Stadt
Sendenhorst
Stadt, Land
und alles Gute.

STADT SENDENHORST

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7.2
„Wolbecker Straße - 2. Änderung und Erweiterung“

Mai 2011

Bearbeitung:

Stadt Sendenhorst, Dienstbereich 6 und

Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Sendenhorst, Bebauungsplan Nr. 7.2 „Wolbecker Straße - 2. Änderung und Erweiterung“

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung
2.1 Ausgangssituation: Bebauungsplan Nr. 7.1
2.2 Ziele der Bauleitplanung

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen
3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets
3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz
3.4 Bodenschutz
3.5 Altlasten und Kampfmittel
3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Festsetzungen des Bebauungsplans
4.1 Planungskonzept, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
4.2 Flächen für den Gemeinbedarf
4.3 Belange des Verkehrs
4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
4.6 Grünordnung, Naturschutz, Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsbewertung

5. Umweltprüfung

6. Flächenbilanz

7. Bodenordnung

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Teil II: Anlagen

A.1 Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB und Nachtrag Auswahlliste planungsrelevante Arten in NRW

A.2 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7.1 „Wolbecker Straße - 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Sendenhorst, 1990

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Albersloh in Flur 30 und Flur 43 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die südliche Straßenseite der Bahnhofstraße, in Höhe der Pfarrkirche St. Ludgerus nach Westen verlaufend entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 13 (Flur 43),
- im Westen durch das östliche Ufer der Werse,
- im Norden durch das Nordufer des Alsterbachs,
- im Osten durch die Gleisanlagen der Westfälischen Landeseisenbahn, die in den Geltungsbereich einbezogen worden sind.

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 13,6 ha. Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Ausgangssituation: Bebauungsplan Nr. 7.1 „Wolbecker Straße – 1. Änderung und Erweiterung“

Für das Gebiet "Albersloh - Wolbecker Straße" ist 1974 ein erster Bebauungsplan aufgestellt worden. Dieser Bebauungsplan hat auf Basis der damaligen Rechtsgrundlagen und der damaligen planerischen Rahmenbedingungen die nördliche Ortslage von Albersloh nördlich der Kirche St. Ludgerus überplant.

Die Stadt Sendenhorst hat diesen Bebauungsplan in den Jahren 1987 bis 1991 überarbeitet und erweitert. Der Bebauungsplan Nr. 7.1 „Wolbecker Straße - 1. Änderung und Erweiterung“ ist im November 1991 in Kraft getreten. Nördlich der Kirche St. Ludgerus und zwischen Wolbecker Straße und Bahntrasse wurde weiterhin großflächig ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die damals in Ansätzen vorhandene Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebiets in Richtung Werseaue wurde als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant.

Veranlassung für die Überarbeitung waren zunächst das allgemeine Erfordernis, den alten Bebauungsplan aus den 1970er Jahren auf die geänderten gesetzlichen Anforderungen abzustellen und die Übernahme der 1987 fertiggestellten Neuvermessung der Ortslage Albersloh, um eine verbesserte Nachvollziehbarkeit zu ermöglichen. Darüber hinaus sollten insbesondere folgende Aspekte und Fragestellungen berücksichtigt werden:

- Öffentliche Verkehrsflächen wurden reduziert und unter Berücksichtigung des Bau- und Nutzungsbestands begrenzt;
- die Immissionssituation wurde untersucht; notwendige Schutzvorkehrungen aktiver und passiver Art wurden durch die Planung abgesichert;
- die Überschwemmungsgebietsgrenzen wurden nach der damaligen Neufestlegung reduziert dargestellt;

- die Standorte der vorhandenen Betriebe wurden unter Beachtung der Belange des Immissionsschutzes und der Wirtschaft gesichert;
- die Erweiterungsflächen des Friedhofs wurden ausgewiesen;
- erhaltenswerter alter Gebäudebestand (z.B. Vikarie/Küsterei) wurde planungsrechtlich abgesichert.

Das Westfälische Baupflegeamt Münster hatte zudem im Jahr 1988 den Auftrag erhalten, für die Ortslage Albersloh einen städtebaulichen Rahmenplan aufzustellen. Parallel hierzu hatte das Westfälische Amt für Landespflege einen Grünordnungsplan erarbeitet. Nach Beschlussfassung über diese Rahmenplanung einschließlich Grünordnungsplan im Jahr 1990 wurden die Ergebnisse soweit möglich und vertretbar gegenüber den Eigentümerbelangen in den Änderungsplan übernommen.

Die bereits im Jahr 1981 für den Ursprungsplan beschlossene Gestaltungssatzung wurde in den zeichnerischen Festsetzungen der Plankarte fortgeschrieben, die separat beschlossene Gestaltungssatzung wurde im Änderungsverfahren bestätigt.

Zusammenfassend hat der Bebauungsplan Nr. 7.1 „Wolbecker Straße - 1. Änderung und Erweiterung“ im Jahr 1991 sehr detaillierte und umfassende Festsetzungen für die Ortslage nördlich der St. Ludgeruskirche mit einem aus der Rahmenplanung abgeleiteten Gestaltungswillen getroffen (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7.1 in der Anlage).

In den Folgejahren wurden einzelne Planinhalte in vereinfachten Änderungsverfahren an Weiterentwicklungen angepasst oder geändert. Dieses betraf einzelne Baugrenzen, die um 3 m bis 5 m erweitert worden sind, oder die zeitgemäße Anpassung der möglichen Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe von zuvor nur 400 m² auf 900 m².

2.2 Ziele der Bauleitplanung

In den letzten 15 Jahren haben sich aufgrund geänderter planungsrechtlicher, städtebaulicher und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen eine Reihe von Änderungen oder Neuentwicklungen in Albersloh und im vorliegenden Plangebiet Nr. 7.1 ergeben. Zu nennen sind insbesondere die endgültige Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen in der Ortslage, die Strukturkrise des dorftypischen Einzelhandels, die Aufgabe oder Umnutzung von Gewerbestandorten oder von lokalen Dienstleistungen und die Zunahme der Wohnbebauung bzw. der Wohnnutzungen im Plangebiet. Darüber hinaus liegen Anfragen von einzelnen Bürgern vor, die eine Änderung einiger, z.T. als sehr restriktiv empfundener Planinhalte beantragen.

Der Fachausschuss des Rats der Stadt Sendenhorst hat daher in seiner Sitzung am 02.03.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7.1 „Wolbecker Straße - 1. Änderung und Erweiterung“ insgesamt zu überarbeiten. Auf die entsprechende Beratungsvorlage Nr. 0120/10 und auf die Sitzungsniederschrift wird Bezug genommen. Übergeordnetes Planungsziel ist die Mobilisierung der bisher nicht ausgenutzten Baumöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7.1. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Bauflächen in der nördlichen

Ortslage gemäß den o.g. Zielsetzungen weiter zu entwickeln und neu zu ordnen. Im Rahmen der Neuaufstellung ist die städtebauliche Ordnung verträglich für die Nachbarschaften und im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme bei gewachsenen Strukturen abzusichern.

Anlass und Gegenstand der Überarbeitung sind insbesondere die folgenden Änderungspunkte und Planinhalte:

- Der Bebauungsplan Nr. 7.1 hat für den Bereich nördlich der Straßen Kirchplatz und Bahnhofstraße und östlich der Wolbecker Straße bis zur Westfälischen Landesbahn ein **Dorfgebiet** gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Weite Teile nordwestlich der Wolbecker Straße sind dagegen als allgemeines Wohngebiet überplant worden. Nach endgültiger Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen in der Ortslage und zunehmender Wohnbebauung bzw. Konfliktträchtigkeit eventueller landwirtschaftlicher Nutzungen ist die Festsetzung als Dorfgebiet im Bestand weder sachgerecht, noch als weitere Zielsetzung heute sinnvoll. Eine **Umwidmung in ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO** ist daher erforderlich.

- Das Mischgebiet (MI) wird im Südwesten auf zwei Teilflächen in geringem Umfang erweitert. Das bisher als **Einzelfall** als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte **Grundstück Friedhofsweg 3** soll ergänzend als MI ausgewiesen werden, um hier keine Insellösung inmitten von Mischgebietsflächen zu verfestigen. Das südlich angrenzende **Baugrundstück mit dem kleinen Lebensmittelmarkt** wird nach Westen bis zur bisherigen Abgrenzung der öffentlichen und privaten Grünflächen als Mischgebiet festgesetzt, die Umwidmung der bisherigen privaten Grünfläche, auf der Nebenanlagen und ein Carport bestehen, umfasst etwa 300 m².

- Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind **Einzelhandelsbetriebe** bis zu einer Größe von 900 m² Geschossfläche zulässig. Diese Geschossfläche ist in der Größenordnung und als Maßstab für die zulässige Verkaufsfläche heute nicht mehr sinnvoll. Zudem liegt inzwischen das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** für die Stadt Sendenhorst vor, das in einem derartigen Plangebiet in Randlage zur Ortsmitte zu berücksichtigen und umzusetzen ist.

- Seit geraumer Zeit wird vom Eigentümer die Ausweisung eines Baufensters im Sinne eines **Baulückenschlusses für das Grundstück östlich der Verwaltungsnebenstelle** (Alte Küsterei) angestrebt. Diese Baulücke in der Straßenabfolge kann aus heutiger Sicht unter Rücksichtnahme auf einen ortsbildprägenden Baum an der Straße geschlossen werden.

- Ebenso soll dem Antrag einer Grundstückseigentümerin auf **Aufhebung des damals festgesetzten Fuß-/Radwegs** zwischen den Grundstücken Wolbecker Straße 19 und 21 sowie Mühlenfurt 20 und 22 gefolgt werden. Diese Wegeführung war 1990 wünschenswert, konnte aber angesichts der grundlegenden Ablehnung durch die Eigentümer nicht umgesetzt werden. Daher hat der Fachausschuss des Rates hierüber Ende 2009 intensiv beraten und im Ergebnis der Abwägung beschlossen, die Wegeverbindung unter Berücksichtigung der privaten Belange aufzugeben und die überbaubaren Flächen zu verbinden (siehe Beratungsergebnis der Sitzung vom 10.11.2009).

- Der Eigentümer des Flurstücks 1145 in Flur 30 und des Flurstücks 1 in Flur 43 im Norden an der Wolbecker Straße hat die **Erweiterung der überbaubaren Fläche**

parallel zur Straße beantragt, um in städtebaulich vertretbarer Weise einen zweiten Baukörper auf seinem sehr großen, aber durch die Lage im Überschwemmungsgebiet überwiegend als private Grünfläche festgesetzten Grundstück unterbringen zu können.

- Im Rahmen einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Gartenbereich des Grundstücks Wolbecker Straße 4 war festgestellt worden, dass die **Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Wolbecker Straße und der Straße Zur Landesbahn** nördlich des zur Bebauung beabsichtigten Privatgrundstücks ein ungewolltes Realisierungshemmnis darstellt.
  Die Erschließungsstraße steht im Eigentum von mehreren privaten Grundstückseigentümern. Ein städtischer Erwerb der Parzelle in Verbindung mit einem Ausbau der Straße und bzw. oder eine Widmung der Fläche als öffentliche Verkehrsfläche sind jedoch nicht mehr vorgesehen. Somit wird eine Aufgabe der öffentlichen Verkehrsfläche angestrebt, damit sich für die umliegenden Grundstückseigentümer zulässige und städtebaulich tragbare Erschließungsalternativen eröffnen, die zu einer Bebauung der ortskernnahen Freiflächen führen und eine unbeabsichtigte Einschränkung des privaten Grundeigentums verhindern können.

- Einzelne Festsetzungen sind heute planungsrechtlich unzulässig. Zu nennen ist insbesondere die in den 1980er Jahren häufig genutzte **sog. „II^{D}“-Festsetzung**, nach der das zweite Vollgeschoss (nur) im Dachraum zulässig ist. Diese Festsetzung ist jedoch in der Rechtsprechung als unzulässig angesehen worden, da hierfür eine planungsrechtliche Ermächtigungsgrundlage fehlt und da das Planungsziel wesentlich konkreter und verlässlicher insbesondere mit der Festsetzung von Traufhöhen erreicht werden kann. Ergänzend ist § 3 der Gestaltungssatzung zur zulässigen Höhe der Drempel anzupassen, da die frühere Traufhöhe von maximal 3,5 m heute nicht mehr sachgerecht ist.

- Darüber hinaus sind einige Planinhalte und Festsetzungen heute eher als Hinweise zu verstehen oder planungsrechtlich bzw. inhaltlich als problematisch zu bewerten. Genannt seien z.B. die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit begrenzten Dachneigungen im Dorfgebiet oder zeitliche Vorgaben für Pflanzgebote, die im Zuge der Baugenehmigungsverfahren, nicht aber im Bebauungsplan zu regeln sind.
  Während des Planverfahrens ist zudem die BauNVO in der Fassung der Änderung von 1990 in Kraft getreten. Einzelne Festsetzungen wie die Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ sind aber erkennbar auf die alte Fassung der BauNVO 1977 abgestellt worden, hier ist eine Aktualisierung geboten.

Im Grundsatz sollen ansonsten die im Bebauungsplan Nr. 7.1 getroffenen rechtskräftigen Festsetzungen weitgehend beibehalten und übernommen werden, soweit diese als eindeutig und rechtssicher angesehen werden. Dieses gilt insbesondere für die zentralen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Grund- und Geschossflächenzahlen, zu Baugrenzen und Baulinien sowie zur Baugestaltung. Dieses erfolgt im Sinne der Rechtssicherheit und im Interesse der gewachsenen Nachbarschaften, da dort diese Festsetzungen Grundlage für das Nebeneinander der Nutzungen gewesen sind. Einzelne Ergänzungen oder Änderungen sollen erfolgen, soweit dieses aus städtebaulichen Gründen geboten oder vertretbar erscheint.

Da somit im aktuellen Änderungsverfahren (und in dieser Begründung) das damalige grundlegende Plankonzept beibehalten und fortgeschrieben wird, wird ausdrücklich auf die bisherigen Planunterlagen und auf die **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7.1** Bezug genommen. Diese Begründung wird als Planungsgrundlage in der Anlage beigefügt, die damaligen Planinhalte sind dort erläutert, eine erneute vollständige Darlegung in dieser aktuellen Begründung erfolgt nicht.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß **§ 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt werden. Das Plangebiet umfasst allerdings rund 13,6 ha, die Grundfläche gemäß § 13a (1) BauGB i.V.m. § 19 (2) BauNVO liegt bei rund 40.000 m². Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² für eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall überschritten, gemäß § 13a (1) BauGB wird eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen erforderlich. Voraussetzung für das Planverfahren ist, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen sind derartige Auswirkungen mit der Planung, die i.W. bestandsorientiert umfassende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans fortschreibt, nicht verbunden.

Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt. Nach § 13a BauGB kann auf eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB verzichtet werden, der Öffentlichkeit ist lediglich Gelegenheit zu einer ersten allgemeinen Vorinformation zu geben. In diesem Planungsfall hält die Stadt Sendenhorst jedoch eine Beteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB für geboten, da Bewohner und Anlieger in vielfältiger Weise durch die Planung betroffen sind. Daher wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß BauGB-Regelverfahren durchgeführt.

Der alte Bebauungsplan Nr. 7.1 aus dem Jahr 1991 wird künftig durch den vorliegenden Änderungs-Bebauungsplan überplant. Der neue Änderungsplan Nr. 7.2 „Wolbecker Straße - 2. Änderung und Erweiterung“ überlagert damit den früheren Bebauungsplan. Diese Überlagerung soll jedoch **keine Aufhebung des bisher rechtskräftigen Ursprungsplans** bewirken. Sollte sich der Änderungs-Bebauungsplan Nr. 7.2 ggf. als unwirksam erweisen, ist das frühere Recht nicht außer Kraft getreten, sondern „lebt wieder auf“.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets

Die städtebauliche Situation im Norden der Ortslage von Albersloh ist in besonderem Maße durch die St.-Ludgeruskirche als Mittelpunkt Alberslohs mit angrenzenden öffentlichen und halböffentlichen Einrichtungen und Nutzungen geprägt. Die L 585 umfährt diesen Bereich (Kirchplatz / Bahnhofstraße) und knickt dann nach Norden in Richtung Münster-Wolbeck ab (Wolbecker Straße).

Das Plangebiet schließt nördlich an den Kirchplatz bzw. an die Bahnhofstraße an und kann in zwei Abschnitte westlich und östlich der Wolbecker Straße (L 585) unterteilt werden:

a) Abschnitt westlich der Wolbecker Straße:

Die Baustruktur an der alten Hauptstraße weist zunächst noch die typischen Merkmale der gewachsenen historischen dörflichen Strukturen mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden in teilweise geschlossener Bauweise auf. Teilweise finden sich auch Gebäude mit halboffener oder offener Bauweise und mit unterschiedlichen Grenzabständen.

Die im Norden anschließende Bebauung – z.T. in den früheren ortsnahen Bauerngärten und Obstwiesen – geht zunehmend in die typische Wohnbauentwicklung ab den 1950er Jahren über. Es dominieren ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise und mit ein bis zwei Wohneinheiten.

Im Süden am Kirchplatz bzw. an der südlichen Wolbecker Straße finden sich einzelne dorftypische Mischnutzungen wie Einzelhandel (kleiner Lebensmittelmarkt im Südwesten, ein Bioladen) und Dienstleistungen. Wohnnutzungen dominieren im gesamten mittleren und nördlichen Planbereich. Entlang der westlichen Seite der Wolbecker Straße befinden sich neben den Wohngebäuden auch noch Frei- und Gartenflächen, die bisher trotz der wiederholten planerischen Bemühungen der Stadt Sendenhorst noch nicht nachverdichtet worden sind. Landwirtschaft wird nicht mehr betrieben.

Im Westen des Planbereichs liegt der Friedhof Albersloh, der bis zur Werse reicht. Die Leichenhalle und Stellplätze schließen nördlich an die Ortsmitte an bzw. liegen im aufgeweiteten Straßenraum des Friedhofswegs. Darüber hinaus bestehen im Südwesten und im Nordwesten beidseits des Friedhofsgeländes größere private Gärten und Grünlandflächen, die bis zur Werse reichen und die teilweise noch die frühere historisch-bäuerliche Struktur erkennen lassen.

b) Abschnitt östlich der Wolbecker Straße:

Im Osten des Plangebiets besteht an der Bahnhofstraße (hier klassifiziert als K 33) eine i.W. geschlossene, zweigeschossige Bauzeile mit der früher an Hauptstraßen dorftypischen gemischten Nutzungsstruktur mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gaststätte. Der nördlich anschließende Planbereich weist eine sehr uneinheitliche städtebauliche Struktur auf und nahm Mitte des 20. Jahrhunderts eine Reihe von kleineren Gewerbenutzungen auf. Diese typische dörfliche Gemengelage ist somit zum einen durch Handel und Gewerbebauten mit Freiflächen, zum anderen durch eingestreute, ein- bis zweigeschossige Wohngebäude bzw. Hausgruppen gekennzeichnet.

Einige frühere Gewerbenutzungen sind aufgegeben worden, die Hallen stehen offenbar teilweise leer. Größere Freiflächen liegen im mittleren Bereich, Folgenutzungen sind heute offen. Hervorzuheben ist die im Norden ansässige Raiffeisengenossenschaft, für die Ergänzungsbauten beantragt worden sind, die aber andererseits auch in der Gemengelage mit der nördlich angrenzenden Wohnnachbarschaft zu bewerten sind. Landwirtschaft wird auch hier nicht mehr betrieben. Die Erschließung über die (früher) gewerblich geprägte Straße im Osten Zur Landesbahn würde eine weitere

kleingewerbliche Nutzung im Rahmen eines Mischgebiets ohne weiteres erlauben. Im Nordosten schließen jenseits die Wohnnutzungen im Baugebiet Geschermannweg an.

Zusammenfassend wird für diesen gesamten Bereich zwischen Wolbecker Straße, Bahnhofstraße und Bahntrasse der westfälischen Landeseisenbahn aus städtebaulicher Sicht Handlungsbedarf mit Blick auf die künftigen Nutzungsschwerpunkte und auf die verträgliche bauliche Nachverdichtung gesehen.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Münster,** Teilabschnitt Münsterland, ist das Plangebiet Teil des großflächigen *Wohnsiedlungsbereichs Albersloh*. Die im Westen angrenzende Werse-Aue liegt im Übergang zu den großräumigen Agrarbereichen gemäß Regionalplan, ist aber auch als Bereich zum Schutz der Landschaft dargestellt. Die L 585 ist als *regionalplanerisch bedeutsame Straße* eingestuft worden.

Die Abstimmung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz erfolgt parallel zum weiteren Planverfahren. Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan (weiterhin) mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Sendenhorst stellt das Gebiet des Bebauungsplans vom Grundsatz her in Übereinstimmung mit den Planungszielen dar. Das bisherige Dorfgebiet (künftig Mischgebiet) nördlich der Kirche bzw. westlich der L 585 ist als *Mischbaufläche*, der nördlich angrenzende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich der L 585 ist das Plangebiet dagegen weitestgehend konkret als *Mischgebiet* festgesetzt worden und gibt damit eine Änderung des bisherigen Dorfgebiets vor. Die vier Baugrundstücke am Nordrand oberhalb der Raiffeisengenossenschaft sind wiederum als *Wohnbaufläche* aufgenommen worden, wobei allerdings diese Detailgenauigkeit und die (auf FNP-Ebene nicht sachgerecht mögliche) planerische Abstimmung in dieser Gemengelage auf Ebene des FNP als „überschießende Genauigkeit“ zu bewerten ist.

Im Westen sind die Grün- und Freiflächen mit Friedhof, Leichenhalle und Werseaue etc. entsprechend als *Grünflächen* oder als *Fläche für die Wasserwirtschaft* aufgenommen worden.

Der künftige Bebauungsplan Nr. 7.2 wird somit im Rahmen des Entwicklungsgebots gemäß § 8(2) BauGB aufgestellt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Auf Kapitel 4.6 und auf in der Anlage beigefügte überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a (1) BauGB wird ergänzend verwiesen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebiets (LSG),** dieses beginnt außerhalb der Ortslage. **Naturschutzgebiete (NSG)** sind nicht betroffen; **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Die im Westen verlaufende Werse und ihre angrenzenden Auen mit Ausnahme des Friedhofs sind als Biotop eingetragen (Werse im Bereich der Stadt Sendenhorst, BK-4012-0334). Im Zuge der vorliegenden Planänderung wird die Randlage zur Werse weiterhin planerisch als Grünfläche gesichert.

Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse (gefährdete bzw. geschützte / streng geschützte (Tier-)Arten) nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie sind im weitgehend erschlossenen Baugebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs nicht oder nur in geringem Maße betroffen.

Eine hohe Wertigkeit auch für die Tierwelt besitzt dagegen die **Werseaue.** Die Bebauung wird aber weiterhin durch Grünflächen vom Auenbereich abgegrenzt, so dass die zurückgesetzten Bauflächen hier (weiterhin) keinen negativen Einfluss haben.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Grundlage: Messtischblätter). Nach dieser Liste der sind für das Messtischblatt 4112 in den Lebensraumtypen Fließgewässer, **Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/ Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen sowie Gebäude und Fettwiesen/-weiden** 10 Fledermausarten, 3 Amphibienarten sowie 24 Vogelarten aufgeführt. Die Auswahlliste ist in Anlage A.1 als Nachtrag beigefügt. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Das Plangebiet ist bereits seit langem für Mischnutzungen und Wohnzwecke erschlossen. Die aktuelle Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 soll mit ihren Planungszielen und Festsetzungen, die i.W. die bisher rechtsverbindlichen Planinhalte aufgreifen und fortschreiben, zu einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung beitragen. Das Plangebiet unterliegt entsprechenden Störeinflüssen, hiervon sind auch die noch verbliebenen Freiflächen und Baulücken im Plangebiet betroffen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die (bisherige) bauliche Nutzung und der anthropogene Einfluss einschließlich der überwiegend zu beobachtenden intensiven Gartengestaltung und –nutzung dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, im Wesentlichen nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Es bestehen aber auch noch einige Teilflächen mit geringer Nutzungsintensität und mit einzelnen Obstbäumen, die noch nicht plangemäß überbaut worden sind, sowie die Randlage zur Bahntrasse.

Eine Anliegerin an der Bahntrasse hat private Vogelkartierungen zusammengetragen und mitgeteilt, dass im Jahr 2008 in Bereich der Gleisanlagen keine Brutvorkommen von planungsrelevanten Vogelarten vorlagen. Allerdings war ausgenommen hiervon eine wiederholte Beobachtung des Steinkauzes, ebenso wurden Fledermäuse beobachtet. Der Siedlungsrandbereich bzw. die Bahntrasse mit angrenzenden

Straßen- und Wegeflächen, Freiflächen und Ruderalstreifen dienen vermutlich als ergänzendes Jagdhabitat. Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten wurden ansonsten ebenfalls ausgeschlossen.

Der Stadt liegen darüber hinaus keine konkreten Informationen über weitere Vorkommen planungsrelevanter Arten oder sonstiger geschützter Arten sowie floristische Angaben im Plangebiet vor. Die Fachbehörde wurde gebeten, der Stadt Sendenhorst vorliegende Informationen zur Verfügung zu stellen. Nach der Stellungnahme der Fachbehörde wurde im Planverfahren keine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Erhebliche negative Auswirkungen auf **Artenschutzbelange** mit Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) geschützter Arten sowie auf das **Landschaftsbild** werden durch die Fortschreibung der bestehenden Baurechte nicht erwartet, sofern keine wesentlichen Änderungen zu bestehenden Baurechten, Bauhöhen, zur Dachlandschaft etc. erfolgen.

Zum Schutze der o.g. planungsrelevanten Arten (Steinkauz, Fledermäuse) wird die artenschutzrechtliche Einzelbewertung nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf auf das Baugenehmigungsverfahren abgeschichtet, insbesondere weil der Bebauungsplan geändert wird, ohne große neue Bauflächen auszuweisen. Auf den die Straße „Zur Landesbahn“ angrenzenden Grundstücken ist im Rahmen von Bauantragsverfahren für Bauvorhaben eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen. Aus diesen Gründen wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Der größte Teil des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung ist zum heutigen Zeitpunkt bereits bebaut. Einige wenige Flächen werden durch die Bebauungsplanänderung zur Bebauung freigegeben bzw. das Maß der baulichen Nutzung verändert. Die hier in Rede stehenden Flächen sind von der Änderung des Bebauungsplanes lediglich folgender Maßen betroffen:
- Änderung der Art der baulichen Nutzung von Dorfgebiet in Mischgebiet,
- Änderung einer öffentlichen Verkehrsfläche in private Erschließungsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Sollte in diesen Bereichen eine Bebauung erfolgen, müssen ebenso die artenschutzrechtlichen Bestimmungen beachtet werden, um die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung gesichteten planungsrelevanten Arten durch ggf. Maßnahmen zu schützen. Hierzu ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erforderlich, die im Zuge des Bauantragsverfahrens mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen ist.

Die **Artenschutzbelange** sind auch **im Zuge der Gartennutzung und bei weiteren Bauvorhaben** zu beachten. Werden Gehölzstrukturen beschnitten oder entfernt, ist § 64 (1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Danach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 01.03.-30.09. eines Jahres Hecken, Wallhecken, Gebüsche, Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Bei Gebäudeabrissen ist sicherzustellen, dass keine Artenschutzbelange betroffen sind, ggf. ist eine fachkundige Begleitung

erforderlich. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht betroffen.

Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine pauschale Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG langfristig nicht gegeben ist.

Eine besondere **Erholungsfunktion** der Bauflächen ist im Plangebiet nicht gegeben, die bisher festgesetzten Grünflächen (Friedhof, Spielplatz, Auenrandlage mit öffentlichen und privaten Grünflächen) werden weitestgehend beibehalten. Durch die Planung wird auch keine Beschränkung der Erholungsfunktion im Umfeld gesehen.

b) Belange des Gewässerschutzes

Am Westrand des Plangebiets fließt die **Werse,** im Norden grenzt der **Alsterbach** an. Die Überschwemmungsgebiete wurden nach Mitteilung der Bezirksregierung in der aktuellen Fassung angepasst. Auf die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird insgesamt verwiesen. Im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet sind gemäß § 78 WHG u.a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, Umwandlung von Grünland in Ackerland untersagt. Zu eventuell möglichen Sonderregelungen wird auf das WHG verwiesen, eine enge Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist erforderlich. Nach § 38 WHG ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante nutzungsfrei zu halten. Im Nahbereich der Werse und des Alsterbachs werden keine Baumöglichkeiten über das heute bereits zulässige Maß hinaus ermöglicht.

Zur Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung liegen keine besonderen Erkenntnisse vor, diese wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.4 Bodenschutz

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW**[1] stehen im Westen des Plangebiets entlang der Werse Auengley-Böden, häufig anmoorig, an. Im bebauten Bereich im Osten ist Braunerde und Pseudogley-Braunerde, zum Teil tiefreichend humos, zu finden. Zu den Eigenschaften dieser Böden erfolgen Aussagen in der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen. Die Böden im Osten des Plangebiets sind nicht als **schutzwürdige**

[1] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf; Krefeld 1991

Böden in NRW kartiert worden, die Böden im Westen entlang der Werse sind aufgrund ihrer Biotopentwicklung als schützenswert eingestuft worden (Stufe 1)[2].

Der Bau von Gebäuden und Straßen führt in der Regel zur Versiegelung und damit lokal zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach-/Restflächen vorrangig zu reaktivieren.

Ziel des vorliegenden Änderungsbebauungsplans ist die Ordnung der weiteren baulichen Maßnahmen und der (bereits zulässigen) Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die Planung entspricht damit den Zielen des Bodenschutzes.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7.1 **vier stillgelegte Gewerbebetriebe als Altstandorte** eingetragen, diese Standorte werden im Bebauungsplan Nr. 7.2 durch Symbol gekennzeichnet:

a) Altstandort „Westfalen-Tankstelle Brauk“ (Wolbecker Straße 10, Flur 30, Flst. 33), Key-Flächen-Nr.: 2723. Die Tankstelle soll von 1950 bis 1988 betrieben worden sein.

b) Altstandort „Brennstoffgroßhandel Geschermann“ (Bahnhofstraße 21, Flur 30, Flste. 57, 52, 1054, evtl. auch Flst. 34), Key-Flächen-Nr.: 30050. Details zu Art und Umfang der früheren Nutzung sind nicht bekannt.

c) Altstandort „Metallbau Schweiss“ (Bahnhofstraße 11, Flur 30, Flst. 548), Key-Flächen-Nr.: 61150. Das Gewerbe wurde 2008 abgemeldet (Hinweis: tlw. Folgenutzung Zweirad-Unternehmen Wolbecker Straße 2).

Der Altstandort „Tischlerei Rose“ (Bahnhofstraße 19, Flur 30, Flste. 1052, 1053), Key-Flächen-Nr.: 61252, ist inzwischen vom Kreis Warendorf aus dem Altlastenverzeichnis gestrichen worden. Das Betriebsgebäude wurde Ende 2010 zurückgebaut. Für den Betriebsstandort liegt mittlerweile ein Prüfungsergebnis vor. Danach ergeben sich keine Anhaltspunkte mehr für schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten.

Eine Nutzungsänderung im Rahmen der gemäß Bebauungsplan zulässigen Nutzungsarten auf Altlastenverdachtsflächen bedarf einer Überprüfung durch die Untere Bodenschutzbehörde, um auszuschließen, dass die Nutzungen durch Bodenbelastungen gefährdet werden. Um die Belange des Bodens und des Umweltschutzes zu berücksichtigen sowie eine Gefährdung der Menschen zu vermeiden, ist eine standortspezifische und auf die zukünftige Nutzung abgestellte Altlastenprüfung im Rahmen des Bauantragsverfahrens durchzuführen. Um Zeitverzögerungen im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden sind die Bauvorhaben und das konkrete Vorgehen im Einzelfall frühzeitig mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Waren-

[2] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

dorf abzustimmen. Aus diesen Gründen wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, Tel. 02581/53-6650) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Im Planverfahren ist eine Anfrage über die Ordnungsbehörde an den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt worden und um Auskunft über eventuell vorliegende Informationen über mögliche **Kampfmittel** im Plangebiet gebeten worden. Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes (Bezirksregierung Arnsberg) vom 08.02.2011 ist nach Auswertung vorhandener Unterlagen im Plangebiet keine Kampfmittelgefährdung bekannt, Überprüfungs- bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen sind danach nicht erforderlich. Kampfmittel können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Treten bei Tiefbauarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder durch die Polizei zu benachrichtigen

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Objekte vorhanden, die in die **Denkmalliste der Stadt Sendenhorst** als Baudenkmal eingetragen worden sind. Bei den Häusern Bahnhofstraße 1 und Kirchplatz 10 handelt es sich aber um erhaltenswerte Bausubstanz im Sinne von § 25 (2) Nr. 2 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW). Das ortsbildprägende Ensemble um die St. Ludgeruskirche wird durch die Änderungsplanung nicht negativ berührt.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Da der Bebauungsplan den mittelalterlichen Ortskern von Albersloh tangiert und da auch Belange der paläontologischen Bodendenkmalpflege berührt werden, wurde bereits im Planwerk 1990/1991 unter "Nachrichtliche Hinweise" ein entsprechender Text mit Hinweisen zur Vorgehensweise bei Verdachtsfällen oder Funden aufgenommen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan Nr. 7.2 werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen nach den heutigen Planungszielen der Stadt Sendenhorst teilweise überarbeitet und neu festgesetzt. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für die zum Vollzug des BauGB ggf. notwendigen Maßnahmen auf eine neue Grundlage gestellt.

4.1 Planungskonzept, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übergeordnetes Planungsziel ist die Mobilisierung der in den letzten 20 Jahren nicht ausgenutzten Baumöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7.1. In Kapitel 2.1 sind die wichtigen konkreten Änderungspunkte im Einzelnen aufgeführt und erläutert worden. Im Zuge dieser Überarbeitung und Neuaufstellung sollen ansonsten die maßgeblichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soweit wie möglich beibehalten und übernommen werden, da die erfolgte zwischenzeitliche Bebauung sich hiernach gerichtet hat und da den Anliegern entsprechende Sicherheit bzgl. der weiteren Nachverdichtung oder Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft gegeben werden soll. Auf die damaligen Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 7.1 mit Begründung der Planinhalte wird nochmals verwiesen.

a) Art der baulichen Nutzung

a.1) Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO

Der Bebauungsplan Nr. 7.1 hat für den Bereich nördlich der Straßen Kirchplatz und Bahnhofstraße und östlich der Wolbecker Straße bis zur Westfälischen Landesbahn analog zu dem zuvor geltenden alten Bebauungsplan aus den 1970er Jahren ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Nach endgültiger Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen in der Ortslage und zunehmender Wohnbebauung bzw. Konfliktträchtigkeit eventueller landwirtschaftlicher Nutzungen ist diese Festsetzung heute keinesfalls mehr sachgerecht und entspricht nicht mehr den Zielen der Ortsentwicklung in Albersloh. Angestrebt wird in der Ortsmitte und in den betroffenen Flächen im vorliegenden Plangebiet eine langfristige Sicherung von ortstypischen gemischten Nutzungen. Diese umfassen im Plangebiet Einzelhandel, Dienstleistungen, Kleingewerbe bzw. Gewerbe einschließlich des Raiffeisenstandorts im Norden sowie Gastronomie und Wohnnutzungen. Daher erfolgt eine Umwidmung in ein **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**. Das Plangebiet stellt – mit Ausnahme der als allgemeines Wohngebiet im Westen festgesetzten Bauflächen - im Ortsgrundriss von Albersloh eine für Mischnutzungen in besonderem Maße geeignete Fläche dar.

Im Zuge der vorliegenden Planänderung sind folgende Aspekte und Einzelfragen hervorzuheben. Bei der weitergehenden Differenzierung der zulässigen bzw. der unzulässigen Nutzungen gemäß § 1(9) BauNVO sind gemäß BauNVO „besondere städtebauliche Gründe“ erforderlich. Hiermit sind allerdings nicht *besonders schwerwiegende Gründe* gemeint, sondern *spezielle Gründe*, die sich aus einer ganz konkreten städtebaulichen Situation für einen einzelnen Planungsfall ergeben. In den nachfolgenden Absätzen werden diese Gründe im vorliegenden Plangebiet erläutert:

- **Kleingemengelage und Konfliktpotenzial zwischen konkurrierenden Nutzungen:**
  Im östlichen Plangebiet zwischen Wolbecker Straße und Bahntrasse sind sowohl Wohnnutzungen wie auch gewerbliche Nutzungen und gewerbliche Leerstände vorhanden. Grundsätzlich besteht in dieser Kleingemengelage ein gewisses Konfliktpotenzial. Im Rahmen dieser ausdrücklichen Festsetzung als Mischgebiet werden eine Bestandssicherung der vorhandenen Nutzungen mit Entwicklungsoptionen und ein verträgliches Miteinander angestrebt. Bereits im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7.1 wurde darauf hingewiesen, dass infolge der gewachsenen Strukturen hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme greift, so dass die Nachbarschaft ihre Ansprüche auf ein störungsarmes Wohnen nicht mit denen der Bewohner in idealtypischen WA- oder WR-Gebieten gleichsetzen kann.

- **Grundstück Friedhofsweg 3:**
  Das bisher als Einzelfall als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Grundstück Friedhofsweg 3 soll ergänzend in dieses Mischgebiet einbezogen werden, um hier keine Insellösung inmitten von Mischgebietsflächen zu verfestigen.

- **Ausschluss von Vergnügungsstätten, Spielhallen u.ä. Einrichtungen:**
  Gemäß § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 7.1 **Vergnügungsstätten** im Rahmen des § 5 (2) Nr. 6 BauNVO im Planbereich ausgeschlossen. Dieser Ausschluss diente dem städtebaulichen Ziel, die dörfliche Struktur und den Wohnwert der Ortslage Albersloh zu erhalten. In diesem Sinne waren auch Investitionen öffentlicher Mittel zur Umfeldgestaltung im Dorfkern geplant. Die Zulassung von Vergnügungsstätten, Spielhallen u.ä. Einrichtungen würde dem Ziel der Erhaltung und Attraktivitätssteigerung der dörflichen Situation entgegenstehen.
  Diese Zielsetzung gilt nach wie vor angesichts der Lage des Plangebiets unmittelbar angrenzend an den Kirchring in der Ortsmitte und aufgrund der gewünschten Weiterentwicklung und Stärkung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots in dieser Lage (siehe auch nachfolgende Aussagen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept). Bei teilweise vorhandenen Leerständen ist die behutsame und langfristig dorfgerechte und attraktive Weiterentwicklung des Gebiets ein besonderes Planungsziel.
  Vorzubeugen ist insbesondere auch einem Imageverlust für das Plangebiet, der durch Bordelle und ähnliche Betriebe wie Eros-Center oder Dirnenunterkünfte im Plangebiet verursacht werden könnte.
  Vor diesem Hintergrund wird die bisher geltende Regelung zum Ausschluss von jeglichen Vergnügungsstätten aufgenommen und ausgeweitet, derartige Einrichtungen sind im Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig. Unzulässig ist ebenfalls auf Grund des gegebenenfalls möglichen Imageverlustes für das Plangebiet der Einzelhandel mit den in Sendenhorst als nicht zentrenrelevant geltenden Erotikartikeln.
  Alternative Standorte in der Ortslage und im Stadtgebiet sind denkbar, derartige Nutzungen dürfen jedoch nicht die Weiterentwicklung im Umfeld der Ortsmitte Albersloh gefährden.

- **Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und teilweiser Ausschluss von Einzelhandel:**
  Eine der zentralen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Sendenhorst ist es, die Einzelhandelsversorgung in den zentralen Siedlungsbereichen weiter zu entwickeln. Hierzu wird auf das aktuelle **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**[3] verwiesen, nach dem das vorliegende Plangebiet im südlichen Teil im zentralen Versorgungsbereich Albersloh liegt. Der mittlere Abschnitt im Osten an der Wolbecker Straße ist dezidiert als Ergänzungsstandort mit Eignung v.a. für nahversorgungsrelevanten Handel ermittelt worden (siehe dort, Kapitel 7.4.2 und 7.6).
  Darüber hinaus wird die im alten Bebauungsplan bzw. in einer späteren Änderung festgesetzte Grenze von 900 m² Geschossfläche als Obergrenze für Einzelhandelsnutzungen aufgehoben, da diese aufgrund der Entwicklungen im Einzelhandel nicht mehr als zeitgerecht anzusehen ist. Auf eine Geschossflächenobergrenze kann insgesamt verzichtet werden, da über die im Mischgebiet grundsätzlich nur zulässigen kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche durch § 11 (3) BauNVO eine ausreichende Steuerung gegeben ist.
  Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere an den Hauptstraßen ist zentrenrelevanter Einzelhandel dagegen weitgehend auszuschließen. Daher wird in den Mischgebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Albersloh mit Ergänzungsstandort Einzelhandel an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der „Sendenhorster Sortimentsliste“ ausgeschlossen. Zulässig bleibt dementsprechend der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wobei zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Betriebs umfassen dürfen (siehe dort, Kapitel 7.1, 7.3, 7.7, 7.8 und 7.9).
  Im WA wird angesichts der weiter begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel für die Versorgung des Gebiets gemäß BauNVO im Zentrenkonzept kein allgemeiner Handlungsbedarf gesehen.

- **„Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO:**
  Im alten Bebauungsplan Nr. 7.1 ist eine sog. Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO für die damaligen Betriebe Brauk, Wolbecker Straße 10 (Flurstück 33, Kfz-Werkstatt Gockeln und Schnettker) und Schweiß Metallbau GmbH, Wolbecker Straße 2 (Flurstück 548, heute ansässig MK Bike Systems) aufgenommen worden, die ebenfalls übernommen wird. Danach können Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen *ausnahmsweise* zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz der Nachbarschaft nachweislich sichergestellt ist und Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft nicht auftreten. Durch die Beschränkung auf eine *Ausnahmeregelung* wird bei Erweiterungen etc. unter Beteiligung der Fachbehörden jeweils eine sachgerechte Lösung im Einzelfall möglich. Die Stadt verzichtet insofern - wie im Ursprungsplan - auf weitergehende Detailregelungen über die Zulässigkeit.
  Die Handwerkskammer Münster hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass beide Betriebe diese Festsetzung im Interesse langfristigen Standortsicherung benötigen. Daher wird die Festsetzung beibehalten.

---

[3] Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sendenhorst, Junker und Kruse, Dortmund, 11/2007

a.2) Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

Der Bebauungsplan Nr. 7.1 hat nordwestlich der Wolbecker Straße die damals bereits absehbare Ausrichtung in Richtung Wohnbebauung aufgenommen und diese Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gliederung der Bauflächen wird aufgegriffen, die Festsetzung wird einschließlich des **Ausschlusses der gemäß § 4 (3) BauNVO ansonsten ggf. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** beibehalten (siehe auch Bebauungsplan Nr. 7.1 und Begründung).

Im alten Bebauungsplan Nr. 7.1 ist die o.g. **Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO** auch für die damalige Bauunternehmung Pälmke, Wolbecker Straße 25 (Flurstück 694) aufgenommen worden. Aus heutiger Sicht ist hier die Notwendigkeit der Festsetzung fraglich. Diese wird jedoch im Interesse der Beibehaltung der Rechtsposition der Betroffenen übernommen. Zu dem mit der Ausnahmeregelung im Detail gesicherten Abstimmungserfordernis wird auf die o.g. Aussage zur ähnlich lautenden Übernahme der alten Festsetzung im Mischgebiet verwiesen.

b) Maß der baulichen Nutzung und weitere planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO in den MI und WA

Die im Bebauungsplan Nr. 7.1 bisher getroffenen Festsetzungen über das **Maß der baulichen Nutzung**, über die **Bauweise** und über **Baugrenzen und Baulinien** werden weitestgehend übernommen. Anpassungen erfolgen bei nachvollziehbaren Abweichungen der tatsächlich errichteten Bauten oder sinngemäß unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 dargelegten Anfragen und Änderungspunkte – in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange einschließlich der nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen:

- Die **Grundflächenzahlen GRZ** sind in den einzelnen Teilbereichen der Baugebiete bisher mit 0,4 bzw. 0,6 als Obergrenze in WA- und MD-Gebieten gemäß § 17 BauNVO festgesetzt worden. Diese Maße werden aufgrund der weiterhin angestrebten Nachverdichtung und mit Blick auf die sehr unterschiedlichen Parzellierungen in der Ortslage sowie auf die bisherige Rechtsposition der Eigentümer beibehalten.

- Die **Geschossflächenzahlen GFZ** sind je nach Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** bisher ebenfalls i.W. als Obergrenze abgestimmt auf die GRZ festgesetzt worden, diese werden ebenfalls beibehalten. Die Festsetzung der GFZ bei einem Vollgeschoss ist aber offenbar auf die – zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht mehr geltende - alte Fassung der BauNVO 1977 mit Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und der Umfassungswände abgestellt worden. Hier werden die Nutzungsziffern beibehalten, zur Richtigstellung wird gemäß § 20 (3) BauNVO festgesetzt, dass die o.g. Flächen bei der GFZ-Ermittlung mitzurechnen sind.

- Die **Zahl der Vollgeschosse** – ein bis zwei Vollgeschosse - wird ebenfalls i.W. weitgehend entsprechend übernommen. In den Teilbauflächen 1 und 5 des künftigen Mischgebiets (bisher Dorfgebiet), in denen die unzulässige sog. „II^D“-Festsetzung durch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen ersetzt wird, werden entsprechend Traufhöhen bis 4,5 m Höhe und z.T. auch Firsthöhen zur sinngemäß entsprechen-

den und eindeutigen Begrenzung aufgenommen. Ergänzend ist § 3 der Gestaltungssatzung zur zulässigen Höhe der Drempel anzupassen.

- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Bebauungsplan Nr. 7.1 durch **Baugrenzen und Baulinien** bestimmt. Die Festsetzungen sind im Südwesten in der Altortslage teilweise sehr differenziert erfolgt, um Baustruktur, Baukörperstellung, Straßenabwicklung etc. zu sichern. Diese Planinhalte werden entsprechend übernommen. In den rückwärtigen Bereichen im WA und im (bisherigen) MD im Osten zwischen Wolbecker Straße und Bahntrasse sind dagegen relativ umfassende überbaubare Flächen festgesetzt worden, die sinngemäß fortgeschrieben werden.

- Im Bebauungsplan Nr. 7.1 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **Garagen und Nebenanlagen** gemäß §§ 12, 14 BauNVO erheblich eingeschränkt oder ausgeschlossen worden. Ziel war die Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7.1). Ausnahmen sollten ggf. nur im Einzelfall und mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden können. Diese Regelung wird ebenfalls im Interesse der Gleichbehandlung und der Beibehaltung der bisherigen nachbarschaftlichen Rechtspositionen übernommen.

c) Raiffeisen Warengenossenschaft Albersloh e.G (RWG), Wolbecker Straße 22-24, als Sonderfall MI 2* mit Detailregelungen zum Maß der baulichen Nutzung etc.

Im Nordosten des Plangebiets ist ein Raiffeisenmarkt ansässig. Der Standort ist bereits im alten Bebauungsplan Nr. 7.1 großflächig und i.W. bestandsorientiert als Baufläche festgesetzt worden, die damals festgesetzten Dachformen bzw. -neigungen widersprachen allerdings teilweise dem Bestand.

Der Standort wird im ländlichen Raum grundsätzlich weiter als sinnvoll angesehen und soll zukunftsfähig gesichert werden. Die sehr gute Erschließung an der L 585 spricht ebenfalls für den Standort. Der Betreiber hat hierzu ein Plankonzept vorgelegt, dass den Abriss des bisherigen, städtebaulich negativ wirkenden Hallenbaukörpers und einen Neubau für einen Haus- und Gartenmarkt vorsieht. Beansprucht werden hierfür im rückwärtigen Bereich auch heutige Lager- und Rangierflächen, so dass eine Ausweitung auf das nördlich angrenzende (zugehörige) Gartengrundstück erforderlich wird. Ergänzend wird auf Kapitel 4.4.b verwiesen.

Der Standort ist angesichts der Lage zwischen L 585 im Westen, Bahntrasse im Osten, Privatstraße im Süden und Wohnbebauung im Norden jedoch so begrenzt, dass die Fläche bereits heute zu nahezu 100 % versiegelt ist. Die Erweiterung ist nur möglich durch eine teilweise Inanspruchnahme des o.g Gartengrundstücks im Norden (Flst. 360 tlw.). Die Regel-GRZ von 0,6 bzw. 0,8 einschließlich Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO ist im Bestand unmöglich einzuhalten, auch für die Erweiterung ist dieses demnach nicht möglich.
Angesichts dieser besonderen Situation wird zur unbedingt gewünschten Standortsicherung in Albersloh eine Sonderregelung aufgenommen, die eine Überschreitung der Regel-GRZ von 0,8 einschließlich Nebenanlagen etc. gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu 0,9 zulässt. Ebenso wird eine Sonderregelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der nördlichen Baugrenze aufgenommen.

Angesichts der angrenzenden Bahnflächen mit im Nordosten folgenden Freiraum und der im Norden und Nordwesten folgenden Auenbereiche, die die Bebauung einerseits eingrenzen, andererseits aber auch Folgen der Verdichtung ausgleichen, sowie der kleingewerblichen Vorprägung des Bereichs und der südlich anschließenden Flächen werden diese Sonderregelungen für vertretbar gehalten. Zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange erfolgt eine Begrenzung der maximalen Bauhöhe auf der rückwärtigen Betriebsfläche auf 7,5 m Gebäudehöhe und eine zweireihige Heckenpflanzung an der Nordgrenze.

d) Baugestalterische Festsetzungen gemäß BauO NRW

Im Jahr 1981 ist für den Geltungsbereich des Ursprungsplans eine bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzung beschlossen worden. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7.1 war Ziel die Durchführung bzw. Sicherung der dem Bebauungsplan zugrunde gelegten städtebaulichen Leitlinien. Auf die damaligen Planunterlagen wird Bezug genommen. Diese Gestaltungsfestsetzungen wurden damals nicht in den "Rahmen" des Bebauungsplans eingearbeitet, sondern noch getrennt als Gestaltungssatzung gemäß § 81 BauO NW erlassen. Die zeichnerischen Gestaltungsdarstellungen von Firstrichtung, Dachform und Dachneigung wurden allerdings in den Bebauungsplan Nr. 7.1 übernommen, da sich dort der unmittelbare Zusammenhang ergeben hatte und da eine andere Darstellung kaum praktikabel gewesen wäre.

Die örtlichen Bauvorschriften werden zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes zwecks Sicherung der Planungsziele in diesem Plangebiet in der Innerortslage weiterhin grundsätzlich für sinnvoll gehalten. Erreicht bzw. hier erhalten werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Quartiercharakter eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

Die vor diesem Hintergrund getroffenen ortsüblichen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig, ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. engerer Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

In der vorliegenden Planänderung werden die grundlegenden Gestaltungsziele somit beibehalten, die zeichnerischen Festsetzungen in der Plankarte werden unter Berücksichtigung der teilweise neu festzusetzenden Zahl der Vollgeschosse (siehe oben) fortgeschrieben. Allerdings wurden die bisher sehr eng vorgegebenen Firstrichtungen insgesamt überprüft. Diese werden nunmehr in den Mischgebieten im Sinne eines größeren Spielraums für die Ansiedlung gemischter Nutzungen i.W. aufgehoben.

Die textlichen Inhalte der Gestaltungssatzung werden bestätigt und im Interesse einer einheitlichen Gesamtdarstellung und Nachvollziehbarkeit in den geänderten Bebauungsplan Nr. 7.1 auf Grundlage der heutigen Rechtslage gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW aufgenommen.

In den Teilbauflächen 1 und 5 des künftigen Mischgebiets (bisher Dorfgebiet), in denen die unzulässige sog. „II^D“-Festsetzung durch die Zulässigkeit von zwei Voll-

geschossen ersetzt wird), werden entsprechend Traufhöhen bis 4,5 m Höhe und z.T. auch Firsthöhen zur sinngemäß entsprechenden und eindeutigen Begrenzung aufgenommen (siehe oben. Ergänzend ist § 3 der Gestaltungssatzung zur zulässigen Höhe der Drempel anzupassen, die bisherige Begrenzung der möglichen Abweichung auf maximal 3,5 m war bereits im Zusammenhang mit der alten „II^D“-Festsetzung fraglich, hier ist zumindest eine Anpassung auf die Traufhöhe von 4,5 m erforderlich.

4.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet liegt am Friedhofsweg die vorhandene Leichenhalle. Diese ist als **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung Leichenhalle gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt worden, soweit nachvollziehbar wurden in der Überarbeitung 1991 aber die Baugrenzen nicht übernommen (siehe Bebauungsplan Nr. 7.1). Die bisherigen Festsetzungen werden somit um aus heutiger Sicht ordnende Baugrenzen ergänzt.

4.3 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet wird im Süden durch die **Bahnhofstraße** als klassifizierte Straße mit überörtlicher Bedeutung begrenzt (L 585 auf dem westlichen Abschnitt, weiter im Osten als K 33 Richtung Alverskirchen). Die **Wolbecker Straße** führt als L 585 nach Norden in Richtung Wolbeck und teilt das Plangebiet in einen westlichen Teil mit überwiegender Wohnbebauung und in einen östlichen Abschnitt mit umfangreichen Misch- und Gewerbenutzungen, aber auch Gewerbebrachen, Freiflächen und Wohnnutzungen. Diese Hauptstraßen sind ausreichend leistungsfähig und können das anfallende Verkehrsaufkommen sowie das durch die weiterhin mögliche Nachverdichtung denkbare Verkehrsaufkommen gut bewältigen.

Die innere Erschließung erfolgt über die Straßenzüge **Friedhofsweg und Mühlenfurt** im Westen sowie **Zur Landesbahn** im Osten. Der verkehrsberuhigte Ausbau des Friedhofswegs und der Straße Mühlenfurt ist erfolgt.

Die vorhandenen **Fußwegeverbindungen** werden beibehalten. Zu weiteren Fragen der Erschließung wird auf die Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 7.1 verwiesen.

Zwei bisher **nicht umsetzbare Erschließungsmaßnahmen** werden in der vorliegenden Planänderung angesichts fehlender Umsetzbarkeit nicht mehr festgesetzt. Dieses betrifft die untergeordnete Erschließung im Osten zwischen Wolbecker Straße und der Straße Zur Landesbahn sowie die Fußwegeverbindung im Nordwesten zwischen Wolbecker Straße und der Straße Mühlenfurt (siehe Kapitel 2).

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 7.1 nachrichtlich dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen und die Abgrenzung kleiner Teilflächen als Verkehrsgrün wird aus Gründen der Praktikabilität nicht übernommen. Dieser Detaillierungsgrad ist städtebaulich nicht mehr erforderlich.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden müssen, sind derzeit nicht absehbar.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

a) Geräusch-Immissionen durch den Kfz-Verkehr

Auf das Plangebiet wirken entlang der **L 585** im Süden und im mittleren Bereich (Bahnhofstraße bzw. Wolbecker Straße) sowie an der **K 33** im Südosten **Geräuschimmissionen durch den Kfz-Verkehr** auf diesen überörtlichen Hauptstraßen ein. Diese Vorbelastungen sind im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 7.1 geprüft und durch passive Schallschutzmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet sowie durch eine Kennzeichnung als Hinweis für Bauwillige im damals festgesetzten Dorfgebiet berücksichtigt worden.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der Wolbecker Straße (L 585 / 50 km/h) konnte im Rahmen der Planaufstellung im Jahr 1990 nicht unmittelbar aus der Verkehrsmengenkarte entnommen werden, da es hier keine Zählstelle zwischen Albersloh und Wolbeck bis zur Einmündung der L 520 in die L 585 gab. Hilfsweise wurde daher eine Mittelung im Umfeld der vorhandenen Zählstellenwerte vorgenommen: DTV = 3.200 Kfz/24 h, LKW-Anteil = 6,0 % (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7.1).

Nach wie vor besteht keine Zählstelle in dem relevanten Straßenabschnitt. Die aktuelle Auswertung der beiden damaligen Zählstellen gemäß Bundesverkehrszählung 2005 für den Bereich der Außenstelle Münster ergibt

- für die Zählstelle L 585 südlich Albersloh Richtung Drensteinfurt 2005 einen DTV von 3.512 Kfz/24 h (1985: DTV 2.238 Kfz/24 h, Steigerung ggf. erklärbar u.a. mit den Ausbaumaßnahmen B 58 / B 63 um Drensteinfurt Richtung Hamm) und
- für die Zählstelle L 585 nördlich Albersloh nach Einmündung der L 520 im Jahr 2005 einen DTV von 4.490 Kfz/24 h (1985: DTV 4.181 Kfz/24 h).
- Die Lkw-Anteile liegen im Süden ähnlich hoch wie 1985 um etwa 7% bzw. sind im Norden Richtung Wolbeck leicht auf unter 4 % gesunken.

Hieraus ergibt sich bei gleicher Mittelung der Verkehrsmengen, dass im Bereich Albersloh eine Verkehrsmengensteigerung um bis zu 25 % auf einen DTV von rund 4.000 Kfz/24 h anzunehmen ist.

Die damals überschlägig ermittelten Werte haben in einem Abstand von 10 m zur Wolbecker Straße etwa 62/54 dB(A) tags/nachts ergeben. An der Bahnhofstraße im Süden waren die Ergebnisse etwas niedriger. Diese Werte sind 1991 im Vergleich mit den Orientierungswerten (Mittelungspegel) der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für Dorf-/Mischgebiete (60/50 dB(A) Tag/Nacht) und für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag-/Nacht) bewertet worden. Im Ergebnis wurden die Überschreitungen für unvermeidbar und letztlich auch im WA für vertretbar bei Festsetzung passiver Schutzmaßnahmen gehalten.

Die oben angenommenen Verkehrsmengensteigerungen führen überschlägig nach einer Abschätzung der Stadt Sendenhorst und des Gesundheitsamts des Kreises Warendorf zu einer Erhöhung um etwa 1-1,5 dB(A). Die 1991 im Bebauungsplan Nr. 7.1 ermittelten Beurteilungspegel von 62/54 dB(A) tags/nachts (siehe damalige Begründung und Planfestsetzung bzw. Hinweis mit den entsprechenden Texten) haben sich somit heute auf rund 63-64 dB(A) tags und auf rund 55 dB(A) nachts erhöht. Diese Werte entsprechen gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV, die

Anforderungen an die Luftschalldämmung liegen deutlich über den früheren Planinhalten des alten Bebauungsplans Nr. 7.1.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bieten für die Abwägung darüber hinaus die **Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV** eine weitere Orientierung. Werden die in § 2 der 16. BImSchV für Dorf- und Mischgebiete festgelegten Werte eingehalten, sind in angrenzenden Wohngebieten regelmäßig gesunde Wohnverhältnissen gewahrt und vermittelt das Abwägungsgebot keinen Rechtsanspruch auf Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen (BVerwG 17.03.2005, 4 A 18.04, NVwZ 2005, 811). Die Wohngebietswerte der 16. BImSchV betragen 59/49 dB(A) tags und nachts, die Mischgebietswerte 64/54 dB(A). Die o.g. Werte liegen somit noch in diesem als Ergebnis der Abwägung möglichen Bereich.

Grundsätzlich werden die tragenden Elemente der bisherigen Abwägung im Bebauungsplan Nr. 7.1 aus dem Jahr 1991 bestätigt:

- Die Vorbelastung durch L 585 und K 33 wird gesehen, ist aber in der Innerortslage mit bestehender Bebauung nicht grundsätzlich zu vermeiden. Schon der damalige Bebauungsplan wurde in weiten Teilen als Bestandsüberplanung aufgestellt.
- Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schutzwall oder -wand sind v.a. bei der Straßenrandbebauung im Süden nicht möglich, würden in den privaten Bau- und Nutzungsbestand eingreifen und einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand erfordern. Auch im Hinblick auf die Ortsbildgestaltung sind aktive Schutzbauwerke aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.
- Die Nachverdichtung auf den Bauflächen ist insofern auch vertretbar, da das Belastungsniveau nach den bisherigen Untersuchungen noch im Rahmen der 16. BImSchV lag bzw. liegt, zudem bestand für das Gebiet bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit gleichen Nutzungsfestsetzungen.
- Im Jahr 1991 sind entsprechend passive Maßnahmen für die noch möglichen Neubauten wie auch für Erweiterungs-, Um- und Wiederaufbauten ergänzt worden. Darüber hinaus sind insbesondere im WA auf der Westseite der L 585 mit tiefen Baugrundstücken weitere Maßnahmen im Wege der „architektonischen Selbsthilfe“ wie eine Anordnung von schützenswerten Wohn- und Schlafbereichen sowie Freiraumnutzungen/Terrassen nach Westen und Süden möglich.
- Bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen ist die Einhaltung idealtypischer Schutzabstände im Ergebnis nicht möglich, die idealtypischen Ziele des Immissionsschutzes müssen in der Abwägung gegenüber den vorwiegend städtebaulichen, aber auch gegenüber wirtschaftlichen und weiteren Belangen zurückgestellt werden können.

Darüber hinaus ist aus heutiger Sicht festzuhalten, dass die aktuelle Planänderung die vorgefundene Situation aufgreift und weder verschärft noch maßgeblich ändert bzw. ändern kann:

- Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung führt nicht zu einer Veränderung der Verkehrsströme. Durch die Änderungen werden keine neuen Verkehrsquellen oder Ziele ermöglicht. Vielmehr waren einige derzeit vorhandene Bebauungspotenziale auch vor der Änderung bereits möglich.

- Die vor Lärm zu schützenden Wohngrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sind derzeit zu etwa 80 % bebaut. Einzelne Baulücken sind noch vorhanden, allerdings wurden hierfür die Festsetzungen nicht geändert.
- Aufgrund der Anforderungen nach der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparenden Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) ist bei neuen Gebäuden davon auszugehen, dass bereits Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 eingebaut oder einzubauen sind.

Die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.1 aus dem Jahr 1991 mit Vorgabe der Schallschutzklasse 1 sind somit nicht mehr zutreffend und werden in der vorliegenden Planänderung nicht mehr übernommen. Die Lärmvorbelastung entlang der L 585 und der K 33 wird jedoch wie bisher zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9 (5) BauGB gekennzeichnet (siehe Plankarte).

In der Abstimmung zwischen der Stadt und dem Kreis Warendorf wurde vereinbart, dass zusätzliche Lärmpegelberechnungen angesichts des Bestands nicht vorgenommen werden und dass stattdessen im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen wird, dass bei Neu- und Umbaumaßnahmen ausreichender Schallschutz gemäß DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen sind insbesondere:
- **Grundrisslösungen:** Bei Neubauten, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbaumaßnahmen mit wesentlicher Grundrissänderung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden („architektonische Selbsthilfe“). Nebenräume, Büronutzungen etc. sind vorzugsweise auf den Hauptstraßen zugewandten Seiten anzuordnen.
- **Schutzmaßnahmen durch Schalldämmung an den Gebäuden:** Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen.

Die **Schienenverkehrsstrecke der Westfälische Landeseisenbahn** (WLE) wird derzeit ausschließlich für den Güterverkehr benutzt. Eine Reaktivierung für den Personennahverkehr auf der WLE ist nicht ausgeschlossen und wird derzeit diskutiert. Hierzu ist aus schalltechnischer Sicht festzuhalten, dass im vorliegenden Bebauungsplan die festgesetzten Mischgebiete mit einem erheblichen Anteil (klein-)gewerblicher Nutzungen im Osten Richtung Bahntrasse liegen. Vorgelagert ist aber in weiten Teilen noch die Straße Zur Landesbahn, mögliche Neubauten haben hier einen Abstand zu dem in Frage kommenden Gleis von rund 30 m und mehr. Für das direkt an die Bahntrasse angrenzende „Neubaugrundstück“ im Nordosten liegt der Bauantrag der Raiffeisen Genossenschaft vor. Wohnneubauten direkt an der Bahn sind somit nicht zu erwarten.

Bei Neu- und Umbaumaßnahmen ist ein ausreichender Schallschutz gem. DIN 4109 im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Den Bauherren wird empfohlen, durch entsprechende Grundrissgestaltung und durch den Einbau von Schallschutzfenstern einer höheren Schallschutzklasse möglichen Emissionen bei einem weiteren Bahnbetrieb entgegenzuwirken.

b) Gewerbliche Immissionen

Im Plangebiet wird das bisher festgesetzte Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO künftig als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt. In diesem Rahmen sind die im Plangebiet bisher vorhandenen bzw. zulässigen kleingewerblichen Nutzungen grundsätzlich ebenso möglich, soweit diese im Sinne des § 6 (1) BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“.

Im östlichen Plangebiet zwischen Wolbecker Straße und Bahntrasse sind sowohl Wohnnutzungen wie auch gewerbliche Nutzungen und gewerbliche Leerstände vorhanden. In dieser Klein-)Gemengelage besteht allgemein ein gewisses Konfliktpotenzial, auch wenn städtebaulich und planungsrechtlich das Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe hier ausdrücklich sinnvoll und gewünscht ist. Im Rahmen der Festsetzung als Mischgebiet werden eine Bestandssicherung der vorhandenen Nutzungen mit Entwicklungsoptionen und ein verträgliches Miteinander angestrebt. Bereits im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7.1 wurde darauf hingewiesen, dass infolge der gewachsenen Strukturen hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme greift, so dass die Nachbarschaft ihre Ansprüche auf ein störungsarmes Wohnen nicht mit denen der Bewohner in idealtypischen WA- oder WR-Gebieten gleichsetzen kann.

Der Betrieb der **Raiffeisen Warengenossenschaft Albersloh e.G** (RWG) im Nordosten an der Wolbecker Straße stellt - wie bereits in Kapitel 4.1.c beschrieben - einen Sonderfall dar. Die RWG hat an ihrem Standort Bestandsschutz und lag bisher in einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, in dem ein derartiger Betrieb grundsätzlich vertretbar ist. Eine Verlagerung des Betriebs in ein Gewerbegebiet ist bereits im Rahmen des Planverfahrens Nr. 7.1 um 1990 geprüft worden. Im Hinblick auf den hohen Finanzbedarf, der bei der Verlagerung des Betriebes erforderlich wird, war diese Überlegung nicht zu realisieren. Im Übrigen war es bereits damals zur Vermeidung der Ausweitung der Ortslage Zielsetzung der Stadtentwicklungspolitik, eine verträgliche Standortsicherung vorzunehmen.

Der Betrieb der RWG verursacht Lärm- und Staubimmissionen, die bereits damals untersucht und im Zuge von Baugenehmigungsverfahren entsprechend durch Auflagen für Baumaßnahmen und Betrieb behandelt worden sind. Ermittelt wurde damals, dass die Planungsrichtpegel gemischte Bauflächen grundsätzlich eingehalten werden. Für die angrenzenden Wohnbauflächen lagen Richtpegelüberschreitungen vor, die aber i.W. nur an wenigen Tagen im Jahr bei Maximalbetrieb in der Erntezeit auftreten. Nachtarbeit fällt ebenfalls nur in der Erntezeit im Juli/August an.

Die vorliegende Planänderung greift die grundlegende Planungssituation mit notwendigem (und sachgerecht möglichem) Ausgleich der Interessen der RWG und insbesondere der nördlich angrenzenden Wohnnachbarschaft im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren – die jedoch bereits damals ebenfalls Teil der festgesetzten Dorfgebiete war und insofern keine idealtypische Wohnruhe wie in einem Wohngebiet einfordern kann – auf. Auch gegenüber der im Osten inzwischen neu errichteten Wohnbebauung Geschermannweg ist in der Randlage eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme gegeben.

Für einige Betriebe ist im Bebauungsplan Nr. 7.1 im Jahr 1990/1991 eine sog. Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO aufgenommen worden. Auf Kapitel 4.1 wird verwiesen. Aus heutiger Sicht ist die Notwendigkeit der Festsetzung in Frage gestellt worden. Nach den Stellungnahmen der Handwerkskammer und ergänzend des Kreises Warendorf zu Gunsten dieser Betriebe wird diese Regelung jedoch im Interesse der Beibehaltung der Rechtsposition der Betroffenen übernommen.

Größere **gewerbliche Nutzungen** oder ein festgesetztes **Gewerbegebiet** existieren im näheren Umfeld nicht. Das Gewerbegebiet Albersloh liegt weiter im Osten jenseits des zunächst an der Bahntrasse folgenden Wohngebiets und hat keine ggf. negativen Auswirkungen auf das Plangebiet, der gewerbliche Ziel- und Quellverkehr auf der K 33 ist im Rahmen der allgemeinen Verkehrsbelastung zu bewältigen.

c) Landwirtschaft

Nach endgültiger **Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen in der Ortslage** wird im Plangebiet kein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO mehr festgesetzt, potenzielle Konflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen im Siedlungsbereich entfallen somit.

Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen sind in der Randlage zur Werse-Aue und durch die weiter im Norden und Westen folgenden Ackerflächen über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen, auch sind keine eventuell problematischen Einwirkungen durch die **Landwirtschaft** mit Massentierhaltungen oder Sondernutzungen wie Biogasanlagen bekannt.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist an die **örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Besondere Anforderungen oder eventuelle Probleme durch die Planänderung sind bisher nicht bekannt. Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über das vorhandene Trennsystem.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die bestehenden Straßen gesichert. Besondere Konfliktpotenziale aus Sicht des Brandschutzes sind heute nicht erkennbar. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Für das Baugebiet ist eine **Mindestlöschwassermenge** von 1.600 l/Minute für eine Einsatzdauer von 2 Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

Der reibungslose Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist bei **Stichstraßen länger als 50** m nur sichergestellt, wenn entsprechend groß bemessene Wendeflächen angelegt werden (Durchmesser 21 bis 24 m). Das Erschließungssystem ist im Plangebiet jedoch durch den damaligen Bebauungsplan und durch die Straßenausbauplanung vorgegeben, zusätzliche Wendemöglichkeiten sind nicht gegeben. Wichtig ist insofern die Beibehaltung der Querverbindung im MI im Nordosten durch allgemeine Fahrrechte zur Straße Zur Landesbahn. Im Wohngebiet Mühlenfurt im Westen sind

zusätzliche Wendemöglichkeiten nicht mehr gegeben. Auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 7.2 können hier keine zusätzlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet.** Im Westen grenzt die **Werse** an, im Norden wird das Plangebiet durch den **Alsterbach** begrenzt. Die jeweiligen **Überschwemmungsgebiete** sind in der Plankarte nachrichtlich übernommen worden.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsregelung

a) Grünordnung

Die Weiterentwicklung des Plangebiets ist in den letzten 20 Jahren auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 7.1 erfolgt. Auf die planerische Konzeption dieses Bebauungsplans wurde bereits eingegangen. Das Westfälische Amt für Landespflege hatte im Vorfeld des Bebauungsplans Nr. 7.1 einen Grünordnungsplan für die Ortslage Albersloh erarbeitet. Die damaligen Ergebnisse wurden im Jahr 1991 teilweise in den Bebauungsplan übernommen, auf Kapitel 2.1 und auf die früheren Planunterlagen wird verwiesen.

Die bisherigen grünordnerischen Planinhalte werden überwiegend in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans übernommen. Zusätzlich werden die heute den Siedlungsraum zunehmend prägenden und gliedernden Baumstandorte im Westen im Bereich Friedhofsweg aufgenommen.

Im Nordosten zwischen dem Raiffeisengelände und der nördlich angrenzenden Wohnnachbarschaft wird zusätzlich eine gliedernde Heckenstruktur aufgenommen. Weitere grünordnerische Planinhalte werden darüber hinaus nicht aufgenommen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz

Das Plangebiet ist überwiegend Teil des Siedlungsraums der Ortslage Albersloh, im Westen sind darüber hinaus neben dem bestehenden Friedhof die verbliebenen Freiflächen als private und öffentliche Grünfläche bis zur Werse festgesetzt worden.

Die vorliegende aktuelle Planänderung übernimmt weitestgehend die bisherigen Bauflächen und Baumöglichkeiten. In Randlage zum neu festgelegten Überschwemmungsgebiet der Werse wird lediglich kleinflächig im Norden die Baugrenze im Rahmen des bereits zuvor festgesetzten Wohngebiets erweitert, so dass ein weiterer Baukörper an der Straße entstehen kann. Eine zweite Änderung in diesem Wohngebiet betrifft die Rücknahme der Wegetrasse im mittleren Bereich zwischen Wolbecker Straße und Mühlenfurt, nach Rücknahme der Versiegelungsoption durch den Weg wird das Baufeld dort zusammengefasst. Es ist allerdings aufgrund der Grundstücksgrenzen fraglich, ob hierdurch eine zusätzliche Baumöglichkeit entsteht.

Im Süden im Mischgebiet an der Bahnhofstraße wird eine Baumöglichkeit angeboten (Lückenschluss unter Sicherung des Baumstandorts). Kleinflächig wird außerdem die Ausweitung des Mischgebiets in Höhe des Lebensmittelmarkts im Südwesten vorgenommen. Zusätzliche Baumöglichkeiten zu Lasten von Natur und Landschaft werden darüber hinaus nach dem bisherigen Stand nicht aufgenommen. Zusammenfassend

wird der Änderungsplan nach heutigem Stand voraussichtlich keine besonderen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft und auf den Gewässerschutz haben. Zu den artenschutzrechtlichen Fragen wird auf Kapitel 3.3 verwiesen.

c) Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planüberarbeitungen zunächst, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Angesichts der bereits vorhandenen Bebauung, der weitgehend bestehenden Baurechte und der Problematik der teilweise nicht ausgenutzten Baurechte (v.a. in den Bauflächen beidseits der Wolbecker Straße, also im „Innenbereich“ der Siedlungsflächen) wird eine Mobilisierung und Nachverdichtung auf den Bauflächen weiterhin grundsätzlich für sinnvoll und für geboten im Interesse der in Kapitel 2 genannten übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung gehalten. Die Belange von Natur und Landschaft erfordern aus Sicht der Stadt auf Grund der Rahmenbedingungen keine Aufgabe der bestehenden Baurechte zu Gunsten von zwingend zu erhaltenden oder neu anzulegenden Garten- und Grünflächen.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen auch zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechts und Beanspruchung der Flächen können ggf. Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst oder zurückgenommen werden. Im aktuellen Planverfahren werden lediglich kleinflächig einzelne zusätzliche Baumöglichkeiten vorbereitet, die Eingriffswirkung ist gering und wird grundsätzlich für vertretbar gehalten (siehe Kapitel 2 und Kapitel 4.6.a).

Mit dem BauGB 2007 und mit dem Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Stadtumbaumaßnahmen und Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich auf Grund der o.g. Zielsetzungen gefördert und im Fall des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB (= bei kleineren Plangebieten bis 20.000 m² Grundfläche) von der Eingriffsregelung freigestellt. Die Zielrichtung im Plangebiet entspricht grundsätzlich den gesetzlichen Zielen, die o.g. geringfügigen zusätzlichen Baumöglichkeiten sind jedoch angesichts der Gebietsgröße insofern im weiteren Verfahren im Sinne der Eingriffsregelung in der Abwägung zu prüfen und zu bewerten.

5. Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich

des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m²) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Das vorliegende Änderungsverfahren übernimmt i.W. die grundlegenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 7.1, beinhaltet allerdings auch eine Reihe von Änderungen. Diese schaffen aber kaum neue Baurechte und betreffen überwiegend nicht oder nur in geringem Maße umweltrelevante Aspekte. Das Plangebiet umfasst jedoch rund 13,6 ha, die Grundfläche gemäß § 13a(1) BauGB i.V.m. § 19(2) BauNVO liegt bei rund 40.000 m². Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) BauGB überschritten, eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall mit überschlägiger Prüfung der Umweltauswirkungen wird erforderlich.

Nach der bisherigen Prüfung führt die Planung nicht zu umweltrelevanten erheblichen Auswirkungen. Die Planänderung betrifft Baugrundstücke und noch verbliebene Freiflächen in der Innerortslage, für die jedoch bereits weitreichende Baurechte bestehen. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete werden im Umfeld nicht berührt, die Planung führt auch zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 (6) BauGB. Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten.

6. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	**Größe in ha***
Mischgebiet MI, Summe	4,73 ha
Allgemeines Wohngebiet WA, Summe	2,92 ha
Straßenverkehrsflächen, davon	1,80 ha
- Hauptstraße L 585, K 33	1,17 ha
- verkehrsberuhigte Straßen, Wege	0,50 ha
- Fuß-/Radweg	0,13 ha
Gemeinbedarfsfläche, Leichenhalle	0,11 ha
Grünflächen	3,45 ha
- Öffentliche Grünflächen einschließlich Bachlauf (Friedhof, Spielplatz, Bachlauf mit Böschungen etc.)	2,03 ha
- Private Grünflächen (Nutzgarten, Wiese, Weide etc.)	1,42 ha
Bahnanlagen	0,59 ha
Gesamtfläche Plangebiet circa	**13,60 ha***

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

7. Bodenordnung

Die überplanten Bauflächen im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz. Der Bebauungsplan Nr. 7.1 hat im Grundsatz weitgehend bestandsorientierte Festsetzungen getroffen, die überwiegend in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans übernommen werden.

Zwei bisher nicht realisierbare Erschließungsmaßnahmen werden dagegen angesichts fehlender Umsetzbarkeit nicht mehr festgesetzt. Dieses betrifft die untergeordnete Erschließung im Osten zwischen Wolbecker Straße und der Straße Zur Landesbahn sowie die Fußwegeverbindung im Nordwesten zwischen Wolbecker Straße und der Straße Mühlenfurt (siehe Kapitel 2).

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht mehr erforderlich.

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Die Überarbeitung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 bereitet die weitere Entwicklung und Nachverdichtung des Plangebiets zwischen der Bahnhofstraße im Süden und dem Ortsrand im Westen und Norden bzw. der Bahntrasse im Osten vor.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.1 aus dem Jahr 1991 werden neu gefasst, soweit es die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die heutige Rechtslage erfordern. Dieses betrifft insbesondere die nicht mehr zutreffende Festsetzung eines Dorfgebiets für weite Teile des Geltungsbereichs, die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Sendenhorst sowie die Neufassung der Zahl der Vollgeschosse.

Darüber hinaus werden die vorliegenden Anfragen von Bürgern und Gewerbebetrieben im Plangebiet geprüft und im Bebauungsplan in Abwägung der berührten privaten und öffentlichen Belange aufgegriffen. Ansonsten werden die bisherigen Festsetzungen weitestgehend beibehalten.

Die Planinhalte sind im weiteren Planverfahren unter Beteiligung der Betroffenen und der Fachbehörden zu prüfen und fortzuschreiben.

Auf die Beratungsunterlagen des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rats der Stadt Sendenhorst zum Bebauungsplan Nr. 7.1 und zum vorliegenden Planverfahren Nr. 7.2 wird ergänzend Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage Nr. 0120/10 der Verwaltung für die Beratungen am 02.03.2010 als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2 (1) BauGB.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB** sowie die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB** erfolgten im Dezember/Januar 2010/2011. Die Ergebnisse sind in der Beratungsvorlage für den Fachausschuss am 01.02.2011 zusammengestellt worden.

Mit dem Kreis Warendorf sind weitere Abstimmungsgespräche insbesondere über die aufgegebenen Gewerbebetriebe, die als Altstandorte geführt werden, und über die Anforderungen an den passiven Schallschutz vor Verkehrslärm von der L 585 geführt worden.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB** im März/April 2011 ist eine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Eine Eigentümerfamilie hat um eine etwas erweiterte Baumöglichkeit in rückwärtiger Lage der Bahnhofstraße gebeten, die aufgenommen worden ist (Verschiebung der Baugrenze auf den Flurstücken 1702/1704 um ca. 6 m nach Osten).

Im Rahmen der parallel erfolgten **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB** sind Stellungnahmen des Kreises Warendorf mit einzelnen Hinweisen zu wasserrechtlichen Grundlagen und zur zwischenzeitlich abgeschlossenen Überprüfung eines früheren Gewerbestandorts (Bahnhofstraße 19) eingegangen. Diese Aussagen und Hinweise sind aufgenommen worden.

Zusammenfassend hat der Rat der Stadt Sendenhorst somit in seiner Sitzung am 17.05.2011 den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** für den Bebauungsplan Nr. 7.2 gefasst.

Sendenhorst, im Mai 2011