

Bebauungsplan Nr. 37 „Alter Postweg“  
Begründung

Stadt Sendenhorst

Bebauungsplan Nr. 37 „Alter Postweg“  
Begründung  
Stadt Sendenhorst

Bearbeitung:

Planungsbüro g8 GbR  
Büro für umweltgerechte  
Raum- und Stadtplanung

Birgit Kastrup, Dipl.-Ing.  
Stadtplanerin AK NW  
Wolfgang Würstlin, Dipl.-Ing.  
Stadtplaner AK NW

Scheffelstraße 6  
44147 Dortmund  
Tel. 0231 / 818691  
Fax 0231 / 818693  
g8-dortmund@arcor.de  
www.planungsbuero-g8.de

Plantagenplatz 3  
14482 Potsdam  
Tel. 0700 / stadtplaner  
Fax 0700 / faxstadt  
g8-potsdam@arcor.de

im Auftrag der Stadt Sendenhorst

Dortmund, im Dezember 2003

## Begründung

### Gliederung

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen.....	5
2. Planungsinhalt (Festsetzungen).....	8
3. Eingriffe in den Naturhaushalt.....	14
4. Immissionsschutz.....	15
5. Baugrund / Altlasten.....	20
6. Ver- und Entsorgung .....	21
7. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	21
8. Realisierung .....	22
9. Flächenbilanz.....	22

# 1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plan umfasst die Flurstücke 4, 30, und 160 der Flur 11 der Gemarkung Sendenhorst, die Flurstücke 1134, 1222, 1223, 1224, 1777, 1779, 1786, 1787, 1813, 1883, 1917, 1926, 1929, 1930, 1931, 1932, 1934, 2079, 2121, 2122, 2123, 2344, 2346, 2376, 2410, 2424, 2425, 2426, 2427, 2469, 2470, 2471, 2472, 2534, 2535, 2536, 2537, 2547, 2555, 2559, 2560, 2561, 2570, 2573, 2575, 2576, 2682, 2685 (teilweise), 2706, 2707, 2726, 2727, 2735, 2736, 2822, 2827, 2893, 2894, 2901, 2902, 2905 und 2906 der Flur 43 der Gemarkung Sendenhorst sowie teilweise das Flurstück 2483 der Flur 41 der Gemarkung Sendenhorst bis zur Verlängerung der Grenze zwischen den Flurstücken 2 und 160 der Flur 11 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2 und 1134,
- im Nordwesten durch die Hoetmarer Strasse,
- im Westen durch die Grenzen der Flurstücke 2735, 2736, 2727, 2726, 2573, 2410, 2122, 2121 und 2570, die westlich der Hoetmarer Strasse gelegen sind,
- im Süden durch die ehemalige Bahnstrecke Münster-Beckum,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 2576 und 2424
- im Nordosten durch den Alten Postweg bzw. die westliche Grenze des Flurstückes 2375.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Bebauungsplan zu ersehen.

Die Fläche umfasst ca. 12,5 ha. Die Flurstücke sind überwiegend in Privateigentum.

## 1.2 Planungserfordernis

Die Stadt Sendenhorst beabsichtigt für den Bereich zwischen der WLE-Strecke, der Hoetmarer Straße (inkl. westlicher Randbebauung), der nördlichen Grenze des Gewerbehofes Bleckmann sowie dem Gewerbegebiet "Schörmel-West" einen Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB unter der Bezeichnung *Bebauungsplan Nr. 37 „Alter Postweg“* aufzustellen.

Der Bebauungsplan soll in dem sich im Umbruch befindlichen Gebiet die zukünftige Entwicklung steuern, Fehlentwicklungen verhindern sowie die städtebauliche Ordnung und damit auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen, Freizeit und Landwirtschaft treffen aufeinander. Das zur Zeit noch bestehende verträgliche Nebeneinander dieser Nutzungen ist als sehr fragil einzustufen.

Die derzeit bestehenden planungsrechtlichen Voraussetzungen in Verbindung mit dem heterogenen Bestand am Ort öffnen unterschiedlichen Entwicklungen Tür und Tor. Nicht alle dieser Perspektiven sind mit der angestrebten Stadtentwicklung in Einklang zu bringen. So zeichnen sich ggf. negative Folgen für das angrenzende Neubaugebiet „Echterbrock“ oder die nahegelegene Innenstadt ab. Aber auch die Standortsicherung für bestehende Gewerbebetriebe wird durch heranrückende Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes erschwert. Nutzungskonflikte drohen durch sukzessive Veränderungen.

Der zu beplanende Bereich ist bislang aufgrund einer deklaratorischen Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB größtenteils planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet. Die Steuerungsmöglichkeit im Rahmen von Baugenehmigungen nach § 34 ist bei der gegebenen heterogenen Prägung unzureichend, da sich fast jede Nutzung in die Umgebung einfügt, die Gemengelage aber tendenziell verschärft.

Auch die mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verbundenen Auswirkungen auf die Innenstadt (sogenannte Fernwirkungen) bleiben bei einer planungsrechtlichen Prüfung gem. § 34 BauGB außer Acht. Da im näheren Umfeld des Gebietes „Alter Postweg“ bereits eine Nutzung (großflächiger Einzelhandel - Am Osttor) vorzufinden ist, die den Rahmen für die zulässigen Nutzungen i.S.d. § 34 BauGB erweitert, drohen die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten im Bereich „Alter Postweg“ weiter eingeschränkt zu werden. Die städtebauliche Ordnung könnte nicht sichergestellt werden, städtebauliche Missstände wären kaum noch zu verhindern. Somit liegt ein dringendes Planerfordernis vor, welchem nur über eine entsprechende Bebauungsplanung Rechnung getragen werden kann. Nur durch planungsrechtliche Festsetzungen im Sinne einer gezielten Entwicklung des Plangebietes ist ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen dauerhaft sicherzustellen.

### **1.3 Ziel und Zweck der Planung**

Die Überplanung des Gebietes dient in erster Linie der Sicherung der bestehenden noch verträglichen Nutzungen und der Verhinderung unerwünschter Fehlentwicklungen. Ziel des Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Gesamtsituation des Plangebietes städtebaurechtlich neu zu ordnen und Konflikte in den Gemengelagen vorzubeugen.

Im Sinne einer langfristigen Bestandspflege und Standortsicherung, aber auch durch behutsame Neugründungs- und Ansiedlungsförderung soll eine verträgliche gewerbliche Entwicklung, die störende Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngebiete ausschließt, ermöglicht werden.

### **1.4 Derzeitige Nutzungen**

Das Plangebiet liegt in einem Grenzbereich der Stadt zwischen vorwiegend gewerblicher Nutzung im Osten und Wohnnutzung im Westen und ist durch Nutzungsmischung geprägt. Während die Hoetmarer Straße westlicher- und teilweise östlicherseits von Wohngebäuden gesäumt ist, überwiegen im Ostteil des Plangebietes rund um den Alten Postweg ge-

wachsene gewerblich-industrielle Strukturen und Reste landwirtschaftlicher Flächen. Die angestammten Betriebe sind überwiegend der Stahlverarbeitung zuzuordnen. Nach Aufgabe von Betrieben oder Betriebsteilen aus der o.g. Branche sind als Folgenutzungen Einzelhandelseinrichtungen und andere kleinere Dienstleistungsbetriebe entstanden. In Baulücken und auf Arrondierungsflächen wurden einzelne Wohngebäude errichtet, wodurch Gewerbe und Wohnnutzung näher aneinander gerückt sind.

## **1.5 Flächennutzungsplan-Darstellung**

An der Hoetmarer Straße im Norden von Sendenhorst zwischen den Gebieten mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Echterbrock“ im Westen, „Schörmel-West“ im Osten und „GE-Hoetmarer Straße“ im Norden befindet sich der Bebauungsplan Nr. 37 „Alter Postweg“. Das Plangebiet enthält Flächen, die im Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst als gewerbliche Baufläche, als Grünfläche (Reitplatz) sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind. Durch das ungeordnete Nebeneinander von Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung, Einzelhandelsnutzung sowie Sportanlagen handelt es sich aber um eine Gemengelage. Der angrenzende Wohnungsbestand und das neue Wohngebiet „Echterbrock“ westlich des Plangebietes stellen empfindliche Nutzungen dar, die einer gewerblichen Entwicklung im Plangebiet Grenzen setzen.

## 2. PLANUNGSINHALT (FESTSETZUNGEN)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Puffer zwischen den angrenzenden Nutzungen, zwischen allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet sollen im wesentlichen Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete entstehen. Bei den Gewerbegebieten wurde eine Zonierung vorgenommen.

Auf den Flächen der ansässigen Firma Bütfering sowie im Bereich der südlichen Erschließungsseite Alter Postweg werden eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 i.V. m. § 1 (5) BauNVO ausgewiesen. Für den Bereich des derzeitigen Betriebsgeländes gilt: Zulässig sind Betriebe bis zur Abstandsklasse VII, ausnahmsweise zulässig sind Betriebe der Abstandsklasse VI. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand, dient der Standortsicherung der bestehenden Betriebe und bietet langfristig eine Entwicklungsperspektive als hochwertiger Gewerbestandort. Für den Bereich entlang des Alten Postweges gilt: Zulässig sind nur Betriebe, die maximal der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW zuzuordnen sind.

Im Norden des Plangebietes, südlich des Bebauungsplangebietes GE-Hoetmarer Straße, wird bis an die Hoetmarer Straße heran ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 i.V. m. § 1 (4) BauNVO festgesetzt. Hier könnte ein Mischgebiet aufgrund der bestehenden Gewerbestruktur zu Nutzungskonflikten führen.

Für den Bereich dieses Gewerbegebiets, welcher direkt an die Hoetmarer Strasse grenzt, sind nur Betriebe zulässig, die maximal der Abstandsklasse VII des Anstandserlasses NRW zuzuordnen sind. Für den östlich angrenzenden Teil des Gewerbegebiets sind Betriebe bis zur Abstandsklasse VII zulässig und in Ausnahmefällen bis Klasse VI. Damit sind die ansässigen Betriebe abgedeckt, die maximal der Abstandsklasse VII zuzuordnen sind. Konflikte des Bestandes mit dieser Festsetzung sind damit ausgeschlossen.

In den Gewerbe- und Mischgebieten sind Bordelle und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO mit Rücksicht auf die nahegelegenen Wohngebiete und damit verbunden aus Gründen des Jugendschutzes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig. Damit werden die nach § 8 (3) Nr.3 BauNVO, bzw. § 6 (3) BauNVO und § 4a (3) Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen, Diskotheken, Billardcafes, Nachtbars, Swingerclubs, Sex-Shops, Video-Peep-Shows und andere Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss ist in den Gewerbegebieten auch dadurch begründet, dass eine Einschränkung der Verfügbarkeit der von Gewerbegrundstücken aus Gründen der Wirtschaftsförderung nicht hingenommen werden kann. Auch soll die Hauptzielsetzung des Gewerbegebietes, nämlich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, vorrangig verfolgt werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde sich mit diesem Planungsziel jedoch nicht vereinbaren lassen. Dies gilt besonders vor dem Hintergrund,

dass mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten häufig ein sog. „Trading-Down-Effekt“ einhergeht und, dass das Gewerbeumfeld für die Attraktivität eines Gewerbegebietes zunehmend an Bedeutung gewinnt. Die Ziele dieses Bebauungsplanes für diesen Gewerbebestandort eine Adresse zu bilden, langfristig hochwertige Betriebe anzusiedeln und eine attraktive Ortseinfahrt nach Sendenhorst zu gestalten, wäre durch zuviel Freizügigkeit im bezug auf o.g. Nutzungen gefährdet. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen die Attraktivität dieses Gebietes erhöht und die Planungsziele gesichert werden. Ein genereller Ausschluss derartiger Nutzungen im Stadtgebiet ist damit nicht verbunden, da der Innenstadtbereich als Kerngebiet ausgewiesen und damit die Ansiedlung von Vergnügungsstätten dort grundsätzlich zulässig ist. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt.

Ein wesentliches, vom Rat der Stadt in der Vergangenheit mehrfach bekundetes Ziel der Stadtentwicklung besteht darin, die vorhandene Kaufkraft in der Innenstadt zu binden und die Entwicklung des Einzelhandels im wesentlichen auf den Bereich der Innenstadt zu konzentrieren, weil eine flächenhaft gestreute Verteilung von Einzelhandel und deren Ansiedlung auf nicht integrierten Standorten eine funktionale Schwächung der Innenstadt zur Folge hat. Dem Gutachten „*Sendenhorst: Einzelhandel, Zentrenplanung und Stadtentwicklung 2010 – Teil II*“ des Institutes für Stadt-, Standort-, Handelsforschung und -Beratung Dr. H. Danneberg & Partner GmbH, Düsseldorf, vom 06.06.2001 ist zu entnehmen, daß alle Gewerbeflächen des Plangebiets außerhalb der Sendenhorster Stadtmitte liegen und auch weder zum Erweiterungsgebiet, noch zum Ergänzungsgebiet der Stadtmitte gezählt werden können.

Zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels und angesichts der sich bereits andeutenden Einzelhandelskonzentration am - noch zum Erweiterungsgebiet gehörenden - Osttor, welche über ein Angebot zur Nahversorgung hinaus geht, werden daher Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen, die wegen ihres Sortiments eine Konkurrenz und somit Gefährdung des innerstädtischen Einzelhandels darstellen würden. Damit sollen andere Standorte des Einzelhandels im Stadtgebiet vor dem Verlust an Attraktivität geschützt und die verbrauchernahe Versorgung **aller** - und damit auch nichtmotorisierter - Bevölkerungskreise gewährleistet werden. Das in §1 (5) Nr.8 BauGB zum Ausdruck kommende städtebauliche Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung bedeutet, dass die Einzelhandelsbetriebe an gut erreichbaren Standorten in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche errichtet werden. Dieses Kriterium wird jedoch durch die im Plangebiet festgesetzten GE-Gebiete nicht erfüllt.

Daher sollen hier Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevanten Sortimenten als unzulässig eingestuft werden. Hierzu zählen Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrumsrelevanten Sortimenten:

- Mittelfristiger Bedarf:
  - Textilien



- Schuhe, Lederwaren
  - Hausrat, Werkzeug, Eisenwaren
  - Porzellan, Glas
  - Spielwaren, Sportartikel, Camping
- Langfristiger Bedarf:
- Uhren, Schmuck
  - Optik, Akustik
  - Foto
  - Farben, Lacke, Tapeten
  - Beleuchtung, Elektro
  - TV, HiFi, Video, CD
  - Computer, EDV

Die Zulässigkeit von Einzelhandel, der ausschließlich der Nahversorgung dient, ist in Abhängigkeit des zu versorgenden Gebietes zu beurteilen. Da es sich beim gesamten Plangebiet im wesentlichen um gewerbliche und gemischte Bauflächen handelt, ist die Anzahl der potenziell zu versorgenden Haushalte für eine eigenständige Nahversorgung irrelevant. Die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen würde somit auf das nahegelegene Wohngebiet „Echterbrock“ abzielen. Diese wurde allerdings als innenstadtnahes Wohnquartier entwickelt. Da bereits im Süden des Plangebietes an der Hoetmarer Straße ein Lebensmittel-discounter existiert, könnte eine Erweiterung des Angebotes an der Hoetmarer Straße die Orientierung des Wohngebietes zur Innenstadt gefährden und zusammen mit der bestehenden Einrichtung ein Angebot schaffen, das deutlich über eine direkte Nahversorgung hinausgeht. Aus diesem Grund werden auch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Hierzu zählen Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:

- Kurzfristiger Bedarf,:
- Lebensmittel allgemein
  - Fleischerei, Bäckerei-, Reformhaus-, Drogerie-, Apotheken
  - Blumen, Papier, Büroausstattung

Alle Sortimente und Warengruppen sind dem o.g. Einzelhandelsgutachten vom Büro Dr. Danneberg, Düsseldorf, entnommen. Dieses Gutachten kommt auch zu der Empfehlung von einer Ansiedlung solchen Einzelhandels außerhalb der Innenstadt abzusehen.

Für die im Norden des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiete fehlen zudem erschließungstechnisch die Voraussetzungen für Einrichtungen mit starken Kundenverkehrsaufkommen. Dies gilt insbesondere für die beiden Grundstückszufahrten von der Hoetmarer Straße als auch für die bereits jetzt angespannte Stellplatzsituation.

Der dort bestehende Getränkemarkt genießt Bestandsschutz und ist durch diese Festsetzung nicht gefährdet. Jede Erweiterung oder zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandel ist jedoch unzulässig. Alle bautechnisch jeweils für sich selbstständigen Einzelhandelseinrichtungen müssten auch jetzt schon als Funktionseinheit gewertet werden, wodurch der Sachverhalt eines großflächigen Einzelhandels i.S. von § 11 (3) Satz 1 Nr. 2

BauNVO vorläge (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 4. Mai 2000 – 7 A 1744/97 – [rechtskräftig]). Damit stellt die Festsetzung auch für diesen Betrieb keine Verschlechterung zur Ist-Situation dar.

Entlang der Hoetmarer Straße bis in Höhe der Einmündung Echterbrock sowie nördlich des Alten Postweges soll entsprechend der bestehenden Situation ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgeschrieben werden.

Die bereits vorhandene Tierklinik an der Straße Am Fernmeldeturm wird als Sonderbaufläche gemäß § 11 BauNVO in den Bebauungsplan integriert.

Die Grünfläche, welche sich am Ostrand des Plangebietes befindet, soll als solche auch langfristig erhalten bleiben und Flächen für den Reitsport sichern. Für zusätzliche bauliche Anlagen wurden hier Baufelder ausgewiesen. Hier sind jedoch nur Nutzungen zulässig, die dem Reitsport dienen. Die entsprechenden Baufenster wurden so platziert, dass der Grünzug freigehalten wird.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt die bestehende Nutzungsdichte und die gegebene Ortsrandlage. Sie bietet allen Nutzern moderate Erweiterungsmöglichkeiten.

Für das Gewerbegebiet entlang des Alten Postweges ist eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie eine maximale Zahl der Vollgeschosse von drei festgesetzt. Dies soll gute Voraussetzungen für kleinteiligeres und hochwertiges Gewerbe entlang des Alten Postweges schaffen und die Attraktivität des Alten Postweges erhalten. Die Festsetzungen im Gewerbegebiet an der Hoetmarer Straße mit einer GRZ 0,6 und einer GFZ von 1,0 bei maximal zweigeschossiger Bauweise bildet einen Übergang zwischen dem Mischgebiet und den dahinterliegenden Gewerbeflächen. Die übrigen Gewerbegebiete sind vorwiegend Produktionsstandorte. Hier ist abgestuft eine GRZ von 0,6 bei einer Gebäudehöhe von 9 m bzw. 12 m über Geländeneiveau zulässig.

Die Mischgebiete weisen alle eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 bei maximal zweigeschossiger Bebauung auf.

Für das „Sondergebiet Tierklinik“ ist eine GRZ von 0,2 und eine Gebäudehöhe von 9 Metern festgesetzt. Die baulichen Anlagen innerhalb der Grünflächen sind in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m zu errichten.

## 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen oder Anlagen wie Rankgerüste oder Schranken und Hinweisschilder sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenzen orientieren sich im wesentlichen am Bestand und bieten maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten. Am Alten Postweg wurden die Baugrenzen zurückgesetzt, um hier einen Grünkorridor zu sichern.

Alle Gebäude im Plangebiet sollen in offener Bauweise erstellt werden. Westlich der Hoetmarer Straße im Übergang zum Wohngebiet Echterbrock sind zudem nur Einzelgebäude zulässig. Dies sichert den derzeitigen Charakter der Ortseinfahrt an der Hoetmarer Straße.

## 2.4. Bauliche Gestaltung

Für das Mischgebiet westlich der Hoetmarer Strasse ist eine Bebauung mit Satteldächern festgelegt worden. Diese Festsetzung orientiert sich am derzeitigen Bestand und am Charakter der unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlung Echterbrock. Die Festsetzungen im Bebauungsplan Echterbrock lassen zwar auch andere Dachformen zu, doch die tatsächliche Ausführung beschränkt sich fast ausschließlich auf Satteldächer.

## 2.5. Verkehrsflächen

### Öffentliche Erschließung

Funktional ist die Erschließung aller Betriebe und Grundstücke zur Zeit gesichert. Die Grundstücksgrößen im Plangebiet sind sehr heterogen. Durch sukzessive Grundstücksteilungen je nach Anforderung der Betriebe ist nur noch ein Teil durch das öffentliche Straßennetz erschlossen. Es zeigt sich, dass das grobmaschige öffentliche Erschließungsnetz nicht auf Dauer den Anforderungen entsprechen wird. Aufgrund der Größe einiger Parzellen sind einzelne intern unterteilt und an unterschiedliche Betriebe verpachtet. Hier erfolgt die Erschließung der Betriebe innerhalb des gemeinsamen Grundstücks. Einige später geteilte Grundstücke sind durch kleine Erschließungswege an die öffentlichen Netze angeschlossen. Künftige Grundstücksteilungen sind zu erwarten.

Die von der Firma Bütfering genutzten Grundstücke entsprechen in Ihrer Größe den aktuellen Anforderungen. Aber auch hier handelt es sich um ein sogenanntes „Pfeifengrundstück“. Das heißt: Nur ein schmaler Steg bindet das vornehmlich im Rückwärtigen liegende Betriebsgelände an die öffentliche Erschließung an. Da die Parzellen des Betriebsgeländes unterschiedlichen Besitzern gehören, ist die Erschließung nur über Grunddienstbarkeiten gesichert. Für Folgenutzungen oder bei der Veräußerung von Grundstücksteilen kann dies zu Problemen führen. Aufgrund der Anforderungen durch das Umfeld und durch Potenziale, wie z.B. die Nähe zur Wohnnutzung und die Nähe zum Stadtkern, ist zu erwarten, dass Folgenutzungen eher kleinteiligere Parzellen nachfragen werden.

Um die Stabilität und Entwicklung des Standortes nachhaltig sicher zu stellen, ist es notwendig, das bestehende Erschließungssystem zu optimieren.

Der größte Teil des Plangebiets ist bereits durch die vorhandenen öffentlichen Straßen Hoetmarer Strasse und Alter Postweg erschlossen. Im Mischgebiet zwischen „Altem Postweg“ und dem Gewerbegebiet im Norden soll die auf kleinen Stichen und Wegen basierende Erschließung erhalten werden.

Das Gelände der Firma Bütfering soll langfristig durch ein kleinteiligeres Netz erschlossen werden um eine zügige Weiter- bzw. Umnutzung des Geländes auch nach einer potenziellen Umstrukturierung oder Verlagerung bestehender Betriebe sicherzustellen. Hierzu wird der Alte Postweg in Richtung Süden bis zur Bahnlinie verlängert und mit einer parallel zur Bahnlinie verlaufenden Erschließungsstraße auf dem bestehenden Weg an die Hoetmarer Straße angeschlossen.

Dieser Weg kann auch durch einen angrenzenden, im benachbarten Bebauungsplan geplanten Grünstreifen als Rad- und Fußweg bis in das Gewerbegebiet Schörmel-West geführt werden und somit eine schnelle Verbindung zwischen Arbeitsstätten und möglichen SPNV-Haltepunkt herstellen.

Die Straße „Am Fernmeldeturm“ wird ausgebaut, um die Erschließung der angrenzenden Nutzer zu sichern und eine Verbindung zwischen Hoetmarer Straße und der Straße „Am Mergelberg“ zu optimieren. Dadurch soll Verkehr von der L 851 zum Gewerbegebiet „Schörmel-West“ fließen können ohne den Stadtkern zu tangieren.

Die Baufelder, die am Nordrand des Plangebiets, bzw. am Westrand der Grünfläche für bauliche Anlagen für den Reitsport ausgewiesen wurden, sind über private Grundstücke zu erschließen, mit Ausnahme des Baufeldes östlich der Tierklinik, welches über die öffentliche Straße „Am Fernmeldeturm“ erschlossen werden soll.

## Verkehrsbelastung

Im Verlauf der L586 ist eine Umfahrung Sendenhorsts geplant, deren Trasse möglicherweise nördlich der Stadt geführt werden soll. Diese würde die Hoetmarer Straße kreuzen, die somit als Stadteinfahrt an Bedeutung gewinnen würde. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsbelastung auf der Hoetmarer Strasse zunimmt, falls diese nördliche Umgehungsstrasse fertiggestellt wird. Da jedoch die angrenzenden Gebiete als Mischgebiete ausgewiesen sind, ist hierdurch kein Konflikt mit der angrenzenden Nutzungen zu erwarten.

## Fuß- und Radwege

Die Stadt Sendenhorst liegt an den Fernradwanderwegen R41 und R2. Letzterer führt unmittelbar durch das Plangebiet und muss die Hoetmarer Straße kreuzen.

Der Schulwegplan der Stadt Sendenhorst sieht westlich und östlich der Hoetmarer Straße wichtige Routen vor. Fuß- und Radwege verlaufen bis

auf Höhe der Einmündung Echterbrock parallel zur Hoetmarer Straße. Sie sollen bis zur Straße „Am Fernmeldeturm“ fortgeführt werden. Alle übrigen Straßen im Plangebiet sind von ihrem Zustand und der Verkehrsbelastung her für die sichere Aufnahme des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs geeignet. Im Zuge von Ausbaumaßnahmen an den vorhandenen Erschließungen sind separate Fußwege geplant.

Eine Verbesserung der Querung der Hoetmarer Strasse erfolgt an zwei Stellen mittels Fußgängerüberwegen: Gegenüber dem Lebensmittel-Discounter (Lidl-Markt) und in Höhe der Einmündung Echterbrock. Zur Verbesserung der Sicherheit werden die Fahrbahnen an den entsprechenden Stellen verengt. Die Maßnahme ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Straßenverkehrsamt abgestimmt.

## Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Die Stadt Sendenhorst verfügt zur Zeit über keinen aktuellen Bahnanschluss. Die alte Bahnstrecke Münster-Beckum, die südlich des Plangebietes verläuft, wurde zuletzt als Güterstrecke genutzt und befindet sich zur Zeit im Auslaufbetrieb. Mittelfristig ist die Reaktivierung als Nahverkehrsverbindung geplant. Dadurch entstünde ein attraktives Angebot für Berufspendler nach Münster und Beckum sowie eine günstige Verbindung zum Oberzentrum Münster. Der vorgesehene Haltepunkt liegt ca. 150 m vom Plangebiet entfernt. Des Weiteren befindet sich im Umfeld des Plangebietes eine Anbindung an das öffentliche Busnetz. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich am Osttor und an der Lorenbeckstraße und damit in akzeptabler Entfernung zum Plangebiet.

## 3. EINGRIFFE IN DEN NATURHAUSHALT

### 3.1 Ausgangssituation

Nur ein geringer Teil des Plangebiets wird noch intensiv landwirtschaftlich genutzt oder dient als Grünfläche der Sport- und Freizeitnutzung. Naturdenkmale und schützenswerte Landschaftsbestandteile existieren im Plangebiet nicht.

Während die intensiv genutzten Ackerflächen aufgrund der monotonen Strukturen nur einer eingeschränkten Anzahl von Tierarten einen Lebensraum bieten kann, übernehmen die Alleen und Wegrandstrukturen Funktionen im Biotopverbund. Sie bieten Schutz, Nist- und Nahrungsfunktionen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger, jedoch aufgrund ihrer Ausprägung und der Vorbelastung nur in sehr begrenztem Maße. Auch die vorhandenen Einzelgehölze in den bestehenden Gärten haben eine Funktion als Trittsteinbiotope für Vögel, allerdings nur von nachrangiger Bedeutung. Insgesamt wurden im Plangebiet 10 verschiedene Biotoptypen erkannt. Dazu gehören Gräben, Obstweiden, Baumreihen mit Stieleichen und Pappeln, Baumhecken und Weißdornhecken sowie freistehenden Weiden.

Insgesamt haben die vorhandenen Vegetations- und Gehölzstrukturen eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die potenzielle Nachverdichtung auf bestehenden Baulandflächen werden nur unbedeutende Biotope mit nachrangiger ökologischer Funktion in Anspruch genommen. Diese potenziellen Eingriffe werden allerdings nicht durch die Planung ausgelöst, sondern durch sie begrenzt.

Im Rahmen einer Studie zur Prüfung der Umwelterheblichkeit ist festgestellt worden, dass durch die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz zu erwarten sind. Die drohende schleichende Verschlechterung der Situation kann durch die Planung abgewendet werden. Bestehende Vorbelastungen können zum Teil kompensiert werden.

### **3.2. Ausgleich der Umweltauswirkungen**

Naturdenkmale und schützenswerte Landschaftsbestandteile existieren im Plangebiet nicht. Der zu beplanende Bereich ist bislang aufgrund einer deklaratorischen Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB größtenteils planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet. Aufgrund der gegebenen Situation ist der Nachweis des Eingriffsausgleiches nicht zu führen.

Dennoch liegen wichtige landschaftsbildprägende Elemente im Planbereich. Dies ist vor allem der Alte Postweg aufgrund seiner historischen Bedeutung als Wegeverbindung (trotz des geänderten Verlaufs) und die bestehende Blickbeziehung zur Kirche, die in Sendenhorst traditionell eine hohe Bedeutung für die Gestaltung der Stadtlandschaft genießt. Beide Aspekte finden in der Planung Berücksichtigung.

Der Ausbau der Erschließungswege ist mit geringfügigen negativen Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz verbunden. Im Zuge des Ausbaus des Alten Postweges müssen zumindest Teile der Alleebäume gefällt werden. Dies ist durch entsprechende Neuanpflanzungen ausgleichbar. Dabei sollten die Pappeln mittelfristig durch bodenständige Arten wie beispielsweise Eichen (*Quercus robur*) oder Winterlinden (*Tilia cordata*) ersetzt werden. Aufgrund des Alters des Pappelbestandes werden einige Bäume mittelfristig ohnehin abgängig sein. Daher ist zu empfehlen, mit der Straßenbaumaßnahme die Pappeln komplett durch eine Eichen- oder Winterlindenallee zu ersetzen.

Mit dem Ausbau der Straße „Am Fernmeldeturm“ zur Erschließungsstraße und die damit verbundene Verkehrsverlagerung wird die Zerschneidungswirkung der Trasse deutlich erhöht. Durch die Anlage einer Hecke aus eingrifflichem Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*) oder Kornelkirsche (*Cornus mas*) parallel zur Straße kann dieser Eingriff weitgehend kompensiert werden. Des Weiteren wird durch diese Ausbaumaßnahme der straßenbegleitende Graben in Mitleidenschaft gezogen. Dieser ist allerdings Teil des Kanalnetzes. Dennoch sollte eine Bepflanzung des Ufers des verbleibenden Graben mit Strauchweiden (*Salix spec.*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) oder Gewöhnlichem Schneeball (*Viburnum opulus*) erfolgen.

## 4. IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Nähe zwischen Wohnen und Gewerbe handelt es sich im Plangebiet um eine potenzielle Gemengelage. Aufgrund der aktuellen Nutzung liegen allerdings keine offiziellen Beschwerden über Belästigungen vor. Für künftige Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben gelten aber deutliche Einschränkungen.

### 4.1 Lärm

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 37 „Alter Postweg“ in Sendenhorst sind die maßgeblichen Lärmemissionen der nachfolgend aufgeführten bestehenden bzw. geplanten Betriebe und sonstigen Lärmquellen zu berücksichtigen:

- Schienenverkehr,
- Straßenverkehr,
- gepl. Bauhof mit angeschlossenem Recyclinghof,
- vorh. Maschinenfabrik Fa. Bütfering,
- vorh. Discounter (Lidl) und Einzelhandel Backwaren,
- vorh. Getränkemarkt,
- vorh. SB-Autowaschanlage (Handwaschbetrieb).

Als Grundlage zur Ermittlung der Emissionen der vorhandenen Betriebe wurden die Angaben der Betreiber zum Betriebsablauf, sowie Angaben zu Schalleistungspegeln u.a. aus:

1. dem „Technischen Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen“ (Heft 192),
2. dem „Technischen Bericht Nr. L4054 zur Untersuchung der Geräuschemissionen und –immissionen von Tankstellen“ der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (HLfU),
3. der „Schalltechnischen Hinweise für die Aufstellung von Wertstoffcontainern (Wertstoffsammelstellen)“ vom Januar 1993 des Bayrischen Landesamtes für Umweltschutz (BayLfU),
4. aus der Schalltechnischen Untersuchung zur geplanten Änderung des B-Plans Nr.21 Schörmel-West der Stadt Sendenhorst vom Ing. Büro Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer, Bielefeld, September 2000,
5. Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamtes für Umweltschutz
6. Merkblatt Nr.25 „Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei der Be- und Entladung von LKW2 des Landesamtes Nordrhein-Westfalen, August 2000

verwendet.

Als Rechtsgrundlage für die geplante Bebauung innerhalb des Plangebiets und für die Ermittlung der Lärmschutzmaßnahmen an der zukünftigen

tigen Bebauung ist der RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 11.07.1988, Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau, DIN 18005-Teil 1, Juli 2002, und die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) Ausgabe 1998 zu beachten.

## Schienenlärm

Die Belegungsdaten für die WLE-Bahnlinie wurden aus der lärmtechnischen Untersuchung „Alter Postweg“ der Ing.Ges. NTS mbH, Münster entnommen. Es sind dort 4 Güterzüge für den Tag angegeben. In der Nacht verkehren keine Güterzüge. Für eine mögliche Reaktivierung der WLE-Bahnstrecke für den Personennahverkehr sind 32 Züge am Tag und 8 Züge in der Nacht angenommen worden.

Für die Berechnungen für Schienenverkehrslärm wurden die Richtlinie zur Berechnung der Schallemissionen von Schienenwegen (Schall 3) verwendet. Ergänzend dazu wurden noch folgende örtliche Gegebenheiten gemäß der Information Schall 03 berücksichtigt:

- Korrektur für unterschiedliche Fahrbahnarten mit durchschnittlichem Zustand der Schienenfahrfläche. Im vorliegenden Streckenbereich handelt es sich um Holzschwellen auf Schotterbett: Korrektur = 0.
- Zuschlag zur Berücksichtigung von Gleisen auf Brücken von 3 dB. In dem hier zu berücksichtigenden Streckenabschnitt sind keine Brücken vorhanden oder geplant.
- Zuschlag für Teilstücke in Bereichen von Bahnübergängen von 5 dB. In dem hier zu berücksichtigenden Streckenabschnitt ist der Bahnübergang Hoetmarer Strasse und der WLE-Strecke zu berücksichtigen.

Nachfolgend aufgeführter Emissionspegel wurde ermittelt:

Lm, E (T): 54,1 dB(A)

Lm, E (N): 49,6. dB(A)

Aufgrund der ermittelten Werte, insbesondere nachts, scheint es nur ratsam, auf Flächen, die sich ausserhalb des Einzugsbereichs erhöhter Lärmemissionen befinden, Wohnbebauung zu errichten.

## Straßenlärm

Für die Berechnung der Beurteilungspegel für Straßenverkehrslärm wurden die Richtlinien für den Lärmschutz an Strassen RLS-90 verwendet. Als Berechnungsgrundlage für Prognoseberechnungen sind gem. TA-Lärm die DIN ISO 9613-2 von 1996, Ausgabe Oktober 1999 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien) und die VDI-Richtlinie 2714, Ausgabe Januar 1988, Abschnitt 5 zu berücksichtigen.

Durch die wenig frequentierte Hoetmarer Strasse werden nur an den Gebäudefronten parallel zur Strasse die Orientierungswerte nach DIN 18005 max. um 3 dB überschritten. Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände oder Wälle ist angesichts der erforderlichen Bauhöhen aus städtebaulicher Sicht, Platzmangel und Kostengründen nicht realisierbar. Bei einer



konventionellen massiven Bauweise werden im allgemeinen die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I und II erreicht.

Wie in dem Beiblatt der DIN 18005 Teil 1 angemerkt, ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Bei der Grundrissgestaltung der Wohngebäude ist zu empfehlen, an den Gebäudefronten mit den höchsten Belastungen keine Räume anzuordnen, die zum ständigen Aufenthalt vom Menschen bestimmt sind. Anderenfalls ist zur ausreichenden Belüftung, insbesondere der Schlaf- und Kinderzimmer nachts, der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu empfehlen.

## Städtischer Bauhof und Recyclinghof

Mit den Berechnungen für den Bauhof und Recyclinghof wurde geprüft, ob mit Überschreitungen der Richtwerte für besonderes Wohngebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß DIN 18005 zu rechnen ist. An der vorhandenen Bebauung, westlich des Bauhofes sind Überschreitungen ermittelt worden. Am Tag liegt der Beurteilungspegel bei max. 61,5 dB(A), also 1,5 dB(A) über dem Richtwert. Entscheidend beeinflusst die Wertstoffannahme des Recyclinghofes die Emissionen. In den Berechnungen wurde ein maximaler Kundenverkehr berücksichtigt, der nur an wenigen Tagen auftreten wird. Für die Nacht wurden Überschreitungen des Richtwertes für WB von 45 dB(A) um maximal 2,7 dB(A) ermittelt. Die Emissionen werden hier durch die An- und Abfahrt des Streufahrzeuges verursacht. Diese Fahrzeuge sind jedoch nur an wenigen Tagen im Winter unterwegs. Im allgemeinen werden die Streufahrzeuge ab 6.00 Uhr eingesetzt und nur in seltenen Notfällen vor 6.00 Uhr. Daher können gemäß der Aussage des Lärmgutachtens des Büros NTS, Münster in diesen Fällen die Richtwerte überschritten werden.

Dem Lärm-Gutachten des Büros NTS in der Fassung von Juli 2003 ist zu entnehmen, dass durch das Absetzen des Abrollcontainers, den Radladereinsatz und dem Entleeren von Silos unter Einsatz von Hartgummihämmern kurzzeitige Geräuschspitzen von bis zu 90 dB(A) an den Immissionsorten im angrenzenden Bereich des Bebauungsplangebiets auftreten. Laut Aussage der Gutachter werden dabei jedoch außer in seltenen (Not-)Fällen keine der zulässigen Immissionsrichtwerte für Geräuschspitzen am Tag überschritten. Die Immissionsrichtwerte für Geräuschspitzen liegen in WA- und MI-Gebieten gemäß der TA-Lärm von 1998 bei seltenen Ereignissen tagsüber bei 90 dB(A).

## Stahlverarbeitung (Fa. Bütfering)

Im Südosten des Plangebietes liegt die Nähe zweier Nutzungen vor, die potentiell zu einer Gemengelage führen können. In unmittelbarer Nähe zum Stahlverarbeitungsbetrieb der Firma Bütfering liegen Wohngebäude, einige sind erst in letzter Zeit entstanden. Insbesondere die förmliche Festlegung eines Innenbereichs per Satzung nach §34 BauGB sowie der Rückgang der Produktion und damit die Verbesserung der Immissionssituation haben diese Entwicklung befördert. Dennoch bleibt es erklärtes Ziel des Rates der Stadt Sendenhorst die gewerbliche Entwicklung an

diesem Standort zu sichern. Dies dokumentieren unter anderem auch der Flächennutzungsplan sowie die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von weiterer Wohnbebauung nahe am Betriebsgelände ist daher nur zu tolerieren, wenn die langfristige Sicherung des Gewerbestandortes außer Frage steht und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gefährdet sind.

Um einerseits dem erklärten Ziel der Planung gerecht zu werden, bestehende Gewerbebetriebe in ihren Nutzungsmöglichkeiten nicht einzuschränken, und andererseits zu vermeiden, daß auf den angrenzenden Flächen Konflikte mit Wohnnutzungen entstehen, wird die Fläche östlich der Fa. Bütfering aus dem Plangebiet herausgenommen und nicht überplant.

## Lebensmitteldiscounter und Einzelhandel für Backwaren

Durch den Discounter mit zugehörigem Parkplatz liegen die ermittelten Beurteilungspegel weit unter den Richtwerten. Auch die Frühlieferung (6.00-7.00 Uhr – Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit) entstehen keine Konflikte. Dies gilt auch für die ruhebedürftige Zeit Sonntags von 6.00 Uhr bis 9.00 Uhr.

## Getränkemarkt

Der Getränkemarkt verursacht an dem nahegelegensten Immissionsort Beurteilungspegel von 54,1 dB(A). Damit wird der Richtwert von 60 dB(A) für Mischgebiete um 5,9 dB unterschritten. Hier wurden in der Berechnung die Ladetätigkeiten ausschließlich auf dem Vorplatz verlagert. Tatsächlich findet das Entladen der LKW auch auf der Rückseite (zur Wohnbebauung abgewandte Seite) des Marktes statt. Des Weiteren befindet sich auf der rückwärtigen Seite des Getränkemarktes ein stahlverarbeitender Betrieb und somit eine weitere Lärmquelle. Hierdurch erscheint eine Ausweisung der Fläche als Mischgebiet und die Zulässigkeit von Wohngebäuden, die keine Betriebswohnungen sind, als nicht ratsam.

## SB-Autowaschanlage

Wie oben beschrieben, wurde in der Berechnung mit einer doppelt so hohen Auslastung der Waschanlage als der tatsächlichen gerechnet. Auch unter der angenommenen Auslastung werden die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten. Außerdem handelt es sich bei der Waschanlage um eine nicht-automatische Anlage für den Handwaschbetrieb, deren Lärmemissionen niedriger sind, als bei einer automatischen Waschstraße, da insbesondere keine Trocknungslüfter vorhanden sind. Diese sind verantwortlich für die Einstufung der automatischen Waschstraßen in die Abstandsklasse IV des Abstandserlasses NRW.

## Zusammenfassung

Für alle Berechnungen wurde ein realistischer, aber noch auf der sicheren Seite liegender Ansatz der Eingangsdaten berücksichtigt. In der Örtlichkeit wurden keine weiteren relevanten Lärmverursacher festgestellt, die mit in die Berechnungen einzubeziehen wären. Durch die Berück-

sichtigung z.B. der ständig laufenden Lüftungsanlagen der Fa. Bütfering, eines ständig vollbelegten Parkplatzes des Discounters oder der doppelten Belegung der Waschanlage, wurde ein maximaler Pegel ermittelt. Auch für den Bauhof wurde ein max. Schallleistungspegel für das Streufahrzeug angenommen. Nach Einschätzung des Gutachters wird der tatsächlich zu erwartende Pegel mindestens 2-4 dB niedriger sein. Einzelne Geräuschspitzen, die den Richtwert um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, sind für den hier vorliegenden Planbereich nicht zu erwarten. Somit können gemäß dem Lärm-Gutachten des Büros NTS, Münster bis auf seltene Ausnahmefälle voraussichtlich alle Richtwerte für Lärmimmissionen innerhalb des Plangebiets eingehalten werden. Dies gilt aber nur für die Ausweisung der südwestlich gelegenen Flächen als WB und nur für den Fall, dass die Firma Bütfering ihre Produktion nicht verändert. Beide Prämissen sind aber nicht einzuhalten. Entsprechend wird besagtes Gebiet aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen (siehe auch Ausführungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung).

## 5. BAUGRUND / ALTLASTEN

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Allerdings sind aufgrund der aktuellen Nutzungen im Gebiet Bodenkontaminationen nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei Nutzungsänderungen von ursprünglich gewerblich genutzten Flächen zu Wohnbauland oder Erholungs- und Spielflächen sind Hinweise auf potentielle Kontaminationen zu prüfen und in die Überlegungen zur Folgenutzung einzubeziehen.

Sendenhorst ist durch Abbau von Strontianit vom Bergbau betroffen. Im Plangebiet selbst sind verlassene Schächte und Tagesöffnungen vorzufinden. Die Stollen haben eine durchschnittliche Mächtigkeit von 1,5 m und verlaufen z.T. nur ca. 10 m und weniger unterhalb der Oberfläche. Es ist nicht bekannt, ob die Schächte und Tagesöffnungen verfüllt und gesichert wurden. Daher kann eine Absenkung oder ein Einbruch der Tagesoberfläche sowie ein Einstürzen der Tagesöffnungen nicht ausgeschlossen werden. Dies kann zur Einschränkung der Bebaubarkeit führen. Betroffen sind vor allem die Fläche östlich der Einmündung des Alten Postwegs in die Hoetmarer Strasse, der Reitplatz südlich des Alten Postweges sowie die östlich angrenzenden Grundstücke bis zum Bebauungsplangebiet „Schörmel-West“. Ein weiterer Stollen verläuft nördlich und z.T. unterhalb der nördlichen Fabrikhalle der Firma Bütfering. Genauere Untersuchungen liegen nicht vor. Im Bebauungsplan sind die betroffenen Flächen gekennzeichnet. Hier sind durch die Eigentümer vor einer Bebauung oder einer Grundstücksteilung zum Zwecke der Bebauung entsprechende Baugrunduntersuchungen vorzunehmen und ggf. durch geeignete Maßnahmen die Standsicherheit künftiger Bauten herzustellen.

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen im Bebauungsplangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Bei entsprechendem Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ist die Arbeit sofort einzu-

stellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

### 6.1 Energie, Wasser, Abwasser, Abfall

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist für das Plangebiet grundsätzlich sichergestellt. Konkrete Anforderungen neu anzusiedelnder Gewerbebetriebe sind im Einzelfall zu klären. Gleiches gilt für die Abwasser- und Abfallentsorgung. Prinzipiell betreffen die o.g. Hinweise zum Erschließungssystem auch die Ver- und Entsorgung.

### 6.2 Richtfunk

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt ein Richtfunksender der Deutschen Telekom. Einschränkungen für die Nutzungen im Umfeld bestehen lediglich im Bezug auf die Freihaltung der Richtfunktrassen. Gebäudehöhen, die im Plangebiet hiervon betroffen sein könnten, schließen sich aus städtebaulichen Erwägungen grundsätzlich aus.

## 7. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Im Plangebiet befinden sich keine Objekte, die unter Denkmalschutz stehen. Wie bereits erwähnt wurde, gibt es hier jedoch wichtige landschaftsbildprägende Elemente. Dies ist vor allem der Alte Postweg aufgrund seiner historischen Bedeutung als Wegeverbindung (trotz des geänderten Verlaufs) und die bestehende Blickbeziehung zur Kirche, die in Sendenhorst traditionell eine hohe Bedeutung für die Gestaltung der Stadtlandschaft genießt. Beide Aspekte sollen in der Planung Berücksichtigung finden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmale bekannt. Um dennoch Bodendenkmale, die im Zuge der Erdarbeiten entdeckt werden könnten, sichern zu können, wird vorsorglich folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt das*

*Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NRW).*

## 8. REALISIERUNG

Alle potentiellen Baugrundstücke sind über öffentliche Wege bereits erschlossen. Einer zügigen Realisierung steht demnach nichts im Wege. Die geplanten Erschließungsmaßnahmen dienen der Optimierung der Erschließungssituation.

Auf dem Gelände der Firma Bütfering sichert die geplante Erschließung eine zügige Weiter- bzw. Umnutzung zu kleinteiligerem, standortangepasstem, hochwertigem und emissionsarmen Gewerbe nach einer potenziellen Umstrukturierung oder Verlagerung bestehender Betriebe. Die bestehende Nutzung ist durch die vorhandene Erschließung gesichert.

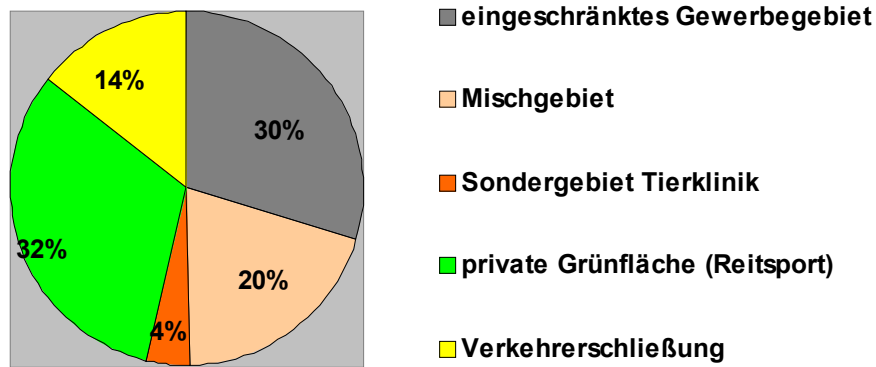
Die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen kann daher dort auch erst nach Aufgabe oder räumlicher Umstrukturierung des Standorts durch die Firma Bütfering erfolgen. Nach Auskunft der Firma ist dies nach derzeitigem Planungsstand frühestens in ca. 5 Jahren, also 2008, möglich. Ein längerfristiger Bestand der derzeitigen Situation ist allerdings auch möglich.

Bis zu diesem Zeitpunkt ist eine Realisierung der o.g. Erschließungsmaßnahme nicht erforderlich. Einer adäquaten Nutzung der vorgesehenen Erschließungsflächen durch den derzeitigen Eigentümer bis zur Umsetzung der o. g. Maßnahme steht nichts im Wege. Dies betrifft auch temporäre Bauten, insbesondere zur Verbindung der bestehenden oder künftigen Bauten in den ausgewiesenen Baufeldern.

Da der Nachweis des Eingriff-Ausgleichs bei diesem bestandsorientierten Bebauungsplan nicht erforderlich ist, dokumentieren die Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung des Landschaftsbildes den Gestaltungswillen der Stadt Sendenhorst an diesem bedeutsamen Zugang zur offenen Landschaft. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen am „Alten Postweg“ (Neu- und Ersatzpflanzungen von Alleebäumen) und „Am Fernmeldeturm“ (Pflanzung einer Hecke) liegen teilweise auf privatem Grund. Die Umsetzung kann demnach nur in enger Kooperation zwischen der Stadt und den Eigentümern erfolgen.

## 9. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 12,5 ha. Davon werden ca. 3,7 ha als gewerbliche Bauflächen, 2,5 ha als gemischte Bauflächen, 0,5 ha als Sondergebiet und 4 ha als Grünflächen ausgewiesen. Dies entspricht weitgehend dem derzeitigen Nutzungsgefüge. Der Anteil der Siedlungsfläche bleibt unverändert.



### Flächenbilanz

Von den 12,5 ha sind zur Zeit rund 5,0 ha versiegelt. Durch Nachverdichtungen auf den bestehenden Bauflächen und durch den notwendigen Ausbau der bestehenden Erschließung sind weitere Versiegelungen von rund 0,5 ha zu erwarten. Weitere Versiegelungen im Bereich der Reitsportanlagen werden auf maximal 0,25 ha begrenzt.