Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Schörmel-West"

- 1. Aufstellungsbeschluß und Verfahren
- 2. Geltungsbereich
- 3. Darstellung im Flächennutzungsplan
- 4. Ziel und Zweck der Planung
- 5. Gebietsbeschreibung
- 5.1 Flächennutzung, Landschafts- und Grünbestände
- 5.2 Bodenbeschaffenheit, Versickerungsfähigkeit und Altlasten
- 5.3 Gefährdungsabschätzung zu den bergbaulich-geotechnischen Gegebenheiten in Bereichen, unter denen der Berbau umgegangen ist
- 6. Planinhalte
- 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 6.2 Öffentliche und private Stellplätze
- 7. Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsgesetz NW
- 8 Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 8.1 Erschließung
- 8.2 Versorgung
- 8.3 Entsorgung
- 9. Belange des Immissionsschutzes
- 10. Eisenbahnspezifische Auflagen der Westfälischen Landeseisenbahn GmbH
- 11. Denkmalschutz
- 12. Bodenordnung
- 13. Finanzierung
- 14. Realisierung

1. Aufstellungsbeschluß und Verfahren

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 02.04.1992 beschlossen, für einen im östlichen Bereich der Ortslage Sendenhorst liegenden Bereich westlich des Bebauungsplangebietes "Schörmel" den Bebauungsplan Nr. 21 "Schörmel-West" gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 03.07.1992 ortsüblich im Amtsblatt des Kreises Warendorf bekanntgemacht. Ein erster Vorentwurf wurde am 08.06.1994 im Planungsausschuß vorgestellt und beraten. Neue Erkenntnisse zum Vorhandensein tagesnaher Hohlräume und Verbruchzonen durch den ehemaligen Strontianit-Abbau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führten zu einer grundsätzlichen Überarbeitung des Vorentwurfs, der dann am 13.06.1996 erneut im Ausschuß für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Sendenhorst vorgestellt wurde. Auf dieser Basis wurde der Beschluß zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in der gleichen Sitzung gefaßt.

Diese fand am 01.07.1996 im Sitzungssaal des Bürgerhauses statt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren voraussichtlichen Auswirkungen aufgezeigt und erläutert. Über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde am 27.08.1996 im Ausschuß für Stadtentwicklung und Umwelt (SteU) berichtet und der Beschluß zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefaßt.

Diese frühzeitige TöB-Beteiligung erfolgte unter dem 27.06.1997. Über die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der SteU in seiner Sitzung am 07.10.1997 Beschluß gefaßt und gleichzeitig die Offenlage des Planentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Offenlage des Planentwurfs nebst Entwurf der Begründung erfolgte in der Zeit vom 15.12.1997 bis einschl. 14.01.1998. Hierauf ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 05.12.1997 öffentlich hingewiesen worden. Die Träger öffentlicher Belange sind von der Offenlage unter dem 03.12.1997 unterrichtet worden.

In seiner Sitzung am 20.05.1999 hat der Rat der Stadt Sendenhorst über die im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Anregungen sowie den Entwurf des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Gleichzeitig hat er dieser Begründung zugestimmt.

Der Bebauungsplan trifft über das Mindestmaß an Festsetzungen nach § 30 BauGB hinaus detaillierte Aussagen für das Plangebiet.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Sendenhorst, westlich angrenzend an das Gewerbegebiet "Schörmel" (rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 15) und wird wie folgt begrenzt:

1. Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 2376 der Flur 43 (öffentliche Wegefläche) in der Gemarkung Sendenhorst,

- 2. Im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 303 tlw. und 155 tlw. (öffentliche Verkehrsflächen) der Flur 11 in der Gemarkung Sendenhorst, sowie der Flurstücke 158, 159, 77, 65 (Gewerbegrundstücke B-Plan Nr. 15) und 147 (öffentliche Wegefläche) der Flur 11 in der Gemarkung Sendenhorst,
- Im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 2467 tlw., 2708 tlw. und 2198 der Flur 43 in der Gemarkung Sendenhorst (Westfälische Landeseisenbahn),
- 4. Im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 2424 tlw., 2344, 2346, 2159 und 1219 (Hoffläche) der Flur 43 in der Gemarkung Sendenhorst.

Im übrigen ergibt sich die genaue Abgrenzung des Plangebietes aus dem Bebauungsplan. Die Gesamtgröße des Plangebietes umfaßt ca. **4,38 ha.**

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz wurden bei der Aufstellung dieses Planes beachtet. Der wirksame FNP der Stadt Sendenhorst stellt für das Plangebiet "Gewerbliche Bauflächen" dar. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der erheblichen Nachfrage ortsansässiger Betriebe nach gut erschlossenen, verkehrsgünstig gelegenen und planungsrechtlich gesicherten gewerblich zu nutzenden Baugrundstücken und der derzeitigen Knappheit an solchen Flächen in der Stadt Sendenhorst ist es erforderlich, durch die Bauleitplanung neue Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Desweiteren bestehen Erweiterungs- und Verlagerungsbedarfe von Betrieben, die ihren Standort in räumlich beengter Situation im Bereich der Ortslage Sendenhorst haben. So liegt bereits seit dem Oktober 1991 eine Bauvoranfrage des Tischlereibetriebes Westmeier (Fenster-Türen-Innenausbau) zur Verlagerung seines Betriebsstandortes aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten am alten Standort vom Osttor in der Innenstadt Sendenhorst in ein Gewerbegebiet vor.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, daß die Erforderlichkeit der Bereitstellung von Gewerbegrundstücken den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes gegenüberzustellen ist. Wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es deshalb auch, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes unabweisbar erfolgenden Eingriffe schonend zu gestalten und die für die Eingriffe erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend selbst vorzunehmen.

Über diesen Weg trägt der Bebauungsplan gleichzeitig zu einer planungsrechtlich gesicherten Weiterentwicklung des innerstädtischen Grünsystems der Stadt Sendenhorst bei. Vor diesem Hintergrund kann die durch die Schaffung der Bebauungsmöglichkeiten bedingte Nachrangigkeit der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gegen-

über den Belangen der Gewerbeflächenbereitstellung als hinnehmbar angesehen werden (siehe hierzu auch Ziffer 7 der Begründung).

Desweiteren wird durch die Festsetzung von nach Abstandsklassen gegliederten Gewerbeteilflächen gewährleistet, daß Wohnbebauungen in der engeren und weiteren Nachbarschaft durch Immissionen nicht beeinträchtigt werden. Auch wird zwischen den Gewerbeflächen und den durch Wohnbebauung geprägten Bereichen südlich der Bahntrasse der Westfälischen Landeseisenbahn ein Teilbereich als Mischgebiet ausgewiesen, wodurch eine nutzungsverträgliche Abstufung des zulässigen Beeinträchtigungsgrades durch Immissionen erfolgt.

Insgesamt sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung des Plangebietes geschaffen werden.

5. Gebietsbeschreibung

5.1 Flächennutzung, Landschafts- und Grünbestände

Bei dem Planbereich handelt es sich zum größten Teil um landwirtschaftlich intensiv genutzte Weideflächen. Die 43.849 qm große Gesamtfläche schlüsselt sich von der Realnutzung her wie folgt auf: 23.493 qm (53,57%) stellen sich in der Realnutzung als Weideflächen mit einem für die intensive landwirtschaftliche Weidewirtschaft typischen artenarmen Fettwiesenbesatz dar. Auch die jeweiligen Wiesenränder sind als strukturarm und durch die Bewirtschaftung stark beeinträchtigt einzustufen. Der ehemals nord - süd - orientierte, zusammenhängende Wiesenbereich wurde durch die Errichtung des Übergangswohnheims für asylbegehrende Ausländer im Jahre 1994 in zwei Teile geteilt. Neben den durch das Gebäude mit seinen Nebenanlagen/ Stellplätzen vollversiegelten bzw. teilversiegelten Flächen, werden auch die rückwärtigen Flächen des Parzellenstreifens bis an die Grenze der eingezäunten Obstwiesenparzelle von den Asylbewerbern gärnterisch, - vorwiegend nutzgärtnerisch - (Gemüseanbau) genutzt. Der Geländestreifen hat eine Größe von ca. 6.700 qm bzw. 15,28% der Gesamtfläche des Geltungsbereichs.

Im Ergebnis ist die ökologische Wertigkeit des zu betrachtenden Gesamtraumes durch die vorgenannten Nutzungen bereits als stark beeinträchtigt anzusehen (vgl. auch die als Anlage beigefügte ökologische Bilanzierung).

Wichtigstes Grün- und Freiflächenelement des Plangebietes ist ein nord - süd - orientierter Streuobstwiesenstreifen am westlichen Gebietsrand in einer Größenordnung von 3.550 qm (8,10%), dem neben seiner ökologischen Bedeutung auch eine wichtige Gliederungs- und Pufferfunktion zu den westlich anschließenden, baulich stark genutzten Bereichen zukommt. Der Streuobstwiesenbestand setzt sich aus einer Mischung von Halb- und Hochstämmen zusammen. Er weist zudem teilweise größere Lücken im Pflanzverband auf und ist durch langjährig fehlende Pflegemaßnahmen als in seinen ökologischen Funktionen beeinträchtigt anzusehen.

Weitere wichtige Freiflächenelemente wie großkronige Bäume sind nur entlang der Straße "Am Mergelberg" in Form einer markanten, raumgliedernden Baumreihe mit engem Pflanzabstand vorhanden. Sie hat ihren Standort innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und wird im Bebauungsplan über Erhaltungsgebote gesichert. Auf einem Schuttkegel südlich des Asylbewerberheims hat sich eine ca. 15 Jahre alte Pioniervegetation entwickelt (vorwiegend Birke im Verband mit Hasel, Holunder, Brombeere etc.), die allerdings in der bergbaulich bedingten Gefährdungszone liegt und damit in die dort vorgesehene ökologische Ausgleichsfläche mit integriert werden kann.

Nur am Nordrand schließt das Gebiet an die freie Landschaft an. Alle sonstigen Nachbarbereiche sind baulich durch Gewerbe- und Mischgebietsnutzungen geprägt. Die angesprochenen Grünelemente bilden den Grundstock für das im Gebiet und am Gebietsrand zu etablierende Grünsystem, welches über die Ausweisung von ökologischen Ausgleichsflächen im Rahmen der Bebauungsplanung entwickelt werden soll.

Da es sich um ein weitgehend ebenes Gelände handelt, brauchen weitergehende topographische Gegebenheiten nicht berücksichtigt werden.

Die Flächen der öffentlichen Straßen "Am Mergelberg" und "Schörmelweg" teilweise wurden mit 5.412 qm Gesamtfläche (12,34%) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" hineingenommen. Dies gilt ebenso für die bereits baulich-gärtnerisch genutzten Flächen westlich des Schörmelweges (4.013 qm bzw. 9,15%), deren bauliche Entwicklung als abgeschlossen angesehen werden kann und die über entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

5.2 Bodenbeschaffenheit, Versickerungsfähigkeit und Altlasten

Bodenbeschaffenheit

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen bisher nur Untersuchungen für den Bereich vor, der bergbaulich beinflußt ist (vgl. hierzu 5.3). Eine Beurteilung der Untergrundverhältnisse kann für die übrigen Flächen daher derzeit nur aufgrund vorliegender Bodenkarten erfolgen.

Nach Auswertung der Bodenkarten stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pseudogleyböden aus Geschiebelehm (Pleistozän) über Gesteinen der Oberkreide an. Der Oberboden besteht aus lehmigem Sand bis sandiger Lehm, der zum Teil schwach steinig ist. Der Unterboden setzt sich aus sandig-tonigem Lehm und tonigem Lehm - ebenfalls zum Teil steinig - zusammen. Darunter steht Kalkmergel bzw. Mergelkalkstein an.

Dieser Bodentyp wird durch eine mittlere Wasser-Sorptionsfähigkeit und durch eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität charakterisiert. Eine Bodenbearbeitung wird jedoch zeitweilig durch Vernässung erschwert. Im Oberboden besteht eine mittlere, im Unterboden eine geringe Wasserdurchlässigkeit. Dies bedeutet eine überwiegend mittlere Staunässe bis in den Oberboden.

Versickerungsfähigkeit

Der anstehende Mergel ist nicht filterfähig, so daß für eine Versickerung nur die Oberund Unterbodenschichten zur Verfügung stehen. Anfallendes Tag- und Regenwasser wird daher zum großen Teil auf der Oberfläche des Geländes ablaufen. Eine Untergrund-Versickerung innerhalb des Mergels ist nicht möglich. Der Mergel weist aufgrund von Vergleichsuntersuchungen einen Durchlässigkeitswert von 1 x 10 -10 Metern pro Sekunde auf und ist damit als weitestgehend wasserundurchlässig zu kennzeichnen.

Insofern zeichnet sich ab, daß aufgrund der vorgefundenen anstehenden Böden und Bodenaufbauten kaum Möglichkeiten für eine Untergrundversickerung von Regenwasser bestehen.

Altlasten

Im Planbereich befinden sich gemäß dem Verzeichnis über Altablagerungen/ Altstandorte im Regierungsbezirk Münster sowie darüber hinaus nach dem Informationsstand des Planungsträgers und dem Altlastenkataster des Kreises Warendorf keine Altlasten.

5.3 Gefährdungsabschätzung zu den bergbaulich-geotechnischen Gegebenheiten in Bereichen, unter denen der Berbau umgegangen ist

Nach Bekanntwerden eines möglichen Vorhandenseins tagesnaher Hohlräume und Verbruchzonen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Hinweise des Landesoberbergamtes NRW, Dortmund, auf den ehemaligen Strontianit-Abbau und die möglichen bergschadenstechnischen Auswirkungen sowie auf eine auszuschließende Einsturzgefährdung Bereich im von mehreren senkrechten Schächten. wurde mit Datum vom 05.04.1995 ein Gutachten Gefährdungsabschätzung und Eingrenzung des Gefahrenbereichs an die DMT -Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH mit Sitz in Essen vergeben. Insbesondere sollte geprüft werden, ob möglicherweise Nachwirkungen ehemaliger bergbaulicher Aktivitäten zu erwarten und welche geeigneten Maßnahmen gegebenenfalls zu ergreifen sind, damit die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flurstücke westlich der "Am Mergelberg" aus bergschadenstechnischer Sicht bebauungsfähig hergerichtet werden können.

Im Folgenden einige wesentliche Auszüge aus dem Gutachten der DMT:

Nach den amtlichen grubenbildlichen Unterlagen ist im Bearbeitungsbereich flächenhafter Abbau im tagesnahen Teufenbereich um 1880 bis 1884 durch die Strontianitgrube "Anna" auf mindestens vier Sohlen betrieben worden. Dabei handelt es sich um die 10 m - Sohle, die 15 m - Sohle, die 25 m - Sohle und die 40 m - Sohle. Zum Teil ist der Abbau bis unmittelbar zur Tagesoberfläche eingetragen. Weiter hat die Auswertung der bei der amtlichen Einsichtnahme (Landesoberbergamt NRW, Dortmund) vorgelegten Grubenbilder ergeben, daß im Zusammenhang mit den bergbaulichen Aktivitäten fünf Tagesöffnungen von senkrechten Schächten im Planungsbereich liegen bzw. diesen randlich tangieren.

Die Übertragungsungenauigkeiten der einzelnen Ansatzpunkte der senkrechten Schächte in die heutige Tagessituation ist aufgrund unterschiedlicher Darstellungen mit bis zu +/- 10 m anzusetzen. Angaben über Querschnitt, Art, Ausbau und Vorhandensein der Verfüllung und der Abdeckung und/oder sonstige Sicherungsmaßnahmen dieser senkrechten Schächte sind zum Nachweis der Dauerstandsicherheit der Tagesoberfläche in diesem Bereich nicht vorhanden. Zwischenzeitig ist in der Örtlichkeit wahrscheinlich über einem der im Grubenbild eingetragenen Luftschächte ein Tagesbruch mit einem Durchmesser von etwa 1,5 m und einer Tiefe von 0,8 bis 1,0 m gefallen.

Die bergschadenstechnischen Auswirkungen der tagesnah angelegten Grubenbaue unterliegen, sofern sie nicht lage- und erosionsbeständig verfüllt sowie setzungsfrei stabilisiert sind, **keiner zeitlichen Begrenzung**.

Zum einwirkungsrelevanten tagesnahen Bergbau zählt hier entsprechend der örtlich vorhandenen Gebirgsschichtenlagerung der vorliegenden Mächtigkeit der abgebauten Gänge der Teufenbereich bis 40 m Teufe. Auf dieser Basis wurde seitens der DMT ein Lageplan 1:1000 angefertigt, der die aus bergschadenstechnischer Sicht gefährdeten Grundstücksbereiche ausweist. Die Grenzen des Gefährdungsbereichs wurden in den Bebauungsplan übertragen. Desweiteren wurde der Bereich als Fläche, unter der der Bergbau umgegangen ist, nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Desweiteren benennt das Gutachten mögliche Maßnahmen zur Herstellung der Bebauungsfähigkeit und die diesbezüglichen Kosten. Bei Kostengrößen von 10.000,-- bis 15.000,-- DM netto für notwendige Such- und Erkundungsbohrarbeiten etc., für Sicherungsmaßnahmen in Höhe von etwa 150.000,-- DM netto und von weitergehenden Sicherungskosten von 40.000,-- bis 60.000,-- DM netto pro senkrechtem Schacht wird sehr schnell klar, daß dadurch eine wirtschaftliche Baureifmachung von Gewerbeflächen in der Gefährdungszone für die Stadt Sendenhorst und die anzusiedelnen Betriebe nicht mehr vertretbar sein kann.

Vor diesem Hintergrund wurde der Bebauungsplanentwurf so überarbeitet, daß der durch die DMT definierte Gefährdungsbereich aus jedweder privaten baulichen oder sonstigen Nutzung herausgenommen und als als Öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde, die damit nun einen besonderen Stellenwert als ökologische Ausgleichsfläche bekommt und entsprechend den textlichen Ausführungen zur Ausgleichsmaßnahme a) (vgl. Punkt 7 dieses Erläuterungsberichts und die als Anlage beigefügte ökologische Bilanzierung) hergestellt werden soll. Die oben angesprochenen aufwendigen und kostenträchtigen Sicherungsmaßnahmen können über diesen Weg vermieden werden.

Die im Bebauungsplan aufgrund des DMT-Gutachtens vorgenommene Kennzeichnung der Strontianit-Abbauflächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wird als seitens des Landesoberbergamtes als hinreichend angesehen. Weitergehende Maßnahmen, die sich auf die Inhalte des Bebauungsplanes auswirken würden, werden von dort aus nicht gefordert.

Das Landesoberbergamt bittet aber darum, daß durch geeignete Maßnahmen, z. B. durch entsprechend dichten Bewuchs, sichergestellt wird, daß sich innerhalb des gekennzeichneten Bereiches - insbesondere innerhalb der Schachtschutzbereiche - keine

Personen über einen längeren Zeitraum aufhalten. So sollten dort z. B. auch keine öffentlichen Veranstaltungen abgehalten werden; auch sollte in diesem Bereich auf das Aufstellen von Ruhebänken, Spielgeräten etc. verzichtet werden.

Hierzu ist zu sagen, daß der geforderte dichte Bewuchs über die Festsetzung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit der standortgerechten Bepflanzung entsprechend der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 9 sichergestellt ist und bei der Herstellung der Ausgleichsfläche - insbesondere im Bereich der Schächte und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen "Am Mergelberg/Schörmelweg" realisiert wird. Die Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme a) nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz schließt grundsätzlich jedwede öffentliche Veranstaltungstätigkeit und auch das Aufstellen von Ruhebänken, Spielgeräten etc. aus. Insofern ist über die getroffenen Festsetzungen bereits weitgehend sichergestellt, daß sich keine Personen über einen längeren Zeitraum auf der Fläche aufhalten.

Hinzu kommt, daß "die an die Ausgleichsmaßnahme a) angrenzenden privaten Flächen vollständig und dauerhaft gegenüber dieser Fläche einzufriedigen sind" und damit auch über diese Festsetzung ein Aufenthalt von Personen im Gefährdungsbereich weitgehend unterbunden wird.

6. Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich werden die beiden Gewerbeteilflächen nach Abstandsklassen auf der Basis der Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990 gegliedert und damit Beeinträchtigungen benachbarter Wohnbebauungen vermieden (vgl. hierzu auch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan und den im Plan verankerten maßgeblichen Auszug aus der Abstandsliste NRW). So werden für die Teilbereiche südlich und nördlich der Ausgleichsmaßnahme a) Betriebe der Abstandsklassen I - VI ausgeschlossen. Damit sind nur Betriebe der Abstandsklasse VII (= 100 m - Klasse) zulässig. Für den nördlichsten Teilbereich können aufgrund des größeren Abstands zu maßgeblichen Wohnbebauungen Betriebe der Abstandsklassen VII und VI zugelassen werden (VI = 200 m - Klasse), wodurch sich das Spektrum möglicher Betriebsarten für diesen Bereich deutlich erhöht.

Zur Sicherung eines ausreichenden Immissionschutzes für mehrere Wohneinheiten westlich des Plangebietes südlich der Straße "Alter Postweg" ist in Nord-Süd-Ausrichtung innerhalb der westlichen überbaubaren Fläche eine weitere Teilbereichsgliederung vorgesehen, die einen Bereich abgrenzt, in dem nur Verwaltungen, Läger, Sozialanlagen und Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO (betriebsbezogenes Wohnen) zulässig sind.

Die so getroffene Teilbereichsgliederung der Gewerbeflächen korrespondiert damit konfliktfrei mit der angrenzenden Außenbereichs- bzw. Mischgebietsnutzung. So kann zum einen die gezielte Zulassung von betriebsbezogenen Wohnungen Immissionskon-

flikte reduzieren, zum anderen kann aber auch durch eine gezielte Zulassung das betriebsbezogene Wohnen aus Gründen des Immissionsschutzes zur Besserstellung schutzwürdiger Objekte im Nahbereich herangezogen werden.

Da die Betriebsstruktur der anzusiedelnden Betriebe weitgehend bekannt ist und diese Strukturen eher als kleinteilig einzuschätzen sind, bedeutet die vorgenommene Teilbereichsgliederung der Gewerbeflächen mit den entsprechenden Nutzungsfestsetzungen keine wesentliche Einschränkung der planungsrechtlich ermöglichten Flächenausnutzungen und behindert die Ausübung der gewerblichen Aktivitäten nicht. Eine auf diese Teilbereichsgliederung zugeschnittene Objektplanung der Betriebsgebäude kann vor dem Hintergrund der im Rahmen der Bebauungsplanung grundsätzlich konfliktfrei zu lösenden Immissionsprobleme ohne Einschränkung von den ansiedlungswilligen Betrieben abverlangt werden.

Zur Sicherung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur von Sendenhorst werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet als nicht zulässig festgesetzt. Ausnahmeweise zulässig ist nur ein Einzelhandel, der im funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb ausgeübt wird; desweiteren ein Einzelhandel, bei dem wegen eines geringen Umfangs oder eines begrenzten, nicht innenstadttypischen Sortiments (z.B. KFZ-Handel, Bau-, Möbel- oder andere Fachmärkte) schädliche Auswirkungen im Sinne von § 11 BauNVO nicht zu erwarten sind.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7 für die Gewerbeflächen entspricht dem Grad der möglichen Versiegelung von 70% (vgl. textl. Festsetzung Nr. 7). Korrespondierend wird bei den möglichen zwei Vollgeschossen eine GFZ von 1,4 festgesetzt.

Der Bebauungsplan bleibt damit in Art und Maß der baulichen Nutzung deutlich unter den Möglichkeiten des östlich anschließenden B-Plans Nr. 15 "Schörmel", der eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,2 und vier mögliche Vollgeschosse vorsieht. Eine so hohe Ausnutzbarkeit ist bei den zu erwartenden Betriebstypen im Bereich "Schörmel-West" nicht erforderlich und wurde bisher im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 auch nicht ausgenutzt. Hierdurch wird eine weitere verträgliche Abstufung in der Ausnutzbarkeit in Bezug auf die anschließenden Mischgebietsflächen erreicht.

Für die Gewerbeflächen wird die zulässige höchste Gebäudehöhe auf 15,00 m festgesetzt, um Maßstabsbrüche in der Höhenentwicklung unter Berücksichtigung benachbarter Bebauungen zu verhindern. Bezugspunkt für die zulässige höchste Gebäudehöhe ist die jeweilige Geländehöhe.

Desweiteren werden am südlichen Rand des Plangebietes am "Schörmelweg" bereits bebaute bzw. gärtnerisch genutzte Flächen als "Mischgebiet" und als "private Grünfläche" planungsrechtlich gesichert. Die für die Mischgebietsfläche festgesetzte GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8, die Möglichkeit einer Realisierung von zwei Vollgeschossen und der gewählte Dachneigungsbereich von 35 - 43 Grad decken nicht nur den vorhandenen Baubestand ab, sondern eröffnen auch ausreichende Spielräume für zukünftige Umbauten und Erweiterungen an den Bestandsgebäuden.

6.2 Öffentliche und private Stellplätze

Der aus den Nutzungen entstehende erforderliche Stellplatzbedarf für private Personal, Besucher- oder Kundenparkplätze wird auf den Gewerbeflächen selbst abgedeckt. Ein zusätzliches Angebot öffentlicher Stellplätze ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur nicht erforderlich.

7. Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsgesetz NW

Besondere ökologische Zielsetzungen, die in diesem Bebauungsplan umgesetzt werden sollen, sind neben dem erforderlichen Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft die Erreichung einer möglichst positiven Grünvolumenbilanz in Verbindung mit einer deutlichen Erhöhung der Artenvielfalt im Grünbereich und die Verankerung von Vorgaben, die sicherstellen, daß Versiegelungen auch in einem Gewerbegebiet lediglich in einem unabweisbaren Umfang vorgenommen werden können.

Bereits § 1 Abs. 5 S.3 BauGB enthält eine Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Diese "Bodenschutzklausel" ist bei allen Bauleitplänen unter Beachtung aller sonstigen Ziele soweit wie möglich zu berücksichtigen. Die Verpflichtung eines "schonenden" Umgangs mit Grund und Boden kommt insbesondere in den oben formulierten ökologischen Zielsetzungen und in den entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan zum tragen.

So wird der durch das DMT-Gutachten bestimmte bergbauliche Gefährdungsbereich in die ökologische Ausgleichsmaßnahme a) eingebunden und damit jedweder privaten, baulichen oder sonstigen Freiflächennutzung entzogen.

Als gebietsgliedernder Grünzug der gewerblichen Bauflächen kann die Fläche in einer Größenordnung von ca. 3.620 qm artenreich und standortgerecht begrünt werden. Für die Bestockung bildet die Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 9, Gruppe 1 bis 3, die Grundlage. Gleichzeitig wird damit eine Vernetzung mit dem nord-süd-orientierten Streuobstwiesenstreifen und über diesen mit den am Nordrand des Gebietes anschließenden Freiräumen und Grünbeständen geschaffen.

Als zweite Ausgleichsmaßnahme b) ist ein 10,0 m breiter Grünstreifen mit einer Gesamtfläche von ca. 1.970 qm am nördlichen Plangebietsrand zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung der Gewerbeflächen in den Landschaftsraum ausgewiesen. Auch hier erfolgt eine artenreiche und standortgerechte Bestockung auf der Grundlage der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 9, Gruppe 1 bis 3.

Als dritte Ausgleichsmaßnahme c) wird der Streuobstwiesenstreifen in einer Größenordnung von ca. 3.550 qm Fläche über Pflege-, Entwicklungs- und Ergänzungsmaßnahmen (z.B. Auffüllung bestehender Lücken im Pflanzverband durch ca. 15 Stück Hochstamm-Obstbäume alter Sorten, Obstbaumschnitt, zweischürige Mahd etc.) in seiner ökologischen Funktion aufgewertet. Diese drei Schwerpunktmaßnahmen werden als "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 im Bebauungsplan festgesetzt. Sie werden im privaten Bereich ergänzt um die Ausgleichsmaßnahmen d) und e), wobei es sich bei der Maßnahme d) um einen Pflanzstreifen mit ca. 330 qm Gesamtfläche handelt, dem eine zusätzliche Gebietsgliederungs- und Pufferfunktion zwischen GE- und MI-Fläche zukommt (standortgerechte und artenreiche Bestockung wie vor). Auch dieser Streifen ist mit den Grünbeständen am westlichen Plangebietsrand vernetzt.

Bei der Maßnahme e) handelt es sich um die Festsetzung von 18 Pflanzgeboten für Einzelbäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, die der Verbesserung der Gebietsdurchgrünung dienen und die räumliche Strukturierung im Nahbereich der Ausgleichsmaßnahme a) (überwiegend flächige, geschlossene Bepflanzung) verbessern. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 10 handelt es sich um standortgerechte, einheimische, großkronige Laubbäume. Alle Anpflanzungen sind innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Sicherung einer weitergehenden standortgerechten und vielfältigen Begrünung auch auf privaten Gewerbeflächen wird die textliche Festsetzung Nr. 9 mit ihrer zugehörigen Pflanzliste in den Bebauungsplan aufgenommen, die besagt, daß mindestens 15% der Baugrundstücksfläche mit heimischen standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Hecken zu bepflanzen sind. Die typischen Standorte für solche Bepflanzungen sind im wesentlichen die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksteile an den Parzellengrenzen, so daß das ökologische Ziel der Schaffung von vernetzten Grün- und Pufferstrukturen an der Nahtstelle zu ökologischen Ausgleichsflächen auf diesem Weg auch ohne ausdrückliche Standortbindungen erreicht werden kann.

Über das Gesamtbündel der grünordnerischen Festsetzungen kann eine deutliche Erhöhung der Artenvielfalt und eine Vervielfachung des Grünvolumens im Vergleich zum Bestand erreicht werden. Weitere ökologische Zielsetzung, die im Bebauungsplan umgesetzt werden soll, ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades, was gleichzeitig mit einer Förderung der Grundwasserneubildung verbunden ist.

Hierzu wird über die textliche Festsetzung Nr. 7 der Grad der Versiegelung der Gewerbeflächen auf ein Maß von 70 % festgesetzt. Die zur Versiegelung gelangenden Grundstücksflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Lageplan 1:500 bzw. 1:1000 verbindlich darzustellen. Bei Versiegelungen, die das Maß von 70 % überschreiten, sind dafür zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. In diesem Fall bestehen Ausgleiche für Überschreitungen bis 10 qm in der Pflanzung eines einheimischen Laubbaums oder einheimischen Obstbaums als Auswahl aus den Pflanzlisten der textlichen Festsetzungen Nr. 9 und Nr. 10. Alternativ kann der zusätzliche Ausgleich in Form einer entsprechenden Dachbegrünung in der gleichen Größenordnung wie die zusätzlich versiegelte Fläche vorgenommen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Stadt Sendenhorst abzustimmen.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wurden Flächenbilanzen für Bestand und Planung und darauf aufbauend ökologische Bilanzierungen auf der Basis des zugrundezulegenden Bewertungsrahmens des Kreises Warendorf - Untere Landschaftsbehörde - für Biotoptypen mit Stand vom 07.02.1995 erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, daß trotz umfangreicher Kompensations- und

Minimierungsmaßnahmen ein nicht ausgeglichenes Defizit von 2.174,25 Wertpunkten verbleibt. In der Relation von Einwurfswert zu Planungswert macht dies allerdings nur einen Anteil von 12,2 Prozent der anzustrebenden Wertzahl aus. Desweiteren ist in die Gesamtbewertung einzustellen, daß im B-Plan-Gebiet immerhin 21,60 Prozent der Gesamtfläche mit Ausgleichsmaßnahmen belegt sind und diese Flächen so liegen, daß sie eine gute landschaftliche Einbindung der Gewerbeflächen gewährleisten. Über die Ausgleichsmaßnahme a) ist zudem eine großzügige Gebietsdurchgrünung in ökologisch wirksamer Breite vorhanden.

Im Rahmen der frühzeitigen TöB-Beteiligung nach § 4 (1) BauGB machte der Kreis Warendorf Bedenken geltend hinsichtlich des nicht ausreichenden Ausgleichs und schlug vor für den Fall, daß das Kompensationsdefizit nicht innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann, die Ausgleichsmaßnahmen auf einer anderen geeigneten Fläche außerhalb des Plangebietes durchzuführen.

In einem Abstimmungsgespräch am 28.10.1997 unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde wurde vereinbart, das Kompensationsdefizit im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Albersloh - GE Ost - 2. Änderung und Erweiterung", der u.a. eine Renaturierungsfläche für den "Alsterbach" festsetzt, auszugleichen, da die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen über das für dieses Plangebiet erforderliche Kompensationserfordernis hinausgehen. Diese Absicht ist aber nicht mehr realisierbar, da die für diesen externen Ausgleich erforderlichen Grundstücksflächen in Privateigentum stehen und -entgegen früherer Aussagen- nicht an die Stadt veräußert werden. Der Ausgleich des im Plangebiet "Schörmel-West" nicht auszugleichenden Kompensationsdefizites von 2.174,25 Wertpunkten erfolgt daher in der Weise, daß auf einer Teilfläche von 2.418 gm auf dem Grundstück Gemarkung Sendenhorst, Flur 43, Flurstück 2872 ein Mischwald angelegt wird (2.418 qm x 1,3 Wertfaktor = 3.143 Wertpunkte abzgl. Eingangswert von 2.418 qm x 0,4 = 968 Werteinheiten, ergibt 2.175 Wertpunkte nach "Warendorfer Modell"). Die Stadt Sendenhorst hat aus dem genannten Grundstück eine Teilfläche zur Größe von 16.800 qm für externe Ausgleichsmaßnahmen angepachtet. Zusammen mit den im Plangebiet selbst erbrachten Kompensationsmaßnahmen wird somit der Eingriffs-Ausgleich vollständig erbracht.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung

Neue Verkehrsflächen brauchen nicht geschaffen zu werden. Die Erschließung der Gewerbeflächen ist über die Straße "Am Mergelberg" gesichert. Vorgesehen ist, in dem vorhandenen 10,0 m - Querschnitt eine 5,50 m breite Asphaltfahrbahn und eine 1,50 m breite gepflasterte Gehzone auf der Ostseite der Straße anzulegen. Auf der Westseite der Straße kann dadurch der 2,5 m breite Grünstreifen (Standort der markanten Baumreihe mit engem Pflanzabstand) - mit Ausnahme der Zufahrten - um ca. 50 cm auf 3,0 m verbreitert werden. Dies ergibt einen Entsiegelungsgewinn von ca. 150 qm, der die geringfügige zusätzliche Versiegelung für den Gehzonenbau mehr als ausgleicht. Durch die Verbreiterung des Grünstreifens in Verbindung mit Bodenlockerungs - und

Standortverbesserungsmaßnahmen können so insbesondere auch die Lebensbedingungen der Bestandsbäume verbessert werden.

Als zweite Zufahrtmöglichkeit zu den Gewerbegebieten (Schörmel-West und insbesondere zum Gewerbegebiet Schörmel, B-Plan Nr.15) ist der südliche Teil des Schörmelweges in die Betrachtung einzubeziehen. Er wird im Bebauungsplan als "öffentliche Verkehrsfläche" planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen dieser Festsetzung hat die Stadt Sendenhorst genügend Spielraum, um weitergehende verkehrsplanerische oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die einerseits die Anfahrbarkeit/ Erschließung des südlichsten Gewerbestandortes sichern, bekanntermaßen auftretenden Schleichverkehre andererseits Schörmelweg zu den nordöstlich an das Plangebiet anschließenden Gewerbebetrieben die Einrichtung 1 einer Tempo-30-Zone, unterbinden. Durch Flankierungsmaßnahmen zur Verkehrsberuhigung und ein Durchfahrtverbot für LKW's hat die Stadt Sendenhorst bereits in früheren Jahren Maßnahmen ergriffen, um diese Schleichverkehre einzudämmen. Einer planungsrechtlich zwingenden Festsetzung solcher Maßnahmen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

Durch die zusätzlichen Betriebsansiedlungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und den Sachverhalt, daß die südlichste, für einen einzelnen Betrieb geeignete Gewerbefläche aufgrund der bergbaulichen Gefährdungszone in Verbindung mit der überlagernden Ausgleichsfläche a) nur über den Schörmelweg angefahren werden kann, ergibt sich die Notwendigkeit, den südlichen Abschnitt des Schörmelweges in Höhe der nördlichen Gebäudekante des Hauses Schörmelweg 14 insgesamt für den durchfahrenden Verkehr zu sperren.

8.2 Versorgung

Wasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung für das Plangebiet erfolgt durch Anschluß an das Netz des Wasserwerks der Stadt; ein ausreichender Wasserdruck wird so gewährleistet. Die erforderliche Netzerweiterung wird seitens des Werks bedarfsgerecht vorgenommen. Es besteht ein Anschluß- und Benutzungszwang.

Für Feuerlöschzwecke bestimmte Hydranten werden in angemessenen Abständen in das Wasserrohrnetz eingebaut.

Gasversorgung

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

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die VEW AG vorgenommen. An der Straße "Am Mergelberg" befindet sich eine Trafostation, die in ihrer Leistung zur Versorgung des Gebietes ausreicht, und deren Standort im Bebauungsplan als "Fläche für Ver- oder Entsorgungsanlagen" mit ihrer Zweckbestimmung "Elektrizität/Umformerstation" festgesetzt ist. Die Entfernung von der Trafostation bis zum letzten möglichen Entnahmepunkt beträgt ca. 160 bis 200 Meter, was unter dem Gesichtspunkt der Versorgungssicherheit und Leitungsdimensionierung als sehr zufriedenstellend zu bewerten ist.

Die VEW hat im Rahmen der Trägerbeteiligung darauf hingewiesen, daß sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 10-kV-Kabel und Anlagen befinden. Sie hat gebeten, diese Kabel in dem Bebauungsplan auszuweisen. Zudem sollen geplante Anpflanzungen von Bäumen mit ausgeprägtem Wurzelholz mit der Betriebsstelle Beckum abgestimmt werden. Desweiteren wurde der Wunsch geäußert, die Baumreihe auf der Westseite der Straße "Am Mergelberg" auf die Ostseite bzw. in die einzuhaltende Abstandsfläche der Bebauung zu verlegen, um die Kabel der VEW zu schützen.

Hierzu ist zu sagen, daß es sich bei der angesprochenen Baumreihe um Bestandsbäume handelt, die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot planungsrechtlich gesichert werden. Neue Baumstandorte sind im Plan nicht ausgewiesen. Insofern besteht keine Möglichkeit, die Baumreihe auf die Ostseite der Straße zu verlagern. Auch die vorhandenen 10-kV-Kabel liegen bereits im Nahbereich der Wurzeln der Bestandsbäume. Sie sind entsprechend dem Hinweis der VEW nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Telekommunikationseinrichtungen

Die Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationseinrichtungen (Telefon/ Kabelfernsehen etc.) wird seitens der Deutschen Telekom AG durch die Erweiterung vorhandener Netze und Anlagen sichergestellt. Notwendige Leitungen werden bedarfsgerecht verlegt.

Insofern ist es für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der zuständigen Telekom-Niederlassung in Münster so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Ein Anschluß- und Benutzungszwang für Telekommunikationseinrichtungen besteht nicht.

Über den Planbereich verlaufen vier Richtfunkstrecken für den Fernmeldeverkehr. Eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs bei Verwirklichung der Planung ist nach Aussage der Telekom nicht zu erwarten.

Sie gibt allerdings den Hinweis, daß, falls einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6 m überragen, mit Beeinträchtigungen der Ton- und Fernseh-Rundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflexion gerechnet werden muß. Ergänzend macht sie vorsorglich darauf aufmerksam, daß es bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern zusätzlich zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernseh-Rundfunkempfangs durch Reflexionen kommen kann, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.

8.3 Entsorgung

Die schadlose Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Für diese Erweiterung des Kanalnetzes wird ein Entwurf gemäß § 58 Landeswassergesetz (LWG) aufgestellt und zur Genehmigung vorgelegt. Die vorhandene Kläranlage ist in der Lage, die zusätzlichen Schmutzwässer aufzunehmen.

Der neu im Landeswassergesetz NW (LWG) verankerte und am 01.01.1996 inkraftgetretene § 51a Abs.1 besagt, daß das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Da eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken aufgrund der Untergrundverhältnisse kaum möglich ist (vgl. auch Punkt 5.2 dieser Begründung), sollen für das anfallende Regenwasser geeignete Maßnahmen angestrebt werden (Sammel- und Rückhaltungsanlagen auf den Grundstücken, kontrollierte und regulierte Einleitung von Überschußmengen), die die Einleitungen von Regenwasser in den Vorfluter so gering und so schadstoffarm wie möglich halten.

Hausrestmüll, Bioabfall sowie Sperrmüll werden zentral von einem Privatunternehmen im Auftrage der Stadt abgefahren und auf der Kreisdeponie in Ennigerloh eingelagert, der Bioabfall wird dort kompostiert. Kunststoff-/ Kunststoffverbundabfall ("Gelber Sack") wird im Auftrage der "DSD" abgefahren und der Wiederverwertung zugeführt.

Problemabfälle können zu festgesetzten Terminen am Schadstoffmobil abgegeben werden. Leichtverpackungen, auch Weißblech, werden ebenfalls über den "Gelben Sack" der Wiederverwertung zugeführt. Für die öffentlichen Entsorgungseinrichtungen besteht ein Anschluß- und Benutzungszwang.

9. Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Teilbereichsgliederung der Gewerbeflächen nach Abstandsklassen in Verbindung mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen und die Ausweisung eines Mischgebietes am südlichen Gebietsrand gewahrt (vgl. hierzu auch die Ausführungen unter Ziffer 6.1 dieser Begründung).

10. Eisenbahnspezifische Auflagen der Westfälischen Landeseisenbahn GmbH

Die WLE bittet um Beachtung nachfolgender eisenbahnspezifischer Auflagen:

Die Haftung für Schäden, die mit dem Eisenbahnbetrieb in ursächlichem Zusammenhang stehen, wie Erschütterungs- und Feuerschäden, Rauch-, Staub und Geräuschbelästigungen ist ausgeschlossen. Auf die Bauflächen wirken Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr. Eine Erhöhung der Zugbelastung sowie Nachtverkehr können nicht ausgeschlossen werden. Ansprüche gegen die Eisenbahn können aus der Lärmeinwirkung nicht abgeleitet werden. Die WLE bittet darum, gegebenfalls entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Feuergefährliche Gegenstände und Geräte sowie leichtentzündliche Stoffe dürfen in dem Gebäude und auf dem Grundstück nur so gelagert werden, daß sie durch Emission des Eisenbahnbetriebes nicht entzündet werden können. Das Gelände ist zur

Eisenbahn hin mit einer dauerhaften, lückenlosen Einfriedigung wirksam auf der ganzen Länge abzusichern. Diese Einfriedigung ist vom Grundstückseigentümer herzustellen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.

Ab- und Tagewässer dürfen den Bahnanlagen weder in geklärtem noch in ungeklärtem Zustand zugeführt werden. Zusätzlich weist die WLE darauf hin, daß die Möglichkeit besteht, für anzusiedelnde Firmen einen Gleisanschluß zu bauen.

Zu den gegebenfalls gewünschten Schallschutzmaßnahmen und zu der geforderten Einfriedigung des Geländes zur Eisenbahn hin ist festzustellen, daß es sich bei den betreffenden Geländeteilen und Grundstücken um im Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte Bestandssituationen handelt (private Grünflächen und MI-Flächen). Insofern sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Aufgrund der Bestandssituation sind entsprechende Einfriedigungen der an die Bahnanlagen angrenzenden Grundstückseigentümer bereits im Rahmen von dichten Anpflanzungen vorhanden. Diese wurden im Bebauungsplan zusätzlich als Erhaltungsgebot für zu erhaltende Sträucher festgesetzt.

11. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind bei dieser Planung nicht berührt. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, daß im Plangebiet heute noch unbekannte Bodendenkmäler liegen.

Der Zielsetzung der Bodendenkmalpflege, den Schutz auch der unbekannten Bodendenkmäler zu gewährleisten, wird dadurch angemessen Rechnung getragen, daß die Baugenehmigungsbehörde im jeweiligen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren folgende Auflagen machen wird (vgl. auch "Nachrichtliche Hinweise" in der

Planfassung):

"Dem Westfälischen Museum für Archäologie /Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/2105-252) oder der Stadt Sendenhorst als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (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 und16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen - DSchG NW-). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erdbewegungen (z.B. Bodenaushub) sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde - Referat Paläontologie -, Sentruper Straße 245, 48149 Münster, schriftlich mitzuteilen."

12. Bodenordnung

Eine umfassende Bodenordnung ist nicht erforderlich, da der überwiegende Teil der Flächen sich im Eigentum der öffentlichen Hand befindet. Desweiteren ist der Bau von öffentlichen Erschließungsstraßen als Voraussetzung einer Nutzung der Flächen bei dieser Bebauungsplanung nicht erforderlich. Die Bildung von eigenständigen Betriebsgrundstücken kann insofern durch einfache Grundstücksteilungen bzw. Neuparzellierungen im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung erfolgen.

13. Finanzierung

Die Kosten für die von der Stadt durchzuführenden Maßnahmen zur Erstellung der Erschließungsanlagen verringern sich um die gesetzlichen Beiträge (Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB). Es werden Beiträge erhoben für die Anschlußmöglichkeit an die Kanalisationsanlagen entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt und für den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserversorgungssatzung der Stadt. Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden Kostenersstattungsbeträge nach §§ 135 a bis 135 c BauGB entsprechend der Satzung der Stadt Sendenhorst vom 21.09.1998 erhoben.

14. Realisierung

Die Stadt Sendenhorst wird nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes unverzüglich mit der Baureifmachung des Gebietes beginnen.

Sendenhorst, 21.05.1999

Liguil Dipl.-Ing. Bauass. Doris Krause Dienstbereichsleiterin

Stadt Sendenhorst, Bebauungsplan Nr. 21 "Schörmel-West", Ökologische Eingangsbewertung des Plangebietes inclusive Flächenbilanz

Nr.	Bezeichnung/ Flächentyp/ Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche in qm	Prozent	Bewertungszah I
1.0	öffentliche Verkehrsflächen gesamt:		5.412,00	12,34	2151,00
1.1	davon Fahrbahn, Fuß- und Radweg; Material über- wiegend Asphalt, Randbereiche Pflaster, Gehweg- platten, vollversiegelt	0,00	3.790,00	8,64	0,00
	davon Verkehrsgrün, baumbestanden und mit Sträu- chern, Bodendeckern bepflanzt	0,50	322,00	0,73	161,00
	davon Verkehrsgrün, strukturarme Wiesen-/ Wegrandstreifen in Teilabschnitten, baumbestanden	0,50	750,00	1,71	375,00
	davon wassergebundene Decken/ Schotterbankette in Teilflächen und als Randstreifen	0,10	550,00	1,25	55,00
1.5	Einzelbäume, weitgehend geschlossene, mittelkronige Baumreihe "Am Mergelberg"(39 Stück x 20 qm)		(780 qm) keine Aufaddition i. d. Flächenbilanz	0,00	1.560,00
2.0	baulich genutzte Flächen gesamt:		10.794,00	24,61	1.602,00
2.1	Hof, Gebäude- und Gartenflächen am Schörmelweg ohne planerische Veränderung	0,00	2.571,00	5,86	0,00
2.2	rückwärtige private Grünflächen nördlich der WLE- Strecke ohne planerische Veränderung	0,00	1.442,00	3,29	0,00
	überbaute und vollversiegelte Flächen des Über- gangswohnheims incl. Zufahrten und Stellplätzen	0,00	660,00	1,51	0,00
	teilversiegelte Flächen/ wassergebundene Decken im Gebäudeumfeld des Übergangswohnheims	0,10	1.050,00	2,39	105,00
	Spielflächen (überwiegend artenarmer Rasen), son- stige strukturarme Rasenflächen bzw. als Nutzgar- ten genutzte Flächen westlich des Übergangswohn- heims	0,30	4.990,00	11,38	1.497,00
	Trafostation VEW, Bestand, ohne planerische Veränderung	0,00	81,00	0,18	0,00
3.0	Wiesen- und Weideflächen gesamt:		27.643,00	63,05	16.267,20
	davon Streuobstwiese Bestand (Mischung aus Halb- und Hochstämmen, mit teilweise größeren Lücken im Pflanzverband, durch langjährig fehlende Pflege- maßnahmen in ihrer Funktion beeinträchtigt)	1,80	3.550,00	8,10	6.390,00
	davon einzelner Schuttkegel in Wiesenfläche, mit Pioniervegetation (vorwiegend Birke im Verband mit Hasel, Holunder, Brombeere, ca. 15 Jahre)	08,0	150,00	0,35	120,00
3.3	davon strukturarme Wiesenränder, durch die Bewirt- schaftung stark beeinträchtigt, Breite ca. 0,60 m, Be- wertung wie extensive Grünlandnutzung	0,80	450,00	1,03	360,00
3.4	davon intensiv genutzte, strukturarme Weidefläche	0,40	23.493,00	53,57	9.397,20
	Gesamtfläche/Einwurfswert in die ökologische Bilanz:		43.849,00	100,00	20.020,20

Q

Stadt Sendenhorst, Bebauungsplan Nr. 21 "Schörmel-West", Ökologische Planungsbewertung des Plangebietes inclusive Flächenbilanz (1)

Nr.	Bezeichnung/ Flächentyp/ Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche in qm	Prozent	Bewertungszah I
1.0	öffentliche Verkehrsflächen gesamt:		5.412,00	12,34	2171,00
1.1	davon Fahrbahn, Fuß- und Radweg; Material über- wiegend Asphalt, Randbereiche Pflaster, Gehweg- platten, vollversiegelt		4.190,00	9,56	0,00
1.2	davon Verkehrsgrün, baumbestanden und mit Sträu- chern, Bodendeckern bepflanzt (Bestand)	0,50	322,00	0,73	161,00
1.3	davon Verkehrsgrün, strukturarme Wiesen-/ Weg- randstreifen in Teilabschnitten, baumbestanden	0,50	900,00	2,05	450,00
1.4	Einzelbäume, weitgehend geschlossene, mittelkronige Baumreihe "Am Mergelberg"(39 Stück x 20 qm)	2,00	(780 qm) keine Aufaddition i. d. Flächenbilanz	0,00	1.560,00
2.0	baulich genutzte Flächen, die planerisch nicht verändert werden und damit nicht in der Pla- nungsbewertung berücksichtigt werden brauchen gesamt:		4094,00	9,34	0,00
2.1	Hof, Gebäude- und Gartenflächen am Schörmelweg ohne planerische Veränderung	0,00	2.571,00	5,87	0,00
2.2	rückwärtige private Grünflächen nördlich der WLE- Strecke ohne planerische Veränderung	0,00	1.442,00	3,29	0,00
2.3	Trafostation VEW, Bestand, ohne planerische Ver- änderung	0,00	81,00	0,18	0,00

Zwischenergebnis:

Bei der gesamten Gruppe 2.0 handelt es sich um Flächen, die im Bebauungsplan in ihrer gegenwärtigen Nutzung planungsrechtlich gesichert werden und die dadurch keinen Eingriff in Natur und Landschaft auslösen, sie können deshalb im Folgenden aus der Betrachtung herausgenommen werden. Auch bei den öffentlichen Verkehrsflächen (Gruppe 1.0) werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Vorgesehen ist in dem vorhandenen 10,0 m - Querschnitt eine 5,50 m breite Asphaltfahrbahn und eine 1,50 m breite gepflasterte Gehzone auf der Ostseite der Straße. Auf der Westseite der Straße kann dadurch der 2,5 m breite Grünstreifen (Standort der Baumreihe, vgl. lfd. Nr. 1.4) - mit Ausnahme der Zufahrten - auf 3,0 m verbreitert werden. Dies ergibt einen Entsiegelungsgewinn von ca. 150 qm, der die geringfügige zusätzliche Versiegelung für den Gehzonenbau mehr als ausgleicht. Zusätzlich sollen durch Bodenlockerungs - und Standortverbesserungsmaßnahmen die Lebensbedingungen der Bestandsbäume verbessert werden. Die Eingangsbewertung für die öffentlichen Verkehrsflächen weist 2.151,00 Wertpunkte aus, die Planungsbewertung 2.171 Wertpunkte bei gleicher Gesamtfläche. Damit ist der Eingriff für die öffentlichen Verkehrsflächen ausgeglichen. Die folgenden Bewertungsschritte umfassen daher nur noch die ausgewiesenen privaten gewerblichen Bauflächen und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen a) - e). Der insofern noch zu berücksichtigende, um die öffentl. Verkehrsflächen reduzierte Einwurfswert beträgt danach noch 17.869,20 Wertpunkte.

3.0	gewerbliche Bauflächen gesamt:		24.873	56,72	3.730,95
3.1	überbaubare, versiegelbare Fläche (70%)	0,00	17.411,10	39,70	0,00
	nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzbin- dung/ Anpflanzungsflächen (Hecken/Eingrünungen) gemäß textl. Festsetzung Nr.9 (15%)	0,70	3.730,95	8,51	2611,67
	nicht überbaubare Grundstücksfläche ohne Pflanz- bindung, unversiegelte Bauweise, Biotoptyp "private Grünfläche im Gewerbegebiet" (15%)	0,30	3.730,95	8,51	1119,28
	Zwischensumme/Übertrag nach Seite 2:		24.873	56,72	3.730,95

Stadt Sendenhorst, Bebauungsplan Nr. 21 "Schörmel-West", Ökologische Planungsbewertung des Plangebietes inclusive Flächenbilanz (2)

Nr.	Bezeichnung/ Flächentyp/ Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche in qm	Prozent	Bewertungszah I
	Übertrag von Seite 1:		24.873,00	56,72	3.730,95
4.0	Grünflächen/Ausgleichsmaßnahmen gesamt:		9.470,00	21,60	11.964,00
4.1	standortgerecht bepflanzter, gebietsgliedernder Grünstreifen, Ausgleichsmaßnahme a) in Verbin- dung mit textlicher Festsetzung Nr. 9		3.620,00	8,26	2.534,00
4.2	standortgerecht bepflanzter Grünstreifen mit Ge- bietseingrünungsfunktion/ landschaftsgerechte Ein- bindung der Gewerbeflächen, Ausgleichsmaßnahme b) in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 9	0,70	1.970,00	4,49	1.379,00
4.3	Pflege, Entwicklung und Ergänzung des Streuobst- wiesenstreifens (Obstbaumschnitt, zweischürige Mahd, Nachpflanzung/ Lückenfüllung von 15 Stück Hochstamm-Obstbäumen alter Sorten), Ausgleichs- maßnahme c)	·	3.550,00	8,10	7.100,00
	standortgerecht bepflanzter privater Pflanzstreifen als Pufferzone zwischen MI- und GE-Flächen, Aus- gleichsmaßnahme d) in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 9	0,7	330,00	0,75	231,00
4.5	Pflanzgebote für großkronige Einzelbäume auf Gewerbeflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 10 (18 Stück x 40 qm = 720 qm als zulässiger fiktiver Flächen- wert)	1,0	720,00 (ohne Einstellung in die Flächenbilanz)	0,00	720,00
5.0	Gesamtsumme (=Kompensationswert):				15.694,95
6.0	gegenüberzustellender Einwurfswert:				17.869,20
	nicht ausgeglichene Bewertungspunkte:				2.174,25
8.0	Verhältnis Einwurfswert zu Kompensationswert innerhalb des Plangebietes:				0,878

Ergebnis:

Trotz umfangreicher Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt innerhalb des Plangebietes ein nicht ausgeglichenes Defizit von 2.174,25 Wertpunkten. In der Relation von Einwurfswert zu Planungswert macht dies einen Anteil von 12,2 Prozent der anzustrebenden Wertzahl aus. Im B-Plan-Gebiet selbst sind immerhin 21,60 Prozent der Gesamtfläche mit Ausgleichsmaßnahmen belegt und liegen diese Flächen so, daß sie eine gute landschaftliche Einbindung der Gewerbeflächen gewährleisten. Über die Ausgleichsmaßnahme a) ist zudem eine großzügige Gebietsdurchgrünung in ökologisch wirksamer Breite vorhanden.

Das im Plangebiet nicht auszugleichende Kompensationsdefizit wird durch Anpflanzung eines Mischwaldes auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Sendenhorst, Flur 43, Flurstück 2872 ausgeglichen (2.418 qm m x 1,3 Wertfaktor abzgl. Eingangswert von 2.418 qm x 0,4 = 2.175 Wertpunkte).

In der Gesamtbewertung ist somit festzustellen, daß durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen eine vollständige Kompensation erreicht wird.