## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz - BBauG - zum Bebauungsplan Nr. 5 a "Platten-Bree - Erweiterung" der Stadt Sendenhorst

## 1. Planungsanlaß und Planungsziel

Zur Steuerung der Bautätigkeit in der Ortslage Sendenhorst beabsichtigt die Stadt Sendenhorst, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen nordwestlich der bebauten Ortslage Sendenhorst einer geregelten baulichen Nutzung zuzuführen.

Im Flächennutzungsplan vom 27.4.1979 ist für den östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes die Nutzung als Wohnbaufläche vorgesehen, während der westliche Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen stellen im Zusammenhang mit dem unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet "Platten-Bree" eine Abrundung der Ortslage Sendenhorst dar. Im Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes "Zentrales Münsterland" ist das Gebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Der Bebauungsplan steht den landesplanerischen Zielen damit nicht entgegen.

Die Ausweisung als Wohnbaufläche soll vorwiegend die Befriedigung von in Sendenhorst bestehendem Eigenbedarf ermöglichen; auch insofern entspricht sie den planerischen Zielsetzungen.

Auf Grund des Beschlusses des Rates der Stadt Sendenhorst vom 19. 6.1979 wird deshalb für das Gebiet westlich des Bebauungsplangebietes "Platten-Bree" der Bebauungsplan Nr. 5 a "Platten-Bree - Erweiterung" im Sinne des § 30 BBauG aufgestellt.

#### 2. Lage und Größe des Plangebietes

2.1 Das Plangebiet liegt am Nordwestrand der Ortslage Sendenhorst und umfaßt derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es grenzt im Osten an den rechtswirksamen Bebauungsplan "Platten-Bree"; westlich und nördlich des Gebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft die Landstraße - L - 520.

Die Grenzen des Plangebietes sind in dem als Anlage 1 beigefügten Ausschnitt aus der Grundkarte im Maßstab 1: 5.000 dargestellt und durch eine durchgezogene schwarze Linie gekennzeichnet.

2.2 Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,6 ha.

# 3. Beabsichtigte Nutzung

# 3.1 Art und Maß der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung für den östlichen Teilbereich die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet - WA -" fest, für den westlichen Bereich sind landwirtschaftliche Nutzungsflächen ausgewiesen.

Der Plan ermöglicht im östlichen Bereich des Plangebietes ca. 30 eingeschossige Gebäude in offener Bauweise. Bei allen Hauptbaukörpern sollen dem Ortsbild angepaßte geneigte Dächer zur Ausführung kommen. Die Ausnutzung der Grundstücke ist entsprechend § 17 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) – als Höchstgrenze mit einer Grundflächenzahl – GRZ – von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl – GFZ – von 0,5 vorgesehen.

Geht man von 30 möglichen neuen Wohnungseinheiten - WE - und einer angenommenen durchschnittlichen Einwohnerzahl von 3,5 Personen/WE aus, ist im Plangebiet nach Abschluß der Bebauung mit einer Bevölkerung von ca. 105 Einwohnern - EW - zu rechnen. Die Siedlungsdichte wird damit nach Durchführung der Planungsabsicht bei rd. 33 EW/ha Bruttowohnbauland bzw. bei rd. 55 EW/ha Nettowohnbauland liegen. Diese Werte entsprechen den Forderungen, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vom Regierungspräsidenten Münster als Bezirksplanungsbehörde erhoben worden sind.

#### 3.2 Grünordnung

Im südwestlichen Planbereich ist entlang der L 520 eine Grünfläche als Immissionsschutzstreifen in einer Breite von 15 m für die von der L 520 und der Strecke der Westfälischen Landeseisenbahn AG – WLE – ausgehenden Emissionen vorgesehen. Diese Fläche ist z. T. als öffentliche und z. T. als private Grünfläche ausgewiesen und muß mit bodenständigen Gehölzen bepflanzt werden; ein entsprechendes Pflanzgebot ist durch den Bebauungsplan festgesetzt.

Im nördlichen Planbereich ist ein Kinderspielplatz als Spielbereich B gemäß RdErl. d. Innenministers vom 31.7.1974 in der Fassung vom 29.3.1978 - VC 2/VC 4 - 901.11 - vorgesehen. Der im

westlichen Teil des Kinderspielplatzes bereits vorhandene Rodelberg wird in die Spielplatzplanung integriert. Der Spielplatz kann über die Kopernikusstraße und den nördlich der Bebauung vorgesehenen Fuß- und Radweg, der eine Verbindung nach Süden zu den Verkehrsflächen des Baugebietes hat, gefahrlos erreicht werden.

Für die im Bereich des vorgenannten Fuß- und Radweges vorhandenen Bäume ist ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BBauG festgesetzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Platten-Bree" ist bisher für den Bereich westlich der Kopernikusstraße ein Streifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dieser Bereich wird aus diesem Bebauungsplan durch ein Änderungsverfahren gemäß § 2 Abs. 6 BBaußherausgenommen und liegt nun im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 a "Platten-Bree - Erweiterung".

Nach dem Planentwurf ist hier ein ca. 2,5 m breiter Streifen westlich der Kopernikusstraße mit einem Leitungsrecht für die Verrohrung des Vorfluters belastet. In dieser privaten Fläche sind Bäume anzupflanzen bzw. die vorhandenen Kopfweiden soweit wie möglich zu erhalten; ein entsprechendes Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG ist im Bebauungsplan festgesetzt. Da es aufgrund der erforderlichen Aufhöhung des Geländes (sh. Ziff. 7) und des Erfordernisses der Grabenverrohrung (sh. Ziff. 6) sehr schwer sein wird, die Kopfweiden zu erhalten, sollen diese soweit möglich verpflanzt werden.

An dem vom Ende der Kopernikusstraße nach Norden führenden Wirtschaftsweg sind ebenfalls auf Grund des im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Pflanzgebotes gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG Bäume anzupflanzen. Die um den nördlich des Plangebietes vorhandenen Feuerlöschteich bestehenden Anpflanzungen bleiben soweit möglich als Abgrenzung zwischen Kinderspielplatz und Feuerlöschteich erhalten. Der Feuerlöschteich soll in der Weise nach Süden erweitert werden, daß im Spielplatzbereich eine flache Wasserfläche entsteht. Diese Erweiterung soll nicht dem Feuerschutz dienen, sondern die Attraktivität des Kinderspielplatzes erhöhen. Aus Gründen des Feuerschutzes ist im übrigen eine Erweiterung des Teiches nach Norden nicht erforderlich. Der Gehölzbestand im Süde soll durch diese Erweiterung des Teiches nicht beeinträchtigt wer

den, er soll vielmehr zur Trennung der beiden Nutzungen erhalten bleiben.

Im Randbereich des erweiterten Feuerlöschteiches sollen Kopfweiden und bodenständige Gehölze angepflanzt werden. Im übrigen sollen in diesem Bereich - falls erforderlich - Ersatzanpflanzungen für die z. Zt. an der Kopernikusstraße vorhandenen Kopfweiden erfolgen, oder - falls mit dem Eigentümer der Kopfweiden eine entsprechende Einigung erzielt werden kann - die Kopfweiden von der Kopernikusstraße hierhin verpflanzt werden. Um eine Gefährdung für spielende Kinder zu vermeiden und um zu verhindern, daß der Teich unbefugt genutzt wird, wird zwischen dem jetzigen Feuerlöschteich und der künftigen Wasserfläche eine sichere Einzäunung im Bereich der vorhandenen Anpflanzung angeordnet.

Weitere Grünanpflanzungen sollen innerhalb des Baugebietes in den Verkehrsflächen vorgenommen werden; die Notwendigkeit zur weiteren Durchgrünung des Gebietes wird bei der noch zu erstellenden Straßenplanung für die Wohnstraßen berücksichtigt.

# 3.3 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ergibt sich aus der Anlage 2 zu dieser Begründung.

### 3.4 Gestaltungsregelungen

In den Bebauungsplan ist eine Gestaltungssatzung gemäß § 103 Abs.

1 Bau0 NW eingearbeitet worden. Die erforderliche Abwägung der P-lange des Einzelnen und der Allgemeinheit wird aus einer Begründung zur Gestaltungssatzung dieses Bebauungsplanes, die dem Rat zum Satzungsbeschluß über die Gestalterischen Festsetzungen vorgelegt wird, ersichtlich sein.

#### 4. Immissionen

### 4.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet wird im Südwesten durch die L 520 begrenzt; südlich hieran schließt sich die Strecke der WLE Münster - Beckum an.

Zur Feststellung der von der L 520 ausgehenden Verkehrsemissionen werden die Ergebnisse der Verkehrszählung zugrunde gelegt, die im Jahre 1980 durchgeführt wurde. Diese ergab ein Verkehrsaufkommen von 1.574 Kfz/24 Std.

Mit Hilfe der Vornorm DIN 18005 vom Mai 1971 in Verbindung mit de RdErl. des Innenministers vom 8.11.1973 - VL 2 - 870 - läßt sich folgende Verkehrsbelastung der L 520 ermitteln:

| Verkehrsbelastung            | 1.574 | Kfz/24 | Std. |
|------------------------------|-------|--------|------|
| Lkw-Anteil                   | 68    | Lkw/24 | Std. |
| Tagwert (6.00 - 22.00 Uhr)   | 88    | Kfz/h  |      |
|                              | 4     | Lkw/h  |      |
| Nachtwert (22.00 - 6.00 Uhr) | 20    | Kfz/h  |      |
|                              | 1     | Lkw/h  |      |

Der Ikw-Anteil beträgt demnach tagsüber 2,16 und nachts 1,66 %.

Die Kraftfahrzeuge verursachen einen Mittelungspegel von 51 dB (A Tagwert und 40 dB (A) Nachtwert bei einem Abstand von 25 m zur Straßenachse und bei freier Schallausbreitung.

Hierdurch werden die nach der Vornorm DIN 18005 festgesetzten Planungsrichtpegel für Allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) Tag- und 40 dB (A) Nachtwert) nicht überschritten.

Die Immissionen der Strecke der WLE, die parallel südlich zur L 520 verläuft, sind nicht zu berücksichtigen, da die Strecke von der WLE nur noch ein- bis zweimal täglich genutzt wird und eine stärkere Frequentierung, die belästigend wirken könnte, nicht zu erwarten ist.

Gleichwohl erfolgt die Festsetzung eines Grünstreifens (z. T. als öffentliche, z. T. als private Fläche) - wie im Flächennutzungsplan vorgesehen - an der südwestlichen Plangebietsgrenze zum Schutz der geplanten Wohnbebauung gegen die unvermeidbaren Lärmbeeinträchtigungen, die von der L 520 ausgehen. Es ist eine riege artige Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen nach den Festsetzu gen dieses Bebauungsplanes vorgesehen (sh. auch Ziff. 3.2).

#### 4.2 Betriebsimmissionen

Da sich in der näheren Umgebung des Plangebietes weder landwirtschaftliche Betriebsstellen noch Industrie- und Gewerbebetriebe befinden, sind Betriebsimmissionen nicht zu erwarten. Die verbleibende Betriebsfläche der westlich des Plangebietes vorhandene Hofstelle läßt – im Falle der Wiederaufnahme des Betriebes – scho wegen ihrer Größe unzumutbare Belästigungen für die Wohnbebauung nicht erwarten.

## 5. Erschließung

#### 5.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Kopernikusstraße gewährleistet. Hiervon ausgehend erfolgt die innere Erschließung durch die nach Westen führende und später nach Norden abknickende Planstraße. Von dem nach Norden führenden Teilstück dieser Planstraße zweigen zwei ca. 35 m lange Stichstraßen nach Westen ab, die zur Erschließung der westlich anschließenden Flächen dienen sollen. Die Planstraße hat eine durchschnittliche Breite von ca. 8 m und ist an einigen Stellen aufgeweitet.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Verbesserung des Wohnumfeldes sollen im Plangebiet Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung getroffen werden. Es sollen Mischflächen, die dem Fußgänger und dem
Fahrzeugverkehr gleichermaßen zur Verfügung stehen, im Sinne der
Zeichen 323/326 der Straßenverkehrsordnung - StVO - gebaut werden.
Die Planstraße soll einen niveaugleichen Ausbau erhalten. Das
Straßenverkehrsamt wird rechtzweitig vor Durchführung des Bebauungsplanes beteiligt.

Im Baugebiet sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen Stellplätze oder Garagen nach Maßgabe der Bauordnungsvorschriften auf den jeweiligen Grundstücken
zu errichten. Für den ruhenden öffentlichen Verkehr werden dem Bedarf entsprechend Parkflächen in der verkehrsberuhigt ausgebauten
Planstraße besonders gekennzeichnet.

Südlich des vorgesehenen Kinderspielplatzes nördlich der ausgewiesenen Wohnbebauung verläuft ein Fuß- und Radweg zur L 520. Dieser Fuß- und Radweg ist durch einen nach Süden führenden Stichweg mit der inneren Erschließungsstraße verbunden.

Von der Einmündung der Eichendorffstraße in die Kopernikusstraße verläuft ein Fuß- und Radweg in Richtung Westen zu L 520, um eine Verbindung des Wohngebietes mit den westlich gelegenen Freiräumen zu erreichen.

Für den Anschluß dieses Fuß- und Radweges an die L 520 wird in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger eine besondere Sicherung

angeordnet, die es verhindert, daß Fußgänger und Radfahrer unacht sam auf den Straßenkörper gelangen.

Der v. g. Fuß- und Radweg ist im Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst als Wanderweg dargestellt.

Weiter führt vom nördlichen Ende der Kopernikusstraße ein Wirtschaftweg entlang dem östlich des Kinderspielplatzes vorhandenen Bachlauf nach Norden, um die notwendige Erschließung der nördlich des Feuerlöschteiches und der vorhandenen Wohnbebauung liegenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten.

Am Nordwestrand des Plangebietes führt ein Wirtschaftsweg von den nördlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen zur L 520. Eine Fahrverbindung von dieser Straße in die Wohnbauflächen ist, um ein Durchfahren des Gebietes zu verhindern, nicht vorgesehen. Damit wird eine mit Kraftfahrzeugen zu befahrenden Verbindung zur L 520 verhindert. So soll vermieden werden, daß das Plangebiet und die sich im Osten anschließenden bebauten Gebiete durch durchfahrenden Verkehr, der sich unter Umgehung des Ortskernes einen Weg zur L 811 (Telgter Straße) und weiter über die Raiffeisenstraße zur L 851 (Hoetmarer Straße) und umgekehrt suchen würde, unnötig gefährdet und durch Immissionen belästigt werden.

Die Nordseite der L 520 erhält zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ein Zu- und Ausfahrtverbot.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Die öffentliche zentrale Frischwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das städtische Netz der Ortslage Senden horst. Ein ausreichender Wasserdruck (ca. 4,0 - 4,5 bar) wird gewährleistet. Durch den Netzanschluß und durch den nördlich des Plangebietes liegenden Feuerlöschteich wird auch die Löschwasserversorgung mit 800 ltr. pro Minute für die Dauer von 2 Stunden sichergestellt. Die erforderlichen Hydranten werden in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in Straßenachse, installiert. An gut sichtbaren Stellen werden Hydrantenhinweisschilder angebracht Den Richtlinien des Arbeitsblattes W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) wird damit entsprochen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird durch zu erstellende gemeindliche Einrichtungen sichergestellt. Die Planung dieser Einrichtungen wird aus dem genehmigten Zentralabwasserplan entwickelt. Das Abwasser wird der neuen Kläranlage der Stadt Sendenhorst zugeführt, die für 20.000 Einwohnergleichwerte – EGW – ausgelegt ist und damit ausreichende zusätzliche Aufnahmekapazitäten besitzt.

Feste Abfallstoffe werden gemäß § 1 Abs. 2 und § 5 Abs. 1 Landesabfallgesetz - LAbfG - zentral durch die Gemeinde gesammelt und nur der dafür zugelassenen Deponie zugeführt.

Die Sicherung der Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG - VEW -; eine entsprechende Versorgungsfläche wurde nach deren Maßgabe im Be-bauungsplan ausgewiesen.

Die Gasversorgung des Plangebietes wird durch die Gelsenwasser AG sichergestellt; Gasversorgungsleitungen werden entsprechende dem Bedarf verlegt.

Für die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen besteht Anschluß- und Benutzungszwang; für die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie besteht kein Anschluß- und Benutzungszwang.

# 6. Maßnahmen zum Vollzug des Bebauungsplanes

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke stehen in (privatem Eigentum. Zur Neubrdnung der größtenteils unzweckmäßig parzellierten Grundstücke soll eine Baulandumlegung durchgeführt werden. Hierzu hat der Rat der Stadt Sendenhorst am 22.3.1979 beschlossen, eine Umlegung gemäß §§ 45 ff. BBauG anzubrdnen.

Um eine Koordinierung bei den Straßenbauarbeiten zu gewährleisten, werden die betroffenen Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich benachrichtigt, damit ihnen ausreichend Zeit zur Vorbereitung der erforderlichen Maßnahmen verbleibt.

Vor der teilweisen Verrohrung des Gewässers II Ordnung (Nr. 2816), das das Plangebiet durchfließt, wird die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetzt - WHG - eingeholt. Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer (Aufnahmefähigkeit der Kläranlage und des Meerbaches sowie die Leistungsfähigkeit des Pumpwerkes Platten-Bree) wird vor Beginn der Erschließungsmaß-nahmen nachgewiesen.

Nachteilige Auswirkungen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereic sind bei der Verwirklichung der Planung nicht zu erwarten.

## 7. Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet ist nahezu eben; da es jedoch teilweise tiefer liegt als das östlich angrenzende bereits bebaute Gebiet, bedarf es im Zuge der Plandurchführung einer Aufhöhung von im Mittel 0,75 m - 0,90 m. Die künftigen Höhen der Verkehrsflächen sind im Plan angegeben.

# 8. Kostenübersicht und Finanzierung

Der Stadt Sendenhorst werden mit Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme voraussichtlich folgende überschläglich ermittelt Kosten entstehen:

|                           | ca.                             | 210,000,00                         | DM                              |
|---------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
|                           | ca.                             | 330.000,00                         | DM                              |
| ng                        | ca.                             | 20.000,00                          | DM                              |
|                           | ca.                             | 50.000,00                          | DM                              |
|                           | ca.                             | 100,000,00                         | DM                              |
| [mmissionsschutzstreifens | ca.                             | 50.000,00                          | DM                              |
|                           | <u>ca.</u>                      | 760.000,00                         | $\mathbb{D}\mathbb{M}$          |
|                           | ng<br>Immissionsschutzstreifens | ca. ng ca. ca. ca. ca. ca. ca. ca. | ca. 50.000,00<br>ca. 100.000,00 |

Der Grunderwerb für Straßen, Wege, Plätze und öffentliches Grün erfolgt im Rahmen der Baulandumlegung.

Die von der Stadt Sendenhorst zu tragenden Kosten verringern sich um die gesetzlichen Beiträge der Anlieger (Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BBauG und Anschlußbeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen - KAG - jeweils in Verbindung mit der Ortssatzung) sowie um Zuschüsse Dritter, sowe diese erlangt werden.

Zur Finanzierung der für die Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffenden kommunalen Maßnahmen werden die erforderlichen Mittel im Investitionsprogramm der Stadt Sendenhorst ausgewiesen.

Sendenhorst, den 16. Februar 1983

Stadt Sendenhorst

Der Stadtdirektor

