

**GEMEINDE SENDEN
DER BÜRGERMEISTER**

Sitzungsvorlage Nr.:

110/17

Datum: 21.06.2017

FB: IV

zur Sitzung

Az.:

des Gemeindeentwicklungsausschusses

am: 29.06.2017

Bezugsvorlagen-Nr.:

öffentlich

nicht öffentlich

**TOP 1.2 Bauleitplanung
1.2.1 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Senden und
Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Wienkamp“, Senden
hier: Vorstellung eines neuen Bebauungskonzeptes**

Bebauungskonzept

In der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses am 17.01.2013 wurde einstimmig beschlossen:

- Der ursprüngliche Entwurf der Projektentwickler und somit auch der Bebauungsplangentwurf, mit dem die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt wurde, ist hinfällig und soll nicht weiter verfolgt werden.
- Sobald ein neuer Planentwurf von den Projektentwicklern vorliegt, soll dieser im Gemeindeentwicklungsausschuss beraten werden.

Zwischenzeitlich wurde das Bebauungskonzept für diesen Bereich weiter entwickelt. Es sieht gemäß Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld unter Berücksichtigung der maßgeblichen Überschwemmungslinie „HQ 100“ eine Fortführung der Bestandsbebauung im Wienkamp mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern vor. Im nördlichen Bereich zum Dümmer besteht auch die Möglichkeit für Mehrfamilienwohnhäuser, z. B. zwei Gebäude mit jeweils 5 Wohneinheiten, tlw. für den öffentlich geförderten Wohnraum, wenn aus der politischen Beratung ein diesbezügliches Planungsziel formuliert werden sollte. Dieser Gestaltungsplan befindet sich im Ratsinformationssystem.

Baumallee am Dortmund Ems-Kanal

In diesem Zusammenhang wurden im Vorfeld mehrere Gespräche zwischen der Verwaltung, dem Projektentwickler und den einzelnen Fachbehörden (Kreis Coesfeld, Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Rheine - WSA) geführt. Das letzte Gespräch fand am 16.05.2017 beim WSA bzgl. der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Baumallee statt. Die geplante Zuwegung aus dem künftigen Baugebiet „Erweiterung Wienkamp“ auf die Baumallee würde eine Verbesserung zur aktuellen Situation und eine zusätzliche Op-

tion darstellen. Der Betriebsweg entlang der Baumallee dient der Unterhaltung der Wasserstraße/ des Dammfußes. Dieser Bereich ist nach Aussagen des WSA aktuell nicht durchgängig befahrbar, wodurch sich das WSA selber einschränke. Um diesen Bereich durchgängig befahrbar zu machen, müssten eigentlich - und zwar unabhängig von einer baulichen Entwicklung - 4 bis 5 Bäume gefällt werden.

Auf eine Anfrage im Gemeinderat am 18.05.2017 hin hat der Unterzeichner darüber informiert, dass eine Zusage vom Wasser- und Schifffahrtsamt Rheine vorliegt, wonach die Bäume entlang des Leinpfads grundsätzlich erhalten bleiben sollen. Nur in Fällen besonderer Verkehrsgefährdung / nicht gegebener Verkehrssicherheit oder beispielsweise in Nottfällen zur Durchführung deicherhaltender Maßnahmen müssten ggf. einzelne Bäume entfernt werden.

WSA und Verwaltung sind sich einig, dass nach Möglichkeit die Baumallee in ihrem jetzigen Zustand erhalten bleiben soll. Die Neuausweisung eines Baugebietes hat keine Auswirkungen auf die Baumallee oder zukünftige Entscheidungen des WSA, die den Betriebsweg betreffen.

Weg südlich des Dümmers / nördlich „Erweiterung Wienkamp“, Renaturierung Dümmers

Die Möglichkeit wurde mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abgestimmt. Danach ist der geplante Weg südlich des Dümmers machbar. Es ist dafür ein Antrag nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete) zu stellen.

Dieser Weg endet entgegen früherer Überlegungen (und auch der Idee aus dem ISEK) an dem geplanten Wendehammer. Eine Durchführung des Weges auf die Baum-Allee des Dortmund-Ems-Kanals ist aufgrund der zu überwindenden Höhenunterschiede nicht machbar, weil innerhalb des Überschwemmungsbereichs (HQ 100) keine Aufschüttungen zulässig sind.

Teilweise ist eine Renaturierung im Bereich des Dümmers möglich, was ausdrücklich durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld begrüßt wird.

Aufschüttungen

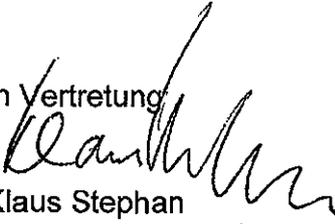
Dazu hat das Ing.-Büro ibak (Senden) im November 2016 zwei Höhenkarten (DGK 5 mit Höhenlinien aus dem Geoportal NRW) vorgelegt. Eine vor der Bebauung Wienkamp mit der damaligen Hofstelle Austrup-Streyll und die aktuelle Höhenlage des Gebietes (siehe Anlage im Ratsinformationssystem). An den Höhenlinien beider Karten ist ersichtlich, dass diese im Bereich der geplanten Erweiterung identisch sind. Dies bestätigt die bisherigen gemeindlichen Erkenntnisse und die der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld, wonach davon auszugehen ist, dass hier keine Aufschüttungen vorgenommen wurden.

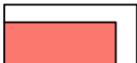
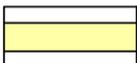
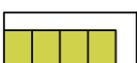
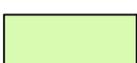
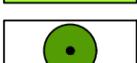
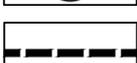
Ebenso wurde ein Gespräch mit der Ing.- Gesellschaft „Die Roxeler“ geführt. Diese können zwar Bodenschürfungen vornehmen und damit lässt sich die Trennung von Bodenschichten feststellen. Was sich dadurch aber nicht feststellen lassen kann, ist ob und wann ggf. eine Aufschüttung stattgefunden hat. Auch eine Aufschüttung von gleichen Bodenschichten (z.B. Mutterboden auf Mutterboden) lässt sich dadurch nicht feststellen.

In der heutigen Sitzung werden Herr Lompa vom Planungsbüro Drees & Huesmann und Herr Dr. Vogdt (Immobilius GmbH) als Projektentwickler das neue Bebauungskonzept für die „Erweiterung Wienkamp“ vorstellen.

Anschließend ist über die weitere Vorgehensweise zu beraten. Sollte die Erweiterung Wienkamp weiterverfolgt werden, ist das derzeit ruhende Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanverfahren durchzuführen. In diesem Zusammenhang wären dann auch zu gegebener Zeit die verschiedenen notwendigen Gutachten (u. a. Artenschutz, Immissionsschutzrechtliche Aussagen zum Lärm, Verkehr und Gerüche) zu erstellen.

In Vertretung


Klaus Stephan
Beigeordneter

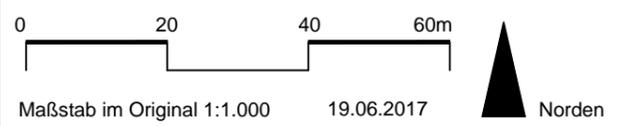
-  vorh. Wohnbebauung
-  gepl. Wohnbebauung
-  Straßen (innere Erschließung)
-  Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg
-  Parkplätze, Carport
-  private Grundstücksfläche
-  öffentliche Grünflächen
-  Baumstandorte
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes

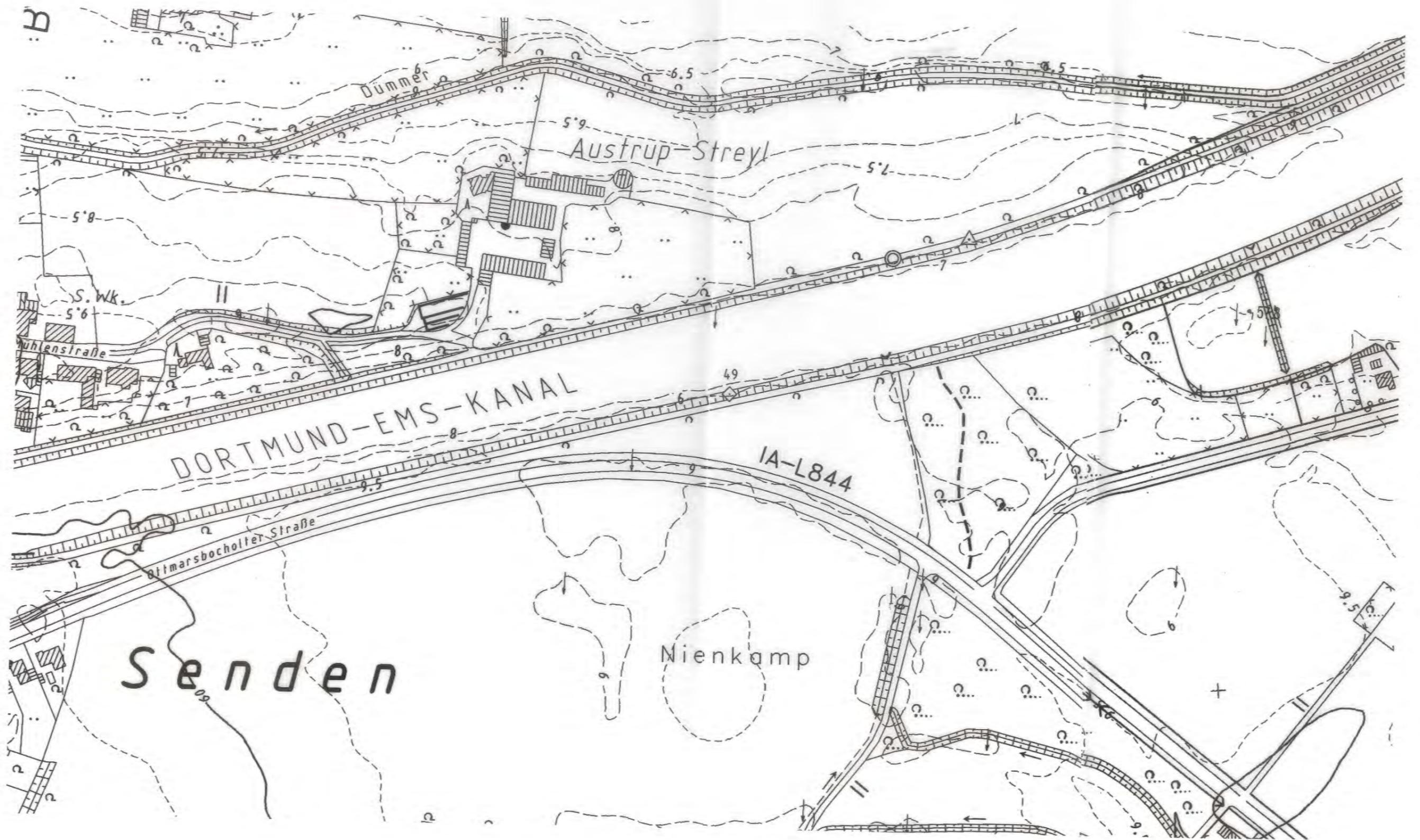


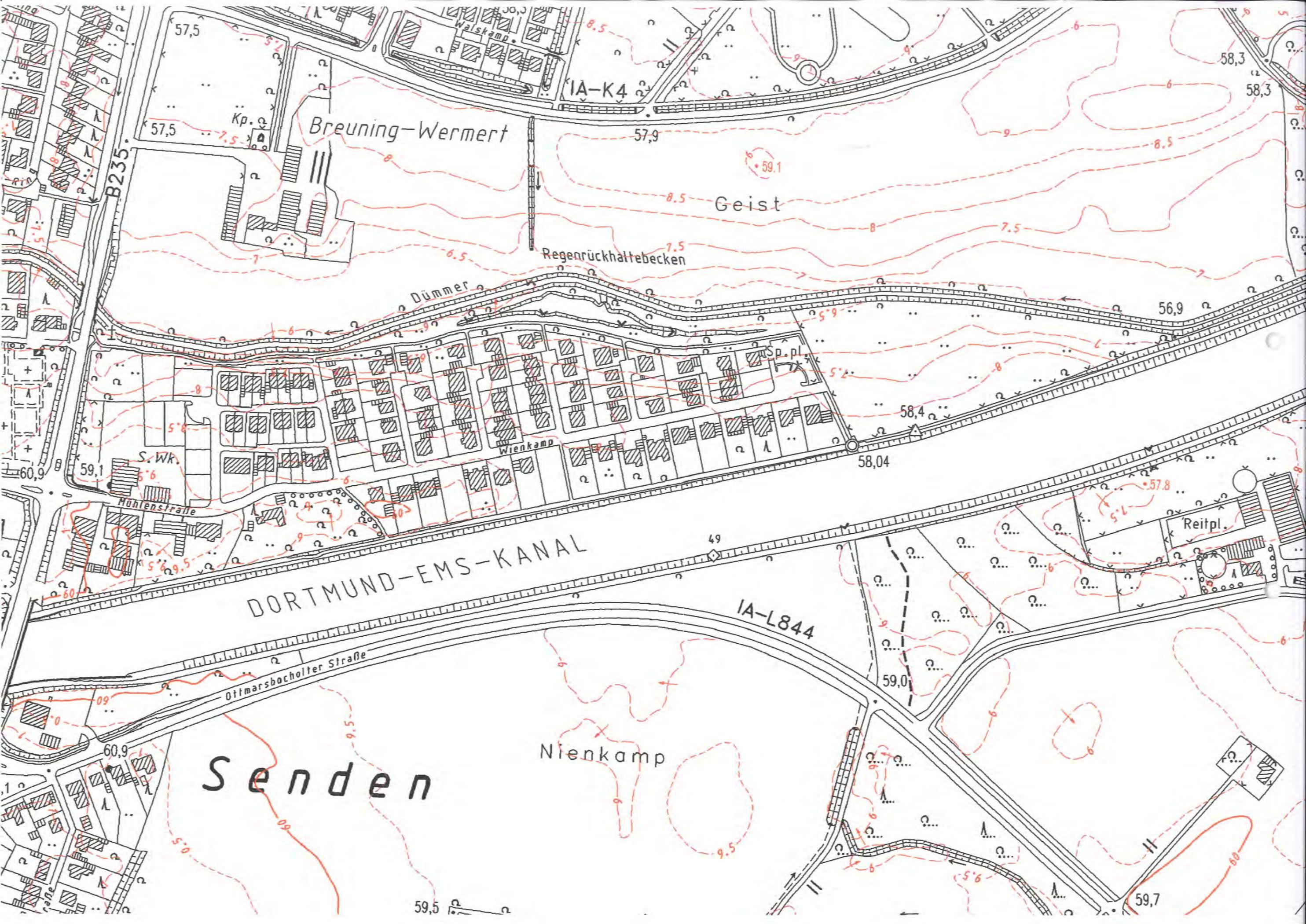
Gemeinde Senden

Bebauungsplan
"Erweiterung Wienkamp"

Gestaltungsplan







57,5
57,5
Kp.

Breuning-Wermert

IA-K4

Geist

Regenrückhaltebecken

Dümer

S. Wk.

Wienkamp

Sp. pl.

DORTMUND-EMS-KANAL

IA-L844

Senden

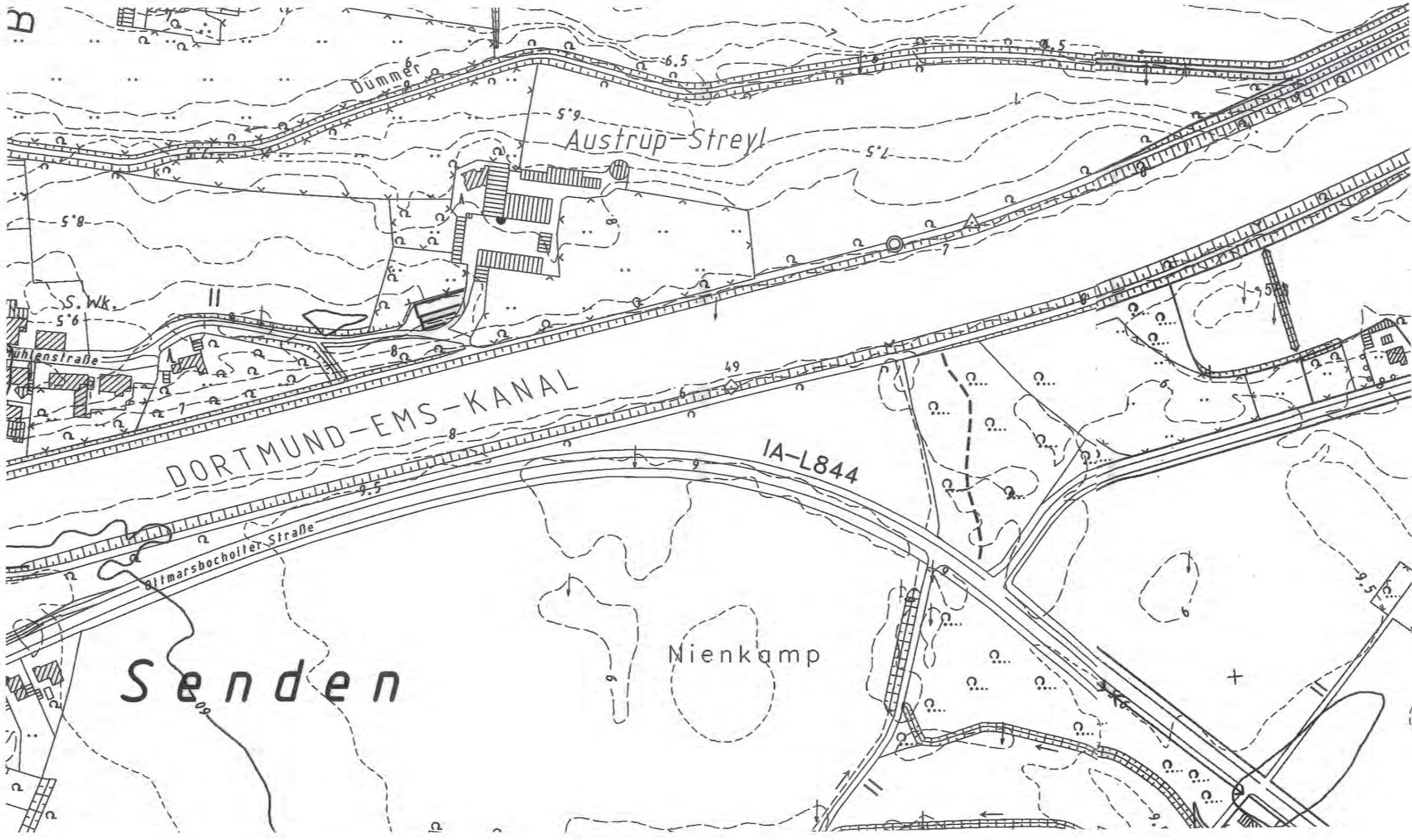
Nienkamp

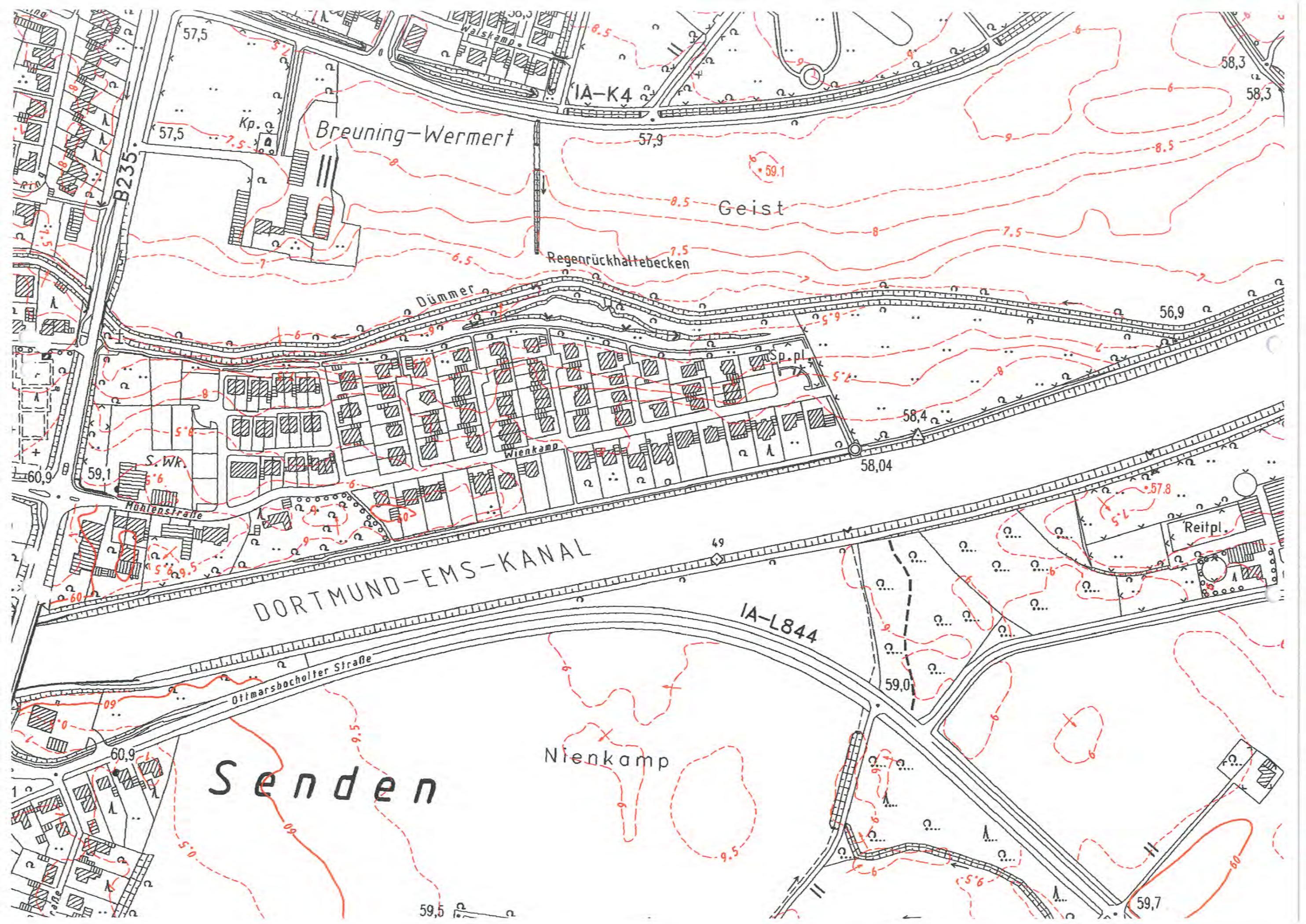
Reitpl.

Oltmarsböckler Straße

59,5

59,7





Senden

Breuning-Wermert

Geist

Regenrückhaltebecken

Dümmen

Wienkamp

Nienkamp

Reitpl.

Ottmarsbochalter Straße

IA-L844

B235

IA-K4

57,5

57,9

59,1

58,3

58,3

59,1

58,04

56,9

58,4

57,8

60,9

59,0

59,7

59,5



Gemeinde Senden

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Senden und Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Wienkamp“, Senden

Vorstellung des neuen Bebauungskonzeptes

Alois Lompa

Drees & Huesmann Planer

Bielefeld - Sennestadt

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
05205 - 3230
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de



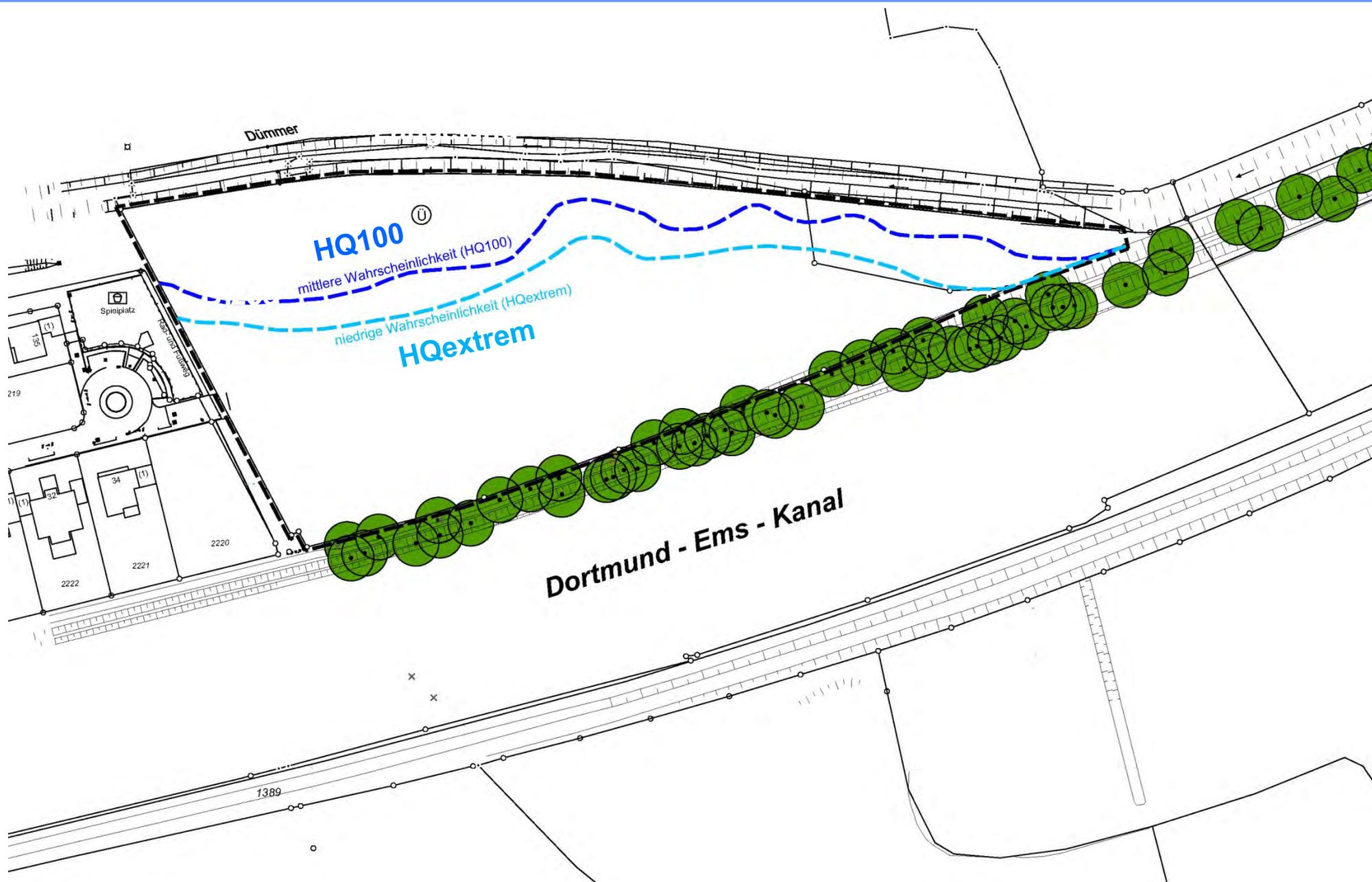
Mönkingheide
Langeland

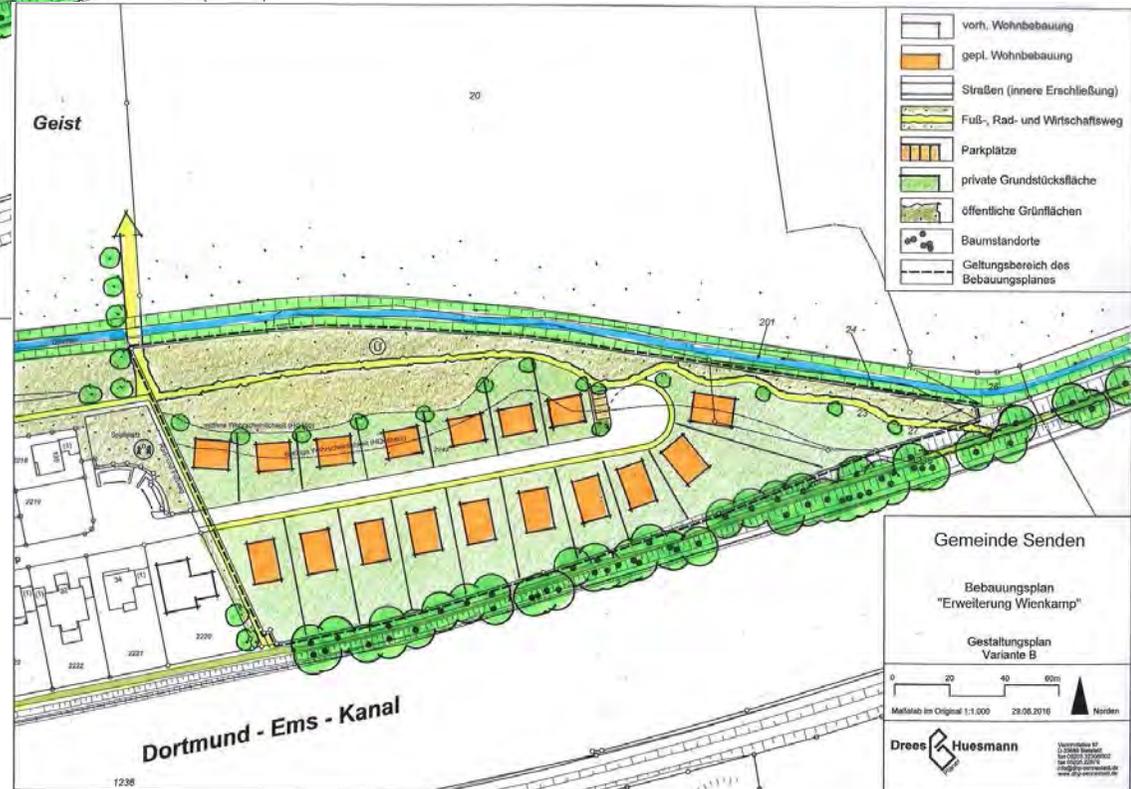
B 235

Plangebiet
ca. 2,0 ha



Plangebiet
ca. 2,0 ha



















Variante A



2 Grundstücke für
Mehrfamilienhäuser
à 5 Wohnungen

14 Grundstücke für
Einzel- und
Doppelhäuser

Variante B



17 Grundstücke für
Einzel- und
Doppelhäuser