

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

### B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15  
"Schörmel" der Stadt Sendenhorst

#### Aufstellungsbeschluß:

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 24. September 1987 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15 "Schörmel" gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB zu ändern und zu erweitern.

#### Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage Sendenhorst in den Fluren 11 und 12. Es umfaßt den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 "Schörmel" incl. der Erweiterungsflächen im Osten und Norden des Planbereiches. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 50 ha. Der Geltungsbereich ist aus dem einen Bestandteil dieser Begründung bildenden Ausschnitt aus der Grundkarte (M 1 : 5000) ersichtlich.

#### Planungsgrundlagen:

- der seit dem 27. April 1979 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst
- die in der Aufstellung befindliche 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (die TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist erfolgt; von den TÖB werden keine grundsätzlichen Bedenken

gegen die Plangebietsausweisung erhoben)

- der seit dem 30. November 1975 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 15 "Schörmel" und seine Vereinfachten Änderungen nach § 13 Abs. 1 BauGB, die rechtsverbindlich geworden sind, nämlich:

1. die Festsetzung des Standortes der Pumpstation dort, wo sie tatsächlich errichtet wurde;
2. die Verbreiterung der Planstraße A (Schörmelweg) um 2,50 m nach Norden;
3. die Änderung der Führung des nördlichen Teilstückes der Borsigstraße.

Planungsanlaß und

Nutzungsausweisungen:

1. Übernahme der rechtsverbindlich gewordenen Vereinfachten Änderungen; vgl. dazu unter dem dritten Spiegelstrich zu "Planungsgrundlagen".
2. Bei den weiteren Änderungen bzw. Neuausweisungen des Bebauungsplanes handelt es sich im einzelnen um folgende:
  - 2.1 Die Ausweisung des Stammgleises kann aus dem Bebauungsplan gestrichen werden. Die in diesem Bereich angesiedelten Firmen haben keinen Bedarf für einen Gleisanschluß (Ergebnis einer Befragung). Die Flächen der Stammgleis-

ausweisung einschl. der diese begleitenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nunmehr insgesamt den überbaubaren Flächen zugeschlagen. Die Parzelle des Stammgleises wird den angrenzenden Grundstückseigentümern zu Eigentum übertragen.

- 2.2 Die bisherige nördliche Gebietsgrenze wird in ihrem östlichen Teilabschnitt nach Norden verschoben, um den in westöstliche Richtung verlaufenden vorhandenen offenen Regenwasserkanal und die nördlich des offenen Regenwasserkanals bestehenden Anpflanzungen in das Plangebiet einzubeziehen, wobei diese als öffentliche Grünfläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.
- 2.3 Von der Südostecke der Brennerei und Hofanlage Horstmann <sup>(an nach Westen)</sup> wird der vorgenannte offene Regenwasserkanal so in das Plangebiet aufgenommen, daß seine nördliche Böschungsoberkante die Gebietsgrenze bildet.
- 2.4 Der entlang einem Teilstück der z. Zt. noch gültigen östlichen Gebietsgrenze dargestellte offene Regenwasserkanal soll wegen der Erweiterung der westlich von ihm liegenden Betriebsanlage nach Osten hin von seinem südlichen Anfang bis zur von-Liebig-Straße aufgehoben werden; deshalb erfolgt seine Ausweisung nur noch als Bestand. Nördlich der von-Liebig-Straße bleibt dieser offene Regenwasserkanal bestehen.

- 2.4.1 Um eine stärkere Durchgrünung des Planbereichs im möglichen Umfange herbeizuführen, werden die östlich des vorgenannten verbleibenden offenen Regenwasserkanals neu ausgewiesenen GI-Flächen durch einen Grünstreifen, der als öffentliches Grün festgesetzt wird (Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) von den bisher ausgewiesenen getrennt.
- 2.4.2 Um die Unterhaltungsarbeiten an diesem Kanalstück auch weiterhin durchführen zu können, wird auf der westlichen Seite des Regenwasserkanals eine Fläche in einer Breite von ca. 3 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Sendenhorst belegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
- 2.5 Der zwischen der Dieselstraße und der alten östlichen Plangebietsgrenze angesiedelte Betrieb hat konkrete Erweiterungsabsichten. Diese Erweiterungsabsichten waren zunächst durch Verlegung eines Teilstückes der östlichen Gebietsgrenze nach Osten hin durch den Planentwurf im bisherigen Verfahren abgedeckt worden. Da zur Bedarfsdeckung des Betriebes weitere Flächen benötigt werden, hat der Rat am 24. September 1987 beschlossen, daß die Gebietsgrenze zwischen der Junkersstraße und der von-Liebig-Straße nach Osten hin verschoben wird, und zwar in Verlängerung der Junkersstraße um ca. 265 m und in Verlängerung der von-Liebig-Straße um ca. 145<sup>m</sup> wobei im Nordosten des Plangebietes die östliche Plangebietsgrenze

die westlich des Regenrückhaltebeckens gelegene Brücke erreicht.

2.5.1 Die Umwandlung der für zukünftige gewerbliche Nutzung in Anspruch genommenen bisherigen landwirtschaftlichen Flächen wird für vertretbar und notwendig gehalten, da sie landesplanerischen Zielsetzungen entspricht. (Die neue Nutzung ist durch den Gebietsentwicklungsplan - Zentrales Münsterland - abgesichert ), aus dem im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan (die TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BBauG ist erfolgt; Von den TÖB werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Plangebietsausweisung erhoben) entwickelt ist, einem nachweisbaren Bedarf entspricht und die Schaffung dringend benötigter Arbeitsplätze ermöglicht.

2.5.2 Wie bereits unter Ziff. 2.4 dargestellt, entfällt der östlich der Werksanlage gelegene offene Regenwasserkanal. Ebenso muß das zwischen dem derzeitigen östlichen Ende der Junkersstraße und dem südlichen Ende des vorgenannten offenen Kanals gelegene Regenkanalstück wegen der Betriebserweiterung aufgegeben werden. Um aber die in der Junkersstraße verlegte Regenkanalisation nach Aufgabe des offenen Kanals und des eben angesprochenen Regenkanalstückes an das Regenrückhaltebecken anschließen zu können, ist die Verlängerung der Kanalisation der Junkersstraße nach Osten hin bis

zur Gebietsgrenze als unterirdischer Regenkanal und von diesem Punkt aus als offener Regenwasserkanal nach Norden entlang der östlichen Gebietsgrenze bis zum Regenrückhaltebecken erforderlich. Er wird wie ein normales Gewässer nach den "Richtlinien für den naturnahen Ausbau und Unterhaltung von Fließgewässern" ausgebaut. Ein Erlaubnisverfahren gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz ist nicht erforderlich, da es sich nicht um ein Gewässer im Sinne von § 3 Abs. 3 des Landeswassergesetzes -LWG- handelt. Das erforderliche Genehmigungsverfahren nach § 58 LWG wird von der Stadt Sendenhorst eingeleitet.

Im Hinblick darauf, daß die entlang des vom derzeitigen östlichen Ende der Junkersstraße abzweigenden Wirtschaftsweges vorhandene Heckenanlage wegen der Ausweitung gewerblicher Flächen beseitigt werden muß, wird entlang des offenen Regenwasserkanals an beiden Seiten ein jeweils 5 m breiter Grünstreifen, der für erforderlich, aber auch als ausreichend anzusehen ist, angelegt. Im Bebauungsplan erfolgt hierzu die Festsetzung "öffentliches Grün" im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

#### 2.5.4

Der Schutz des Grünstreifens vor Gefährdungen aus der angrenzenden Betriebsfläche kann dadurch gewährleistet werden, daß im Baugenehmigungsverfahren für die Be-

triebserweiterung die Einzäunung des Betriebsgrundstückes durch Auflage im Bauschein festgelegt wird.

2.6

Die bisher im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Planstraße E erschließt nur noch Flächen eines Betriebes. Ein Erfordernis, sie als öffentliche Erschließungsanlage beizubehalten, besteht nicht. Die bisherige Darstellung entfällt. Die Straße ist an diesen Betrieb veräußert worden. Der in der Straße verlegte Schmutzwasserkanal ist durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Sendenhorst im Plan abgesichert. Es wird in Aussicht genommen, diesen Kanal, wie dies schon bezüglich des für die Entwässerung öffentlicher und sonstiger privater Flächen nicht mehr benötigten Regenkanals geschehen ist, an das Unternehmen zu veräußern. Alsdann wird durch eine Planänderung das Leitungsrecht für den Schmutzwasserkanal aufgehoben.

2.7

Zur **Minderung der Flächen-**versiegelung werden die von Liebigstraße und die Junkersstraße ohne Parkstreifen ausgebaut. Die vorgesehene Fahrbahnbreite von 6,5 m läßt das Parken ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit zu, weil davon ausgegangen werden kann, daß die angesiedelten bzw. anzusiedelnden Betriebe auf den Privatgrundstücken die in den Baugenehmigungen festgelegte Anzahl von Stellplätzen für ihre Bedarfs-

deckung zur Verfügung stellen.

Auf den verbleibenden Restflächen werden neben einem Gehweg zur Durchgrünung des Gebietes Grünstreifen (Pflanzgebot im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) angelegt, die mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Der vorgesehene Straßenquerschnitt ist nachrichtlich im Plan dargestellt.

- 2.8 Die von der Junkersstraße aus südwärts verlaufende ca. 300 m lange Bebauungsplangrenze wird um ca. 12 m nach Osten verlegt. Der bisher außerhalb des Gebietes in diesem Bereich liegende Vorfluter (Gewässer Nr. 2e4 ) wird im Plan dargestellt. Im übrigen wird für den Erweiterungsstreifen zur Abgrünung der westlich gelegenen gewerblichen Flächen und als weiterer Ausgleich für die im Erweiterungsgebiet wegfallenden Hecken ein Pflanzstreifen (im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) festgelegt, der mit ca. 12 m Breite im Mittel als ausreichend anzusehen ist.

- 2.9 Der südlich der Junkersstraße östlich des "Herkulesweges" im Bereich der 30 KV-Doppelleitung festgesetzte Schutzstreifen muß zwar weiterhin ausgewiesen bleiben. In diesem Bereich wird aber durch eine neue Textliche Festsetzung die Möglichkeit eröffnet,



unter Einhaltung der dabei angegebenen Bedingungen bauliche Anlagen zu erstellen. Die Bebauung des Schutzstreifens soll entsprechend den Festsetzungen (GE I/0,8/1,0) möglich sein. Durch die Festsetzung des in Rede stehenden Bereiches als GE-Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung mit Rücksicht auf die vorhandene Stromversorgungsanlagen eingeschränkt.

2.10.1 Der über die Boschstraße erschlossene Bereich war ursprünglich für die Ansiedlung eines Betriebes vorgesehen worden. Die straßenmäßige und sonstige Erschließung war vom "Herkulesweg" aus gesichert. Nachdem die Aussiedlung dieses Betriebes mangels Landesförderung nicht mehr machbar war, wurde der Bereich in mehrere Grundstücke aufgeteilt. Für die nicht unmittelbar vom "Herkulesweg" aus erschlossenen Grundstücke mußten Erschließungsanlagen gebaut werden, die von den Erwerbern der neuen Grundstücke finanziert worden sind. Zur öffentlich-rechtlichen Absicherung der durch die Grundstücksverträge eingeräumten Benutzungsrechte wird deshalb die Boschstraße mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Erbbauberechtigten der über sie erschlossenen Grundstücke ausgewiesen.

2.10.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird für die in der Boschstraße vorhandene Gasleitung incl. Schutz-

streifen ein Leitungsrecht für die Gelsenwasser AG festgesetzt.

- 2.10.1.2 Darüber hinaus wird zugunsten der Gelsenwasser AG für die in der Boschstraße vorhandene Gasleitung incl. Schutzstreifen eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen.
- 2.11 Der Weg nördlich der WLE-Strecke vom "Herkulesweg" in Richtung Osten wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Über diesen Weg kann der landwirtschaftliche Verkehr die an die Gebietsgrenze anschließenden landwirtschaftlichen Flächen erreichen.
- 2.12 Eine an der Südseite des "Schörmelweges" zwischen Fahrbahn und südlichem Gehweg verlaufende ca. 380 m lange Laubholzhecke wird erhalten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB im Bebauungsplan als "öffentliches Grün" festgesetzt.
- 2.13 Eine westlich der auf der Westseite der Borsigstraße gelegenen Betriebsgrundstücke verlaufende ca. 380 m lange Heckenanlage aus Weißdorn, die auf ca. 2/3 des südlichen Teils mit Pappeln überstellt ist, wird erhalten und im Bebauungsplan als private Grünfläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt.
- 2.14 Für den Regenwasserkanal, der in Verlängerung des in Süd-Nordrichtung verlaufenden Teils der Borsigstraße bis an die nördliche Plangebietsgrenze verlegt ist und in den von West nach Ost

verlaufenden offenen Regenwasserkanal mündet, wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Sendenhorst festgesetzt.

2.15 Die sich im Plangebiet befindenden 10-KV und 30-KV-Leitungen werden (einschl. der für die Freileitungen geforderten Schutzstreifen) im Bebauungsplan lage-richtig dargestellt.

2.16 Die im Bebauungsplan bisher ausgewiesenen Nutzungsarten werden durch die Planänderung räumlich nach Betriebsarten unter Berücksichtigung der weiteren Beibehaltung des Bestandes so gegliedert, daß dadurch den heutigen Anforderungen des Immissionsschutzes im Hinblick auf die im Plangebiet selbst ansässigen Betriebe Rechnung getragen wird. Darüber hinaus wird durch die Untergliederung erreicht, daß Wohnbereiche, in die hinein Emissionen des Gebietes wirksam werden könnten, so geschützt werden, daß sie nicht mit unzulässigen Immissionen beaufschlagt werden.

Aus der in die Legende aufgenommene Abstandsliste 1982, die dem RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 9. Juli 1982 als Anlage beigefügt ist, sind die in den einzelnen Nutzungsbereichen unzulässigen Betriebsarten aufgelistet.

Um die notwendige Flexibilität zu erreichen, wird für das gesamte Plangebiet eine Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB insoweit festgesetzt, daß ausnahmsweise Betriebe der jeweils nächstniedrigen Abstandsklasse dann zulässig sind, wenn nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz gesichert ist.

Auf Grund der Gliederung und der Ausnahmeregelung wird eine klare Aussage über die Zulässigkeit von möglichen Betriebsansiedlungen getroffen. Darüber hinaus wird durch die Gliederung kein Betrieb in seiner derzeitigen Nutzung unzulässig.

Erschließung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Funktionsfähigkeit des derzeitigen Erschließungssystems des Baugebietes "Schörmel" nicht beeinträchtigt. Die im Änderungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme der neu anzulegenden östlichen Teile der Junkersstraße und der von-Liebig-Straße entsprechen dem in der Örtlichkeit vorhandenen Bestand.

Sowohl die Verlängerung der Junkersstraße wie die der von-Liebig-Straße wird entsprechend dem Bedarfsanfall vorgenommen. Es ist beabsichtigt, die von-Liebig-Straße über die derzeitige Plangebietsgrenze nach Osten hin entsprechend dem Querschnitt auszubauen, den sie im westlichen Bereich erhalten hat (vgl. nachrichtliche Dar-

stellung in der Planunterlage). Die Junkersstraße enthält in ihrem neuen östlichen Abschnitt einen Querschnitt von 10,50 m; aus diesem Grunde muß der im westlichen Teilstück zwischen Fahrbahn und südlichem Gehweg angelegte Grünstreifen hier entfallen, während der Grünstreifen an der nördlichen Seite fortgeführt werden soll.

Die durch die notwendige Aufhebung des Wirtschaftsweges im Plangebiet (westliches Teilstück Parzelle 91 und östliches Teilstück Parzelle 88) unterbrochene Wirtschaftswegeverbindung zum Außenbereich wird in dem notwendigen Umfange dadurch wieder hergestellt, daß zum Zeitpunkt der Aufhebung dieses Wirtschaftswegeteilstückes die Junkersstraße in ihrer Verlängerung und das anschließende Wirtschaftswegestück bis zu seinem nach Süden verlaufenden asphaltierten Teilstück so ausgebaut werden, daß landwirtschaftlicher Verkehr, Fußgänger und Radfahrer unschwer die neu geschaffene Verbindung zur Angelstraße nutzen können. Die landwirtschaftlichen Flächen östlich der neuen östlichen Gebietsgrenze können somit über diese neue Verbindung und über das bestehende östliche Stück des teilweise aufgehobenen Wirtschaftsweges erreicht werden.

Die gemäß des vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) herausgegebenen Arbeitsblattes W 405 vorgeschriebene Löschwassermenge von 3.000 l pro Minute für die Einsatzdauer von 2 Std. ist in dem Gebiet gewährleistet. Hydranten zur Löschwasserentnahme sind bzw. werden in Abständen von höchstens 150 m in der Straßennachse installiert. Hydrantenhinweisschilder sind bzw. werden an gut sichtbarer Stelle angebracht. Die Gas- und Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch die Gelsenwasser AG bzw. durch das städt. Wasserwerk; die erforderlichen Leitungen sind bzw. werden bedarfsgerecht verlegt.

Die Regen- und die Schmutzwasserkanäle in der erforderlichen Verlängerung der Junkersstraße und der von-Liebig-Straße werden entsprechend verlängert. Der Kanalisationsentwurf wird entsprechend dem Bebauungsplan geändert und dem RP zur Genehmigung vorgelegt.

Parkmöglichkeiten:

Mit Ausnahme im Bereich der von-Liebig-Straße und der Junkersstraße sind Parkplätze so geschaffen worden, wie sie im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt sind. Zur Andienung eines zwischen der Dieselstraße und der alten östlichen Plangebietsgrenze angesiedelten Betriebes

wird östlich der Dieselstraße eine ca. 95 m lange Standspur (für 3 LKW) die im privaten Eigentum verbleiben soll, ausgewiesen, um den Verkehrsfluß in der Dieselstraße nicht unnötig durch den diesen Betrieb in sehr hoher Zahl anlaufenden LKW-Verkehr, der nur durch eine Schranke das Betriebsgelände erreichen kann, zu beeinträchtigen.

Denkmalschutz:

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planänderung bzw. Erweiterung nicht berührt.

Bodenordnende  
Maßnahmen

Durch die beabsichtigte 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Schörmel" werden keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne von § 45 BauGB notwendig.

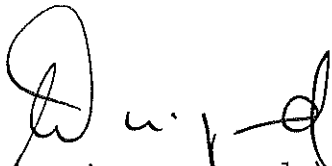
Kosten:

Die durch den Endausbau der von-Liebig-Straße und der Junkersstraße entstandenen Kosten im Bereich des bisherigen Plangebietes sind im Haushaltsplan der Stadt Sendenhorst für das Jahr 1987 veranschlagt. Sie werden vom Land Nordrhein-Westfalen mit 70 % bezuschußt.

Die Finanzierung der Kosten der Verlängerung der Junkersstraße wie die der von-Liebig-Straße wird, sobald der Zeitpunkt ihres Ausbaues greifbar wird, über den Haushaltsplan bzw. das Investitionsprogramm der Stadt Sendenhorst abgesichert.

Die Finanzierung der Kosten notwendiger Kanalbaumaßnahmen wie auch der Wasserversorgungsanlagen wird zu gegebener Zeit im Wirtschaftsplan des Abwasserwerkes bzw. des Wasserwerkes sichergestellt.

Beiträge werden, soweit zulässig und geboten, von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der neu erschlossenen Grundstücke (Dies sind nur Grundstücke, die außerhalb des bisherigen Plangebietes und solche, die unmittelbar östlich der Straße "Mergelberg" liegen; für sie gilt der im Zusammenhang mit der Landesförderung des Gebietes "Schörmel" durch den Rat festgelegten Beitragsverzicht nicht.) erhoben.

  
( W i e g a r d )