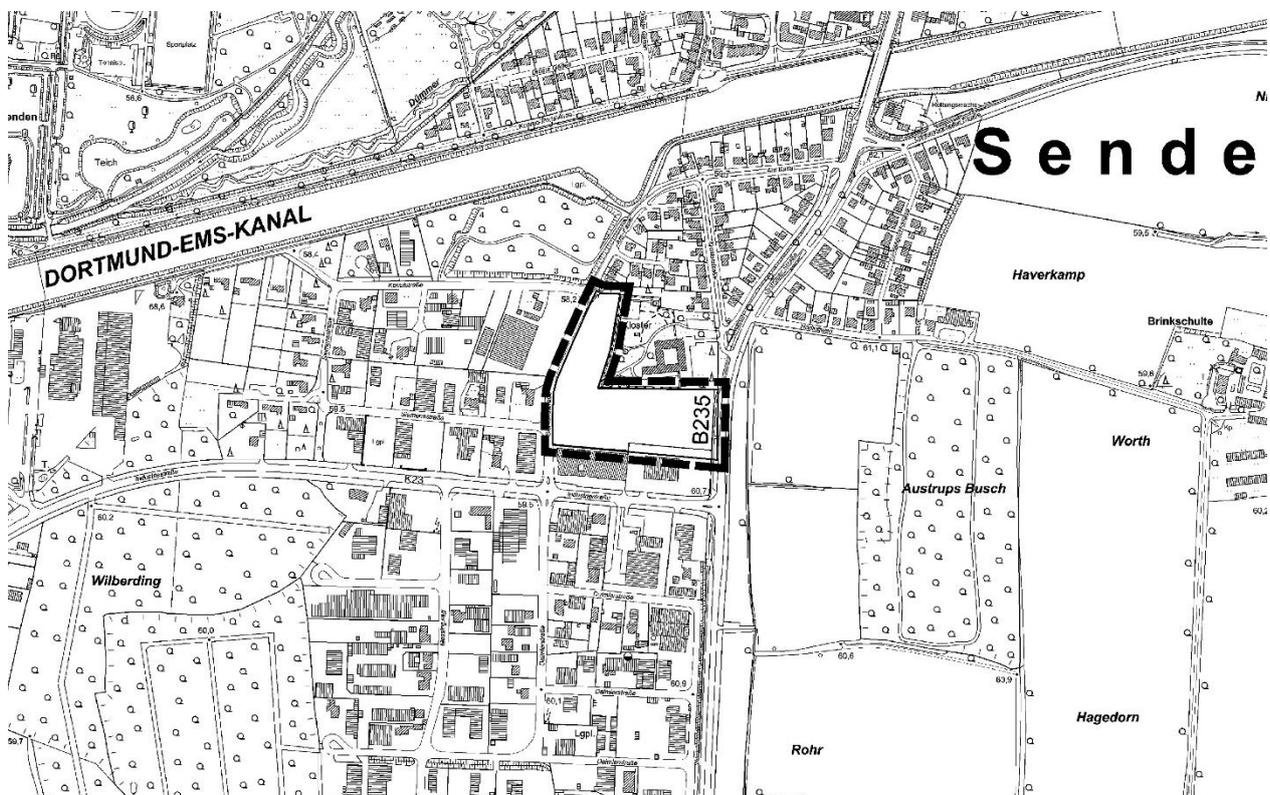


37. Änderung des Flächennutzungsplanes



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 der 37. FNP-Änderung.....	2
4	Situationsbeschreibung	2
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5.1	Ziele der Raumordnung	3
5.2	Landschaftsplan.....	3
6	Darstellung der Flächennutzung	4
7	Belange der Umwelt.....	4
8	Auswirkungen der Planung	5
8.1	Immissionsschutz	5
8.2	Belange des Verkehrs.....	5
8.3	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	5
8.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	7
8.5	Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft	7
8.6	Niederschlagswasserentsorgung	8
8.7	Altlasten und Kampfmittel	8

Teil B: Umweltbericht

Begründung zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Ortsteil: Senden
Änderungsgebiet: 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 Änderungsgebietes 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“ zum 16. Mal geändert und durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes die Voraussetzung für eine flexible Entwicklung geschaffen.

Da die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden können, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB der hier gegenständlichen 37. Änderung unterzogen.

2 Verfahren

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 der 37. FNP-Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine insgesamt 2,36 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.

Der Geltungsbereich der Änderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gemäß § 5 (5) 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. Die L-förmig zugeschnittene landwirtschaftliche Anbaufläche (Ackerbau) erstreckt sich auf die Flurstücke 624 und 625. Südöstlich des Änderungsgebietes befindet sich der Standort eines Autohauses mit den entsprechenden fahrzeugbestandenen Freiflächen, die sich bereits heute in den Geltungsbereich (und damit die dargestellten Grünflächen hinein) erstrecken.

Aufgrund der Randlage im Gewerbegebiet Senden weist das Umfeld unterschiedliche Prägungen auf. Während das Gewerbegebiet mit der hierfür typischen Nutzungs- und Bebauungsstruktur in südliche und westliche Richtung anschließt, weist das nördliche und östliche Umfeld eine andere Nutzung auf. Östlich des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebiet 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 Angebots-Bauleitplanung daher nur auf Genehmigungsebene auch tatsächlich konkret beantwortet werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die zulässigen Betriebstypen aufgrund des Heranrückens und der Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen nach dem Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 eingeschränkt und damit eine ASB-verträgliche gewerbliche Entwicklung sichergestellt. Auf die 16. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Senden“ wird verwiesen.

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

5.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

6 Darstellung der Flächennutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Senden stellt den Änderungsbereich als Grünflächen dar. Um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die geplante Flächenentwicklung zu schaffen, wird im Rahmen der 37. Flächennutzungsplanänderung eine Darstellung gewerblicher Bauflächen für den Änderungsbereich vorgenommen und damit ein Lückenschluss der westlich der B 235 gelegenen Siedlungsflächen vorbereitet werden.

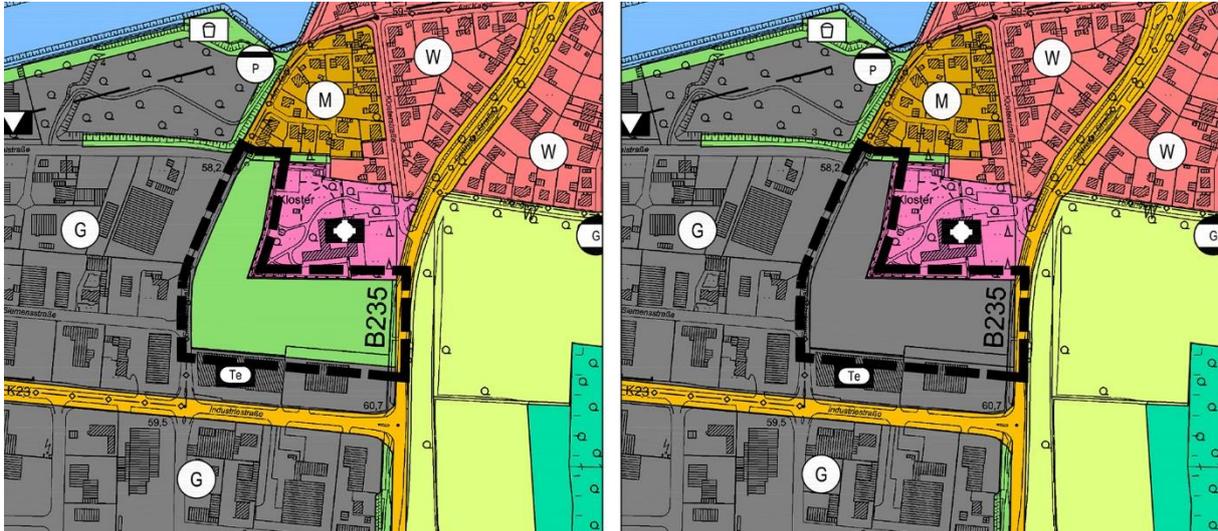


Abbildung: 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (links: Aktuell; rechts: Planung)

Die geplante Darstellung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bestand	Planung
Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB	2,36 ha	----- ha
Gewerbliche Bauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB	----- ha	2,36 ha
Gesamt	2,36 ha	2,36 ha

7 Belange der Umwelt

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 (2) BauGB mit der 16. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Senden“ durchgeführt. 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).

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung (Stufe I) wurde bereits erstellt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (öKon GmbH, Münster, 05/2023) kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes bei Beachtung der konfliktmindernden Maßnahmen

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

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

Eine Sicherung der Maßnahmen erfolgt über Hinweise und Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der parallelen 16. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Senden“.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 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 die gewerblichen Bauflächen durch die geplante Erweiterung weiter an schutzwürdige Nutzungen im Nordosten (Kloster St. Klara, Wohnbebauung Am Kanal und Klosterstraße) heranrücken.

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in dem parallel durchgeführten 16. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Senden“, indem sämtliche im Abstandserlass NRW aufgeführten Abstandsklassen und damit die darin aufgelisteten Anlagen und Betriebstypen für unzulässig erklärt werden. 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 Änderungsgebietes errichtet werden soll, unter Beachtung der dann konkret vorhandenen Vorbelastung bzgl. einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit nachweislich ist.

8.2 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. Eine Sicherung dieses Planungszieles erfolgt durch Festsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf die parallel durchgeführte 16. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Senden“ wird verwiesen.

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.

8.3 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 Änderungsgebiet keine Überschwemmungsbereiche dargestellt werden.

Der Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) bedarf hier somit keiner Berücksichtigung, da in dem Änderungsgebiet bzw. dessen Umfeld kein Risiko für ein Hochwasserereignis besteht. Eine Überflutung des Änderungsgebietes bei einem 100-jährigen (HQ₁₀₀) 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 10.01.2024).

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 Änderungsgebietes 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 Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet im zulässigen Nutzungsspektrum gewerblicher Bauflächen lediglich eine denkbare Nutzung ist, werden die vorstehenden Maßnahmen zur Errichtung von PV-Anlagen, Anlage von Gründächern und der Begrünung von Fassaden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der parallel durchgeführten 16. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Senden als verbindliche Vorgabe festgesetzt und damit für alle künftigen Nutzungen greifen. Darüber hinaus werden im weiteren Verfahren in dem Bebauungsplan den Objektschutz betreffend Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen getroffen, bspw. über die Festlegung von Mindesthöhen für die Oberkante von Erdgeschossfußböden, sodass das Schadpotenzial theoretischer Überschwemmungsergebnisse 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 12.12.2023)

8.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich.

8.5 Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft

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 Änderungsgebiet 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.

8.6 Niederschlagswasserentsorgung

Der Änderungsbereich 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 Änderungsgebiet problemlos aufnehmen.

8.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Änderungsgebiet sind 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.

Bielefeld / Senden, Januar 2024

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Gemeinde Senden
Der Bürgermeister

Täger