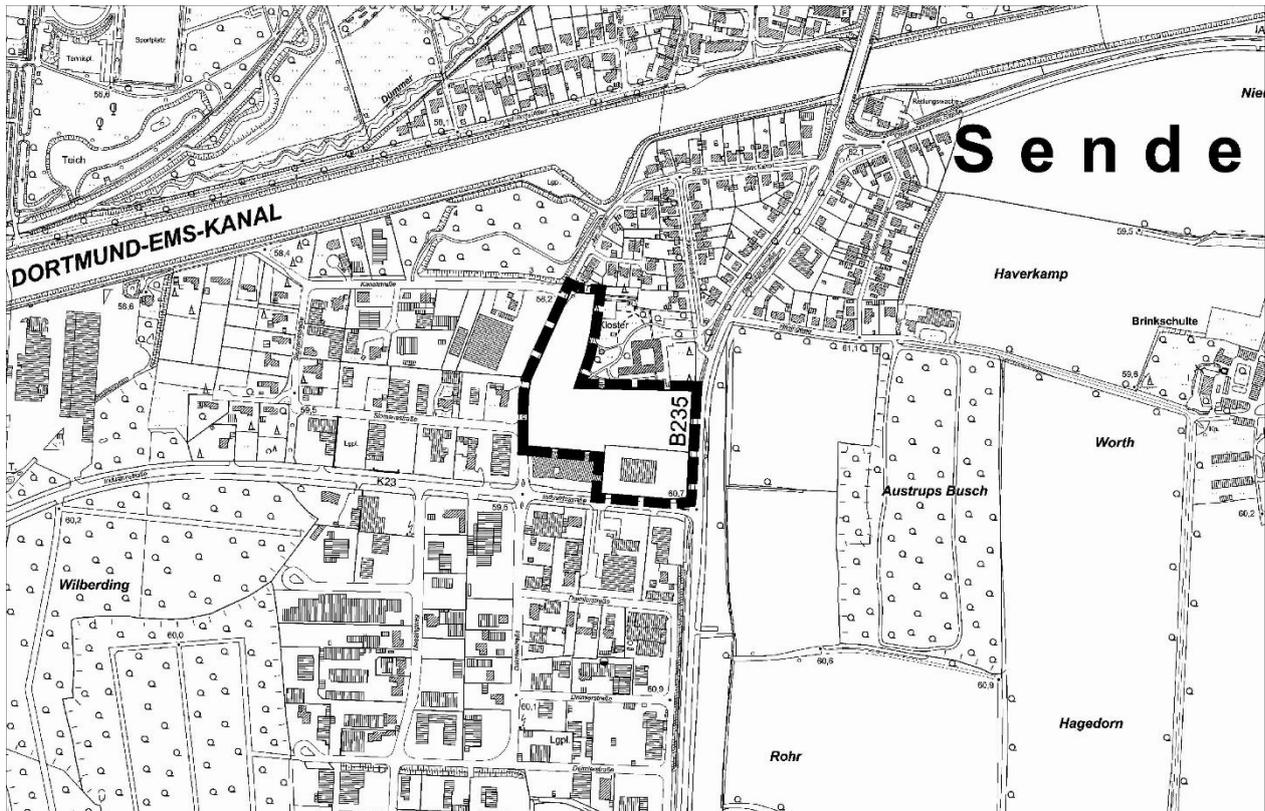


16. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Senden“



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung, Standortwahl	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5.1	Ziele der Raumordnung	3
5.2	Flächennutzungsplan.....	4
5.3	Landschaftsplan.....	4
6	Belange des Städtebaus / städtebauliches Konzept	4
7	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung	7
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	8
7.4	Verkehrsflächen/Erschließung	8
7.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
7.6	Grünordnung.....	9
7.7	Energie- und Wärmeversorgung	10
7.8	Örtliche Bauvorschriften.....	10
8	Belange der Ver- und Entsorgung.....	11
9	Belange der Umwelt.....	12
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht	12
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
9.3	Artenschutz.....	12
10	Auswirkungen der Planung	13
10.1	Belange der Landwirtschaft (Umwidmungssperrklausel).....	13
10.2	Immissionsschutz	14
10.3	Belange des Verkehrs.....	14
10.4	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	15
10.5	Belange des Bodenschutzes.....	17
10.6	Belange des Denkmalschutzes	17
10.7	Altlasten und Kampfmittel	17
11	Flächenbilanz.....	18

Teil B: Umweltbericht

Begründung zur 16. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Senden“

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Ortsteil: Senden
Plangebiet: Westlich der B 235, nördlich der Industriestraße, östlich der Siemensstraße

Verfahrensstand: **Vorentwurf** – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung, Standortwahl

Der Bauleitplanung liegen zwei Planerfordernisse zugrunde. Zum einen besteht in der Gemeinde Senden im Allgemeinen sowie im Gewerbegebiet Senden im Speziellen ein Mangel an verfügbaren gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten. Die wiederholt durchgeführten Änderungen und Erweiterungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Senden“ dokumentieren dies über die vergangenen Jahre. Der Planbereich bietet ein weiteres Potenzial für eine Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes und damit eine Entwicklungsmöglichkeit im gegebenen Nutzungs- und Erschließungszusammenhang. Die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken wird bspw. bereits durch das im Süden des Geltungsbereiches ansässige Autohaus verdeutlicht, dass dringend nach einer Entwicklungsmöglichkeit sucht und im Sinne einer Betriebserweiterung von der Planung profitieren kann.

Zum anderen ist festzustellen, dass das aktuell in der Nähe des Schlosses genutzte Bauhofgelände inzwischen räumlich sehr beengt und in Teilen bereits sehr veraltet ist. Darüber hinaus steigen mit einer wachsenden Gemeinde auch die Aufgaben des Bauhofes, sodass perspektivisch auch mit einer größeren Anzahl an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bauhofes zu rechnen ist. Daher finden konkrete Überlegungen bzgl. der Errichtung eines neuen Bauhofes an einem zukunftsfähigen Standort statt. Im Rahmen einer offenen Suche wurde der Geltungsbereich als möglicher Standort für einen neuen Bauhof identifiziert.

Die Bauleitplanung kann somit flexibel zwei städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Senden dienen: Der Schaffung gewerblicher Entwicklungsflächen durch eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und die Schaffung der Option, Teile des Plangebietes für eine Neuerrichtung des Bauhofes zu nutzen.

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Bauplanungsrechtes. Die Planung entspricht den gem. § 1 (6) Nr. 8 Buchstaben a) und c) BauGB insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen:

- Belange der Wirtschaft
- Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die planungsrechtliche Aktivierung der im gegebenen Nutzungs- und Erschließungszusammenhang gelegenen Entwicklungsmöglichkeiten trägt die Planung zudem dazu bei, die planerisch gebotene Innenentwicklung zu forcieren und damit zu einer Schonung des Außenbereiches beizutragen. Die Planung erfüllt damit die in § 1 (5) und § 1a (2) BauGB enthaltene Vorgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die bereits über die Siemensstraße erschlossenen Flächen weisen für eine Entwicklung eine Lage- und Erschließungsgunst auf, die dazu beiträgt, den außerhalb des Siedlungszusammenhanges gelegenen Außenbereich zu schonen. Die Standortwahl wird in diesem Zusammenhang auch dadurch begünstigt, dass die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen eine isolierte Lage im Siedlungsgefüge des Ortsteiles aufweisen. Zudem gibt es bereits konkrete Nachfragen eines im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebes nach einer betrieblichen Entwicklung in die heutigen Freiflächen hinein, sodass eine Betriebsverlagerung durch die Bauleitplanung ausgeschlossen werden kann und damit aufgrund des fehlenden Angebotes an adäquaten gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet ein Fortzug des Unternehmens droht.

Vor diesem Hintergrund ist auch im Hinblick auf die Begründungspflicht zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen (Umwidmungssperrklausel gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB) die Entscheidung zur Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind lediglich die südöstlichen Teilbereiche, in denen das Autohaus besteht, als Gewerbegebiet festgesetzt. Die heutigen Freiflächen sind als Grünflächen festgesetzt, sodass die Planung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden kann. Daher wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Senden“ der gegenständlichen 16. Änderung unterzogen und durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes die Voraussetzung für eine flexible Entwicklung geschaffen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Senden ist der Planbereich gegenwärtig in weiten Teilen ebenfalls als Grünflächen dargestellt. Um dem in § 8 (2) BauGB formulierten Entwicklungsgebot gerecht zu werden, ist daher parallel zur Änderung des Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen (37. Änderung).

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im sog. Vollverfahren durchgeführt.

In der Sitzung vom 18.04.2023 hat der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Senden die Verfahren zur 16. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Senden“ sowie zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine insgesamt 2,87 ha große Fläche im Nordwesten des östlich der B 235 gelegenen Gewerbegebietes Senden. Er umfasst die heutigen zwischen der B 235 und der Siemensstraße gelegenen Ackerflächen und den Standort des Autohauses im Eckbereich Industriestraße / B 235.

Der Geltungsbereich wird gemäß § 9 (7) BauGB in der Planänderung selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat), folgt im weiteren Verfahren

4 Situationsbeschreibung

Der Planbereich befindet sich im nordöstlichen Randbereich des Gewerbegebietes Senden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst sowohl landwirtschaftliche Nutzflächen als auch ein bereits gewerblich genutztes Baugrundstück.

Die L-förmig zugeschnittene landwirtschaftliche Anbaufläche (Ackerbau) erstreckt sich auf das Flurstück 625 und damit den überwiegenden Flächenanteil des Änderungsgebietes. Im Südosten des Änderungsgebietes befindet sich der Standort eines Autohauses mit den entsprechenden fahrzeugbestandenen Freiflächen. Das Hauptgebäude des Autohauses selbst ist mittig innerhalb des Baugrundstückes positioniert und weist eine typische Flachdacharchitektur auf.

Aufgrund der Randlage im Gewerbegebiet Senden weist das Umfeld unterschiedliche Prägungen auf. Während das Gewerbegebiet mit der hierfür typischen Nutzungs- und Bauungsstruktur in südliche und westliche Richtung anschließt, weist das nördliche und östliche Umfeld eine andere Nutzung auf. Östlich des Plangebietes verläuft die B 235, die in dem Bereich wiederum die Grenze der Siedlungsflächen darstellt, sodass östlich der B 235 für den Außenbereich typisch landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen zu finden sind. Nördlich des Geltungsbereiches grenzt der Standort des Klosters St. Klara an, dessen Areal durch eine bis zu 3 m hohe grenzständige Mauer umfriedet ist.

Weiter nördlich des Klosters befindet sich eine Wohnsiedlung im Bereich Klosterstraße / Am Kanal, die eine überwiegend kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung aufweist. Eine direkte Fahrverbindung zwischen der Siemensstraße und der in Verlängerung nach Norden verlaufenden Straße Am Kanal ist durch Poller unterbunden, sodass kein Verkehr aus dem Gewerbegebiet nach Norden durch die Straße Am Kanal abfließen kann.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich dar (sowohl in der rechtskräftigen Fassung vom 27.06.2014 als auch im Entwurf des neuen Regionalplans nach Aufstellungsbeschluss des Regionalrats vom 12.12.2022).

Mit Schreiben vom 09.05.2023 hat die Gemeinde Senden gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) eine landesplanerische Anfrage gestellt. Mit Schreiben vom 05.07.2022 teilt die Bezirksregierung Münster mit, dass allgemeine Siedlungsbereiche in der Regel einer Wohnbauentwicklung vorbehalten sind, aber darin auch Planungsrecht für wohnverträgliches Gewerbe oder Flächen für öffentliche Dienstleistungen geschaffen werden kann. Stark emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben sowie öffentliche Betriebe mit einem entsprechenden Emissionsverhalten sind dagegen nur an Standorten zulässig, die im Regionalplan als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) festgelegt sind.

Sollte eine gewerbliche Flächenentwicklung stattfinden bzw. die potenzielle Errichtung eines neuen Bauhofes in dem Plangebiet umgesetzt werden, muss dargelegt werden, dass durch die Entwicklungen keine wesentlichen Immissionsbelastungen erzeugt werden.

Im Ergebnis legt die Bezirksregierung somit dar, dass die Festsetzung eines Gewerbegebietes grundsätzlich mit den Darstellungen des Regionalplanes vereinbar ist, dies jedoch nicht uneingeschränkt für alle denkbaren gewerblichen Nutzungen gelten kann.

Die Errichtung eines neuen Bauhofes ist im zulässigen Nutzungsspektrum eines Gewerbegebietes lediglich eine mögliche Nutzungsart. Die Verträglichkeit einer künftig konkret geplanten Anlage kann im Rahmen einer Angebotsbebauungsplanung daher nur auf Genehmigungsebene auch tatsächlich konkret beantwortet werden. Aufgrund dieses Heranrückens und der

Nähe des Plangebietes zu den schutzwürdigen Nutzungen werden die im Geltungsbereich zulässigen Betriebstypen nach dem Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 eingeschränkt und damit eine ASB-verträgliche gewerbliche Entwicklung sichergestellt. Für weitere Informationen hierzu wird auf Kap. 10.2 verwiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird der Bezirksregierung Münster im weiteren Verfahren gem. § 34 (5) Landesplanungsgesetz zur abschließenden Beurteilung zugeleitet.

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Senden stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Grünflächen dar. Der bereits vom Autohaus genutzte süd-östliche Teilbereich ist der tatsächlichen Nutzung entsprechend bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit nicht vollständig gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dabei werden die als Grünflächen dargestellten Teilbereiche des Geltungsbereiches dem Planungsziel entsprechend als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Mit der parallel zur Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Anforderungen des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB entsprochen.



Abbildung: 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (links: Aktuell; rechts: Planung)

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

6 Belange des Städtebaus / städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Aktivierung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im gegebenen gewerblichen Nutzungszusammenhang vor. Grundsätzlich soll die Planung als sog. Angebotsplanung in eine flexible Entwicklung des Gebietes ermöglichen. Ein

Anstoß der Planung und damit auch ein wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Bauhofes. Sollte der Standort schließlich geeignet sein und für die Errichtung des neuen Bauhofes gewählt werden, ist die Verortung im Südwesten des Plangebietes mit einer verkehrlichen Erschließung von der Siemensstraße sinnvoll. In westliche Richtung würde die Fläche aufgrund ihres Zuschnittes ausreichend Entwicklungsspielraum und damit in hohem Maße eine Zukunftssicherheit für die Belange des Bauhofes gewährleisten.

Im Südosten des Plangebietes ist das dort ansässige Autohaus mit in den Geltungsbereich einbezogen worden, da das Unternehmen Pläne für eine bauliche und räumliche Entwicklung hat. Hier ist vorstellbar, dass das vorhandene Gebäude und die Freianlagen (im Wesentlichen Stellplatzflächen für angebotene Fahrzeuge) jeweils nach Norden erweitert werden. Entsprechend ist für diese Entwicklung der Nahbereich zur B 235 eine realistische Entwicklungsfläche. Somit verbleibt der zwischen dem Kloster und der Siemensstraße gelegene Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes. Hier soll eine heute noch nicht absehbare gewerbliche Flächenentwicklung ermöglicht werden. Ein Erhalt als landwirtschaftliche Nutzfläche ist in diesem untergeordneten Teilbereich nicht sinnvoll.

Die verkehrliche Erschließung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen über die B 235 ist aufgrund der Belange des übergeordneten Verkehrs auszuschließen. Die neu hinzutretenden Nutzungen im Nahbereich zur Siemensstraße sind daher ausschließlich über die Siemensstraße selbst anzubinden. Lediglich eine Erweiterung des Autohauses ist über die Industriestraße von Süden über die bereits vorhandene Zufahrt möglich.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sehen ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO vor.

Für die nachfolgende Zulässigkeit der Nutzungen gilt vorangestellt:

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit einem Emissionsverhalten entsprechend der Zugehörigkeit zu den Abstandsklassen I-VII des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 (RdErl. MUNLV NRW V-3-8804.25.1). Betriebe und Anlagen in den unzulässigen Abstandsklassen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass deren Emissionen durch technische und / oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:

- Unselbständige Verkaufsstätten mit Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden Betrieben, wenn
 - sie dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind,
 - in betrieblichem Zusammenhang errichtet sind,
 - dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und

- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten ist.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Vergnügungsstätten.
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung.
- Einzelhandelsbetriebe.
- Imbissbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.

Mit dem vorstehenden Nutzungskatalog soll die Entwicklung des Geltungsbereiches im Nutzungszusammenhang mit dem Umfeld im Sinne typischer Gewerbenutzung erfolgen und dabei öffentliche Betriebe zugunsten einer möglichen Errichtung eines neuen Bauhofes einschließen. Darüber hinaus sollen Nutzungsarten und Nutzungsunterarten ausgeschlossen werden, die zu einer Nutzungskonkurrenz und damit schließlich zu einer Verdrängung der klassischen gewerblichen Nutzung führen können. Die im Vergleich zu dem in § 8 BauNVO für Gewerbegebiete vorgegebenen Nutzungsspektrum vorgenommenen Anpassungen des Zulässigkeitskataloges (Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit bzw. die Nichtzulässigkeit von Nutzungen) werden wie folgt begründet:

Unselbstständige Verkaufsstätten

Gegenstand der Festsetzung ist die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben aller Art (einschl. Handwerksbetrieben), die nahversorgungs-/zentrenrelevante Sortimente über einen „Werksverkauf“ am Produktionsstandort zum Verkauf anbieten („Handwerkerprivileg“) als sog. Annex-Handel.

Im Sinne dieses Annex-Handels sind Verkaufsstätten jedoch nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist.

Darüber hinaus müssen die angebotenen Waren auf dem Betriebsgrundstück aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren bzw. angebotenen Handwerksleistungen stehen.

Eine solche Verkaufsstelle ist dann als Fabrik- oder Werksverkauf bzw. als Handwerksbetrieb mit Zubehörhandel zu beantragen. Es handelt sich dabei nicht um Einzelhandelsbetriebe oder Läden. Damit wird der besonderen Struktur mancher produzierender Handwerks- oder Gewerbebetriebe Rechnung getragen, die von der Direktvermarktung eigener Produkte an der Betriebsstätte profitieren. Durch die notwendige Unterordnung unter den produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb wird die Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Gebiet als Standort für produzierendes und artverwandtes Gewerbe, zu entwickeln, erreicht.

Mit der Festsetzung wird auch auf Pkt. 2.2.7 des Einzelhandelserlasses NRW eingegangen (Einzelhandelsbetriebe ohne Verkaufsfläche, Online-Handel, Multichannel-Vertrieb). Danach sind Abhol- und Warenausgabebereiche für online bestellte Ware eine Verkaufsstätte oder Teil einer solchen und somit deren Verkaufsfläche zuzuordnen – auch wenn sich dieser Bereich nicht unmittelbar im Ladenlokal befindet. Dies gilt ebenso, wenn es sich um eigene Warenausgabebereiche von reinen Online-Händlern handelt. Hier gelten folglich ebenso die Kriterien hinsichtlich der Abgrenzung der Verkaufsfläche (Betretungsmöglichkeit, Einsehbarkeit, etc.).

Wohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gemäß § 8 BauNVO ohne weitere Regelung ausnahmsweise zulassungsfähig) sollen in dem Plangebiet unzulässig sein. Sog. Betriebsleiterwohnungen bringen häufig vor allem perspektivisch Genehmigungskonflikte mit sich, wenn sich die Wohnnutzung von dem ursprünglichen Betrieb abkoppelt und damit keine Betriebsgebundenheit mehr vorliegt. Da wie vorstehend beschrieben eine Nutzungskonkurrenz mit einer gewerblichen Flächenentwicklung klein

gehalten werden soll, werden sog. Betriebsleiterwohnungen von vornherein als unzulässig festgesetzt.

Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind nach § 8 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulassungsfähig. Innerhalb des Plangebietes sollen diese unzulässig sein, um einen damit verbundenen Trading-down-Effekt zu vermeiden, der sich negativ auf das Plangebiet und auch auf das Umfeld auswirken könnte.

Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art.

Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, würden das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet als auch für die Umgebung städtebaulich nachteilig auswirken könnte. Aus diesem Grunde werden Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, im Plangebiet ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe

Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet sollen die vorhandenen Einzelhandelszentren nicht geschwächt werden, sodass ein grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt wird. Hiervon unbenommen bleiben soll die Zulässigkeit unselbstständiger Verkaufsstellen innerhalb des Gewerbegebietes ansässiger Gewerbebetriebe, siehe vorstehende Ausführungen.

Imbissbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

Der Ausschluss von Gastronomiebetrieben im o. g. Sinn erfolgt, neben der Sicherung des Zieles der beabsichtigten gewerblichen Nutzung i. S. von Produktion, Lagerung und Distribution gewerblicher Güter in dem Gebiet, da diese Betriebe innerhalb der Siedlungsbereiche und hier insbesondere in den Ortskernen angesiedelt werden sollen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Grundfläche

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (heißt: eine 80 %-ige Versiegelung wird zugelassen) festgesetzt, um eine möglichst hohe und effektive Ausnutzung der Flächen für den Nutzungszweck zu erlauben. Zudem entspricht der Wert dem Orientierungswert für die Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Dabei sind gemäß § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen inklusive der Zufahrten und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO mitzurechnen. Eine darüberhinausgehende Versiegelung oberhalb der Grenze von 0,8 ist nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Um eine flexible Nutzbarkeit und Entwicklung des Gewerbegebietes zu ermöglichen, ist eine Festlegung von maximalen Höhen baulicher Anlagen von 12 m vorgesehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat für das Gewerbegebiet im Umfeld keine Regulierung zur Höhe baulicher Anlagen vorgenommen, sondern die vertikale bauliche Entwicklung ausschließlich über die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen geregelt. Da das Maß des Vollgeschosses in Gewerbegebieten aufgrund vollkommen unterschiedlicher Bedarfe an Raum- und Hallenhöhen der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebstypen von wenig Relevanz ist,

soll die vertikale Entwicklung über die Festsetzung maximaler Höhen baulicher Anlagen geregelt werden. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 12 m festgesetzt, was für Gewerbegebiete einen tragfähigen Kompromiss aus einer flexiblen baulichen Entwicklungsmöglichkeit und einem wirksamen Ausschluss überbordender Hallenbauten (wie z.B. Hochregallager).

Eine Möglichkeit zur Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird als Ausnahme, beschränkt auf untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, gem. § 31 (1) BauGB ermöglicht. Die Regelung soll zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend absehbare, im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende bauliche Entwicklungen ermöglichen.

Entlang der nordöstlichen und südwestlichen Grenze des Plangebietes werden Bereiche mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 4,50 m festgelegt und durch die kombinierte Festsetzung einer Baulinie die grenzständige Bebauung in ebendieser Höhe planungsrechtlich ermöglicht. Auf Basis dieser Festsetzung ist eine grenzständige Bebauung in den Bereichen zulässig, die in Verbindung mit der reduzierten maximalen Höhe baulicher Anlagen verträglich höhenbegrenzt wird.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass von der offenen Bauweise abweichend Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig sind.

Damit wird den gewerbegebietstypischen Gebäudelängen entsprochen, wie sie bei dem hier in Rede stehenden Planungsziel und dem zugedachten Nutzungszweck notwendig werden können.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien definiert. Die festgesetzten Baugrenzen werden zur Umsetzung des Zieles einer gewerblich zu nutzenden Fläche großzügig gefasst. Baulinien werden entlang der nordöstlichen und südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt, um eine grenzständige Bebauung zu ermöglichen (siehe auch Kap. 7.2).

7.4 Verkehrsflächen/Erschließung

Entlang der östlichen Seite des Geltungsbereiches verläuft die B 235. Zusätzliche Gebiets- und Grundstückerschließungen sollen zugunsten der Belange des übergeordneten Verkehrs, speziell die Leichtigkeit des Verkehrsablaufes, nicht entstehen. Daher wird im Bebauungsplan entlang östliche Plangebietsgrenze als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Danach sind keine Grundstückerschließungen über die B 235 zulässig, sodass weder die B 235 noch der diese begleitende Fuß- und Radweg durch die Planung beeinträchtigt werden. Fahrerschließungen sind somit ausschließlich über die Industriestraße (Bereich Autohaus) und die Siemensstraße zulässig.

7.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vorgaben zur Dacheindeckung

Zur Verhinderung des Eintrages von Schwermetallen in das Grundwasser und das Gewässer wird festgesetzt, dass Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall unzulässig sind.

Beschaffenheit von Stellplätzen

Mit dem Ziel einer ökologisch optimierten Ausgestaltung der Baugrundstücke wird für die Beschaffenheit von oberirdischen Stellplätzen eine Gestaltungsvorgabe ergänzt. Es wird festgesetzt, dass diese in wasserdurchlässiger Ausführung (drainfähiges Pflaster, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrassen o. ä.) zu erstellen sind. Die Festsetzung wird getroffen, da derartig ausgestaltete Flächen aus stadtklimatischer Sicht im Vergleich zur Vollversiegelung einer Fläche bodennahe Kühleffekte erzeugen und dadurch das Stadtklima positiv beeinflusst wird. Mit der Anwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Stellplätze sowie einer Zuführung von unbelastetem Regenwasser in den natürlichen Kreislauf wird zudem zu einem schonenden Umgang mit den Ressourcen Grundwasser, Boden und Klima beigetragen. Wasserdurchlässige Materialien sorgen dafür, dass Regenwasser dezentral versickert, zu Grundwasserneubildung führt und nicht gesammelt in die Kanalisation eingeleitet werden muss.

Erhalt lichtarmer Dunkelräume / Angepasstes Beleuchtungsmanagement

Der nördliche Randbereich des Plangebietes wurde im Rahmen der artenschutzfachlichen Bewertung relevant für Fledermäuse eingestuft. Die Randbereiche sind als Dunkelräume zu erhalten, damit sie weiterhin als Leitlinien für Fledermäuse funktionsfähig bleiben. Zur Sicherstellung wird eine Festsetzung bzgl. der Beleuchtung dieser Bereiche getroffen. Die zeichnerisch festgesetzten ökologisch wertvollen Bereiche sind dauerhaft durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement (Ausrichtung der Leuchtkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte, etc.) als Dunkelräume zu erhalten. Eine Aufstellung von Laternen, Strahlern etc. unmittelbar an der Grenze zum Kloster ist zu vermeiden. Genauso ist die Dauer der Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden auf ein unbedingt erforderliches Maß zu begrenzen. Die überlagernde Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches

7.6 Grünordnung

Dachbegrünung

Für die Baukörper selbst wird festgesetzt, dass die im Plangebiet zulässigen Flachdächer und flach geneigte Dächer (max. 10° Dachneigung) mindestens extensiv zu begrünen sind.

Fassadenbegrünung

Die Außenwände der Hauptbaukörper sind außerhalb der Wandöffnungen zu mindestens 20% der Fassadenfläche je Fassadenseite mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Zur Begrünung von Fassaden eignen sich vor allem Kletterpflanzen. Dabei unterscheidet man zwischen Selbstklimmern (z.B. Efeu, Kletterhortensie), windenden Arten (z.B. Geißblatt, Hopfen), rankenden Arten (z.B. Clematis, Wein) und Spreizklimmern (z.B. Kletterrose, Brombeere). Als Auslegungshinweis für die Festsetzung wird klargestellt, dass dies auch durch vor der Fassade abgesetzt errichtete Rankhilfen oder Vorhangfassaden erreicht werden kann.

Die Pflanzgebote entsprechen den Anforderungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen [...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf [...] Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima [...]“.

Die Vorgaben führen letztlich nicht nur zu einem attraktiven Erscheinungsbild, sondern haben darüber hinaus erhebliche positive Wirkung auf stadtklimatische, ökologische und siedlungswasserwirtschaftliche Belange: Aufheizeffekte werden gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht, als Vegetationsfläche angelegte Bereiche bieten für die Fauna einen erheblichen Mehrwert und begrünte Dachflächen haben stadtklimatisch positive Verdunstungseffekte und können anfallendes Niederschlagswasser zurückhalten und sich damit siedlungswasserwirtschaftlich positiv auswirken.

7.7 Energie- und Wärmeversorgung

Ein großes Potenzial zur Erreichung einer effizienten und klimaschonenden Gebietsversorgung bieten Dachflächen baulicher Anlagen. Damit dieses Potenzial in der geplanten Gebietserweiterung genutzt wird, wird gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den nutzbaren Dachflächen verbindlich vorgegeben.

Die Festsetzung gibt vor, dass die nutzbaren Dachflächen zu einem Mindestanteil von 75 % mit Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Dies umfasst sowohl Anlagen der Solarthermie und Photovoltaikanlagen.

Die Festsetzung berücksichtigt, dass aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht alle Teile der Dachflächen für Anlagen solarer Strahlungsenergie genutzt werden können. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Dachfläche über die pflichtige Mindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für die Bauherrschaft wirtschaftlich vertretbar ist. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Festsetzung ist festzustellen, dass zu erwartender Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahme in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die Realisierung führt bei einer Neubebauung nicht zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten) und ist daher vertretbar.

Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte für eine Solareinstrahlung nutzbare Dachfläche. Dabei sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen nicht zu berücksichtigen.

Dachflächen, die zur Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind, sollen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen freigehalten werden, um ausreichend Raum für die Belegung mit Solarmodulen zu erlauben und eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden.

Vor dem Hintergrund der Aspekte des Klimaschutzes („CO₂-Fußabdruck“ des Plangebietes) sowie dem Ziel der Vermeidung von Luftverunreinigungen soll die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig sein.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird daher gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Verwendung von fossilen Brennstoffen (z.B. Kohle, Brikett, feste und/oder flüssige Brennstoffe) für die Wärme und Wasserversorgung unzulässig ist.

Da die konkrete Umsetzung in der Art und Weise sowie im Umfang der Maßnahmen der erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung im Eigenentscheid der Bauherren liegt, kann bei der Festsetzung auch von einer wirtschaftlichen Zumutbarkeit ausgegangen werden. Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetz - GEG bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Die Planung entspricht damit dem in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus erfüllt der Bebauungsplan die in § 1 (6) Nr. 7f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Flachdächer bieten für eine klimatisch und siedlungswasserwirtschaftliche angepasste Ausgestaltung ein besonderes Potenzial, da eine kombinierte Begrünung und Ausstattung mit Solar-

/PV-Modulen mit höchster Effizienz gelingen kann. Da es sich bei Flachdächern zudem um eine für den gewerblichen Nutzungszweck besonders zweckdienliche Ausgestaltung baulicher Anlagen handelt und eine für Gewerbegebiete übliche hohe Grundfläche baulicher Anlagen (GRZ = 0,8) möglich ist, sollen innerhalb des Plangebietes ausschließlich Flachdächer (hier definiert mit einer maximalen Dachneigung von 10°) zulässig sein.

Fassadengestaltung

Um von der Gestaltung baulicher Anlagen ausgehende störende Effekte zu vermeiden, sollen in besonderem Maße reflektierende Fassadenmaterialien und -farben unzulässig sein. Daher wird festgesetzt, dass zur Fassadengestaltung ausschließlich matte, gedeckte Farben zulässig und glänzende Fassadengestaltung unzulässig sind.

Dies gilt ausdrücklich nicht für untergeordnete Anbauten oder ähnliche technische Einrichtungen und Anlagen.

In diesem Zusammenhang wird klarstellend festgesetzt, dass die verpflichtend vorgegebenen Fassadenbegrünungen allgemein zulässig sind. Siehe auch Kap. 7.6.

Werbeanlagen

Vorgaben zur Zulässigkeit von Werbeanlagen werden getroffen, da sich eine unkontrollierte Errichtung negativ auf die städtebauliche Wahrnehmung auswirken und dadurch negative Einflüsse auf das Straßen- und Ortsbild ausgelöst werden können. Eine störende Häufung von Nebenanlagen können derartige Wirkungen bspw. ebenso entfalten wie unpassend beleuchtete Werbeanlagen.

Um einen derartigen negativen Effekt zu vermeiden, wird zunächst festgelegt, dass Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig sind, sodass eine unkontrollierte Häufung von Fremdwerbungen ausgeschlossen wird. Zudem werden Vorgaben zur Beleuchtung gemacht, da diesbezügliche Einschränkungen sowohl gestalterische als auch hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der Insektenfauna vorteilhaft sind.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Der Geltungsbereich ist in einem 1970 genehmigten Entwässerungsantrag vollumfänglich als Entwicklungsfläche eingeflossen. Die Fläche ist somit in der Generalentwässerungsplanung der Gemeinde Senden mengenmäßig bereits berücksichtigt. Über das anliegende Trennsystem wird das anfallende Niederschlagswasser über ein Regenklärbecken in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet und von dort gedrosselt in die Stever abgegeben. Auch die Kapazitäten des Regenklärbeckens und des Regenrückhaltebeckens können die zusätzlichen Mengen aus dem Plangebiet problemlos aufnehmen. Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanäle der Kläranlage zugeleitet.

Energie- und Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Gebietes soll vor dem Hintergrund der gesamtgesellschaftlichen energiepolitischen Entwicklungen und Ziele nicht über fossile Energieträger vorgenommen werden, sodass keine Gasleitungen in das neue Wohngebiet gelegt werden sollen. Dieses Entwicklungsziel wird durch die gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB getroffene Festsetzung unterstrichen, dass die Verwendung fossiler Brennstoffe (z. B. Kohle, Briketts, feste und/oder flüssige Brennstoffe) zur Wärme- und Warmwasserversorgung im Plangebiet unzulässig sind.

Ein großes Potenzial zur Erreichung einer effizienten und klimaschonenden Gebietsversorgung bieten Dachflächen baulicher Anlagen. Damit dieses Potenzial in der geplanten Gebietserweiterung genutzt wird, wird gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den geeigneten Dachflächen verbindlich vorgegeben. Die Festsetzung gibt unter Angabe von Solarmindestflächen vor, dass die geeigneten

Dachflächen von Hauptbaukörpern mit Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Dies umfasst sowohl Anlagen der Solarthermie und Photovoltaikanlagen.

Die Planung entspricht damit dem in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus erfüllt der Bebauungsplan die in § 1 (6) Nr. 7f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser kann über die in der Siemensstraße vorhandene Infrastruktur sichergestellt werden. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren für konkrete Vorhaben ist mit dem betrieblichen Brandschutzkonzept individuell der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung zu erbringen.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung), die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht - separater Teil B der Begründung (öKon GmbH, Münster).

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichtes (öKon GmbH, Münster).

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, gegen die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Verstöße ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) wurde erstellt (öKon GmbH, Münster, 05/2023).

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes bei Beachtung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen

- Gehölzfällung im Winter (zwischen 01.10. bis 28./29.02.)
- Erhalt lichtarmer Dunkelräume

eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

Gehölzfällung im Winter (zwischen 01.10. bis 28./29.02.)

In der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs (Kreuzung Siemensstr. / Kanalstr.) stocken wenige junge Laubbäume mit darunter stehenden Sträuchern. Die Brut planungsrelevanter Arten kann sicher ausgeschlossen werden, sodass die Möglichkeiten einer Brut nicht planungsrelevanter Arten, die landesweit einen günstigen Erhaltungszustand, eine weite Verbreitung sowie eine große Anpassungsfähigkeit haben. Eine populationsrelevante Schädigung ist nicht zu erwarten, da das Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten bietet. Dennoch ist eine Tötung dieser Arten inklusive ihrer Gelege zu vermeiden. Bei einer Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit kann ein Verlust von Gelegen und die Tötung von Jungvögeln mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Maßnahme richtet sich zugunsten einer mit den Belangen des Artenschutzes verträglichen Umsetzung des Bebauungsplanes. Die Maßnahme berührt die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes nicht unmittelbar und ist auf die Ebene der Vorhabenzulassung adressiert. Die Maßnahme wird daher im Bebauungsplan als textlicher Hinweis geführt.

Erhalt lichtarmer Dunkelräume

Die angrenzenden Gebäude des Klosters und die z.T. alten Gartengehölze bieten potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse (z.B. Zwerg- und Breitflügel-Fledermäuse). Darüber hinaus kann der Garten des Klosters von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt werden, wie auch die vom Vorhaben überplante Ackerfläche.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Wegfall der Ackerfläche und somit eines möglichen Nahrungshabitats. Allerding ist die Ackerfläche durch intensive Nutzung geprägt und umliegend gibt es weitere Ausweichmöglichkeiten zur Nahrungssuche weshalb von keinem Verlust einer essenziellen Nahrungsfläche auszugehen ist

Lichtemissionen können während der Bauphase und im Betrieb zu Störungen von Fledermausflugkorridoren und Nahrungshabitaten im benachbarten Umfeld führen. Der grenznahe Bereich zum Kloster St. Klara samt Gehölzstrukturen sowie der nordwestlich angrenzende Waldrand sind als lichtarme Dunkelräume für Fledermäuse zu erhalten (s. Abb. 2 des Artenschutzfachbeitrages), sodass diese als Lebensraum und Leitlinie für lichtscheue Fledermausarten erhalten bleiben.

Die Maßnahme berührt unmittelbar die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes und wird daher als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Dies umfasst zum einen die textliche Festsetzung bzgl. der Ausgestaltung zulässiger Beleuchtungen und zum anderen eine zeichnerische Festsetzung der im Randbereich zum Kloster gelegenen und zu erhaltenden Dunkelraums.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Belange der Landwirtschaft (Umwidmungssperrklausel)

Grundsätzlich bereitet die gegenständliche Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes eine Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen vor, sodass diese Umnutzung gemäß § 1a (2) BauGB zu begründen ist.

§ 1a (2) BauGB sieht vor, dass Möglichkeiten einer Innenentwicklung anstelle einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen geprüft werden. Wie bereits in Kap. 1 dargelegt,

trägt die Planung dazu bei, die planerisch gebotene Innenentwicklung zu forcieren und damit zu einer Schonung des Außenbereiches beizutragen. Die Planung erfüllt damit die in § 1 (5) und § 1a (2) BauGB enthaltene Vorgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die bereits über die Siemensstraße erschlossenen Flächen weisen für eine Entwicklung eine Lage- und Erschließungsgunst auf, die dazu beiträgt, den außerhalb des Siedlungszusammenhangs gelegenen Außenbereich zu schonen. Die Standortwahl wird in diesem Zusammenhang auch dadurch begünstigt, dass die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen eine isolierte Lage im Siedlungsgefüge des Ortsteiles aufweisen. Zudem gibt es bereits konkrete Nachfragen eines im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebes nach einer betrieblichen Entwicklung in die heutigen Freiflächen hinein, sodass eine Betriebsverlagerung durch die Bauleitplanung ausgeschlossen werden kann und damit aufgrund des fehlenden Angebotes an adäquaten gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet ein Fortzug des Unternehmens droht.

Vor diesem Hintergrund ist auch im Hinblick auf die Begründungspflicht zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen (Umwidmungssperrklausel gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB) die Entscheidung zur Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet. Aus diesen Gründen wird dem planerischen Entwicklungsziel Vorrang vor dem Schutz von landwirtschaftlich genutzter Fläche eingeräumt.

10.2 Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Dies ist auch im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung der Fall, da das Gewerbegebiet Senden durch die geplante Erweiterung weiter an schutzwürdige Nutzungen im Nordosten (Kloster St. Klara, Wohnbebauung Am Kanal und Klosterstraße) heranrückt.

Aufgrund dieses Heranrückens und der Nähe des Plangebietes zu den schutzwürdigen Nutzungen werden die im Geltungsbereich zulässigen Betriebstypen nach dem Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 eingeschränkt (siehe hierzu auch Kap. 7.1). Aufgrund der geringen bzw. im Norden nahezu nicht vorhandenen Abstände zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und den Immissionsorten im Umfeld werden grundsätzlich alle im Abstandserlass NRW aufgeführten Abstandsklassen und damit die darin aufgelisteten Anlagen und Betriebstypen für unzulässig erklärt. Das bedeutet, dass künftig im Vorfeld jeder geplanten Nutzung ein Einzelnachweis zu erbringen ist, der die Nutzungsverträglichkeit mit den Schutzansprüchen der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen (Kloster, Wohnnutzungen) nachweist. Dieses mit der Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld abgestimmte Vorgehen bietet höchstmögliches Maß an Sicherheit für die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen, da jede einzelne Anlage, die künftig innerhalb des Plangebietes errichtet werden soll, unter Beachtung der dann konkret vorhandenen Vorbelastung bzgl. einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit nachweislich ist.

10.3 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Industriestraße und über die Siemensstraße. Entlang der östlichen Seite des Geltungsbereiches verläuft die B 235. Direkte Gebiets- und Grundstückerschließungen von der B 235 sollen zugunsten der Belange des übergeordneten Verkehrs, speziell der Leichtigkeit des Verkehrsablaufes, nicht entstehen. Daher wird im Bebauungsplan entlang östliche Plangebietsgrenze als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Danach sind keine Grundstückerschließungen über die B 235 zulässig, sodass weder die B 235 noch der diese begleitende Fuß- und Radweg durch die Planung beeinträchtigt werden. Fahrerschließungen sind somit ausschließlich über die Industriestraße (Bereich Autohaus) und die Siemensstraße zulässig.

Da die im Geltungsbereich gelegenen Flächen zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Relation zum bereits bestehenden Gewerbegebiet lediglich eine deutlich untergeordnete Größenordnung aufweisen, wird die Erschließung des Gewerbegebietes Senden mit Anbindung über die Industriestraße an die B 235 hinsichtlich der Aufnahme der zusätzlichen Verkehre tragfähig sein.

10.4 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Hochwasser - Überschwemmung

Hochwasserrisiken sind bei der Aufstellung bzw. Fortschreibung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Aus den aktuellen Hochwassergefährdungs- und Hochwasserrisikokarten geht hervor, dass für das Plangebiet keine Überschwemmungsbereiche dargestellt werden.

Der Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) bedarf hier somit keiner Berücksichtigung, da in dem Plangebiet bzw. dessen Umfeld kein Risiko für ein Hochwasserereignis besteht. Eine Überflutung des Plangebietes bei einem 100-jährigen (HQ_{100}) oder Extrem-Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) ist auszuschließen.

Starkregenereignisse

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von **Starkregenereignissen** die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>, zuletzt zugegriffen am 23.01.2024).

Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist eine Darstellung auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist für den Fall eines extremen Starkregenereignisses zu entnehmen, dass für weite Teile des Plangebietes Überschwemmungsereignisse prognostiziert werden. Aufgrund der von Osten nach Westen sowie von Süden nach Norden fallenden Topografie ist am nördlichen Rand des Geltungsbereiches mit Wasserständen von z.T. mehr als 60 cm der Schwerpunkt zu verorten.

1970 wurde der Entwässerungsantrag zur Entwicklung der Flächen südlich des Dortmund-Ems-Kanals eingereicht, bzw. bearbeitet. Die Flächen des Klosters und auch die hier gegenständlichen Entwicklungsflächen wurden dabei vollumfänglich in die Berechnungen einbezogen. Dieser Umstand lässt den Schluss zu, dass der vorhandene Kanal das Schmutz- und Regenwasser aus dem Entwicklungsgebiet grundsätzlich aufnehmen und ableiten kann. Aus dem beigefügten Höhenplan des Urgeländes wird ersichtlich, dass ursprünglich ein Graben durch das Gelände ging, was die derzeitige Topografie erklärt. Aus den Auszügen der Starkregengefahrenhinweiskarte ist zu entnehmen, dass sowohl bei seltenen - als auch bei extremen Starkregenereignissen, die dargestellten Flächen überflutet werden können. Der Gemeinde Senden liegen jedoch keinerlei Hinweise vor, dass es in der Vergangenheit bei Starkregenereignissen zu entsprechenden Überflutungsereignissen gekommen ist, sodass das Überflutungsrisiko in diesem Bereich möglicherweise deutlich geringer als prognostiziert ausfällt.

Die Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW resultiert aus mehreren Topographischen Punkten, welche im Zusammenhang mit Daten des DWD die Grundlage für die prognostizierten Überflutungen bildeten. Da die Kanalisation, die Anzahl der Straßenabläufe oder die Ausbauart keine Rolle gespielt hat, ist die Gemeinde Senden aktuell dabei, die notwendigen Daten zu ermitteln, sodass nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand in 2025 eine Sendener

Starkregengefahrenhinweiskarte entwickelt werden kann, um potenzielle Schwachstellen aufzuzeigen. Hierauf basierend wird anschließend ein Konzept erarbeitet, das Maßnahmen zum Inhalt hat, einen entsprechenden Objektschutz zu unterstützen.

Sollte das Plangebiet von der Gemeinde Senden für die Errichtung des neuen Bauhofes genutzt werden, ist beabsichtigt, den neuen Bauhof sehr nachhaltig umzusetzen und zu betreiben. Das bedeutet, dass neben PV-Anlagen, Gründach und Fassadenbegrünung auch eine umfangreiche Regenwasserbewirtschaftung und – versickerung umgesetzt werden sollen. Die relevanten Berechnungsparameter für die möglichen Regenwasserableitungen sollten deutlich minimiert bzw. unterschritten werden. Für den Objektschutz würde ein Bauhofgebäude höhenmäßig derart angepasst werden, dass eine angemessene Gefällesituation in der Oberfläche dafür sorgt, dass es auch bei Extremereignissen nicht zu einer Überflutungssituation im Gebäude kommt.

Da die Errichtung eines neuen Bauhofes im Plangebiet im zulässigen Nutzungsspektrum des Angebots-Bebauungsplanes lediglich eine denkbare Nutzung ist, werden die vorstehenden Maßnahmen zur Errichtung von PV-Anlagen, Anlage von Gründächern und der Begrünung von Fassaden im Bebauungsplan als verbindliche Vorgabe festgesetzt und damit für alle künftigen Nutzungen greifen. Darüber hinaus werden im weiteren Verfahren den Objektschutz im Plangebiet betreffend Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen getroffen, bspw. über die Festlegung von Mindesthöhen für die Oberkante von Erdgeschossfußböden, sodass das Schadpotenzial theoretischer Überschwemmungsereignisse minimiert werden kann.



Abbildung 1: Extremes Starkregenereignis – betroffene Bereiche in blau
Darstellung extremes Starkregenereignis: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021)
<https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> (zugegriffen am 23.01.2024)

10.5 Belange des Bodenschutzes

Die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes ist aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvoll, da damit in bestehendem gewerblichen Nutzungszusammenhang weitere gewerbliche Grundstücke entstehen können, sodass ein gänzlich neuer gewerblicher Siedlungsansatz vermieden werden kann. Vor diesem Hintergrund ist auch im Hinblick auf die Begründungspflicht zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen (Umwidmungssperrklausel gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB) die Entscheidung zur Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet. Die Planung bietet die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein gemäß § 1 (3) BauGB so zu steuern, dass ein Nutzungszusammenhang mit den vorhandenen gewerblichen Bauflächen entstehen kann, vorhandene Infrastruktureinrichtungen sinnvoll mitgenutzt werden können und die Schaffung eines gänzlich neuen Siedlungsansatzes unterbleibt. Allein die Möglichkeit zur Mitnutzung technischer Infrastruktureinrichtungen ist ein erheblicher Vorteil, der für eine Entwicklung der Fläche an diesem Standort spricht.

Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) des Geologischen Dienstes NRW steht im Plangebiet Pseudogley an, bei dem es sich nicht um besonders schutzwürdige Böden handelt. Aufgrund der vorstehend dargelegten Eignung des Änderungsgebietes für eine gewerbliche Flächenentwicklung und vor dem Hintergrund der nach wie vor hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Senden soll der geplanten gewerblichen Flächenentwicklung im Rahmen der Abwägung Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens eingeräumt werden.

Die Bodenversiegelung wird nach dem Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind gemäß § 1 (1) LBodSchG, durch die Festsetzung der GRZ von maximal 0,8 begrenzt. Diese dem Orientierungswert für Obergrenzen für Grundflächenzahlen in Gewerbegebieten gem. § 17 BauNVO entspricht dem durch den Nutzungszweck bedingten Versiegelungsbedarf.

10.6 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind bisher weder Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen noch entsprechende Verdachtsflächen im Sinne des Altlastenerlasses (Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport - V A 3 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005) bekannt.

Kampfmittelverdachtsflächen sind ebenfalls nicht bekannt.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Senden zu verständigen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

11 Flächenbilanz

Festsetzung	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Gewerbegebiet	28.693	100
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Überlagerung des Gewerbegebietes)	923	3,2
Gesamt	28.693	100

Bielefeld / Senden, Februar 2024

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Gemeinde Senden
Der Bürgermeister

Täger