

26. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil: Senden

Änderungsbereich: Östlich der B 235, nördlich und östlich der Siedlung
Mönkingheide-Langeland



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB,
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann PartGmbB
Architekt Stadtplaner
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

18.06.2018

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1	Änderungsgebiet und Vorbemerkungen	1
2	Planungsanlass, Planungsalternativen und Standortwahl	1
3	Übergeordnete Planungen	3
4	Situationsbeschreibung	4
5	Darstellung der Nutzung	5
6	Belange der Umwelt	5
7	Verkehr	5
8	Niederschlagswasserentsorgung	6
9	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
	Anhang	7
	Zurzeit rechtsverbindliche Darstellung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab	7
	Darstellung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab	8
	Legende zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes	9

Teil B: Umweltbericht (folgt im weiteren Verfahren)

Begründung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ortsteil: Senden

Änderungsgebiet: Östlich der B 235, nördlich und östlich der Siedlung Mönkingheide-Langeland

Verfahrensstand: **Vorentwurf**

Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

1 **Änderungsgebiet und Vorbemerkungen**

Der 16,9 ha große Geltungsbereich der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Gemarkung Senden, Flur 15 und 28, im Nordosten der Ortslage Senden im Anschluss an die dort bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen der Siedlungen Mönkingheide-Langeland bzw. Huxburg I.

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

Die Begründung ist gem. § 5 (5) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- Teil B: Umweltbericht (folgt im weiteren Verfahren)

2 **Planungsanlass, Planungsalternativen und Standortwahl**

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Senden in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken in den beplanten Bereichen bzw. als Baulücken. Aktuell gibt es eine Interessentenliste für den Ortsteil Senden mit über 1.000 Interessierten (Stand 22.04.2018).

Die Ausweisung an Siedlungsflächen im Ortsteil Senden hat in den letzten Jahren stagniert. Im Ortsteil Senden wurde 2011 der Bebauungsplan „Buskamp“ mit einem Wohnbauflächenpotenzial von ca. 120 Grundstücken auf einer Fläche von insgesamt 9 ha aufgestellt. Dieses Baugebiet ist mittlerweile vollständig bebaut. Im Ortsteil Senden hat seit dieser Zeit keine weitere „größere“ Baulandausweisung stattgefunden.

Nach § 1a (2) Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden und dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten einer Innenentwicklung mit Blick auf vorhandene Nachverdichtungspotenziale zugrunde gelegt werden.

Die Gemeinde Senden hat in den letzten Jahren versucht, die Nachfrage nach Wohnbauflächen durch eine verstärkte Innenentwicklung zu decken. Vor dem Hintergrund des in § 1a BauGB normierten Vorrangs der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wurden die Möglichkeiten der Innenentwicklung für alle Ortsteile intensiv untersucht. Zur Ermittlung möglicher Flächenpotenziale für die Innenverdichtung wurde daher im Jahr 2014 eine Potenzialflächenanalyse für das Gemeindegebiet erarbeitet (Drees & Huesmann - „Potenzialflächen der baulichen Entwick-

lung sowie Nachverdichtung in den Innenbereichen der Gemeinde Senden“). Die Studie kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Es bleibt ein sehr geringes Innenentwicklungspotenzial mit einer realistischen Chance auf Aktivierung übrig.
- Aufgrund der gut und zeitlich kompakt entwickelten Baugebiete in Senden sind nennenswerte Potenziale bei den Baulücken und der Hinterlandbebauung kaum vorhanden.
- In der ortsteilbezogenen Betrachtung wird deutlich, dass der Hauptort Senden als planerischer Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde nur relativ geringe Entwicklungspotenziale im Innen- und Außenbereich besitzt.

Vor diesem Hintergrund ist in nachvollziehbarer Weise auch der Umfang der Innenentwicklungsprojekte der letzten Jahre als gering einzustufen. Im Ortsteil Senden entstand eine Wohnanlage am Kanal und wurde der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses an der Bakenstraße (Aufstellung B-Plan, Fläche 0,3 ha, 18 Wohneinheiten) realisiert. Ansonsten gab und gibt es im Ortsteil Senden privat initiierte Projekte (Geplanter Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten direkt am Busbahnhof, geplanter Abriss und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Herrenstraße, Abriss einer Gaststätte und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern an der Bulderner Straße und Abriss einer Gaststätte / Hotel und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten an der Münsterstraße).

Im Innenbereich des Ortsteils Senden verfügt die Gemeinde nur über wenige kleinteilige Flächen. Demnächst erfolgt Bebauung eines ungenutzten gemeindlichen Sportplatzes mit einem Alten- und Pflegeheim und 50 Mietwohnungen (Aufstellung B-Plan, Fläche 1,2 ha). Auf einer Grünfläche sollen in Kürze drei Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten durch die Wohnbau Westmünsterland entstehen (Aufstellung B-Plan, Fläche 0,35 ha).

Die Gemeinde Senden verfolgt damit nachweislich das Ziel einer Nachverdichtung gemeindeeigener bzw. verfügbarer Flächen. Es bleibt jedoch zu konstatieren, dass der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu decken ist.

Der geltende Regionalplan weist für den Ortsteil Senden drei Flächenpotenziale auf:

1. Huxburg: ca. 20 ha Flächengröße
Hierbei handelt es sich um die hier in Rede stehende Fläche. Die Gemeinde ist bereits Flächeneigentümerin einzelner Teilflächen, Gespräche mit den übrigen Privateigentümern laufen und entwickeln sich zielführend.
2. Wermert: ca. 10 ha Flächengröße
Die Fläche liegt östlich der B 235, südlich befindet sich der Wienkamp. Kürzlich geführte Gespräche über eine Veräußerung oder eine Entwicklung der privaten Flächen verliefen ergebnislos. Der Eigentümer ist mittelfristig nicht an einer Flächenentwicklung interessiert.
3. Erweiterung Wienkamp: ca. 1,5 ha Flächengröße
Die Fläche liegt nördlich des Dortmund-Ems-Kanales zwischen dem Kanal und dem Dümmer. Hier ist eine Erweiterung des Wohngebietes Wienkamp nach Osten geplant. Die Flächen befinden sich in Privateigentum und werden von einem privaten Projektentwickler entwickelt (ca. 40 Wohneinheiten bei 14 Einfamilienhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern).

Weitere größere zusammenhängende Flächen gibt es im Ortsteil Senden nicht. Das Plangebiet Huxburg ist das einzige, welches – wenn überhaupt – die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken decken kann. Es ist politischer Wille, dass in diesem Gebiet ein Mix aus unterschiedlichen Wohnformen (Mehrfamilien (auch öffentlich gefördert)-, Reihen- sowie Einfamilienhäuser, Standort für eine weitere KiTa) entstehen soll. Es soll der

Nachfrage nach verschiedenen Wohnformen Rechnung getragen werden, wobei auch in Senden das Interesse an reinen Einfamilienhäusern weiterhin hoch ist.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen (in größerem Umfang) nur in dem regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich „Huxburg“ zu decken ist.

Bei der Aufstellung des „Regionalplans Münsterland“ hat die Gemeinde Senden ihren Großteil der ASB-Flächenreserven in diesem Bereich verortet, um ganz bewusst die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Senden in diesem Bereich fortzuführen.

3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Regionalplan Münsterland (Stand: 16.02.2016) stellt den Änderungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Lediglich im Südosten werden geringfügig Teilflächen beansprucht, die als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt sind. Mit Schreiben vom 11.05.2017 hat die Gemeinde Senden gem. § 34 LPlG eine landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Münster gestellt. Mit Schreiben vom 30.05.2017 teilt die Bezirksregierung mit, dass der Planbereich im geltenden Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt ist und die Fläche somit aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung geeignet ist.

Zudem werden die für die Planänderung relevanten Ziele des Regionalplanes Münsterland bzw. des Landesentwicklungsplanes NRW genannt:

1. Ziel 1.1 Regionalplan Münsterland, Grundsatz 6.1-6 LEP NRW
Das raumordnerische Ziel bzw. der Grundsatz besagen, dass eine Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor Außenentwicklung hat.
2. Ziel 3.2 Regionalplan Münsterland, Grundsatz 6.1-1 LEP NRW
Das raumordnerische Ziel bzw. der Grundsatz besagen, dass die gemeindliche Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht erfolgen muss.
3. Ziel 3.3 Regionalplan Münsterland
Das raumordnerische Ziel besagt, dass die gemeindliche Siedlungsentwicklung vorrangig über eine Entwicklung von in Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven erfolgen soll.

Mit den Ausführungen in Kap. 2 kann die Erfüllung der vorstehenden Ziele und Grundsätze dargelegt werden.



Regionalplan - Ausschnitt, ohne Maßstab

Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Davensberg-Senden“ des Kreises Coesfeld. In der Festsetzungskarte ist für den Änderungsbereich die Darstellung „Erhaltung und Entwicklung der vielfältig ausgestatteten Landschaft“ verzeichnet. In der Entwicklungskarte ist der Änderungsbereich dem Festsetzungsraum 5.1.1.03 zugeordnet, wobei für den Änderungsbereich selbst keine speziellen Festsetzungen getroffen worden sind.

Mit Rechtskraft eines aus der hier in Rede stehenden Flächennutzungsplanänderung entwickelten Bebauungsplanes treten gem. § 20 (4) Landesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 7 (2) Landesnaturschutzgesetz die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes zurück, soweit der Kreis Coesfeld als Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widerspricht. Hierzu gehören die Darstellung des Entwicklungszieles „Erhaltung und Entwicklung der vielfältig ausgestatteten Landschaft“ und der Geltungsbereich des Landschaftsplanes als Festsetzung.

4 Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, wie auch die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche. Im Süden / Südwesten grenzen die Wohngebiete „Huxburg I“ und „Mönkingheide-Langeland“ an. Das Wohngebiet „Huxburg I“ ist noch in der Entwicklung, bislang wurde dort eine Kindertagesstätte errichtet. Die Gebietsentwicklung als Wohngebiet soll schließlich im Zusammenhang mit dem hier in Rede stehenden Wohngebiet „Huxburg“ im Sinne einer zusammenhängenden Gesamtplanung entwickelt werden. Im Westen wird der Änderungsbereich von der B 235 begrenzt und im Norden von der Straße Bredenbeck.

Der Änderungsbereich stellt den nordöstlichen Abschluss des Siedlungsraumes im Ortsteil Senden dar. Mit Entwicklung des Wohngebietes wird der Übergang zwischen Landschaftsraum und Siedlungsflächen in nordöstliche Richtung somit verlagert.

5 Darstellung der Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Senden stellt den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft dar. Am bisherigen Übergang von Siedlungsraum zum Landschaftsraum ist in östliche Richtung ein Grünstreifen dargestellt, der das Planungsziel einer Eingrünung des Wohngebietes zum Landschaftsraum hin dokumentiert.

Um die geplante Siedlungsflächenerweiterung in nordöstliche Richtung vornehmen zu können, ist eine Änderung der Darstellung landwirtschaftlicher Flächen zugunsten von Wohnbauflächen erforderlich. Dies trifft auf rd. 95 % der Flächen im Änderungsbereich zu. Die übrigen Darstellungen sollen auch weiterhin die planerische Absicht einer Eingrünung zum Landschaftsraum hin dokumentieren, sodass der östliche und südöstliche Randbereich mit einem 10 m breiten Grünstreifen versehen werden soll.

Abbildungen zur aktuellen und künftige geplanten Darstellung sind im Anhang dieser Begründung einzusehen. Die beabsichtigte Änderung der Darstellung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher	Künftig
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Ziffer 9a BauGB	16,03 ha	-----
Wohnbauflächen gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB	-----	16,16 ha
Grünflächen gem. § 5 (2) Ziffer 5 BauGB	0,87 ha	0,74 ha
Gesamt	16,90 ha	16,90 ha

6 Belange der Umwelt

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im weiteren Verfahren im **Umweltbericht - Teil B der Begründung**.

7 Verkehr

Parallel zu der hier geplanten 26. Änderung des Flächennutzungsplanes läuft auch der Planungsprozess zur Erstellung und Abstimmung städtebaulicher Strukturkonzepte und Gestaltungsplanungen. Die verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebietes kann und soll voraussichtlich an drei Punkten erfolgen: Von Süden über die Straße Mönkingheide durch die Siedlung Mönkingheide-Langeland, von Norden über die Straße Breckenbeck und von Westen über eine direkte Anbindung an die B 235. Die entsprechenden Abstimmungen laufen derzeit vor allem mit dem Landesbetrieb Straßenbau als Straßenbaulastträger der Bundesstraße 235. Gleichmaßen wird gutachterlich überprüft, bis zu welcher Größenordnung eine Anbindung des neuen Wohngebietes nach Süden durch das bestehende Wohngebiet möglich ist. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bleibt festzuhalten, dass für die äußere Erschließung des Wohngebietes

mehrere Optionen bestehen. Die konkrete planerische Lösung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

8 Niederschlagswasserentsorgung

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das Regenwasser soll über einen Vorfluter und ein Regenrückhaltebecken, das von der Gemeinde Senden außerhalb des Plangebietes errichtet werden soll, abgeführt werden. Das Regenrückhaltebecken ist im Südosten des Flurstückes 50 (Flur 28, Gemarkung Senden) in einer Entfernung von rd. 700 m östlich des Plangebietes geplant. Von dort ist eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Stever vorgesehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird der Belang der Niederschlagswasserentsorgung abgearbeitet.

9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Bielefeld / Senden, Juni 2018

Verfasser:

Drees & Huesmann PartGmbB

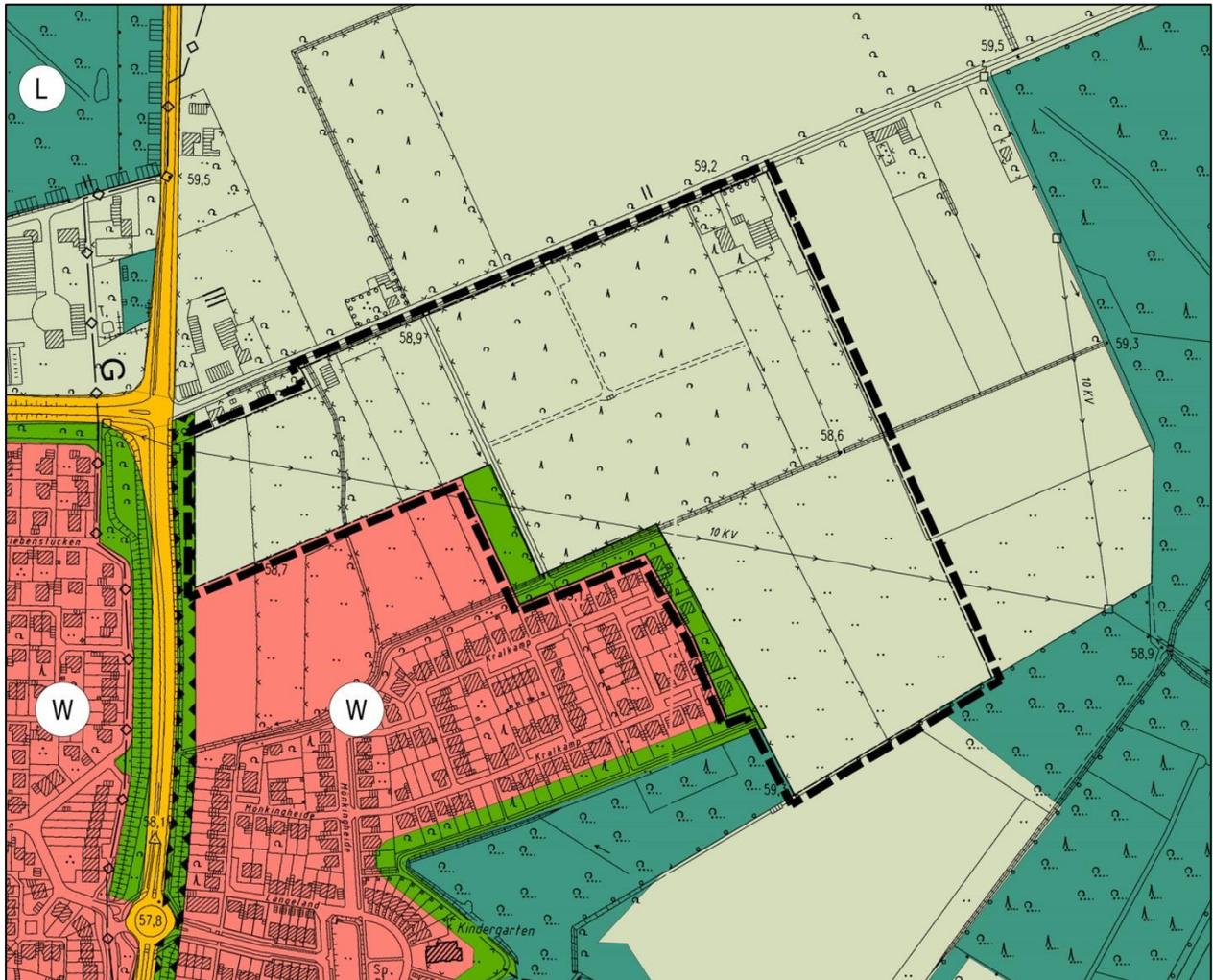
Architekt Stadtplaner
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Gemeinde Senden
Der Bürgermeister

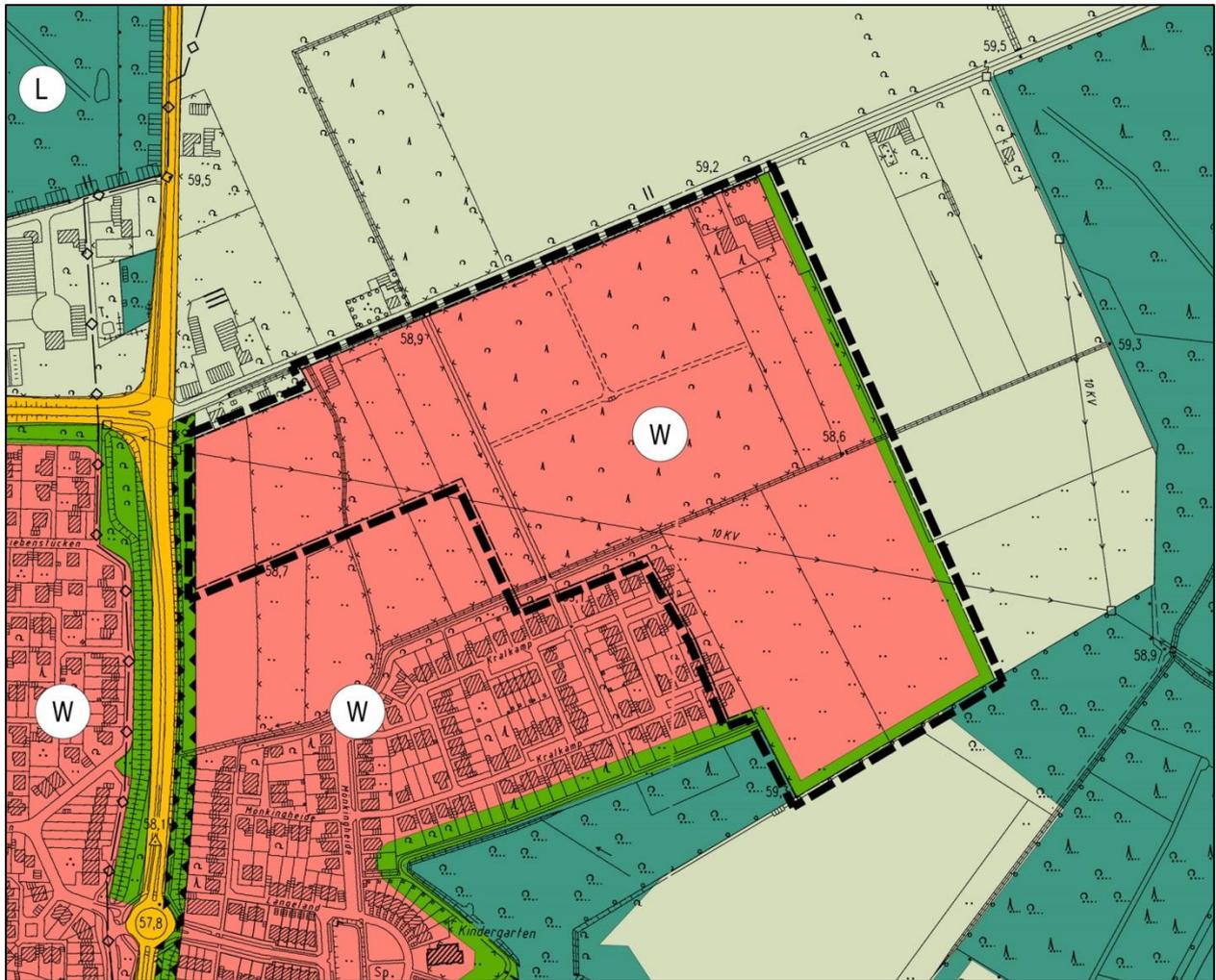
i.V. Klaus Stephan

Anhang

Zurzeit rechtsverbindliche Darstellung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab

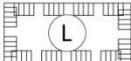


Darstellung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab



Legende zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes

Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

	Grenze des Änderungsbereiches
	Wohnbauflächen
	Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
	Grünflächen
	Flächen für die Landwirtschaft
	Wald
	Kennzeichnung eines Immissionskonfliktes, für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
	Gasleitung
	Landschaftsschutzgebiet