Stadt Sendenhorst
Der Stadtdirektor
- B a u a m t -

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 VIII BauGB zum Bebauungsplan "Albersloh - Wolbecker Straße"

- 1. Änderung und Erweiterung

1.1 Änderungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.03.1987 beschlossen, den B-Plan "Albersloh - Wolbecker Str." zu ändern und nach Osten hin bis auf die Plangebietsgrenze des B-Planes "Albersloh-Geschermannweg" - Teilplan III - zu erweitern; der Planbereich ist in der dieser Begründung beigegebenen Anlage 1 im Maßstab 1 : 5000 dargestellt. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt des Kreises Warendorf, Ausgabe Nr. 17/1987, am 30.04.87.

1.2 Der Rat hat in seiner Sitzung am 25.10.90 die erneute öffentliche Auslegung des BPlanes beschlossen (s. a. Ziff. 3.) und bestimmt, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen (Bereiche der Grundstücke Gemarkung Albersloh, Flur 43, Flurstück 182 teilw., 191, 100 bis 108, 4 und 7 teilw. und 122) vorgebracht werden können.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Albersloh in den Fluren 30 und 43. Es wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch das Nordufer des Alsterbaches

im Osten: durch die östl. Grenze der Flurstücke 20 und 1125 (Flur 30, Gleisanlage der WLE)

im Süden: durch die südl. 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 östl. Ufer der Werse

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes ist im Planentwurf parzellenscharf durch die Grenzen festgelegt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13,5 ha.

3. Planungsanlaß und Ziele

Anmerkung:
Der Entwurf des BPlanes hat in der Zeit vom 06.08. bis 07.09.90 öffentlich ausgelegen. Die wärend der Offenlegung von den Trägern öffentlicher Belange und von Privatpersonen vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Rat in seiner Sitzung am 25.10.90 geprüft worden. Aufgrund der gefaßten Beschlüsse ist die erneute öffentliche Auslegung (s. Ziff. 3.4.1.1) gem. § 3 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 BauGB erforderlich.

3.1 Für das Gebiet "Albersloh - Wolbecker Straße" besteht seit 1974 ein rechtsverbindlicher B-Plan. Veranlassung für die Neuaufstellung war zum einen generell das Erfordernis, den bestehenden B-Plan auf die heutigen gesetzlichen Anforderungen abzustellen, zum anderen speziell folgende Bedarfe zu berücksichtigen:

- als Planunterlage wird die 1987 fertiggestellte Neuvermessung der Ortslage Albersloh zugrundegelegt;
- öffentliche Verkehrsflächen werden reduziert und unter Berücksichtigung des Bau- und Nutzungsbestandes begrenzt;
- die Immissionssituation wurde untersucht; notwendige Schutzvorkehrungen aktiver und passiver Art werden durch die Planung abgesichert;
- die Überschwemmungsgebietsgrenzen werden nach Neufestlegung reduziert dargestellt;
- die östl. Plangebietsbegrenzung wird unter Einbeziehung der Flächen der Westfälischen Landeseisenbahn neu festgelegt;
- die Standorte der vorhandenen Betriebe werden unter Beachtung der Belange des Immissionsschutzes und der Wirtschaft gesichert;
- die Erweiterungsflächen des Friedhofs werden ausgewiesen;
- erhaltenswerter alter Gebäudebestand (z. B. Vikarie) wird planungsrechtlich abgesichert.

3.2 Das Westf. Baupflegeamt Münster erhielt im Juli 1988 den Auftrag, für die Ortslage Albersloh einen städtebaulichen Rahmenplan aufzustellen. Parallel hierzu erarbeitete das Westf. Amt für Landespflege den Grünordnungsplan. Die Beratungen zu v. g. Plänen sind abgeschlossen; der Rat hat in seiner Sitzung am 23.08.90 den städtebaulichen Rahmenplan - einschl. Grünordnungsplan - beschlossen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in den

Änderungsentwurf aufgenommen worden (s. Ziff. 3.4.1 - 3.4.8).

3.3.1 Östlich der Wolbecker Straße befindet sich an der östl. Plangebietsgrenze der Betrieb der Raiffeisen Warengenossenschaft Albersloh e.G (RWG). Die RWG hat an ihrem jetzigen Standort Bestandsschutz nach Art. 14 GG. Sie ist ferner innerhalb des o. g. B-Planes in einem "MD-Gebiet" (§ 5 II Nr. 4 BauNVO) richtig und zulässig ausgewiesen. Eine mögliche Verlagerung des Betriebes in ein Gewerbegebiet ist mit Vertretern der RWG ausführlich er-örtert und untersucht worden. Im Hinblick auf den hohen Finanzbedarf, der bei der Verlagerung des Betriebes erforderlich wird, ist diese Überlegung nicht zu realisieren. Im übrigen muß es zur Vermeidung der Ausweitung der Ortslage Zielsetzung einer heutigen Stadtentwicklungspolitik sein, Standortsicherung vorzunehmen.

Der Betrieb der RWG verursacht Lärm- und Staubimissionen. Um die auftretenden Emissionen durch einen entsprechenden technischen Stand des Betriebes im zumutbaren Rahmen für benachbarte Wohnnutzungen zu halten, ist u. a. der Bau einer Getreideannahmehalle sowie einer Silohalle geplant. Hierfür ist es erforderlich, die überbaubare Grundstücksfläche im Süden des Betriebsgrundstückes zu erweitern. Dabei werden geringe Flächen, ca. 35 qm, der Straße "Zur Landesbahn" in Anspruch genommen. Um die v. g. baulichen Veränderungen alsbald zu ermöglichen und damit die Immissionssituation in dem in Rede stehenden Bereich
erheblich zu verbessern, hat der Rat in seiner Sitzung am 21.03.90 beschlossen, für den östl. Teil des Betriebsgeländes eine Vereinfachte Änderung des B-Planes gem. § 13 BauGB mit dem Inhalt durchzuführen, daß die überbaubare Grundstücksfläche zur Schaffung von baulichen Anlagen, die der Verbesserung der Immissions-situation dienen, entsprechend ausgedehnt wird. V. g. Änderung wurde am 17.05.90 vom Rat als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

3.3.2 Südlich des Betriebes der RWG - zwischen der Wolbecker Straße und der Straße "Zur Landesbahn" - liegt der metallverarbeitende Betrieb Jolk. Auch dieser Betrieb genießt an seinem Standort Bestandsschutz nach Art. 14 GG. Bauliche Erweiterungen des Betriebes sind im Rahmen des Bestandsschutzes möglich, jedoch aufgrund der bisherigen Grundstücksausnutzung nur noch in geringem Umfang zu realisieren. Bezüglich der Immissionssituation wird auf Ziff. 5.2.1 ff verwiesen.

3.4 Die unter Ziff. 3.2 angesprochenen Inhalte des vom Rat beschlossenen Rahmenplanes - einschl. Grünordnungsplan - beinhalten im Einzelnen:

3.4.1 Im rv. B-Plan ist ein Spielplatz nördlich des Fuß- und Radweges im Überschwemmungsgebiet der Werse festgesetzt. Diese Planungsabsicht soll nicht aufrecht erhalten bleiben. Generelle Zielsetzung des Grünordnungsplanes ist, den weitestgehenden Schutz der Werseaue zu gewährleisten und zu sichern u. a. auch mit der Maßgabe, eingeleitete Fehlentwicklungen zu korrigieren. Auf diesem Hintergrund erscheint die mögliche Verlagerung des Spielplatzes an eine andere Stelle als notwendige und vertretbare Maßnahme.Der geplante Spielplatz wird nördlich des Friedhofes (Flurstück 6) in einer Größe von ca. 550 qm ausgewiesen. Der Spielplatz wird durch die Verlängerung des Friedhofsweges nach Norden hin erschlossen.

3.4.1.1 Die Planungsabsichtder 1. Änderung und Erweiterung sah zunächst die Ausweisung des Spielplatzes südl. des Flurstückes 181 an dem geplanten Fuß- und Radweg in einer Größe von 550 qm vor. Es ist festzustellen, daß Kinderspielplätze des Bereiches B grundsätzlich in Allgemeinen und Reinen Wohngebieten gewünscht und zulässig sind. Dies ist durch aktuelle Rechtsprechung bestätigt; Spielplätze dieser Art gehören zum Wohnen und stellen keinen unzulässigen Störfaktor dar.
Um die aber zweifellos von einem Spielplatz ausgehenden Belästigungen möglichst nicht zu Lasten eines Wohnbereiches überwiegend oder verstärkt wirksam werden zu lassen, kann unter Beachtung der Notwendigkeit der Ausweisung einerseits und der Berücksichtigung der Forderung nach ruhigem Wohnen und dem erforderlichen Schutz der Werseaue andererseits die jetzt im überarbeiteten Planentwurf dargestellte Planungsabsicht nach Abwägung aller in Betracht zu ziehenden Gesichtspunkte vorgenommen werden.
Damit wird in möglichem und vertretbarem Umfange denBedenken und Anregungen der Betroffenen Rechnung getragen.

3.4.2 Nördlich des Spielplatzes wird entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 182 eine traufenständige eingeschossige Bebauung für zwei Wohnhäuser zugelassen. Bei der Inanspruchnahme der in Rede stehenden Flächen für eine Bebauung handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereichsflächen im Sinne von § 35 BauGB.
Es besteht kein Anspruch auf Vertrauensschutz darauf, daß es auf Dauer bei der derzeitigen landwirtschafltichen Nutzung bleibt bzw. auch zukünftig eine sonst für das Münsterland typische andere Außenbereichsnutzung erfolgt. Vielmehr muß die Stadt Sendenhorst im Rahmen ihrer Planungshoheit und Planungspflicht die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Ortschaft Albersloh ggf. auch unter Einbeziehung von an die derzeitige Ortslage angrenzende Außenbereichsflächen gestalten. Die getroffene Ausweisung von zwei Bauplätzen an diesem Standort kompensiert mit dieser Überarbeitung der Planung im Interesse des Schutzes der Werseaue und der Erhaltung der dörflichen Struktur der Ortslage aufgegebene

bisherige überbaubare Flächen in verschiedenen Planbereichen. Die jetzt geplante Nutzung des in Rede stehenden Bereiches entspricht dem vom Rat beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan für die Ortslage Albersloh. Sie ist städtebaulich sinnvoll und zu vertreten.
Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über eine Verlängerung des Friedhofsweges nach Norden. Da nach Rücksprache mit der Kath. Kirchengemeinde Albersloh eine Friedhofserweiterung unter voller Ausnutzung der Ausweisung des FNP nicht erforderlich ist, steht die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich nicht im Widerspruch zur Absicherung eines ausreichenden Flächenbedarfs für eine Begräbnisstätte in Albersloh.

3.4.3 Der wirksame FNP sieht für das Flurstück 182 eine Fläche als mögliche Friedhofserweiterung vor. Wie unter Ziff. 3.4.2 aufgeführt, wird diese Fläche in dem beabsichtigten Umfange nicht benötigt. In Absprache mit der Kath. Kirchengemeinde ist eine Friedhofserweiterung nur um ca. 20 m nach Norden, parallel zum bestehenden Friedhof, notwendig. Die erforderliche Anpassung des FNP wird bei seiner nächsten Änderung berücksichtigt.

3.4.3.1 Sowohl die Friedhofserweiterung wie auch die unter Ziff. 3.4.2 erläuterte Wohnbebauung werden durch einen anzulegenden Pflanzstreifen zur freien Landschaft hin eingegrünt. Die nach Realisierung der geschilderten Maßnahmen verbleibende Restfläche des Flurstückes 182/124 bleibt einer Nutzung als öffentliche Grünfläche (Grünanlage, Rasen, Garten, Weiden, Wiese) vorbehalten.

3.4.4 Die auf dem Flurstück 2 zwischen der Werse und der nördlichen Verlängerung der Straße "Mühlenfurt" derzeit festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird reduziert. Mit der teilweisen Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche wird einer Forderung des Grünordnungsplanes genüge getan, den ökologisch wertvollen Bereich der Werseaue von einer massiven Bebauung freizuhalten. Die z. Z. mögliche Bebaubarkeit des Flurstückes 2 ist sehr nah an die Werse heran möglich. Hierdurch wird die Zielsetzung des Grünordnungsplanes gestört; mit der Möglichkeit der Einzelhausbebauung in dem in Rede stehenden Bereich wird dem Bauwillen des Grundstückseigentümers Rechnung getragen. Die bisherige Bebauungsmöglichkeit wurde nicht realisiert. Eine Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche ist im Interesse der Zielsetzung des v. g. Planes geboten. Nach Reduzierung v. g. Flächen bleibt eine bauliche Nutzung durch den Grundstückseigentümer abgesichert. Insoweit kann die eingangs erwähnte Zielsetzung nicht voll umgesetzt werden, was aber unter Berücksichtigung der Belange des Grundstückseigentümers in angemessener Weise hinzunehmen ist. Die am südlichen und östlichen Rand dieses Flurstückes bestehende Heckenanlage wird planungsrechtlich durch die

Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) abgesichert. Die aufgegebenen Wohnbauflächen werden als private Grünfläche (Weide/Wiese) ausgewiesen.

3.4.5 Westlich des Friedhofsweges - auf dem Flurstück 11 - wird die z. Z. im rv. B-Plan ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls zurückgenommen, so daß nur noch unmittelbar westl. des Friedhofsweges ein Wohnhaus errichtet werden kann. Auch dieser Bereich soll mit Rücksicht auf die Werseaue von einer Bebauung freigehalten werden. Der rv. B-Plan weist in dem in Redestehenden Bereich überbaubare Grundstücksfläche für max. 4 Einfamilienhäuser aus. Die v. g. Planänderung kommt den Wünschen des Grundstückseigentümers entgegen. Die westlich des festgesetzten Pflanzgebotes liegenden Grundstücksflächen bleiben weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

3.4.6 Zwischen der Wolbecker Straße und der Straße Mühlenfurt wird im Bereich der Flurstücke 89, 90, 698 und 1408 eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer ausgewiesen. Die Zielsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes beinhaltet u. a. eine wünschenswerte Durchlässigkeit des Gebietes in Ost-Westrichtung; insbesondere dient diese Wegeverbindung als Zuwegung zum geplanten Spielplatz und als Anbindung an den Fuß- und Radweg entlang der Werse. Der Eingriff ist im Hinblick auf die v. g. städtebauliche Zielsetzung und unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße notwendig und hinnehmbar. Es handelt sich zwar um einen Eingriff in das Grundeigentum; wegen der geringen Flächeninanspruchnahme ist der Eingriff jedoch zumutbar.

3.4.7 Im Bereich der Flurstücke 1380, 1536 und 1574, südöstlich der Friedhofshalle, werden in Teilbereichen überbaubare Flächen zurückgenommen bzw. ersatzlos aufgegeben. Zu den typischen dörflichen Elementen zählen in Albersloh insbesondere die Nutzgärten, die im Bereich des alten Dorfkernes u. a. an der Bahnhofstraße noch relativ zahlreich vorhanden sind. Sie bildeten zusammen mit den Obstwiesen früher den Dorfrand. Noch heute sorgen diese Gärten für eine gewisse aufgelockerte Bebauung, wie sie in Dörfern früher vorzufinden war. Der alte dörfliche Bereich der Ortslage Albersloh zeichnet sich durch die v. g. Merkmale aus; die ehemalige Siedlungsstruktur ist somit sehr gut ablesbar. Damit diese Strukturen deutlich sichtbar bleiben, ist es städtebaulich notwendig und vertretbar, auf dem Flurstück 1380 die überbaubare Grundstücksfläche zu reduzieren und auf den Flurstücken 1574 und 1536 aufzuheben. Im Interesse der Zielsetzung des Grünordnungsplanes und des städtebaulichen Rahmenplanes ist v. g. Änderung der Bebaubarkeit geboten und hinnehmbar; im übrigen ist festzustellen, daß bisher von dem Angebot der Bebauung kein Gebrauch gemacht worden ist.

3.4.8 Im Bereich nördlich der Wegeparzelle 35 zwischen der Wolbecker Straße und der Straße "Zur Landesbahn" werden im Blockinneren die überbaubaren Flächen herausgenommen, um hier die heutige Gartennutzung zu erhalten. Um auch in diesem Bereich die Zielsetzung der bereits genannten Pläne zu sichern, wird die überbaubare Grundstücksfläche - wie beschrieben - zurückgenommen. Durch die Verbleibenden Restbauflächen sind die Belange der Grundstückseigentümer berücksichtigt worden; der Eingriff ist städtebaulich vertretbar und hinnehmbar. Die Bebauung der Flächen unmittelbar westlich der Straße "Zur Landesbahn" bleibt weiterhin möglich. Auf die Textlichen Festsetzungen Ziff. 4 und 5 wird hingewiesen. Eine Benachteiligung der Grundeigentümer östlich der Wolbecker Straße wird nicht gesehen, da nach Rücknahme der v. g. überbaubaren Grundstücksflächen noch Anbauten an vorhandene Bausubstanzen problemlos möglich sind. Insofern sind die Zielsetzungen der erwähnten Pläne und die Belange der Grundstückseigentümer des in Rede stehenden Bereiches in Einklang gebracht.

4. Nutzungen

4.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 5 Abs. 2 Ziff. 6 BauNVO im Planbereich ausgeschlossen. Dieser Ausschluß dient dem städtebaulichen Planungsziel, die dörfliche Struktur und den Wohnwert der Ortslage Albersloh zu erhalten. In diesem Sinne sind auch Investitionen öffentlicher Mittel zur Wohnumfeldgestaltung des Dorfkerns geplant. Die Zulassung von Spielhallen u. ä. Einrichtungen würde dem Ziel der Erhaltung und Attraktivitätssteigerung der dörflichen Situation entgegenstehen.

4.2 Der Bebauungsplan schreibt entsprechend den Flächennutzungsplanausweisungen und in Übereinstimmung mit dem Nutzungsbestand für den überwiegenden Gebietsteil Wohnbauflächen fest.

Desweiteren berücksichtigt diese städtebauliche Planung die notwendigen Wasserwirtschafts-, Grün-, Versorgungs- und Verkehrsflächen in angemessenem Umfang.

4.3 Im Bereich östlich der Wolbecker Straße verbleibt es bei der auch im derzeitig rv. B-Plan festgesetzten Ausweisung als "MD-Gebiet" gem. § 5 BauNVO. Der in Rede stehende Bereich ist sowohl mit einer Wohnnutzung wie auch mit gewerblicher Nutzung vermischt (Einzelhandelsgeschäfte, Metallverarbeitung, Tankstelle, Gaststätte, Raiffeisen Warengenossenschaft). Diese Ausweisung dient u. a. auch der Bestandssicherung der vorhandenen Nutzung.
Infolge der hier gewachsenen Strukturen greift bezüglich der Grundstücksnutzungen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, so daß die Nachbarschaft ihre Ansprüche

auf gutes Wohnen nicht mit denen der Bewohner in WA- oder WR-Gebieten (Allgemeine oder Reine Wohngebiete) gleichsetzen kann. Auf die Ausführungen unter Ziff. 5.2 ff wird hingewiesen. Die Betriebe genießen an ihrem jetzigen Standort Bestandsschutz; im Rahmen dieses Bestandsschutzes haben sie auch die Möglichkeit, sich in Abstimmung u. a. mit dem staatl. Gewerbeaufsichtsamt zu erweitern.

4.3.1 Für die Betriebe Brauk (Flurstück 33), Schweißmetallbau GmbH (Flurstück 1557) und die Bauunternehmung Pälmke (Flurstück 694) werden gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen, wenn der Immissionsschutz der Nachbarschaft nachweislich sichergestellt ist und Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft nicht auftreten.

4.4 Das Plangebiet ist bis auf einige wenige Grundstücke (südlich und westlich des Friedhofsweges, östlich der Wolbecker Straße bis zur Straße "Zur Landesbahn" westlich der Straße "Zur Landesbahn", westlich der Wolbecker Straße, Flurstücke 698 und 699) bebaut. Die getroffenen Nutzungsfestsetzungen wurden aus städtebaulichen Gründen am Bestand orientiert. Das Maß der baulichen Nutzung ist teilweise unverändert übernommen worden. Auf Ziff. 3.4.8 wird hingewiesen. Die Höhenentwicklung der Bebauung wurde auf Ein- und Zweigeschossigkeit begrenzt, wobei sich die vorgeschriebenen Ausnutzungsziffern an den Höchstwerten der BauNVO orientieren. Bei grundsätzlich offener Bauweise werden nur freistehende Baukörper als Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, was dem Eigenheimbau und der Eigentumsbildung entgegenkommt. Unter Beachtung der Maßgaben der Bodenschutzklausel sind die bisher weit ausgelegten überbaubaren Grundstücksflächen z. T. enger zusammengelegt festgesetzt. Hierdurch bleiben aber Anbau- und Erweiterungsmaßnahmen am Gebäudebestand weiterhin möglich. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Ausnahme mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen.

4.5 Zur Durchführung der dem Bebauungsplan zugrunde gelegten städtebaulichen Leitlinien werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nicht in den "Rahmen" des Bebauungsplanes eingearbeitet, sondern getrennt als Gestaltungssatzung gem. § 81 BauO NW erlassen. Diese Satzung ist ein selbständiges Rechtsinstrument und damit unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und der einfacheren örtlichen Abgrenzungen werden jedoch die zeichnerischen Gestaltungsdarstellungen von Firstrichtung, Dachform und Dachneigung (vgl. Nachrichtliche Hinweise Ziff. 4) nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

4.6 Der Bebauungsplan beinhaltet Grünflächen als Bestandteil der Gewässerflächen, private Grünflächen sowie Pflanzgebote.

Da der Alsterbach am nördl. Rand innerhalb des Plangebietes liegt, werden seine Uferböschungen als Grünfläche und Bestandteil der Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet des Alsterbaches wird privat überwiegend als Gartenland von den Anliegern genutzt. Es wird gegenwärtig keine Möglichkeit gesehen, diese in Privatnutzung genommenen Bereiche der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Der Bebauungsplan weist sie insofern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage/Rasen/Garten/Weide/Wiese" aus.

4.7 Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.05.88 den Spielplatzentwicklungsplan (SpEP) für den Bereich der Stadt Sendenhorst beschlossen. In diesem SpEP ist für den Bereich des Bebauungsplanes "Albersloh - Wolbecker Straße" - 1. Änderung und Erweiterung - ein Spielplatz vorgesehen. Die Ausweisung des Spielplatzes in dem Bereich ist notwendig und zumutbar. Auf die Ausführungen zu Ziff. 3.4.1 und 3.4.1.1 wird hingewiesen.

Spielflächen der Kategorie "C" für Kleinkinder sind innerhalb öffentlicher Grünflächen aufgrund des entsprechend hohen Anteils an privaten Grün- und Freiflächen nicht geplant. Sie können nach Bedarf auf den eigenen Wohngrundstücken eingerichtet werden, die überwiegend mit freistehenden Eigenheimen in offener Bauweise bebaut sind bzw. werden können. Hierzu kommen weitere Spielmöglichkeiten auf den befestigten Flächen der Wohnwege und Anliegerstraßen, da diese zu einem beachtlichen Teil verkehrsberuhigt gestaltet sind/werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen (Mietwohnungsbau) sind Spielplätze für Kleinkinder auf den jeweiligen Baugrundstücken als Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 BauO NW anzulegen.

4.8 Für den im Privateigentum stehenden Verbindungsweg von der Straße "Zur Landesbahn" zur Wolbecker Straße (Flurstück 28) und den zur Erschließung der Wohnbebauung im nördl. Planbereich, östl. der Wolbecker Straße hergestellten Stichweg (Flurstück 1156) wird gem. § 9 I Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger festgesetzt.

5. Immissionssituation

5.1 Das Plangebiet wird mittig von der Wolbecker Straße - L 585 - in Nordsüd-Richtung durchschnitten und am Südrand durch die Bahnhofstraße - K 33 und L 585 - begrenzt. In dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan finden die hiervon ausgehenden Geräuschemmissionen noch keine Berücksichtigung.

Zur Feststellung der aus diesen Straßenzügen resultierenden Verkehrsimmissionen und deren Entwicklung für die angrenzenden Nutzungsarten wird die Verkehrsmengenkarte des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr mit den Ergebnissen der Verkehrszählung 1985 - BMV -STB 13/20.40.50/130 10 ff. 84 - sowie die DIN 18005, Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - vom- Mai 1987 einschließlich Beiblatt 1 i. V. m. dem RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.88 - I A 3-16.21-2 - zugrunde gelegt. Daraus ergeben sich für das Plangebiet derzeit die nachfolgend ermittelten Verkehrsbelastungen und -immissionen:

5.1.1 Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der Wolbecker Straße (L 585 / 50 km/h) ist nicht unmittelbar aus der Verkehrsmengenkarte zu entnehmen, da es hier keine Zählstelle zwischen Albersloh und Wolbeck bis zur Einmündung der L 520 in die L 585 gibt.
Es wird daher eine Mittelung der vorhandenen Zählstellenwerte der
a) L 585 zwischen Albersloh und Drensteinfurt,
DTV = 2,238 Kfz/24 h, LKW-Anteil = 6,9 % und
b) L 585 zwischen d. Einmündung d. L 520 n Wolbeck
DTV = 4.181 Kfz/24 h, LKW-Anteil = 4,6 %
mit folgendem Ergebnis vorgenommen:
DTV = 3.200 Kfz/24 h, LKW-Anteil = 6,0 %.
Bestätigt wird dieser Wert durch die Annahme, daß die zwischen Sendenhorst und Wolbeck bis zur Einmündung in die L 585 auf der L 520 festgestellten Verkehrsstärken von
DTV = 1.260 Kfz/24 h, LKW-Anteil = 6,2 %
mit ca. 1.000 Kfz/24 h die Hauptzielrichtung Wolbeck/Sendenhorst haben und somit von den vor der Einmündung der L 520 auf der L 585 gezählten 4.181 Kfz/24 h nur noch ca. 3.200 Kfz/24 h die Zielrichung Albersloh/Wolbeck haben.

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke:
DTV = 3.200 Kfz/24 h, LKW-Anteil = 6,0 %
Maßgebende stündliche Verkehrsstärke, M; Tabelle 4:
tags : M = 0,060 DTV = 192 Kfz/h
nachts: M = 0,008 DTV = 26 Kfz/h

Mittelungspegel, Lm(25), Bild 3:
tags : Lm(25) = + 61,8 dB(A)
nachts: Lm(25) = + 53,8 dB(A)

Straßenoberfläche aus Asphaltbeton; Tabelle 2:
L StrO = - 0,5 dB(A)

Zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h; Bild 4:
tags: Lv = - 3,4 dB(A)
nachts: Lv = - 4,1 dB(A)

Zuschlag für Steigung, L Stg ; Tabelle 3:
entfällt, da keine Steigung,
L Stg = 0,0 dB(A)

Abstandskorrektur, L S ; Bild 19:
a) für Abstand S ,o = 10,0 m und = 5,0 m
L S = - 4,0 dB(A),
b) für Abstand S ,o = 25,0 m und - 5,0 m
L S = 0,0 dB(A),

c) für Abstand S ,o = 50,0 m und = 5,0 m
L S = 3,8 d(B(A)

Zuschlag für Lichtzeichenregelung, LK ; Tabelle 6:
entfällt, da keine Lichtzeichenanlage vorhanden,
LK = 0,0 dB(A)

Der Beurteilungspegel, Lr, der Kfz-Geräusche am Immissionsort beträgt somit nach Gleichung 24:
Lr = Lm(25) + LStrO + Lv + L Stg - Ls + Lk

a) für Abstand = 10,0 m:
tags: Lr = 61,8-0,5-3,4+0,0+4,0+0,0 = 61,9
ca. 62 dB(A)
nachts: Lr = 53,8-0,5-4,1+0,0+4,0+0,0 = 53,2
ca. 54 dB(A)

b) für Abstand = 25,0 m:
tags: Lr = 61,8-0,5-3,4+0,0-0,0+0,0 = 57,9
ca. 58 dB(A)
nachts: Lr = 53,8-0,5-4,1+0,0-0,0+0,0 = 49,2
= ca. 50 dB(A)
c) für Abstand = 50,0 m:
tags: Lr = 61,8-0,5-3,4+0,0-3,8+0,0 = 54,1
= ca. 55 dB(A)
nachts: Lr = 53,8-0,5-4,1+0,0-3,8+0,0 = 45,4
= ca. 46 dB(A)

5.1.2 Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der Bahnhofstraße (K 33/L 585/50 km/h) beträgt, DTV:
DTV = 621 Kfz/24 h, LKW-Anteil = 11,1 %

Maßgebende stündliche Verkehrsstärke, M ; Tabelle 4:
tags : M = 0,060 DTV = 38 Kfz/h
nachts: M = 0,008 DTV = 5 Kfz/h

Mittelungspegel, Lm(25) ; Bild 3:
tags : Lm(25) = + 55,8 dB(A)
nachts: Lm(25) = + 50,0 dB(A)

Straßenoberfläche aus Asphaltbeton; Tabelle 2:
LStr0 = -0,5 dB(A)

Zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h; Bild 4:

tags : Lv = - 3,4 dB(A)
nachts: Lv = - 4,1 dB(A)

Zuschlag für Steigung, LStg; Tabelle 3:
entfällt, da keine Steigung,
LStg = 0,0 dB(A)

Abstandskorrektur, Ls ; Bild 19:
a) für Abstand s ,0 = 8 m und = 5,0 m
Ls = 4,8 dB(A),
b) für Abstand s ,0 = 25 m und = 5,0 m
Ls = 0,0 dB(A)

Zuschlag für Lichtzeichenregelung, Lk ; Tabelle 6:
entfällt, da keine Lichtzeichenanlage vorhanden,
Lk = 0,0 dB(A).

Der Beurteilungspegel, Lr, der Kfz-Geräusche am Immissionsort beträgt somit nach Gleichung 24:
Lr = Lm(25) + LStr 0 + Lv+ LStg- L S + Lk
a) für Abstand 8,0 m:
tags : Lr = 55,8-0,5-3,4+0,0-0,0+0,0 = 51,9
ca. 57 dB(A)
nachts: Lr = 50,0-0,5-4,1+0,0+4,8+0,0 = 50,2
ca. 51 dB(A)

b) für Abstand 25,0 m:
tags : Lr = 55,8-0,5-3,4+0,0-0,0+0,0 = 51,9
ca. 52 dB(A)
nachts: Lr = 50,0-0,5-4,1+0,0-0,0+0,0 = 45,4
ca. 46 dB(A)

5.1.3 Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 betragen die Orientierungswerte (Mittelungspegel) für Verkehrslärm in
Dorfgebieten - MD - 60/50 dB(A) Tag-/Nachtwert,
Allgemeinen Wohngebieten - WA - 55/45 dB(A) Tag-/Nachtwert.

Diese v. g. schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen lassen sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung/Nutzung und bestehenden Verkehrswegen,oft nicht einhalten, so daß eine gebietsspezifische Zumutbarkeitsgrenze eingeräumt werden kann, die im Allgemeinen 7 dB(A) beträgt.

Die vorstehenden Ermittlungen zeigen, daß die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel
a) im Dorfgebiet an der Wolbecker Straße um bis zu 2,0/4,0 dB(A) bei Tag bzw. Nacht und an der Bahnhofstraße nur bei Nacht um bis zu 1,0 dB(A),
b) im Allgemeinen Wohngebiet an der Wolbecker Straße um bis zu 7,0/9,0 dB(A) bei Tag bzw. Nacht
überschritten werden.

Damit liegen die ermittelten Beurteilungspegel überwiegend unterhalb der Zumutbarkeitsschwelle, lediglich

in dem Allgemeinen Wohngebiet westlich der Wolbecker Straße wird diese nur bei Nacht um 2,0 dB(A) überschritten.
Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen setzt der Bebauungsplan das Allgemeine Wohngebiet westlich der Wolbecker Straße, worin die ermittelten Orientierungswertüberschreitungen mit bis zu 9,0 dB(A) zum Teil um bis zu 2,0 dB(A) -nur- bei Nacht über der Zumutbarkeitsschwelle liegen, gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB als lärmbelastete Flächen fest. Hierzu wird im Bebauungsplan unter "FESTSETZUNGEN - TEXT -", Ziff. 12, verbindlich geregelt, daß bei Neu- und größeren Umbauvorhaben, die auch, überwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen, sowie bei sonstigen schutzbedürftigen Maßnahmen eine geeignete Gebäudeanordnung, Grundrißgestaltung und ausreichende bauliche Schallschutzvorkehrungen mindestens 9,0 dB(A) - Überschreitungswert der Richtpegel nach DIN 18005 - abzufangen haben. Fenster von Aufenthaltsräumen müssen in diesem Bereich
mindestens der Schallschutzklasse 1 im Sinne der KDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von 25-29 dB entsprechen. Für die zu schützenden Aufenthaltsräume ist ferner eine Lüftungseinrichtung vorzusehen, die den Schallschutz nicht verschlechtern darf.
Durch diese passiven Schallschutzmaßnahmen wird sichergestellt, daß infolge von Verkehrsgeräuscheeinwirkungen in den Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel von 30/25 dB(A) Tag-/Nachtwert nicht überschreitet und somit eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht wird. Für den Bauherrn entstehen durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 1 keine erhöhten Baukosten, da Fenster dieser Güteklasse heute ohnehin zum Mindestwärmeschutz erforderlich sind.

5.1.4 Die Dorfgebietsflächen östlich der Wolbecker Straße und nördlich der Bahnhofstraße werden mit Verkehrslärm beaufschlagt, dessen Beurteilungspegel die Zumutbarkeitsschwelle nicht überschreitet. Hier werden lediglich die Orientierungswerte um 2,0/4,0 dB(A) Tag-/Nachwert im unteren Bereich der eingeräumten Zumutbarkeitstoleranz von 7,0 dB(A) überschritten.
Der Bebauungsplan kennzeichnet gem. § 9 Abs. 5 BauGB die betroffenen Bereiche als lärmbelastete Flächen.
Unter "NACHRICHTLICHE HINWEISE" Ziffer 3 wird im Bebauungsplan darauf aufmerksam gemacht, daß bei Neu- und größeren Umbauvorhaben, die auch, überwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen, sowie bei sonstigen schutzbedürftigen Maßnahmen, eine geeignete Gebäudeanordnung, Grundrißgestaltung und ausreichende bauliche Schallschutzvorkehrungen mindestens 4,0 dB(A) - Überschreitungswert der Richtpegel nach DIN 18005 - abzufangen haben. Fenster von Aufenthaltsräumen sollten in diesem Bereich mindestens der Schallschutzklasse 1 im Sinne der KDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von

Fenstern - mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von 25-29 dB entsprechen. Damit soll gewährleistet werden, daß im Innern von Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel von 35/30 dB(A) Tag-/Nachtwert nicht überschreitet, und somit eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht wird.

Die Baugenehmigungsbehörde hat den Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich die jeweils entsprechenden Schallschutzmaßnahmen zur Auflage zu machen bzw. im eigenen Interesse zu empfehlen.

5.1.5 Die vorgenommene Ausweisung von schutzbedürftigen baulichen Nutzungen innerhalb lärmbelasteter Flächen ist in diesem Fall notwendig und auch vertretbar, da

- es sich bei den betroffenen Bereichen nicht um ein noch unbebautes Neubaugebiet handelt, sondern um eine fast vollständig, entsprechend der ausgewiesenen Nutzung bebaute Ortslage;
- für das Gebiet bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit gleichen Nutzungsfestsetzungen besteht, wenn auch ohne Berücksichtigung von Schallschutzvorkehrungen;
- durch diese Überarbeitung der bisherigen Planung erst eine Anpassung an die heutigen Schutzanforderungen nachvollzogen und erzielt wird, den Bauherren künftig bei Neu-, Um- und Wiederaufbaumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren die notwendigen Immissionsschutzvorkehrungen zur Auflage zu machen bzw. empfohlen werden, was nach der derzeitigen Beurteilungsgrundlage nicht der Fall ist;
- die Überschreitungen der Orientierungswerte mit 7,0/9,0 dB(A) Tag-/Nachtwert nur um 2,0 dB(A) bei Nacht über der Zumutbarkeitsschwelle von 7,0 dB(A) liegen. Somit ist am Tage eine fast ungestörte Nutzung der Freiräume wie Garten, Terrasse, Balkon gewährleistet. Des Nachts werden die geringen Verkehrsimmissionen durch die Umfassungswände und Fenster der Gebäude ohne besondere bauliche Vorkehrungen um etwa 10 dB(A) gemindert, so daß eine relativ ungestörte Nutzung der Innenräume gegeben ist;

- es sich hier um ein vorbelastetes Gebiet handelt und im Rahmen der Abwägung bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen die Einhaltung der rechnerisch notwendigen Schutzabstände gegenüber den vorwiegend städtebaulichen wie auch wirtschaftlichen und weiteren Belangen zurückzustellen ist.

5.1.6 Im Bebauungsplan werden passive Schallschutzvorkehrungen für die noch möglichen Neubauten wie auch für Erweiterungs-, Um- und Wiederaufbauten festgesetzt bzw. empfohlen, da aktive Maßnahmen wie Schutzwall oder -wand in den privaten Bau- und Nutzungsbestand eingreifen und einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand erfordern würden. Auch im Hinblick

auf die Ortsbildgestaltung sind aktive Schutzbauwerke hier aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

5.2 Auf die Ziffern 3.3 und 3.3.1 wird hingewiesen. Für den Bereich der RWG liegen Beschwerden wegen Lärm- und Staubimmissionen vor. Das staatl. Gewerbeaufsichtsamt Münster hat der RWG hinsichtlich des Betriebsablaufes zur Verringerung und Vermeidung von Immissionen nicht unerhebliche Auflagen gemacht. Die RWG erfüllt z. Z. durch bauliche Maßnahmen u. a. diese Auflagen.

5.2.1 Zur Feststellung der Immissionssituation wurde ein Schallgutachten erstellt. Hierbei wurde sowohl die RWG wie auch der metallverarbeitende Betrieb Jolk untersucht. Als Ergebnis ist folgendes ermittelt worden:

a) Raiffeisengenossenschaft:
Ermittel wurde, daß die Planungsrichtpegel von 66/55 dB(A) Tag-/Nachtwert für gemischte Bauflächen grundsätzlich eingehalten werden. Für die angrenzenden Wohnbauflächen liegen Richtpegelüberschreitungen zwischen 6 - 8 dB(A) am Tage und zwischen 5 - 6 dB (A) bei Nacht vor. Diese Richtwertüberschreitungen treten jedoch nur an wenigen Tagen im Jahr auf, und zwar bei Maximalbetrieb in der Erntezeit. Nachtarbeit fällt ebenfalls nur in der Erntezeit (Juli/August) an.

b) Firma Jolk
Es wurde festgestellt, daß von diesem Betrieb keine Richtpegelüberschreitungen ausgehen, wenn in der Halle bei geschlossenen Toren und Türen gearbeitet wird. Bei offenstehenden Hallentoren und -türen, wie in Sommermonaten üblich, erhöhen sich die gemessenen Lärmimmissionen um 9 - 14 dB(A), so daß bei Tag Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 6 - 8 dB(A) auftreten. Zum Be- und Entladen vor der Halle, ca. 1. Stunde pro Tag, treten nur vorübergehend geringe Richtwertüberschreitungen auf. Nachtarbeit wird im Betrieb Jolk nicht ausgeführt.

Unter den derzeit gegebenen Verhältnissen sind folgende Lärmimmissionen, bezogen auf beide v. g. Betriebe, bei den angrenzenden Wohnbauflächen zu berücksichtigen:

- Bei Tag: 6 - 8 dB(A) Überschreitung der für Allgemeines Wohngebiet zugelassenen Richtpegel in Höhe von 55 dB(A).
- Bei Nacht: 5 - 6 dB(A) Überschreitung der für Allgemeines Wohngebiet zugelassenen Richtpegel in Höhe von 40 dB(A).

5.2.2 Wie bereits dargelegt, herrschen im Bereich der RWG Immissionskonflikte infolge gewachsener Strukturen, welche durch die Bauleitplanung nicht vollends zu lösen sind. Die Grundstücksnutzungen sind insofern mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, die u.

a. dazu führt, daß Belästigte Nachteile hinnehmen müssen, die sie außerhalb eines derartigen vorbelasteten Gebietes nicht hinzunehmen brauchten. Die Baufreiheit der Grundstückseigentümer in dem durch B-Plan festgesetzten Baugebiet - MD - kann insofern eingeschränkt sein (vgl. § 15 BauNVO). Hierbei handelt es sich jedoch nicht um einen enteignenden Eingriff in das Eigentum i. S. des Art. 14 GG. Hier liegt das Tatbestandsmerkmal "Lage" vor, d. h., aufgrund der Nähe zu dem zulässigerweise bestehenden Betrieb RWG kann die in § 5 BauNVO aufgeführte Nutzung "Wohngebäude" im Einzelfall unzulässig sein.

Durch den bevorstehenden Bau der Getreideannahmehalle und die technische Ausrüstung der Gebäude mit Filteranlagen wird eine Verringerung bzw. eine Unterbindung der Staub- und Lärmimmissionen erreicht. Nach Realisierung der v. g. Maßnahmen wird eine gute, auf Dauer angelegte Lösung der Immissionsprobleme für alle Betroffenen gefunden.

5.2.3 Wie das Gutachten festgestellt hat, sind beim Betrieb Jolk keine Richtpegelüberschreitungen zu verzeichnen, vorausgesetzt, das bei geschlossenen Hallentoren gearbeitet wird. Das Geschlossenhalten der Hallentore kann jedoch nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geregelt werden. Bei evtl. vorliegenden Beschwerden aus der Nachbarschaft sind die jeweiligen Fachbehörden einzuschalten; bislang sind keine derartigen Beschwerden bezügl. Lärmbelästigungen vorgetragen worden.

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 5 BauGB u. a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu wahren. Das Gebiet "Albersloh - Wolbecker Straße" - 1. Änderung und Erweiterung - ist fast vollständig gem. §§ 4 und 5 BauNVO bebaut. Negative Umwelteinflüsse werden durch die Planung insofern nicht ausgelöst.
Auf die Ausführungen zu Ziff 5.1 ff bezüglich der RWG wird hingewiesen. Mit der maßvollen baulichen Verdichtung, die der Bebauungsplan vorsieht, wird er der mit der Bodenschutzklausel gestellten Forderung gerecht, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Eine Inanspruchnahme von bisherigem landwirtschaftlichem Freiraum als Bauland wird durch die Planung weitestgehend vermieden.

6.2 Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet Modifizierungen bislang ausgewiesener überbaubarer Grundstücksflächen.

Grundsätzlich ist mit der Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen eine Versiegelung und damit ein Eingriff in den Naturhaushalt verbunden. Insbesondere

sind Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt und die Verdunstungsrate sowie darüber hinaus allgemein auf die mikroklimatische Situation im Bereich bislang unversiegelter Flächen verbunden. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, daß ein Baurecht bislang auf der Basis der BauNVO von 1968 bestand.

Der vorliegende Änderungsplan bezieht seine Ermächtigung u. a. aus der BauNVO in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.90. Die nunmehr vorgesehene Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) wird u. a. auch zu einem Instrument des Bodenschutzes, da nunmehr gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO neben baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO angerechnet werden. Im übrigen wird durch die Zurücknahme überbaubarer Flächen ein nicht zwingend vorgegebener weiterer Schritt getan.

Mit der Beschränkung der Versiegelung soll nicht nur ein Mindestmaß an Vegetationsfläche auf jedem Grundstück gesichert werden, sondern damit verbunden sind ebenfalls mögliche Entsiegelungsmaßnahmen im Rahmen z. B. von Erweiterungsabsichten, die positive Auswirkungen auf die mikroklimatische Situation haben können.
Allgemein wird die Aussage getroffen, daß weitreichende negative Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Inanspruchnahme von Bauflächen nicht zu erwarten sind.

6.3 Durch Festsetzungen gem. § 9 I Nr. 25 a) u. b) BauGB (Pflanzgebot/Pflanzbindung) wird eine Durchgrünung des Gebietes u. a. entlang des Straßenzuges "Wolbecker Straße" erreicht. Mit der Planaufstellung ist eine rechtliche Absicherung von erhaltenswertem Bewuchs (z. B. die an der nördl. Straßenseite der Mühlenfurt verlaufende Heckenanlage) gewährleistet. Zur Werse und damit zur freien Landschaft hin wird ein Pflanzgebot festgesetzt; diese Maßnahme soll in Abstimmung mit dem Westf. Amt für Landespflege spätestens dann realisiert werden, wenn die Bebauung der Grundstücke nördl. des Spielplatzes fertiggestellt ist. Im übrigen werden entsprechend dem Grünordnungsplan Albersloh Neuanpflanzungsen durchgeführt. Auf die Ziff. 3.4.2, 3.4.3.1, 3.4.4, 5, 7 und 8 und 4.6 wird hingewiesen.

7. Erschließung

Das Verfahrensgebiet wird mittig von der Wolbecker Straße - L 585 - in Nord-Süd-Richtung durchschnitten und am Südrand durch die Bahnhofstr. - K 33 und L 585 - begrenzt. Die innere Erschließung erfolgt über die Straßenzüge "Zur Landesbahn", Friedhofsweg und Mühlenfurt. Der verkehrsberuhigte Ausbau des Friedhofsweges und der Straße "Mühlenfurth" wurde mit dem

Straßenverkehrsamt abgestimmt. Planungsabsicht ist u. a., die Straße Mühlenfurt mit der Wolbecker Straße durch einen Fuß- und Radweg zu verbinden. Wenn auch eine baldige Realisierungsmöglichkeit nicht gesehen wird, ist diese Planungsabsicht eine wünschenswerte Zielplanung des städtebaulichen Rahmenplanes. Zur Erschließung der Grundstücke nördlich des Friedhofes wird der Friedhofsweg als befahrbarer Weg um ca. 20 m nach Norden verlängert und als Fuß- und Radweg bis zur Mühlenfurt fortgeführt. Der Querschnitt des Fuß- und Radweges ist so gewählt, daß eine Abpflanzung innerhalb der Wegeparzelle erfolgen kann. Die Abpflanzung wird so ausgestaltet, daß evtl. negative Einwirkungen auf die Wohnqualität der Wohnhäuser Mühlenfurt 9, 11 und 15 (Abstand der Garten- und Terrassenbereiche zum Weg max. 15 m) auf ein zumutbares Mindesmaß beschränkt werden können. Der Vorteil dieser Wegeverbindung ist so gewichtig, daß hinnehmbare Beschränkungen in der Nutzung des Grundeigentums demgegenüber als zumutbar angesehen werden können, wobei - wie schon angesprochen - die Bemühungen dahingehen werden, mögliche Nachteile für die Wohnnutzung weitestgehend auszuschließen. Mit Herstellung der Wegeverbindung wird das festgesetzte Pflanzgebot (Hecke) realisiert.

Auf die Ausführungen zu Ziff. 5.1 wird hingewiesen.

8. Versorgungseinrichtungen

8.1 Die öffentliche zentrale Frischwasserversorgung erfolgt durch Einrichtungen der Gelsenwasser AG. Ein ausreichender Feuerlösch- und Versorgungsdruck ist sichergestellt. Erforderliche Netzerweiterungen werden seitens des Versorgungsunternehmen bedarfsgerecht vorgenommen.

Die gem. des vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herausgegebenen Arbeitsblattes W 405 vorgeschriebene Löschwassermenge von 1.600 ltr./Min. für eine Einsatzdauer von 2 Std. für das ausgewiesene MD-Gebiet ist gesichert.

Für die WA-Bereiche ist ebenfalls die gem. Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwassermenge von 1.600 ltr./Min. für eine Einsatzdauer von 2 Std. sichergestellt.

Zur Löschwasserentnahme sind in den noch zu erstellenden bzw. vorhandenen Erschließungsanlagen Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenachse, zu installieren bzw. eingerichtet; desweiteren werden bzw. sind an gut sichtbarer Stelle Hydrantenhinweisschilder angebracht.

8.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Trennsystem, das entsprechend der geplanten weiteren Bebauung im Friedhofsweg vervollständigt wird. Die erforderliche Ergänzung des Kanalnetzes wird entsprechend

dem genehmigten Zentralabwasserplan für Albersloh erstellt; soweit sich hiervon Abweichungen ergeben, wird ein Änderungsentwurf dem Regierungspräsidenten als Obere Wasserbehörde gem. § 58 Landeswassergesetz - LWG - zur Genehmigung vorgelegt. Die schadlose Abwasserbeseitigung ist danach durch gemeindliche Einrichtungen im Trennsystem gesichert. Die bei der Genehmigung des Zentralabwasserplanes ausgesprochenen Nebenbestimmungen betr. die Regenwasserbehandlung, werden berücksichtigt. Dabei werden in zukünftigen Bedarfsfällen gesonderte Maßnahmen gemäß dem RdErl. des MURL vom 04.01.88 über Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren ergriffen.

8.2.1 Für die im Bereich zwischen "Wolbecker Straße" und Westf. Landeseisenbahn gewerblich genutzten Flächen sind hinsichtlich der Regenwasserbehandlung Einzelüberprüfungen durchgeführt worden. Die im Rahmen der Bestandserfassung festgestellten Fehlanschlüsse im Bereich der Wolbecker Straße wurden beim Neubau des Regenwasserkanal in der Wolbecker Straße fachgerecht umgeklemmt (s. a. Ziff. 8.2).

8.3 Feste Abfallstoffe werden gem. § 5 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen für das Land Nordrhein-Westfalen (Abfallgesetz - AbFG -) zentral durch die Gemeinde gesammelt und der dafür festgesetzten Deponie zugeführt.

8.4 Für die öffentlichen Entsorgungseinrichtungen (Kanalisation, Müllabfuhr) besteht Anschluß- und Benutzungszwang.

8.5 Die Gas- und Wasserversorgung des Gebietes wird durch die Gelsenwasser AG sichergestellt. Die Leitungen werden bedarfsgerecht verlegt. Ein Anschluß- und Benutzungszwang besteht nicht.

8.6 Die Sicherung der Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westf. AG - VEW -.

9. Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung:

Die innerhalb des Plangebietes liegenden bereits bebauten Grundstücke bzw. vollzogenen Nutzungen sind durch bestandsorientierte Festsetzung in die städtebauliche Konzeption aufgenommen und planungsrechtlich abgesichert. Noch unbebaute Grundstücke stehen im privaten Eigentum. Bestehende Eigentums- und Grenzverhältnisse berücksichtigt die Planüberarbeitung weitestgehend. Die Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen ist durch die

vorgegebenen Besitzverhältnisse - öffentliche Hand - bereits geregelt.

Bei der Planung des Baugebietes und deren Durchführung sind teilweise Eingriffe in öffentliche und private Belange nicht immer vermeidbar. Dabei werden jedoch der Grundsatz der gerechten Abwägung gegeneinander und untereinander, die lastengleiche Inanspruchnahme sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gewahrt. Es kann insofern davon ausgegangen werden, daß bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine einseitig nachteiligen Auswirkungen, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden bzw. der von der Planung sonst betroffenen Menschen oder sonstige Schwierigkeiten auftreten werden.

Um eine Koordination bei evtl. Straßenbauarbeiten zu gewährleisten, werden die betroffenen Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig vor Baubeginn benachrichtigt. Damit verbleibt ihnen ausreichend Zeit zur Vorbereitung der erforderlichen Maßnahmen. Sofern Ver- und Entsorgungsleitungen von vorgesehenen Pflanzungen überlagert werden, sind vorherige Abstimmungen untereinander notwendig.

10. Denkmalschutz/Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Objekte vorhanden, die in die Denkmalliste der Stadt eingetragen worden sind.

Lediglich bei den Häusern Bahnhofstraße 1 und 10 handelt es sich um eine erhaltenswerte Bausubstanz im Sinnne von § 25 II Ziff. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Vorbereitungen zur Aufstellung des Denkmalpflegeplanes - § 25 DSchG - für die Ortslage Albersloh sind begonnen worden.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Da der Bebauungsplan den mittelalterlichen Ortskern von Albersloh tangiert und auch Belange der paläontologischen Bodendenkmalfpflege berührt werden, wird in die Plangrundlage unter "Nachrichtliche Hinweise" folgender Text aufgenommen:

> "Dem Westf. Museum für Archälologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon: 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NW).

Dem Amt für Denkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Aufgrund der besonderen geologischen Verhältnisse im Planbereich ist zu vermuten, daß bedeutende erdgeschichtliche Funde freigelegt werden. Funde dieser Art sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 16 und 17 DSchG NW).

Erdbewegungen (z. B. Bodenaushub) sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Denkmalpflege und dem Westf. Museum für Naturkunde - Referat Paläontologie -, Setruper Str. 245, 4400 Münster, schriftlich mitzuteilen."

11. Altstandorte/Altlasten

Im Verfahrensgebiet befinden sich gem. dem Verzeichnis über Altablagerungen/Altstandorte im Regierungsbezirk Münster sowie darüber hinaus den Informationen des Planungsträgers zufolge (Altlastenkataster der Stadt Sendenhorst) keine Altlasten.

12. Finanzierung

Die Kosten für die von der Stadt durchgeführten bzw. noch durchzuführenden Maßnahmen im Bereich des Friedhofsweges und der Straße "Mühlenfurt" verringern sich um die gesetzlichen Beiträge der Anlieger (Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB). Die Kosten für die Herstellung der Fußwegeverbindungen sowie die Kosten für die Realisierung der Pflanzgebote östlich der Werse sind allein von der Stadt zu tragen. Soweit noch Kanäle zu verlegen sind, werden entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Kanalanschlußbeiträge festgesetzt.

Sendenhorst, 26.10.90

Wiegard