Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 9 „Jugendgästehaus Himmelreich“ der Stadt Sendenhorst

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.06.2206 beschlossen, für ein den Sendenhorster Georgspfadfindern zur Verfügung stehendes Gelände am Südwestrand der Ortslage von Sendenhorst einen Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Jugendgästehauses zu erstellen. Dort soll insbesondere Kindern und Jugendlichen Raum und Zeit für gemeinsames Wohnen, Kochen, Lernen und zur eigenen Entwicklung gegeben werden. Neben den Gebäuden des Jugendgästehaus wurde ein Zeltlagerplatz mit einem Lagerfeuerbereich vorgesehen. Das Vorhaben dient der Förderung sozialer, kultureller, karitativer und kirchlicher Zwecke.

Die Flächenentwicklung stellt einen potenziellen Eingriff in Natur und Landschaft dar und war deshalb Untersuchungsgegenstand des **Umweltberichtes**, der unter Ziffer 8 einen gesonderten Teil der Bebauungsplanbegründung darstellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind aufgrund der nachfolgend benannten Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, zumal das Plangebiet im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Pfadfindergelände Geisterholz bereits jetzt von den Pfadfindern als Versammlungs- und Bolzplatz genutzt wird.

Aufgrund der Nähe der bestehenden Wohnnutzungen im Nordosten des Gebietes wurde durch das Büro Uppenkamp und Partner in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt ein **schalltechnisches Gutachten** durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt, so dass der Schutz der Wohnbebauung vor Immissionen sichergestellt wird. Hiermit wurde auch den frühzeitigen Eingaben aus der betroffenen Nachbarschaft zu Fragen des Immissionsschutzes noch vor der eigentlichen frühzeitigen Beteiligung im Sinne des BauGB Rechnung getragen. Auf die Ergebnisse des Gutachtens und die daraus folgenden Konsequenzen geht die Begründung unter Punkt 6 auf Seite 10 ein. Darüber hinaus wird eine **Vereinbarung** zwischen der Stadt Sendenhorst und den Pfadfindern geschlossen, die u.a über eine **Haus- und Platzordnung** insbesondere Regelungen zu Nutzungsverlagerungen, Fahrradabstellanlagen, Aufsichtspersonen, Nacht- und Ruhezeiten und Ansprechpartnern der Pfadfinder trifft.

Bei der Grünplanung im Gebiet konnten die mittel- bis hochwertigen Biotope an den Randbereichen erhalten und Waldflächen festgesetzt werden, so dass Beeinträchtigungen reduziert wurden. Das sich aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ergebende Ausgleichsdefizit wird im Zusammenhang mit einer erforderlichen Ersatzaufforstung vollständig auf plangebietsexternen Flächen durch Extensivierung einer vorhandenen intensiven Grünlandnutzung und die Anlage eines Stillgewässers ausgeglichen.

Eine **Zusammenfassung der Erkenntnisse aus der Umweltprüfung** ist unter Ziffer 8.6 der Begründung zu finden.

Aufgrund der Inanspruchnahme von **Wald** hat es bereits in 2004 erste Gespräche und einen Ortstermin mit dem Forstamt Warendorf gegeben, so dass diese Grundvoraussetzung zur Realisierung des Vorhabens bereits frühzeitig vorabgestimmt wurde.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden** und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.10. bis zum 08.12.2006 wurden diese aufgefordert, Stellung zu nehmen und sich zum **Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** zu äußern. Es wurden z.B. die notwendige Darlegung der Kompensationsmaßnahmen für den biologischen Ausgleich und der Ersatzanpflanzungen, die Anforderungen an den Brandschutz und Hinweise für die Bodendenkmalpflege angesprochen. Der Landesbetrieb hat auf die Überlagerung des Plangebietes mit einer der Varianten der Umgehungsstraßenplanung hingewiesen, was zur Kenntnis genommen wurde. Das Staatliche Umweltamt regte an, die Anforderungen an das Lärmschutzelement zur Qualitätssicherung im Bebauungsplan festzusetzen und für die Anwuchszeit der unzugänglich dicht zu bepflanzenden Fläche zwischen Jugendgästehaus und Wohnbebauung eine Einzäunung vorzusehen. Diesen Anregungen wurde gefolgt. Die eingegangenen Anregungen und Abwägungen sind in der auf der Internetseite der Stadt Sendenhorst unter www.sendenhorst.de der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Vorlage 404/06 des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 23.01.2007 nachzulesen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit einer Informationsveranstaltung im Sendenhorster Haus Siekmann am 09.11.2006 eingeleitet, zu der die umliegende Nachbarschaft persönlich eingeladen wurde. Im Anschluss daran hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich vom 11. November bis zum 18. Dezember 2006 über den Bebauungsplan zu informieren, Fragen zu stellen und schriftlich oder mündlich Anregungen zu äußern, ohne dass hiervon Gebrauch gemacht wurde.

Die erforderliche **landesplanerische Abstimmung** gemäß § 32 LPIG erfolgte im Rahmen der Abstimmungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit der Bezirksplanungsbehörde in Münster. Es wurde vereinbart, dass hier die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Jugendgästehaus“ vorgenommen werden sollte.

Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 02.02. bis zum 07.03.2007 stattgefunden. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht; die Stellungnahmen der Behörden führten lediglich zu redaktionellen Änderungen in der Begründung.

Insgesamt können alle im Laufe des Verfahrens vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen mit den entsprechenden Abwägungen der Vorlage 443/07 und Ihrer 1. Ergänzung zur Stadtentwicklungsausschusssitzung vom 20.03.2007 bzw. zur Sitzung des Rates vom 29.03.2007 entnommen werden. Die Abwägungstatbestände erstreckten sich auf die Stel-

lungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage, so dass der Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vorgenommen hat.

Hinsichtlich in Betracht kommender **Planungsalternativen** wurde konzeptionell so geplant, dass möglichst wenig des im Plangebiet bestehenden Waldes beeinträchtigt bzw. beseitigt wird. Der Bereich des Sondergebietes mit dem für das Jugendgästehaus vorgesehenen Baufenster schließt dennoch gewissermaßen an den Bebauungszusammenhang des Wohngebietes Garrath an. Als Aktionsfläche mit Lagerfeuer- und Zeltlagerbereich wird die im Bestand vorhandene und vom Wald umgebende Fettwiese genutzt, so dass ökologisch höherwertige Einzelstrukturen insbesondere in Randlagen erhalten werden können. Die Lage der Stellplätze richtet sich nach der bestehenden Überfahrt über das Gewässer und der Nähe zur Erschließungsstraße. Eine funktionale Alternative innerhalb des Plangebietes, mit der eine deutliche Verringerung des Eingriffs erreicht werden könnte, besteht aufgrund der relativ homogenen Ausprägung und geringen Größe des Plangebietes nicht. Insgesamt wird sich das abgestimmte, an baubiologischen Grundsätzen orientierte Vorhaben der Pfadfinder behutsam in die Landschaft einfügen.

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/1645.html im Internet abrufbar.