

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Burloer Straße West (II)", gem. § 9 Abs. 8 BauGB

SATZUNG

Bauplanungsrechtliche Situation und Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Burloer Straße West (II)“ im Ortsteil Südlohn soll geändert werden. Gegenstand der vereinfachten Änderung sind Anpassungen der überbaubaren Grundstücksfläche, der Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechten und die Neufestsetzung von Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr. Da durch die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Der Geltungsbereich dieser beabsichtigten Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Oeding, Flur 5, Parz. 279, 280 (tlw.), 969 und 1100 und beinhaltet eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Im Regionalplan Münsterland wird das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht daher gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planungsänderung wird somit gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 „Burloer Straße West (II)“ aus dem Jahr 2017 wurde mit dem Ziel der Ausweisung von Wohnbaugrundstücken in guter Lage zum Ortskern und mit gutem Anschluss an das klassifizierte Straßennetz, vor allem nach der Realisierung der L558n aufgestellt. Hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung wurde für den Änderungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses Ziel wird mit der vorliegenden vereinfachten Änderung weiter verfolgt. Dieser Bereich soll in Zuge der anstehenden Änderung angemessen nachverdichtet werden.

Vorrang der Innenentwicklung/Klimaschutz/Störfallbetriebe

Vorrang der Innenentwicklung

Mit der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird dem bundesrechtlichen Ziel des Vorranges der Innenentwicklung vollumfassend Rechnung getragen. Die Fläche befindet sich an Rand der Ortslage und bietet aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seines Zuschnittes ein städtebauliches Nachverdichtungspotential. Eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in den sensiblen Außenbereich kann hierdurch vermieden werden.

Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen diese Zielsetzungen auf. Ein Hauptansatz zum Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und der Erhalt von CO₂-aufnehmenden Naturbestandteilen, wie Gewässer oder Wälder. Zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes tragen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz bei. Ferner ist der Einsatz von regenerativen, u.a. aus Geothermie-, Solarenergie-, Wasserkraft- oder Windenergieanlagen ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Der Nutzung regenerativer Energien steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

Störfallbetriebe

Mit der Störfall-Verordnung (12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) wurde die europäische Umweltrichtlinie 96/82/EG (Seveso-III-Richtlinie) aus dem Jahr 1996, die der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen dient, in nationales Recht umgesetzt. Ziel der Störfall-Verordnung ist es, mit Hilfe von besonderen Anforderungen an die sicherheitstechnische Ausführung von Betriebsanlagen und an die Organisation des Betriebes zu verhindern, dass Störfälle entstehen können. Dabei gilt als Betriebsbereich jedes industriell oder gewerblich genutzte

Grundstück, auf dem mit gefährlichen Stoffen - beispielsweise giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten - in größeren Mengen umgegangen wird. Für die konkrete Genehmigung und Überwachung von Störfallanlagen nach dem BImSchG sind die jeweiligen Bezirksregierungen zuständig. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. So ist zu prüfen, ob neue bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft zu bestehenden Störfallbetrieben das Risiko eines schweren Unfalls (Emissionen, Brand, Austritt gefährlicher Chemikalien oder Gase, Explosionen etc.) erhöht oder sich die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Da in der Umgebung des Plangebiets keine Störfallbetriebe im Sinne der Verordnung bestehen, erübrigt sich eine weitere Betrachtung.

Städtebauliche Ziele

Ziel der vorliegenden 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 ist die Mobilisierung von innerörtlichen Flächenpotenzialen im Wege der Nachverdichtung. Angesichts des dringenden Bedarfs an Wohnraum folgt die Gemeinde damit dem gesetzlichen Leitbild der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Durch die Ausdehnung der überbaubaren Flächen mit gleichzeitiger Beibehaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anpassung der GRZ/GFZ) wird eine zeitgemäße, verdichtete Wohnbebauung ermöglicht. Dies schont die Außenbereichsflächen und nutzt die bereits vorhandene Erschließungsinfrastruktur effizient aus. Die städtebauliche Ordnung des Quartiers bleibt dabei gewahrt. Ein entsprechender Antrag ist bei der Gemeinde Südlohn eingegangen.

Die Erschließung soll über festzusetzende „Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der zu erschließenden Grundstücke, der Gemeinde Südlohn und die Lokalwerke Westmünsterland an die Straße „An der Schlinge“ erfolgen.

Es sollen die bislang geltenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung beibehalten bleiben, welches sich gegenüber der umliegenden Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen und steilen Dächern einfügt.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde wird als Vorgabe konsequent umgesetzt. Dennoch ist mit der Bebauung des Baugebiets Burloer Straße West insgesamt ein zunehmender Parkdruck zu verzeichnen.

Der durch die Besucher des Baugebietes verursachte Bedarf für Anlagen für den ruhenden Verkehr verlagert sich zunehmend auf den öffentlichen Verkehrsraum. Dies wird zwar bei Straßenendausbauplanung für das Baugebiet insgesamt weitestgehend berücksichtigt, kann aber den Bedarf nur teilweise abdecken. Daher wird auf dem Flurstück Nr. 969 teilweise eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit dem Zweck „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Hier sollen 5 zusätzliche Parkstände untergebracht werden. Der nicht benötigte Anteil des Flurstücks dient zur Erschließung eines Baugrundstücks.

Begründung der Festsetzungen

Für das Plangebiet wird entsprechend den Planungszielen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung weiterhin ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Bei den Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist keine Anpassung entsprechend den Zielen der Bebauungsplanänderung erforderlich.

Daher werden hier zwei Vollgeschosse als maximal zulässig festgesetzt. Aufgrund der relativ großen Fläche der neuen Einzelgrundstücke werden hier die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem Maximum des § 17 BauNVO und ist erforderlich, um die Baugrundstücke angemessen baulich nutzen zu können.

Durch die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die geplante Nachverdichtung im Plangebiet konsequent umgesetzt. Hiermit wird auch dem im § 1a Abs. 2 BauGB enthaltenen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Alle weiteren Festsetzungen aus dem Ursprungsplan werden übernommen, ohne dass hierauf in dieser Begründung weiter eingegangen wird.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die hinterliegenden Grundstücke werden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Straße „An der Schlinge“ erschlossen.

Die Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr ist nicht Inhalt und Ziel dieser Bebauungsplanänderung.

Die Anbindung an den ÖPNV ist gut. Die Haltestelle „Rathaus“ liegt ca. 300 m nördlich des Plangebiets. Von hier aus werden folgende Linien bedient:

- 753 Südlohn - Oeding
- T 7 Stadtlohn – Südlohn – Oeding
- B 7 Winterswijk - Stadtlohn

Daneben bestehen Schülerspezialverkehre von Oeding in verschiedene Richtungen, die teilweise in den ÖPNV integriert sind.

Die Versorgung erfolgt über die bestehenden Netze der Lokalwerke Westmünsterland GmbH und der am Markt befindlichen Telekommunikationsfirmen. Die Abwasserentsorgung wird über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde Südlohn sicher gestellt.

Zur Sicherstellung der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität ist ein Ausbau des vorhandenen Netzes und ein Austausch der vorhandenen Ortsnetzstation (ONS) erforderlich. Hierzu wird die direkt außerhalb des Änderungsbereichs auf dem Flurstück 970 liegende Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB um einen Streifen von ca. 1,50 m Breite auf das Flurstück 969 erweitert. Auf dem Flurstück 969 werden zudem Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweck öffentliche Parkflächen, festgesetzt um den öffentlichen Verkehrsraum vom zunehmenden Parkdruck teilweise zu entlasten.

Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 sind keine Denkmale und Altlasten vorhanden und werden auch nicht vermutet.

Es kann aber seitens der Gemeinde keine Gewähr für das Nichtvorhandensein von Bodendenkmalen, Altlasten, unterirdischen Leitungen und auch von Kampfmitteln übernommen werden. Daher werden entsprechende Hinweise zur Regelung beim Auffinden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schlinge. Daher ist eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB nicht erforderlich.

Weitere Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB oder auch nachrichtliche Übernahmen sind ebenfalls nicht erforderlich, und werden daher auch nicht aufgenommen.

Umwelt-, Arten- und Immissionsschutz

Umwelt und Artenschutz

Die Planung im Bestand ermöglicht die Infrastruktur effektiver zu nutzen und so einer weiteren zusätzlichen Flächeninanspruchnahme des Außenbereichs entgegenzuwirken. Da es sich nur um die vereinfachte Änderung im Geltungsbereich eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher sind auch die Festsetzung von Ausgleichs- und anderer grünordnerischen Maßnahmen nicht Inhalt und Ziel dieses Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan. Durch die vorliegende vereinfachte Änderung erfolgt keine Veränderung dieser Sach- und Rechtslage.

Im Plangebiet und in einem Umkreis von 300 m sind keine Gebiete nach FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie vorhanden. Eine Abfrage im Landschaftsinformationssystem „@LINFOS“ ergab darüber hinaus, dass in diesem Umkreis auch keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und planungsrelevanten Arten vorkommen. Somit ist nicht mit einer Beeinträchtigung artenschutzrelevanter Belange zu rechnen.

Zum Artenschutz wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG aufgenommen.

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans und auch der Erarbeitung des Planfeststellungsbeschluss zur Ortsumgehung wurden die durch den Verkehr verursachten Lärmimmissionen eingehend untersucht und abgewogen. Die Geruchsmissionen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe war ebenfalls Gegenstand der Bewertung und Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans. Es wurde eine Vielzahl von städtebaulichen Verträgen mit den Betriebsinhabern geschlossen, die zur Einhaltung der Immissionswerte nach GIRL geführt haben.

Eine Änderung dieser Sach- und Rechtslage ist durch die vorliegende Planänderung nicht zu erwarten, sodass hier keine Neubewertung erfolgen muss.

Gemeinde Südlohn
Planen + Bauen

Südlohn, Oktober 2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vahlmann', with a stylized, cursive script.

Vahlmann