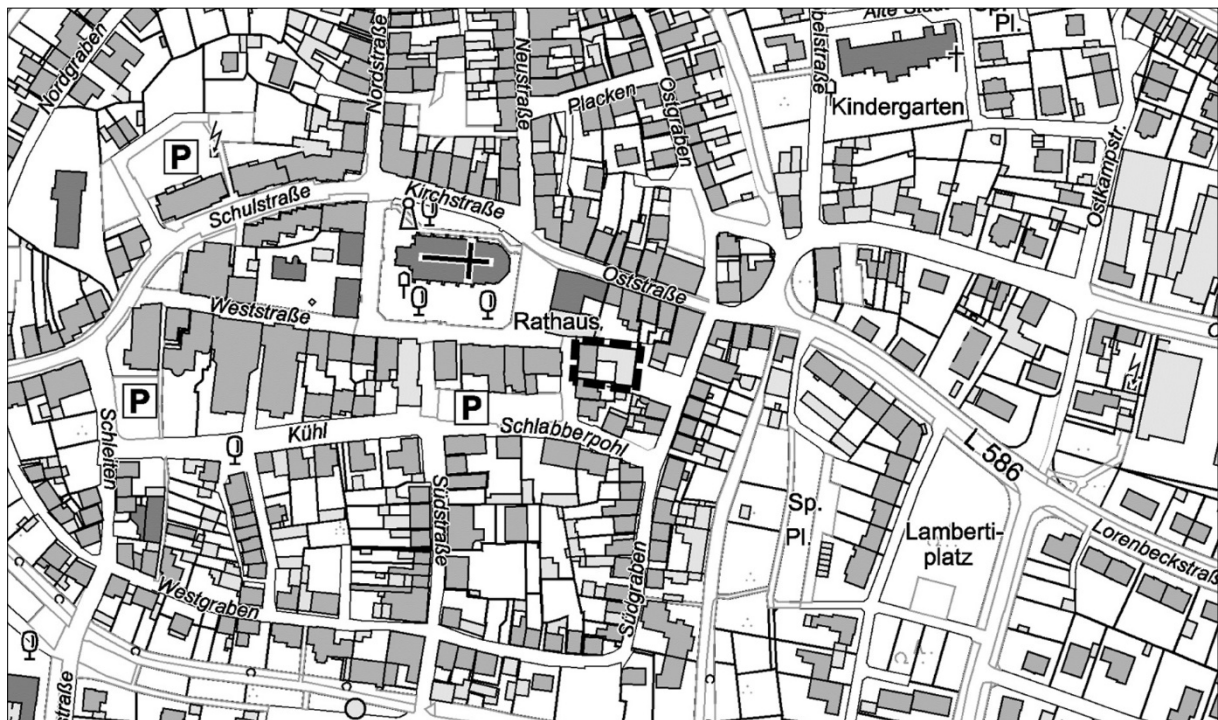


STADT SENDENHORST



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Schlabberpohl 9“

Ortsteil: Sendenhorst
Plangebiet: Zwischen Fuselpättken, Südgraben, Schlabberpohl



Begründung

Verfahrensstand:

Satzung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

21.04.2020

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -72982
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	1
2	Verfahren.....	2
3	Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	4
4	Situationsbeschreibung	4
4.1	Derzeitige städtebauliche Situation	4
4.2	Planungsrechtliche Situation	6
5	Planungsrechtliche Vorgaben.....	7
5.1	Regionalplan	7
5.2	Flächennutzungsplan	7
6	Belange des Städtebaus / Vorhabenplanung.....	8
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	11
7.4	Nebenanlagen und Stellplätze.....	12
7.5	Erschließung / Verkehrsflächen.....	12
7.6	Örtliche Bauvorschriften	12
8	Belange der Ver- und Entsorgung	13
9	Belange der Umwelt.....	13
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	13
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
9.3	Artenschutz	15
10	Auswirkungen der Planung.....	17
10.1	Abstandsflächenrecht und Schattenwurf	17
10.2	Immissionsschutz.....	17
10.3	Belange des Bodenschutzes / Altlasten.....	18
10.4	Belange des Klimaschutzes / Stadtklimatische Auswirkungen.....	18
10.5	Belange des Denkmalschutzes	19
10.6	Kampfmittel	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild	5
Abbildung 2: Foto: Westansicht	5
Abbildung 3: Foto: Westliche Torzufahrt	5
Abbildung 4: Foto: Nordwestliche Gebäudeecke	6
Abbildung 5: Foto: Nördliche Nachbarbebauung	6
Abbildung 6: Foto: Ostansicht.....	6
Abbildung 7: Foto: Südliche Grenzsituation	6
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan	7
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	8
Abbildung 10: Vorhaben- und Erschließungsplan	9
Abbildung 11: Ansichten zur Vorhabenplanung	10

Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Schlabberpohl 9“

Ortsteil: Sendenhorst
Plangebiet: Zwischen Fuselpättken, Südgraben, Schlabberpohl

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Für das Grundstück Schlabberpohl 9 gibt es bereits seit mehreren Jahren Vorhabenplanungen hinsichtlich eines Abrisses der bestehenden Bebauung und eines Neubaus eines den bisherigen Gebäudebestand ersetzenden Wohn- und Geschäftshauses. Im Mai 2015 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt bereits einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst. Da sich der Vorhabenträger zwischenzeitlich von dem Projekt zurückgezogen hatte, wurde das Verfahren jedoch nicht weitergeführt.

Inzwischen ist ein Eigentümerwechsel erfolgt, in dessen Folge die Planung zum Abriss der Bestandsgebäude sowie zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses wiederauflebt. Gegenstand der Vorhabenplanung ist nach wie vor die Errichtung eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit ca. zwölf Wohnungen und einer zum Marktplatz orientierten gewerblichen Nutzungseinheit in Teilen des Erdgeschosses. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage vorgesehen.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben aus verschiedenen Perspektiven sinnvoll. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist das direkt im Stadtzentrum gelegene Grundstück besonders geeignet, ein attraktives Angebot innerstädtischen Wohnraumes bereitzustellen. Mit der Bauleitplanung kann dem Grundstück eine langfristige Nutzungsperspektive aufgezeigt und damit der Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes entgegengewirkt werden. Zudem verfügt das Plangebiet aus planungsrechtlicher Sicht über ein Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch das Vorhaben kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Die Schaffung des für die Umsetzung der Vorhabenplanung notwendigen Bauplanungsrechtes soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB, hier als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, erfolgen, da die Umsetzungsfähigkeit auf der Beurteilungsgrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Nr. 11 „Stadtmitte, 2. Sanierungsabschnitt“) nicht gegeben ist. Dieser setzt für das Plangebiet ein Kerngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung fest, was der Genehmigungsfähigkeit bereits grundlegend entgegensteht.

2 Verfahren

Planungshistorie

Im Mai 2015 wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Entwurf einer Neuplanung für das Grundstück Schlabberpohl 9 vorgestellt. Diese sah den Abriss der bestehenden Bebauung und die Neuerrichtung eines zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses vor. Mit dem Vorhaben sollte neben der zwingend vorgeschriebenen gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss ein attraktives Angebot zum innerstädtischen Wohnen geschaffen werden. Die vorgestellte Planung fand die Zustimmung einer Mehrheit im Ausschuss. Um das Vorhaben realisieren zu können erfolgte am 21.05.2015 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Stadtmitte, 2. Sanierungsabschnitt“, 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Inhalt der Planänderung war, für den Bereich der bisher zwingend 2-geschossig festgesetzten Bebauung eine maximal 3-geschossige Bebauung zuzulassen und die Geschossflächenzahl (GFZ) in diesem Bereich von 2,0 auf 2,7 zu erhöhen.

Auf der Grundlage der Beratung und Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 30.06.2015 den Beschluss zur erneuten Offenlage des Bebauungsplans Nr. 11. Für den gewerblich zu nutzenden Erdgeschossbereich erfolgte die weitergehende Festsetzung, dass Einzelhandel und Gastronomiebetriebe zulässig sind und ausnahmsweise Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe zugelassen werden können. „Blinde“ Schaufensterflächen sollte nicht zulässig sein. Im östlichen Teil des Plangebiets sollte auch im Erdgeschoss eine Wohnnutzung zulässig sein.

Die entsprechende erneute Offenlage wurde noch durchgeführt, jedoch nicht mehr abschließend erörtert, da sich der Investor zwischenzeitlich von dem Projekt zurückgezogen hatte.

Nach erfolgtem Eigentümerwechsel wurde die Neuplanung für ein Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Schlabberpohl 9 dem Ausschuss in seiner Sitzung am 15.05.2018 vorgestellt. Es erfolgte die nachstehende Beschlussfassung:

Der im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 21.05.2015 gefasste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Stadtmitte, II. Sanierungsabschnitt“, 2. Änderung wird aufgehoben.

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Schlabberpohl 9“ wird eingeleitet.

Vor der Beschlussfassung zur allgemeinen Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB wird die Planung dem Gestaltungsbeirat der Stadt Sendenhorst zur Beratung und Stellungnahme vorgelegt.

Der Gestaltungsbeirat kam in seiner Sitzung am 11.09.2018 einstimmig zu dem Ergebnis, dass die überarbeitete und komplettierte Planung dem Gestaltungsbeirat erneut für eine abschließende Beurteilung des Vorhabens vorgestellt wird, der Offenlagebeschluss aber bereits in der Ausschusssitzung am gleichen Tag gefasst werden kann.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 11.09.2018 wurde die allgemeine Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Nach erfolgter Überarbeitung der Planung stimmte der Beirat in einer abschließenden Wertung am 20.11.2018 einer Realisierung des Architekturentwurfs gemäß der vorliegenden Planung zu.

Die Offenlage des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 06.12.2019 bis einschließlich 13.01.2020.

Verfahrensart und Planbestandteile

Mit der Bauleitplanung soll ein konkretes privates Projektinteresse bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Die entsprechende Bauleitplanung wurde von privater Seite initiiert. Aus diesem Grund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Unterschied zu einem Angebotsbebauungsplan besteht im Wesentlichen im konkreten Projektbezug und bietet der Stadt Sendenhorst als Plangeber die Möglichkeit, die Bauleitplanung sehr konkret an dem geplanten Vorhaben zu orientieren und darüber hinaus eine zeitliche und inhaltliche Bindung des Vorhabenträgers im sog. Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB zu regeln. Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten und der damit verbundenen weitreichenden Möglichkeit der Qualitätssicherung bereits im Prozess der Bauleitplanung. Kommt der Vorhabenträger seinen im Durchführungsvertrag geregelten Verpflichtungen nicht nach, kann der Bebauungsplan ohne weitere Ansprüche gegen die Stadt wieder aufgehoben werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Schlabberpohl 9“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie der Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Die Planung dient der Innenentwicklung von Flächen (hier: Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung einer im Innenbereich gelegenen Fläche).
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO liegt unter 20.000 m² (Geltungsbereich insgesamt rd. 570 m²).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete).
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) entsprechend auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat drei Elemente:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Plan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt),
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit Ansichten zur Vorhabenplanung und
- Durchführungsvertrag.

Der Durchführungsvertrag ist ein Element eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ohne das der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht rechtswirksam ist. Anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Durchführungsvertrag jedoch nicht Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes und damit nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung. Es handelt sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Sendenhorst als Plangeber und dem Vorhabenträger, in dem im Wesentlichen Vereinbarungen über die Umsetzung der Vorhabenplanung vereinbart werden.

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte ‚Regelungspaket‘ (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des Rates der Stadt Sendenhorst gemacht werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der rd. 570 m² große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich unmittelbar im Zentrum des Ortsteiles Sendenhorst südöstlich der Martinikirche und des Marktplatzes. Er wird westlich von der namensgebenden Straße ‚Schlabberpohl‘ und nördlich sowie östlich vom ‚Fuselpättken‘ begrenzt. Er umfasst in der Flur 42 überwiegende Teile des Flurstückes 2951 und geringfügige Teile des Flurstückes 2952.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Plan selbst gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzt.

4 Situationsbeschreibung

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Zentrum des Ortsteiles Sendenhorst, in direkter räumlicher Nähe zur Martinikirche und dem Marktplatz. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist von Osten über den ‚Südgraben‘ und das ‚Fuselpättken‘ sichergestellt.

In der Bestandssituation ist das Plangebiet bereits mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Im Erdgeschoss befindet sich an der nordwestlichen Gebäudeseite ein Imbiss. Das auf der westlichen / nordwestlichen Grundstücksseite vorhandene Gebäude ‚Schlabberpohl 9‘ steht ansonsten leer. In der Wahrnehmung sind alle Rollläden auch tagsüber geschlossen, was eine negative gestalterische Wirkung an dieser exponierten Stelle im Innenstadtbereich zur Folge hat. Die Lage des Plangebietes ist besonders relevant, weil die nordwestliche Gebäudeecke von der Kirchstraße aus in der Flucht wahrnehmbar ist.

Die im östlichen Gebäudeteil vorhandene Wohnnutzung wird durch den Innenhof erreicht, der sich vernachlässigt und verunreinigt darstellt. Dieser Innenhof wird an der südwestlichen und an der südöstlichen Seite jeweils durch eine Torzufahrt erschlossen. Aufgrund der regelmäßig geöffneten Zufahrt von der südwestlichen Grundstücksseite ist auch hier die Wahrnehmbarkeit beeinträchtigt.

Die nördliche Gebäudeseite weist bislang keinerlei Fassadenöffnungen auf, was aufgrund der dortigen Aufweitung des Raumes mit den in dem Bereich angeordneten gastronomi-

schen Einrichtungen die städtebauliche Situation unterrepräsentiert und die Möglichkeiten der gestalterischen Wirkung nicht ausschöpft.
An der Südseite schließt das Bestandsgebäude direkt an die südliche Grundstücksgrenze an. An der südöstlichen Ecke weist die giebelständige Fassade aus diesem Grund ebenfalls keine Fassadenöffnungen auf.



Abbildung 1: Luftbild
Google Maps, ohne Maßstab



Abbildung 2: Foto: Westansicht



Abbildung 3: Foto: Westliche Torzufahrt



Abbildung 4: Foto: Nordwestliche Gebäudeecke



Abbildung 5: Foto: Nördliche Nachbarbebauung



Abbildung 6: Foto: Ostansicht



Abbildung 7: Foto: Südliche Grenzsituation

4.2 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Stadtmitte, 2. Sanierungsabschnitt“. Dieser setzt für den Geltungsbereich des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Kerngebiet fest. Innerhalb dieses Kerngebietes ist im westlichen Teilbereich eine zwingend zweigeschossige und im östlichen Teilbereich eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig. In den westlich und nördlich angrenzenden Bereichen ist eine maximal dreigeschossige Bebauung – ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt – zulässig. Die südlich angrenzenden Flächen sind als allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes und in allen angrenzenden Bereichen ist als baugestalterische Vorgabe die Dachform auf Satteldächer mit einer Neigung von 45-60° beschränkt.

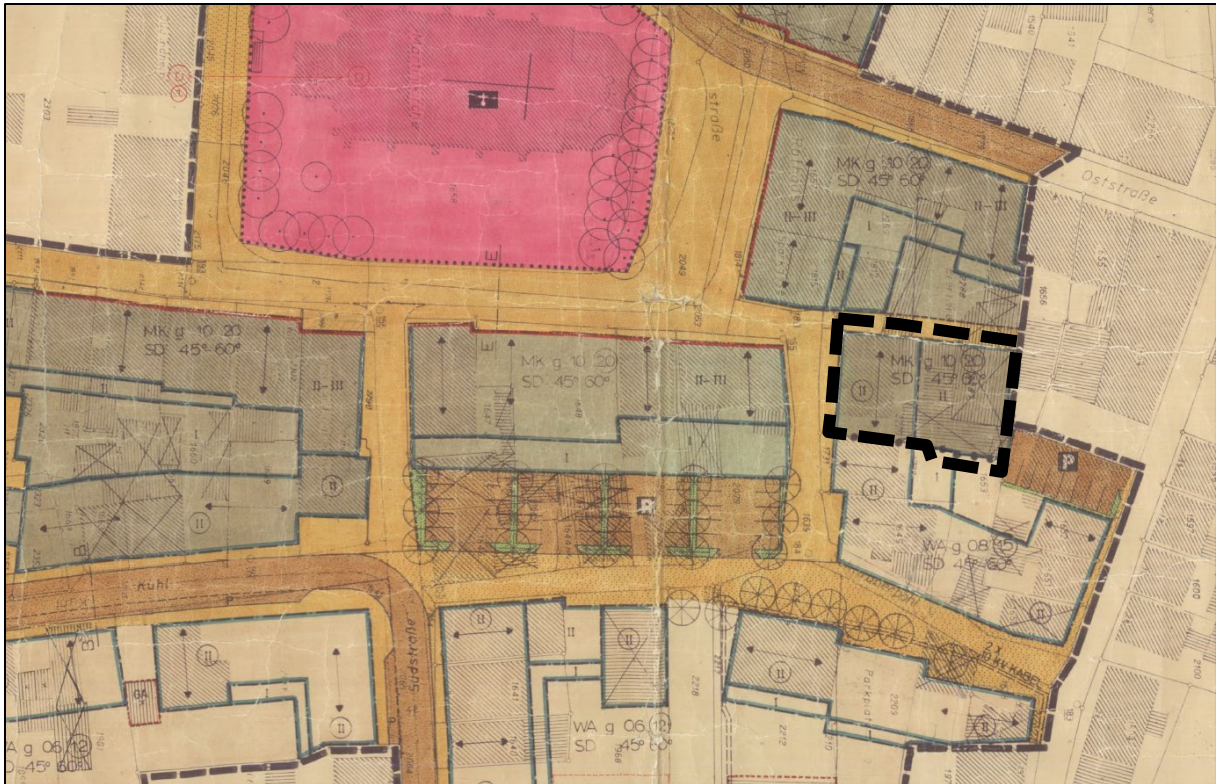


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
Nr. 11 „Stadtmitte, 2. Sanierungsabschnitt“ ohne Maßstab

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Regionalplan

Im Regionalplan Münsterland ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Somit entspricht die geplante Entwicklung der raumordnerischen Zielsetzung.

5.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der hier in Rede stehende Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst als gemischte Baufläche dargestellt. Das Vorhaben eines Wohn- und Geschäftshauses entspricht dieser Darstellung, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan folglich i.S.d. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst entwickelt werden kann. Eine Änderung oder Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht erforderlich.

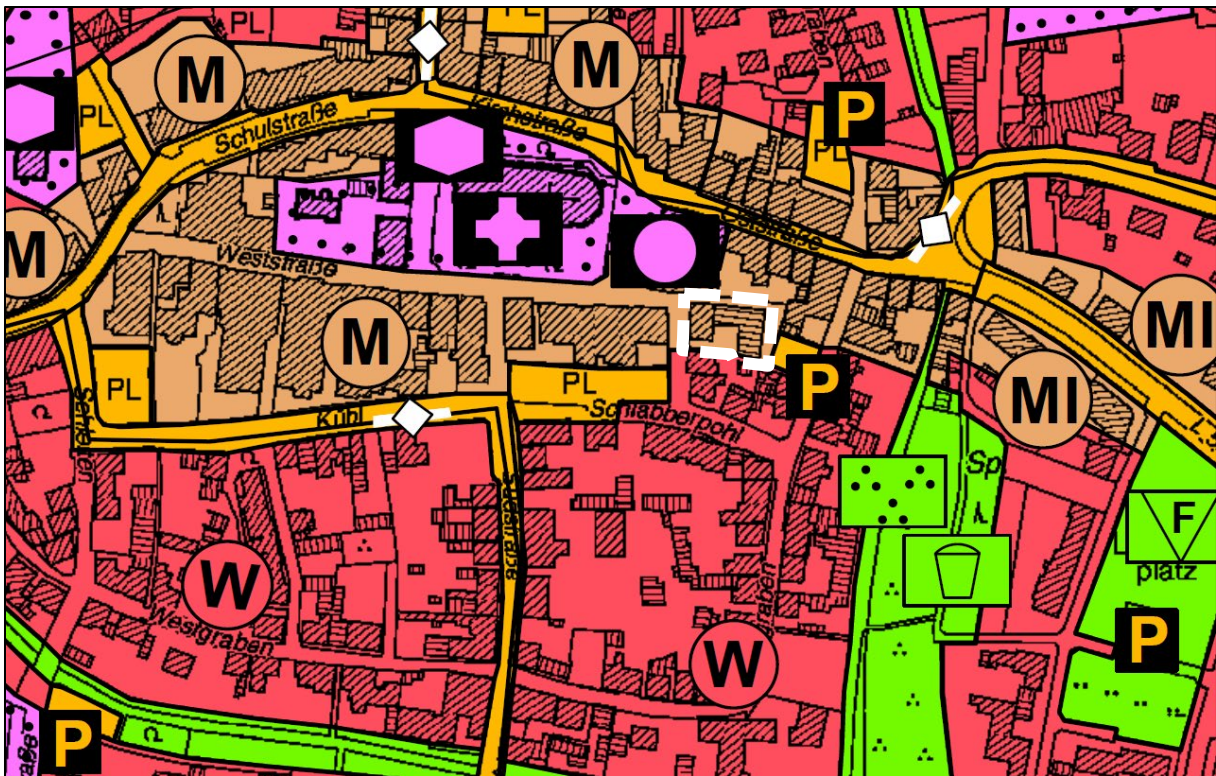


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
ohne Maßstab

6 Belange des Städtebaus / Vorhabenplanung

Gegenstand der Vorhabenplanung ist die Errichtung eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit einer zum westlich / nordwestlich gelegenen Marktplatz orientierten gewerblichen Nutzungseinheit im Erdgeschoss und ca. zwölf Wohnungen.

Die Gestaltungssatzung für den historischen Grabenring und Stadtkern wird bei der Vorhabenplanung beachtet. Nach § 4 (3) der Gestaltungssatzung ist bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen darauf zu achten, dass ein städtebaulicher und architektonischer Zusammenhang mit dem umgebenden Gebäudebestand entsteht. Das geplante Gebäude nimmt Bezug auf die Umgebungsbebauung, indem der Maßstab und die Form des Baukörpers und seine Gestaltung an dieser orientiert werden. Dies wird sowohl durch die konkret an die Umgebungsbebauung angelehnten Trauf- und Firsthöhen als auch durch die Baukörper- und Fassadengliederung und -gestaltung deutlich. Das Gebäude fügt sich in die grundsätzliche Eigenart der Umgebung ein, die durch eine geschlossene Straßenrandbebauung charakterisiert ist. Die Planung greift hinsichtlich der Gebäudestellung und Kubatur die Randbebauung des Gebäudebestandes und des Umfeldes auf und führt das gestalterische Element der kleinteiligen Giebelstruktur fort, die in weiten Teilen das Ortsbild des Stadtkernes prägt.

Der Haupteingang des Gebäudes zur Erschließung der Wohnnutzung ist an der Nordfassade vorgesehen. Ein weiterer Nebenzugang ist für die gewerbliche Nutzungseinheit an der Westseite geplant. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage vorgesehen, die ca. 13 Stellplätze bereitstellen kann. Die Zufahrt zu der Tiefgarage ist von Osten über das ‚Fuselpättken‘ geplant. Aufgrund des beengten Raumes wird die Zufahrt zur Tiefgarage nicht wie üblich über eine Rampe, sondern einen Autolift erfolgen. Der Platzbedarf hierfür ist in der Fläche wesentlich geringer und gestalterisch wird lediglich ein Tor im Format eines Garagentores wahrnehmbar sein. An der Stelle ist bereits heute ein Zufahrtstor vorhanden.

An der nordöstlichen Gebäudeseite ist im Bereich des heutigen Imbisses auch künftig eine kleine gewerbliche Nutzungseinheit vorgesehen. Hier ist die Errichtung eines Ladens, einer gastronomischen Einrichtung oder aber bspw. auch ein Dienstleistungsangebot denkbar.



Abbildung 10: Vorhaben- und Erschließungsplan
Passgang Architekten, November 2019, ohne Maßstab



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten



Abbildung 11: Ansichten zur Vorhabenplanung
Passgang Architekten, November 2019

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll ein Wohn- und Geschäftsgebäude entwickelt werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt, um hier ausschließlich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das in Kapitel 6 beschriebene Vorhaben zu schaffen. Dementsprechend erfolgt innerhalb des Plangebietes eine Festsetzung als „Gebiet für ein Wohn- und Geschäftsgebäude“. Damit wird von der Möglichkeit des § 12 (3) Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Stadt bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist.

In dem Gebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Büro- und Geschäftsgebäude.

Die Festsetzung eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO wäre die nach den §§ 2 – 11 BauNVO am ehesten geeignete Gebietstypik vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung, da es i.V.m. § 17 BauNVO die Möglichkeiten bietet, die erforderlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorzunehmen. Ein Kerngebiet kann in diesem Fall jedoch nicht zur Anwendung kommen, da das Vorhaben dafür zu sehr auf die Wohnnutzung abstellt und dem eigentlichen Nutzungszweck eines Kerngebietes entgegensteht, das nach § 7 (1) BauNVO „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“ dient. Wenngleich eine Wohnnutzung in Kernge-

bieten zugelassen werden kann, steht der geplante Umfang an Wohnnutzung auf allen Geschossebenen des Gebäudes dem Nutzungszweck von Kerngebieten nach BauNVO entgegen und soll daher nicht zur Anwendung kommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die Festsetzungen sollen in enger Anlehnung an das in Kapitel 6 beschriebene Bebauungskonzept getroffen werden.

Grundflächenzahl GRZ

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt. Sowohl die bauliche als auch die planungsrechtliche Bestandssituation weisen eine Vollversiegelung des Plangebietes auf bzw. ermöglichen diese durch die bereits bislang festgesetzte GRZ von ebenfalls 1,0. Die Vorhabenplanung erfordert eine Beibehaltung dieses Versiegelungsgrades, was auch der innerstädtischen Lage des Plangebietes gerecht wird.

Geschossflächenzahl GFZ

Die Geschossflächenzahl GFZ drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstücks aus. Vor dem Hintergrund der in der Vorhabenplanung vorgesehenen Dreigeschossigkeit und der maximalen GRZ von 1,0 wird eine GFZ von 2,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird vorhabenbezogen über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen geregelt.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen werden entsprechend der Vorhabenplanung maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird in enger Anlehnung an die Vorhabenplanung über die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. In den in Kapitel 6 dargestellten Ansichten ist die Umgebungsbebauung dargestellt und vermaßt. Es ist ersichtlich, dass die Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers die Höhen der Umgebungsbebauung aufgreift und lediglich der zentral gelegene Hauptfirst die Umgebungsbebauung um bis zu 0,9 m übersteigt.

Für die Ermittlung des nach § 18 BauNVO erforderlichen unteren Bezugspunktes für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen wurde die Bestandssituation von einem Vermessungsingenieur detailliert aufgenommen (ÖbVI Kalverkamp, Sendenhorst, 11/2019). Die Oberkante der Erdgeschossfußböden des Bestandsgebäudes liegt zwischen 66,56 m ü. NHN im Nordwesten und 66,61 m ü. NHN im Südosten. Die höchste an das Plangebiet angrenzende Geländehöhe der angrenzenden Verkehrsfläche ‚Fuselpättken‘ beträgt 66,62 m ü. NHN. Der untere Bezugspunkt, ab dem die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gerechnet werden, wird in Anlehnung an die vorstehend beschriebene Bestandssituation auf 66,62 m ü. NHN festgesetzt. Hiermit kann angesichts der geplanten Erschließung von Norden und Osten die barrierefreie Umsetzung des Vorhabens gewährleistet werden.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Vorhabenplanung vorgesehene Baukörperstellung und die allgemeinen Grundsätze der Gestaltungssatzung (§ 4) erfordern die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO. Im südwestlichen Bereich ist analog zur Bestandssituation ein Anbau an das grenzständige Nachbargebäude Schlabberpohl Nr. 11 geplant. Entlang der südli-

chen Grundstücksgrenze ist darüber hinaus eine Anpassung des Grenzverlaufes der Flurstücke 2951 und 2952 und eine durchgehende Grenzbebauung auf der dann neuen Grundstücksgrenze geplant. Diese geplante Grenzbebauung erfordert eine Brandwand an der südöstlich geplanten Fassade, sodass es zu keiner Überlagerung der Abstandflächen des geplanten Gebäudes und der südlichen Nachbargebäude kommt. Der Südansicht (siehe Kap. 6) ist zu entnehmen, dass die entsprechende Fassade aufgrund des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechtes ohne Fassadenöffnung ausgestaltet werden soll. Die Neu-Parzellierung der Flurstücke 2951 und 2952 erfolgt im Rahmen der Realisierung des Vorhabens.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert. Aufgrund der Lage des Plangebietes im gestalterisch sensiblen Ortskern ist eine Beibehaltung des gegebenen städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhanges gem. § 4 (3) der Gestaltungssatzung geboten. Um die vorhandene Eigenart der geschlossenen Straßenrandbebauung zwingend vorzugeben, werden entlang der Nord-, Ost- und Westseite entsprechende Baulinien festgesetzt. Zur Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entlang der Südseite des südöstlichen Gebäudeteiles zudem ebenfalls eine Baulinie festgesetzt. Lediglich in den Bereichen, in denen die Terrasse geplant ist bzw. der geplante Baukörper an die südlich angrenzende Nachbarbebauung geschlossen anschließen soll, verbleibt eine Baugrenze. Mit der Festsetzung einer Baulinie darf ein Gebäude im Gegensatz zur Baugrenze nicht hinter der Baulinie zurückbleiben, sondern muss auf dieser errichtet werden. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind in Anlehnung an den baulichen Bestand auch entsprechende Rücksprünge von Gebäudeteilen von der Grundstücksgrenze denkbar, sodass in dem Bereich eine Baugrenze zur Anwendung kommen soll.

7.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Spezifische Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen sind nicht erforderlich. Aufgrund der nahezu das gesamte Plangebiet betreffende überbaubare Grundstücksfläche ist eine Einschränkung hier auch nicht inhaltlich sinnvoll. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der bauordnungsrechtliche Grundsatz, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen sind, zu beachten ist und dies in der Vorhabenplanung auch in Form der Errichtung einer Tiefgarage sichergestellt wird.

7.5 Erschließung / Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist über die umliegenden Verkehrsflächen sichergestellt. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage ist im Südosten geplant und soll aus Platzgründen nicht über eine Rampe, sondern einen Fahrzeuglift erfolgen. Ein entsprechendes Zufahrtstor ist an der Stelle bereits heute vorhanden, soll auch künftig an gleicher Stelle errichtet werden und über das ‚Fuselpättken‘ erfolgen. Ein Festsetzungserfordernis hinsichtlich der Grundstückserschließung oder Verkehrsflächen besteht daher nicht.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung baulicher Anlagen unterliegt den Regelungen der 2018 in Kraft getretenen „Gestaltungssatzung für den historischen Grabenring und Stadtkern“, die bereits weitreichende gestalterische Vorgaben macht. Festsetzungen zur Baugestaltung sind aus diesem Grund entbehrlich.

Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind gem. § 22 der Satzung nur in begründeten Fällen als Abweichung möglich. Dem Gestaltungsbeirat kommt hierbei eine beratende Empfehlungskompetenz zu. Die Vorhabenplanung erhielt vom Gestaltungsbeirat der Stadt Sendenhorst am 20.11.2018 Zustimmung.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasser

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Über die Verlegung der erforderlichen Hausanschlussleitungen kann das Plangebiet auch weiterhin an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden werden.

Die Löschwasserversorgung soll über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen. Die Vorhabenplanung erzeugt keinen veränderten Bedarf an die Trink- und Löschwasserversorgung.

Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage zum Zweck der Schmutzwasserentsorgung ist vorhanden.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies gilt gem. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut wurden. Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung entfällt, da es sich bei dem Vorhabenbereich um ein vor diesem Stichtag bebautes Grundstück handelt. Für das Vorhaben ist aus diesem Grund die Einleitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers in die in den umliegenden Verkehrsflächen gelegenen Kanalisationen geplant.

Es gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Sendenhorst in der Fassung der 1. Änderung mit Rechtskraft vom 25.02.2017.

Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann nach wie vor durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung kann weiterhin durch den zuständigen Abfallentsorgungsbetrieb erfolgen.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) entsprechend auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 11 „Stadtmitte, 2. Sanierungsabschnitt“ als Kerngebiet geplant und in der Örtlichkeit bereits mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Eine Erholungsfunktion für den Menschen besteht insgesamt nicht.	Das Vorhaben sieht auch künftig ein Wohn- und Geschäftshaus in dem Planbereich vor. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund des derzeitigen Umweltzustandes und der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Umweltrelevante Schadstoffbeeinträchtigungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet weist keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf. Vegetationsstrukturen sind angesichts der Vollversiegelung nicht vorhanden.	Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 und 3 BNatSchG kann unter Anwendung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 9.3) ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung erheblicher abrissbedingter Auswirkungen sind die in Kapitel 9.3 genannten Maßnahmen im Zuge der Planumsetzung einzuhalten. Diese umfassen zeitliche Vorgaben hinsichtlich des Abbruches des Gebäudebestandes.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.	Die Planung berührt keinen Natur- und Landschaftsraum.
Boden und Fläche	Das Plangebiet ist bereits vollversiegelt. Der Boden ist in seiner natürlichen Beschaffenheit und Funktion bereits vollumfänglich überformt und erheblich beeinträchtigt.	Eine Zunahme der Bodenversiegelung wird von der Planung nicht vorbereitet. Der Bodenschutzklausel des §1a (2) BauGB wird entsprochen.
Gewässer / Grundwasser	Im Plangebiet sowie im direkten Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb der Hochwassergefahrenbereiche. Auch befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Wasserschutzgebieten.	Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	Das Plangebiet hat eine innerstädt-	Stadtklimatische Veränderungen

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
	tisch integrierte Lage und weist eine Vollversiegelung auf. Eine Relevanz für übergeordnete stadtklimatische Prozesse ist nicht bekannt.	sind infolge der Umsetzung des Bauvorhabens nicht zu erwarten. Der Planbereich wird sowohl im Ausgangs- als auch im Planzustand einer Vollversiegelung unterliegen, die der Lage des Plangebietes im direkten Innenstadtbereich von Sendenhorst auch gerecht wird.
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes befinden keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.	Mit der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit <u>keine erheblichen Umweltauswirkungen</u> zu erwarten.		

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum mit einer vollständigen Bodenversiegelung einzustufen, der durch die vorhandene Bebauung und die unmittelbar angrenzenden Verkehrswege mit einer hohen menschlichen Nutzungsfrequenz und damit einem hohen anthropogenen Störgrad geprägt ist. Vegetation ist nicht vorhanden.

Daher sind ausschließlich die planungsrelevanten Arten des Lebensraumtyps „Gebäude“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 4 im Messtischblatt 4112) können in dem Messtischblatt und dem Lebensraumtyp potenziell vier Fledermaus- und acht Vogelarten vorkommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gebäude in ihrer schlechten Bausubstanz eine Habitateignung aufweisen. Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat ergeben, dass für das gesamte Zentrum Sendenhorsts keine Fundorte planungsrelevanter Arten kartiert worden sind.

Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen vorgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahmen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führen, ist ebenfalls nicht absehbar. Die Gebietsprägung weist einen hohen anthropogenen Störgrad auf. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die Vorhabenplanung nicht zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führt.

Ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden. Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen um einen Hinweis ergänzt, dass in Baugenehmigungen Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aufzunehmen sind:

Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse

Gebäudeabbrucharbeiten sollten im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchgeführt werden. Sollten wider Erwarten während der Abbruchmaßnahmen geschützte Tierarten wie z. B. Vögel oder Fledermäuse gefunden werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und weitere Maßnahmen sind abzustimmen.

Soll der Abbruch außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, muss durch eine Kontrolle vor Beginn der Abbrucharbeiten sichergestellt werden, dass keine Quartiernutzung durch Fledermäuse vorliegt. Sollte ein Besatz festgestellt werden, sind durch einen Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen. Bei besetzten Zwischen- und Sommerquartieren ist ein Verschluss nach dem Ausflug der Tiere (nach Anbruch der Dunkelheit) sowie ggf. eine Bergung und Umsiedlung möglich. Bei Besatz einer Wochenstube (Fortpflanzungsstätte) ist der Abbruch bis zum Ende der Wochenstubezeit (Mai - August) zu verschieben.

Sollte im Rahmen einer Kontrolle durch einen Fachgutachter unmittelbar vor dem Abbruch besetzte Fledermausquartiere festgestellt werden, sind vor dem Eingriff in Abstimmung mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde funktionsgleiche Ersatzquartiere in der Umgebung zu montieren.

Vermeidungsmaßnahmen Vögel

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Die vorstehend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Abstandsflächenrecht und Schattenwurf

Gemäß § 4 (3) der Gestaltungssatzung für den historischen Grabenring und Stadtkern kann zur Wahrung der historischen Bedeutung und Eigenart des Ortsbildes von einer Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW abgewichen werden. Vor dem Hintergrund der engen und kleinteiligen innerstädtischen Lage ist eine Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen nicht ohne weiteres möglich. Mit der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Warendorf ist diese Sachlage im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes erörtert worden. Eine Unterschreitung der nach § 6 BauO NRW vorgeschriebenen Abstandsflächen ist möglich, indem die Baukörperstellung über Baulinien verbindlich vorgegeben werden und darauf geachtet wird, dass die Abstandsflächen die angrenzenden Verkehrsflächen nicht bis auf die gegenüberliegenden Baugrundstücke überschreiten. Dies betrifft im Wesentlichen die nordöstliche Giebelfläche des geplanten Baukörpers, der diese Vorgabe in einem früheren Entwurfsstadium nicht erfüllen konnte. Die Vorhabenplanung wurde dahingehend angepasst und das Gebäude entsprechend nach Süden so weit abgerückt, dass eine Einhaltung dieser Mindestabstände gewährleistet werden kann.

Für die Bewertung des von dem geplanten Baukörper ausgehenden Schattenwurfes wurde eine Schattenwurfsimulation für die für eine außergastronomische Nutzung wesentlichen Zeiträume im Sommer und Spätsommer erstellt: 21. Juni und 21. September. Für beide Termine wurde im 2-Stunden-Rhythmus von 12 Uhr bis 18 Uhr der jeweilige Schattenwurf des Bestandsgebäudes und des geplanten Gebäudes gegenübergestellt. Es ist festzustellen, dass sich der Schattenwurf des Baukörpers infolge der Planung ändern wird. Es ist jedoch gleichermaßen festzustellen, dass eine wesentliche Zunahme der Verschattung des außergastronomisch genutzten Einwendergrundstückes nicht zu erwarten ist. Im Sommer (21. Juni) fällt die Auswirkung aufgrund des höheren Sonnenstandes dabei erwartungsgemäß geringer aus als im Spätsommer (21. September). Aber auch für den Betrachtungsfall am 21. September handelt es sich bei den Auswirkungen der Planung nicht um eine wesentliche Auswirkung. Zudem ist festzustellen, dass der Biergarten im September ab dem Nachmittag vor allem von dem westlich gelegenen Sparkassengebäude verschattet wird und weniger von dem geplanten Baukörper.

Die Schattenwurfsimulation wird dieser Planbegründung als Anhang beigelegt.

10.2 Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes befinden sich zwei gastronomische Nutzungen inkl. außergastronomischem Angebot. Diese Emissionsorte liegen ebenfalls in dem Bebauungsplan Nr. 11 „Stadtmitte, 2. Sanierungsabschnitt“ und sind darin, wie das Plangebiet selbst ebenfalls, als Kerngebiet festgesetzt und daher auf ein kerngebietstypisches Emissionsverhalten limitiert. Ein Konflikt mit der Festsetzung eines Gebietes für eine Wohn- und Geschäftsgebäude besteht nicht, da für dieses auch weiterhin der Schutzanspruch eines Kerngebietes anzusetzen ist.

Seitens des geplanten Vorhabens sind keine auf das Umfeld einwirkenden Immissionen zu erwarten, die einen belästigenden Charakter aufweisen werden. Die Vorhabenplanung sieht keine Nutzung vor, die im vorhandenen Nutzungszusammenhang erhebliche Auswirkungen auf die im Geltungsbereich sowie im städtebaulichen Umfeld vorhandenen Nutzungen haben.

10.3 Belange des Bodenschutzes / Altlasten

In der Bestandssituation ist der Planbereich bereits vollversiegelt. Es liegt eine Blockrandbebauung vor, die auch im Innenhof keine unversiegelten Flächen aufweist. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der für den Planbereich eine Grundflächenzahl von 1,0 vorsieht. Die Planung bereitet somit keine zusätzliche Inanspruchnahme von Fläche und Boden vor, sowohl im Vergleich zur planungsrechtlichen als auch zur tatsächlichen baulichen Situation vor Ort.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Innenentwicklung nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung können eine Entwicklung bzw. Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes im unmittelbaren Zentrum von Sendenhorst vermieden und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll genutzt werden. Der Bodenschutzklausel des §1a (2) BauGB wird entsprochen, da mit der vorliegenden Planung ein bestehender bebauter Bereich für eine Umstrukturierung in Anspruch genommen wird und somit einer Neuinanspruchnahme an anderer Stelle vorgebeugt wird.

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht.

10.4 Belange des Klimaschutzes / Stadtklimatische Auswirkungen

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung erreicht werden.

Als Versorgungsflächen nach § 9 (1) Ziffer 12 BauGB sind Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung möglich. Darüber hinaus sind gemäß § 14 (1) BauNVO Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§14 (2) BauNVO).

Gemäß **Solarkataster** des Landes NRW (www.energieatlas.nrw.de) ist für die Bestandsgebäude im Plangebiet und im direkten Umfeld eine Eignung für die Solarthermie und Photovoltaik gegeben. Grundsätzlich ist die Nutzung von Solarenergie folglich auch auf Teilen der Dachflächen des geplanten Gebäudes denkbar. Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung ist vor dem Hintergrund der Gestaltungssatzung (§ 13) zu prüfen, ob Solar- und / oder Photovoltaikanlagen zum Einsatz kommen können und sollen.

Bezüglich der Nutzung von **Geothermie** liegt gemäß Datenbank des Geologischen Dienstes NRW (www.geothermie.nrw.de) eine mittlere geothermische Ergiebigkeit für den Einsatz von Erdwärmekollektoren vor. Für den Einsatz von Erdwärmesonden weist das Plangebiet bei Sondenlängen von 40 m ein schwach mittleres Potenzial (Klasse 3c) und bei Sondenlängen von 60 m und mehr ein gehobenes mittleres Potenzial (Klasse 3b) zur Nutzung von Geothermie auf.

Stadtklimatische Veränderungen sind infolge der Umsetzung des Bauvorhabens nicht zu erwarten. Der Planbereich wird sowohl im Ausgangs- als auch im Planzustand einer Vollversiegelung unterliegen, die der Lage des Plangebietes im direkten Innenstadtbereich von Sendenhorst auch gerecht wird. Eine Relevanz des Planbereiches für übergeordnete stadtklimatische Prozesse besteht nicht.

10.5 Belange des Denkmalschutzes

Hinsichtlich der Belange des Denkmalschutzes hat der Landschaftsverband Westfalen Lippe, Archäologie für Westfalen eine Bewertung der Situation abgegeben. Der LWL führt hinsichtlich der denkmalrechtlichen Bewertung aus, dass das Plangebiet im Bereich des mittelalterlichen Stadtkernes von Sendenhorst in unmittelbarer Nähe der Martinikirche und des Marktplatzes liegt und damit eine Fläche von archäologischem Belang tangiert.

„Bereits um 900 bestand im Bereich der heutigen Kernstadt von Sendenhorst eine Gruppe von Höfen, die in einem Urbar des Klosters Werden unter der Bezeichnung *Seondonhurst* subsummiert wurden. Aus diesen entwickelte sich bis zum 12. Jahrhundert das Kirchdorf Sendenhorst, welches erstmals 1175 eine urkundliche Erwähnung erfuhr. Im Bereich der Pfarrkirche errichteten die Herren von Sendenhorst, Dienstmannen des Bischofs von Münster, zunächst eine burgähnliche Anlage. Sendenhorst, das seit 1315 als Stadt bezeichnet wird besaß jedoch niemals volle Stadtrechte. Dieser Umstand zeigt sich u.a. darin, dass die Befestigung des Städtchens, schon 1318 ausdrücklich erwähnt, nicht aus einer Stadtmauer mit vorgelagertem Graben, sondern aus einem von Gräben beidseitig begleiteten Wall und Stadttoren bestand. Das Planungsgebiet liegt dabei innerhalb des vormals befestigten Ortskerns im Randbereich einer bereits im Mittelalter bzw. der frühen Neuzeit existenten Erschließungsstraße für den südöstlichen Stadtbereich. Eine kontinuierliche Bebauung lässt sich hier bereits mit dem frühesten Kartenmaterial des 18. und beginnenden 19. Jahrhunderts nachweisen, von vorausgehender Bebauung ist sicher auszugehen. Damit in Zusammenhang stehende Befunde und Funde sind untertägig mit einiger Sicherheit zu erwarten.

Das Planungsgebiet selbst umfasst somit in vollem Umfang ein wichtiges archäologisches Quellenarchiv mit u.U. umfangreicher untertägig erhaltener Bodendenkmalsubstanz, dessen Auswertung neue und weitergehende Erkenntnisse zur Entwicklung von Sendenhorst vermittelt, die auf keinem anderen Weg gewonnen werden können. Dies gilt besonders vor dem Hintergrund der in den übermittelten Unterlagen angedeuteten, erheblichen Eingriffstiefe aufgrund der vorgesehenen Anlage einer Tiefgarage. [...]

Im Falle eines Bauvorhabens ist auf Basis der vorliegenden Unterlagen grundsätzlich von der Notwendigkeit einer stratigraphischen Flächengrabung im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen auszugehen. Ob und inwieweit darüber hinaus eine archäologische Begleitung des Abbruchs von Bestandsbebauung notwendig ist sollte im Rahmen eines Ortstermins geklärt werden. Dieser muss mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf und auf Basis der abgeschlossenen Detailplanung mit daraus eindeutig hervorgehenden Unterkellerungen und den vorgesehenen Bodeneingriffstiefen vor Beginn der mit der Projektumsetzung verbundenen Arbeiten durchgeführt werden.

Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 29 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen der Baumaßnahme durch den Verursacher zu tragen.

Außerdem weist das Referat Paläontologie des Westf. Museums für Naturkunde noch darauf hin, dass bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/-Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden damit gerechnet werden muss, dass bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen

und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit, Münsterländer Kiessandzug) gefunden werden.

Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe vergleichsweise selten an die Oberfläche treten, bitten wir, außerdem, den Beginn von Baumaßnahmen dem das LWL-Museum für Naturkunde, Münster, frühzeitig mitzuteilen, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.“

(Zitat: LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Stellungnahme vom 13.01.2020)

Der auf dem Bebauungsplan enthaltene Hinweis „Denkmalschutz“ wird gemäß der vorstehend zitierten Stellungnahme des LWL zum Satzungsbeschluss konkretisiert. Der Bauherr wird über die Erforderlichkeit einer Abstimmung mit dem LWL im Vorfeld der Bautätigkeiten informiert.

10.6 Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vor. Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

Bielefeld / Sendenhorst, April 2020

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Schattenwurfsimulation in Gegenüberstellung des Bestandes (als rote Linie dargestellt)
und des geplanten Gebäudes (als grauer Schatten dargestellt)

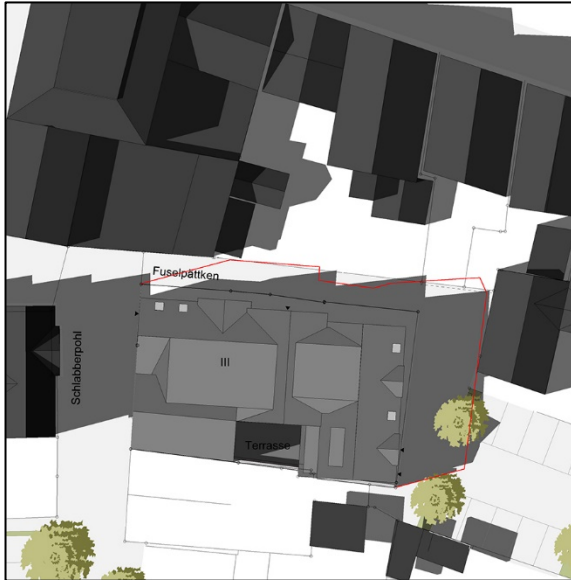
21. Juni - 12 Uhr



21. Juni - 14 Uhr



21. Juni - 16 Uhr



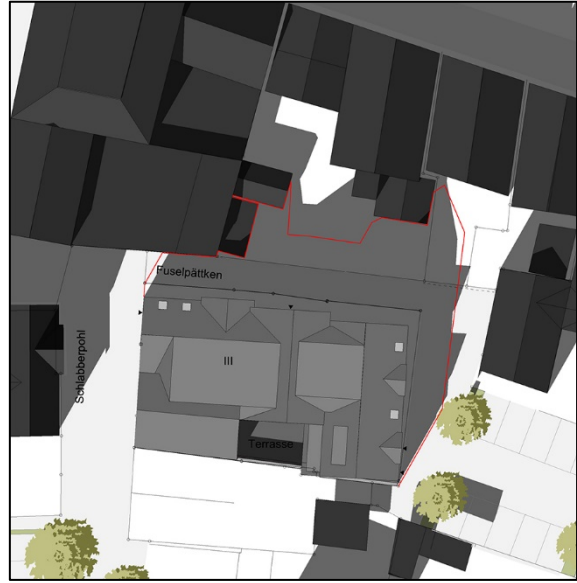
21. Juni - 18 Uhr



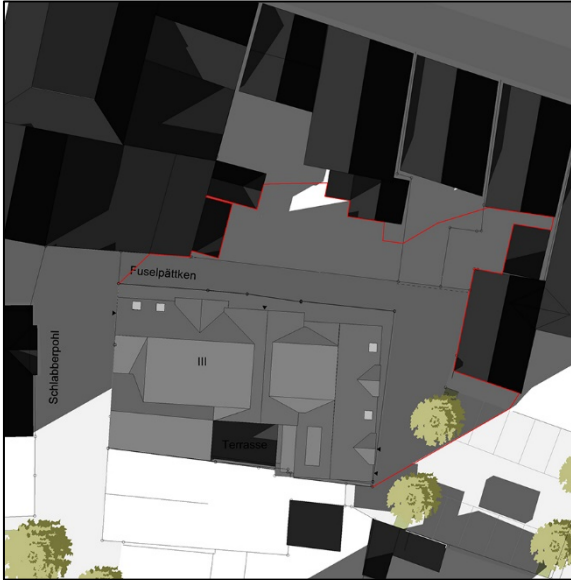
21. September - 12 Uhr



21. September - 14 Uhr



21. September - 16 Uhr



21. September - 18 Uhr

