

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 19 „Alter Postweg Süd“ der Stadt Sendenhorst

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 19 „Alter Postweg Süd“ umfasst mit den im Nordosten der Ortslage Sendenhorst gelegenen Flurstücken 2902, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2427, 2575, 2576, 1926, 2706 und 2376 (teilweise) der Flur 43 ca. 3,2 ha. Die Flurstücke stehen mit Ausnahme der Parzellen des im städtischen Eigentum befindlichen Alten Postweges in Privateigentum. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Alter Postweg Süd“ liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplans Nr. 37 „Alter Postweg“ und betrifft das südliche als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Terrain.

Durch die Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung ist das Areal brachgefallen und steht zur Umnutzung an. Ziel der Planung ist, die städtebauliche Gesamtsituation des Plangebietes neu zu ordnen und aufzuwerten sowie gleichzeitig Konflikte durch die bisherige Gemengelage zu entschärfen und das stadtkernnah gelegene Areal einer Wohnnutzung zuzuführen.

Verfahren

Der **Aufstellungsbeschluss** zum Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte im Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst am 27.09.2005. Dieser wurde gem. § 2 (1) BauGB in den Aushangkästen der Stadt Sendenhorst vom 06.10.2005 an ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 (1) BauGB wurde am 16.05.2006 beschlossen und hat nach einer Bürgerveranstaltung am 01. Juni 2006 in der Zeit vom 02.06. bis zum 13.07.2006 stattgefunden. Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in den Aushangkästen der Stadt Sendenhorst vom 22.05.2006 an ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst vom 24.10.2006 in der Zeit vom 15.11.2006 bis zum 15.12.2006 **öffentlich ausgelegen**. Diese öffentliche Auslegung wurde in den Aushangkästen der Stadt Sendenhorst vom 07.11.2006 an ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Ein Teilbereich des Bebauungsplans entlang des Alter Postweges wurde im Zuge des Verfahrens nach der Offenlage erneut geändert. Dieser Teilbereich des Bebauungsplans hat mit einer Begründung auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst vom 23.01.2007 in der Zeit vom 01.02.2007 bis zum 15.02.2007 **erneut öffentlich ausgelegen**. Die Öffentlichkeit wurde hierüber durch eine öffentliche Bekanntmachung in den Aushangkästen der Stadt Sendenhorst vom 26.01.2007 an informiert. Anregungen und Stellungnahmen sind zu diesem Verfahrensschritt weder von der Öffentlichkeit noch von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Insgesamt können alle im Laufe des Verfahrens vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen mit den entsprechenden Abwägungen über die auf der Internetseite der Stadt Sendenhorst unter

www.sendenhorst.de der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Vorlage 443/07 und Ihrer 1. Ergänzung zur Sitzung des Rates vom 29.03.2007 entnommen werden. Die Abwägungstatbestände erstreckten sich auf die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Offenlage und der erneuten Offenlage, so dass der Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vorgenommen hat. Der **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 BauGB erfolgte ebenfalls in der Sitzung am 29.03.2007.

Im Zuge der parallel erfolgten Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wurde die Darstellung des betroffenen Gebietes von Gewerbliche Baufläche in Wohnbaufläche angepasst. Der Bebauungsplan wird nach Rechtswirksamkeit des neuen Flächennutzungsplanes öffentlich bekannt gemacht und damit **rechtskräftig** werden, womit im Mai / Juni 2007 zu rechnen ist. Alle Informationen zum Bebauungsplan waren während des gesamten Verfahrens und sind auch weiterhin auf der Seite der Stadt Sendenhorst unter der Adresse <http://www.sendenhorst.de/688.html> im Internet abrufbar.

Art und Weise der Berücksichtigung der Belange des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde ehemals als Betriebsgelände einer Maschinenfabrik genutzt. Das damalige Betriebsgelände ist fast vollständig mit großvolumigen Werkshallen bestanden und ist durch diese und durch Betriebswege und Lagerflächen weitgehend versiegelt. Nur ein geringer Teil im Norden des Plangebietes wird übergangsweise landwirtschaftlich genutzt bzw. diente als Reitplatz. Der Acker ist monostrukturiert und wird intensiv bewirtschaftet. Der bestehende Reitplatz stellt eine mit Schotter und Sand aufgefüllte, weitgehend vegetationslose Fläche dar. Die öffentlichen Wege sind teilweise mit Bäumen und Hecken gesäumt. Eine brachliegende Lagerfläche ist verwildert. Naturdenkmale und schützenswerte Landschaftsbestandteile existieren im Plangebiet nicht.

Durch die Umnutzung wird in den Hausgärten und den öffentlichen und sonstigen privaten Grünflächen eine weitaus vielfältigere Vegetation entstehen als dies in einem Gewerbegebiet möglich wäre. Die Baudichte wird auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 reduziert, so dass auch der Versiegelungsgrad durch die Planung reduziert wird. Im Vergleich der Möglichkeiten des bestehenden Bebauungsplans mit der neuen Planung ist eine erhebliche Umweltentlastung zu verzeichnen. Aber auch im Vergleich zum Ist-Zustand kann die Planung positive Umweltwirkungen verbuchen. Insgesamt sind durch die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine zusätzlichen, nachteiligen, sondern erhebliche positive Umweltauswirkungen zu erwarten. Gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung stehen 4.840 Punkten im Bestand 6.699 Punkten für die Planung gegenüber.

Auch für das Schutzgut Boden sind Entlastungen aufgrund von Entsiegelungsmaßnahmen im Zuge der Umnutzung zu erwarten. Darüber hinaus wurde aufgrund der Nutzungsgeschichte eine **Altlastenuntersuchung** durchgeführt (Büro Guch, Hamm). Lokal festgestellte Bodenverunreinigungen werden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen unter gutachterlicher Begleitung beseitigt.

Zur Prüfung möglicher Immissionsbelastungen wurde ein **Lärmschutzgutachten** in Auftrag gegeben (Büro nts, Münster), welches neben dem Verkehrslärm von Bahn und Straße auch den Gewerbe-

lärm, insbesondere den des angrenzenden Discounters, untersuchte. Zur Vermeidung einer Überschreitung der Lärmrichtwerte für die Wohnbebauung wurde die Errichtung einer Lärmschutzwand östlich des Lidl-Martes, die Einhausung der Anlieferungsrampe und eine Verlegung von Lüftern vorgeschlagen. Da die Umsetzung dieser Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgt, wird diese vertraglich zwischen dem Betreiber des Marktes und dem Investor einerseits sowie zwischen der Investor und der Stadt Sendenhorst andererseits sichergestellt.

Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Pferdehaltung wurde darüber hinaus ein **Geruchsgutachten** (Büro Uppenkamp und Partner, Ahaus) erstellt, welches lediglich für einen Teil der Häuserzeile entlang des Alten Postweges mögliche Beeinträchtigungen durch Gerüche aufzeigte, die jedoch u.a. durch die Stellung der Wohngebäude sowie durch eine Schutzpflanzung entlang des Alten Postweges so gering wie möglich gehalten werden kann.

Aufgrund des Strontianitabbaus im Bereich des Bebauungsplangebietes wurde eine **bergschaden-technische Gefahrenanalyse** (Büro ibg) durchgeführt, die zur Ausweisung verschiedener Sicherheitsbereiche (BI - BIV) hinsichtlich der Bodentragfähigkeit im Bebauungsplan führte.

Fazit: Beeinträchtigungen von Schutzgütern können durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans im Vergleich zum Ist-Zustand reduziert oder beseitigt werden, sodass für die verschiedenen Schutzgüter nach der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden, sondern eine deutliche Verbesserung der Situation eintreten wird. Ausführliche Informationen zu den einzelnen Untersuchungsergebnissen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Auch die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan sind diesbezüglich zu beachten.

Anderweitige Planungsalternativen

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltungsentwurf ist Ergebnis einer Diskussion zwischen Investor, Stadtverwaltung, Politik und Öffentlichkeit. Die vorgesehene bauliche Dichte im Gebiet ist für die Lage adäquat, entspricht der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung, bietet die notwendige ökonomische Basis für den Investor und sichert eine hohe Wohnqualität für Eigenheime. Dem Ziel einer familiengerechten Planung folgend wurden Grundstücksgrößen von durchschnittlich 430 qm vorgesehen und eine über 600 qm große öffentliche Grünfläche im Zentrum der Siedlung als Kinderspielplatz festgesetzt. Den relativ hohen Grünanteil der Siedlung sichern neben privaten Grünflächen und Hausgärten eine große öffentliche, abgezaunte und der natürlichen Sukzession überlassene Grünfläche, Straßenbäume sowie ein durchgängig dichter Grünzug entlang des Alten Postweges. Die an den Spielplatz angegliederte unzugängliche Grünfläche resultiert aus einem wirtschaftlich nicht verfügbaren Strontiantabbauschacht. Die Fläche ist unzugänglich abzusichern und bildet damit eine Zäsur, die das Bebauungskonzept entscheidend mitbestimmt. Ebenso wirkt sich die Aufnahme des vom Hauptstrang des Alten Postweges im Osten abzweigende und heute schon bestehende Fortführung des Alten Postweges als zweite Gebietszufahrt aus, die so festgesetzt wurde, dass bestehende Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse beibehalten werden können.

Das im Verfahrensverlauf diskutierte Erschließungssystem hat sich unter Abwägung aller Aspekte als vorteilhaft erwiesen. Einem besonderen Wunsch aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach einer Trennung der Erschließung des Reiterhofes und der Wohnbebauung konnte durch eine Anpassung im Rahmen der erneuten Offenlage durch die Festsetzung einer parallel zum Alten Postweg verlaufenden Erschließungsstraße Rechnung getragen werden. Auf diese Weise wird ein durchgängig dicht bepflanzter Grünstreifen realisierbar, welcher eine städtebaulich ansprechende optische Trennung zu den Reitsportanlagen liefert und gleichzeitig der Optimierung des Immissionsschutzes dient.