



# **Bebauungsplan „Erweiterung Wienkamp“**

## **19. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Vorstellung der Vorentwürfe**  
**Aktueller Sachstandsbericht**

Alexander Fritz  
Drees & Huesmann Planer  
Bielefeld - Sennestadt

## Geltungsbereich



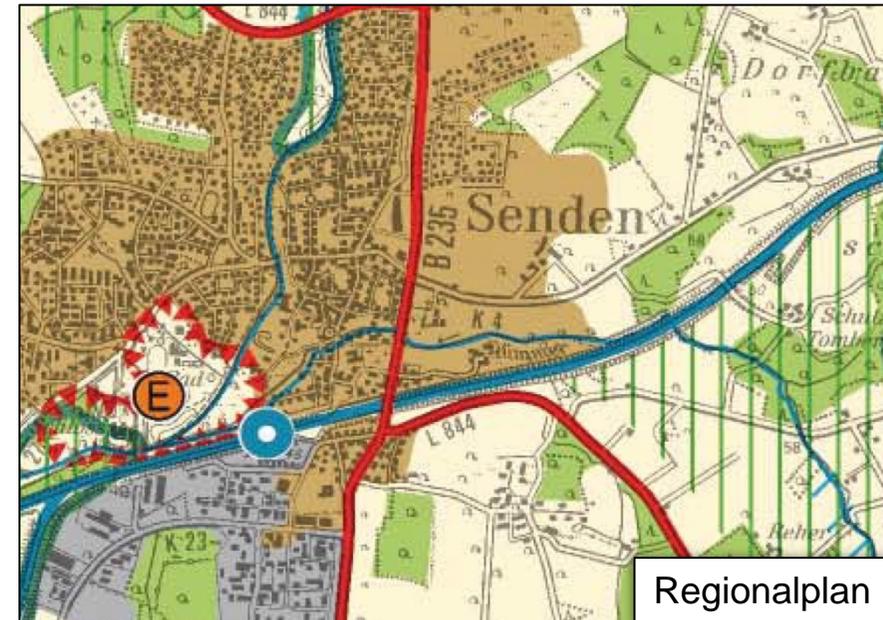
## Planungsanlass und Planungsziele

### Anhaltende Nachfrage nach Wohnraum

- sehr geringes Innenentwicklungspotenzial mit einer realistischen Chance auf Aktivierung
- nennenswerte Potenziale bei den Baulücken und der Hinterlandbebauung kaum vorhanden.
- Hauptort Senden als planerischer Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde mit nur geringen Entwicklungspotenzialen im Innen- und Außenbereich
- Bedarf an Wohnbauflächen nicht über Innenentwicklung zu decken.
- Flächenpotenziale:
  - Huxburg, rd. 20 ha (gemeindliche Flächenentwicklung)
  - Erweiterung Wienkamp**, rd. 1,5 ha (private Flächenentwicklung)
  - Fläche nördlich Dümmer / östlich B 235, rd. 10 ha (nicht verfügbar)

### Planungsrechtliche Zulässigkeit erfordert

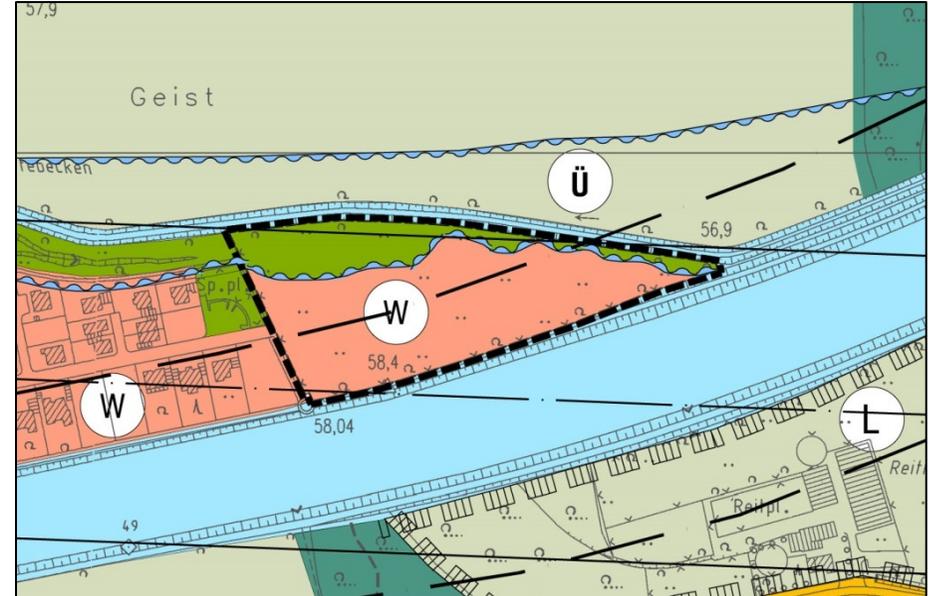
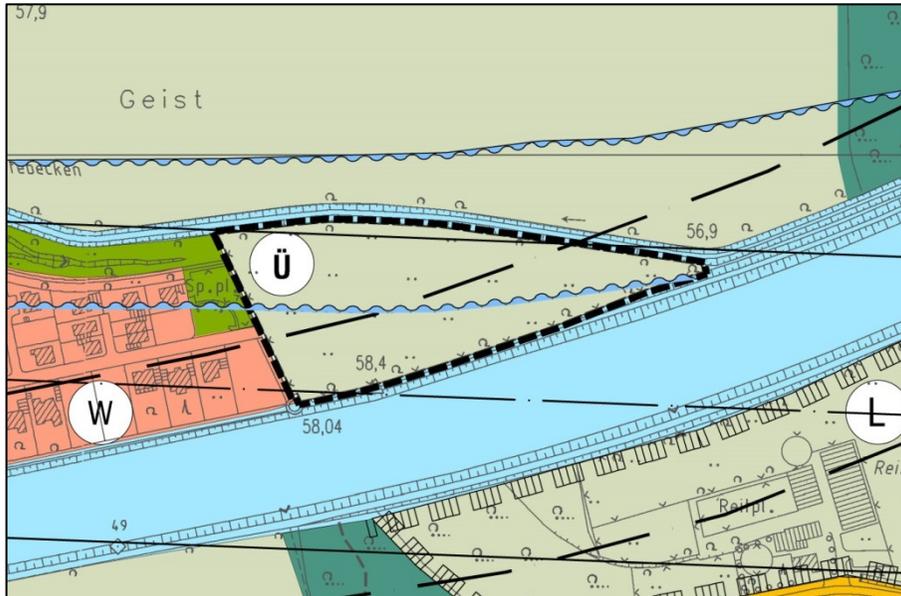
- Änderung des Flächennutzungsplanes und
- Aufstellung eines Bebauungsplanes



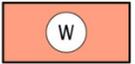
# Gestaltungsplan (Juni 2017)

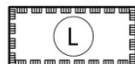
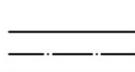
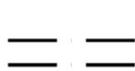


## Flächennutzungsplan – 19. Änderung

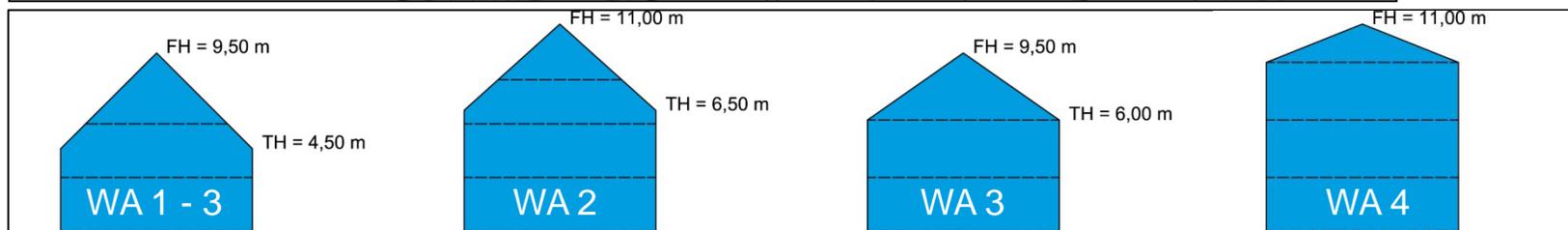
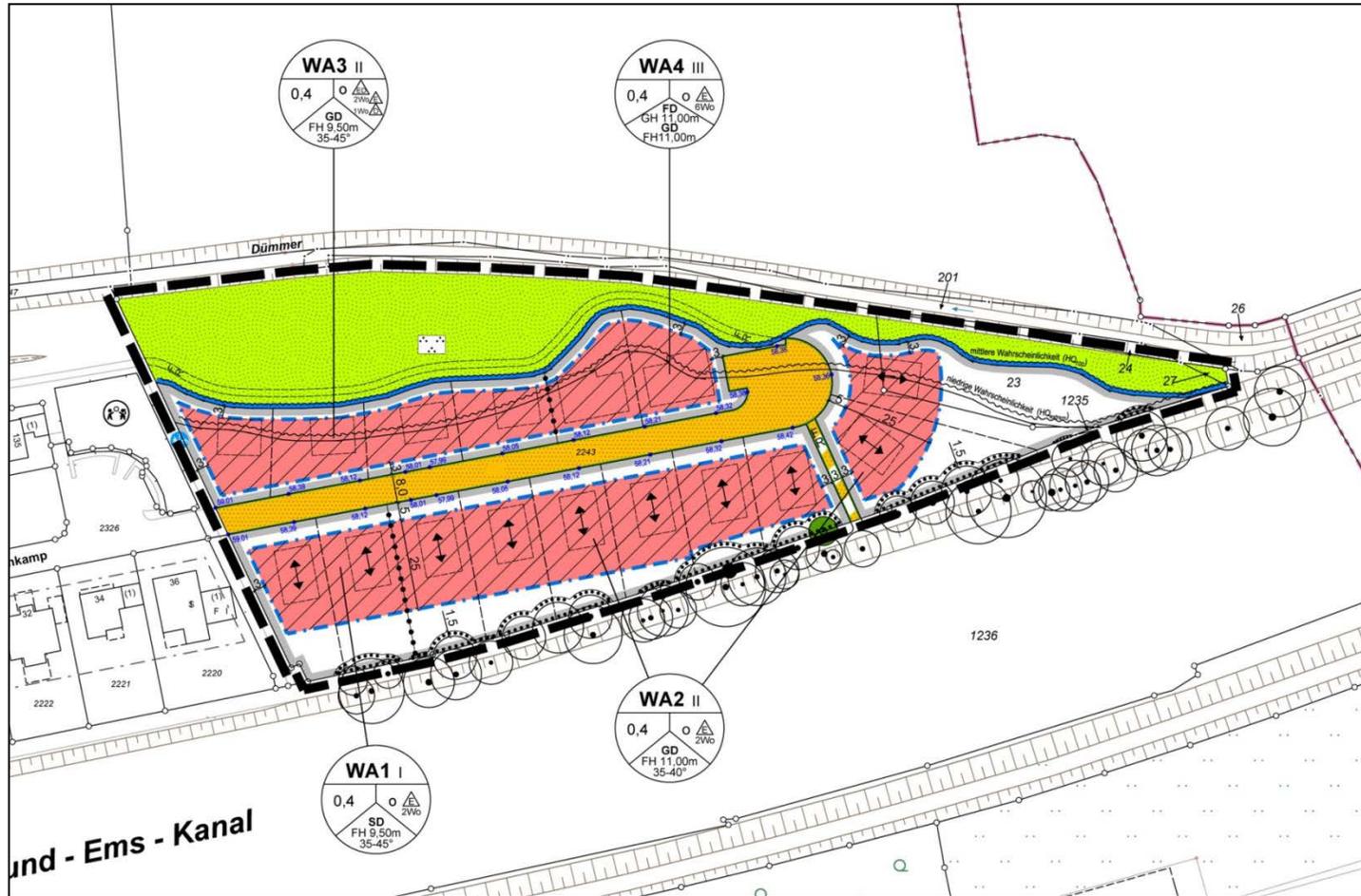


### Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

-  Grenze des Änderungsbereiches
-  Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO
-  Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege gemäß § 5 (2) Ziffer 3 BauGB (Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
-  Grünflächen gemäß § 5 (2) Ziffer 5 BauGB
-  Wasserflächen gemäß § 5 (2) Ziffer 7 BauGB
-  Überschwemmungsgebiet gemäß § 5 (2) Ziffer 7 BauGB

-  Flächen für die Landwirtschaft gemäß 5 (2) Ziffer 9a BauGB
-  Wald gemäß § 5 (2) Ziffer 9b BauGB
-  Landschaftsschutzgebiet gemäß § 5 (4) BauGB
-  Richtfunktrasse mit Schutzbereich
-  Anbaufreier Streifen Dortmund-Ems-Kanal

## Bebauungsplan – Vorentwurf



## Zulässigkeit von Stellplätzen

### C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA3 sind für die erste Wohnung zwei Stellplätze und für eine zweite Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen. Mehrere einer Wohnung zugeordnete Stellplätze dürfen ohne separate Anfahrbarkeit hintereinander angelegt werden.

Garagen und Carports sind in allen allgemeinen Wohngebieten innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens parallel zur festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Für Carports kann hiervon abgewichen werden, wenn sie allseitig offen ausgestaltet und mit der Längsseite entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ausgerichtet werden. Der Mindestabstand der straßenseitigen Längsseite des Carports und der Straßenbegrenzungslinie muss dabei mindestens 1,00 m betragen.

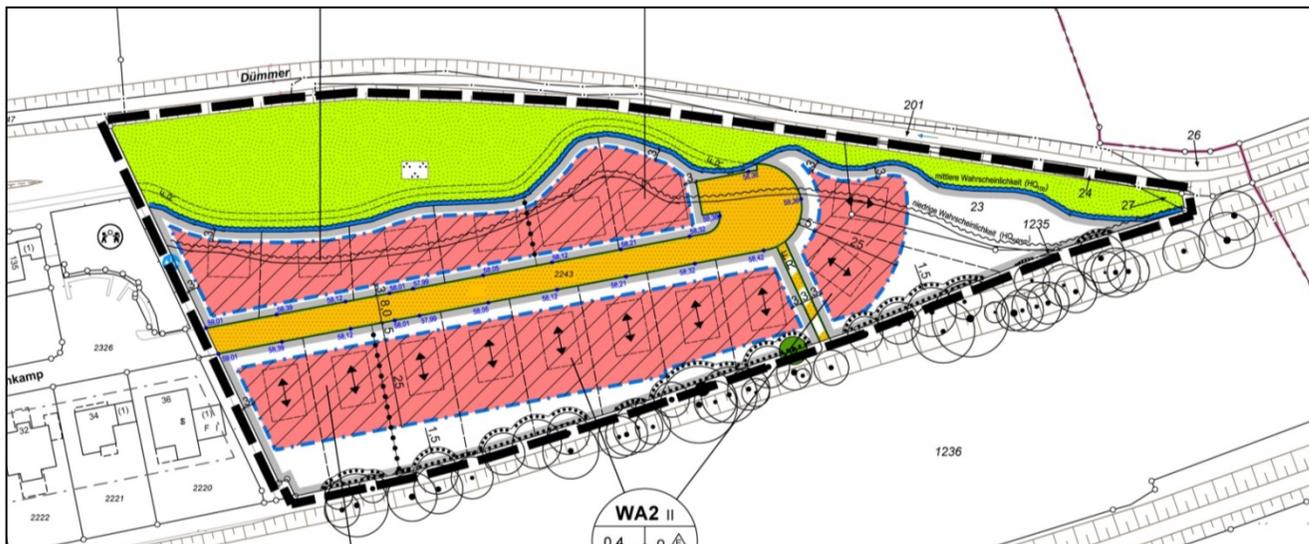
Nicht überdachte / offene Stellplätze sind allgemein zulässig.

Über LBO hinausgehender  
**Stellplatzschlüssel** in WA1-3

1. Wohnung: 2 Stellplätze
2. Wohnung: 1 Stellplatz



Reduzierung ruhender Verkehr im  
Straßenraum



## Zulässigkeit von Stellplätzen

### C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA3 sind für die erste Wohnung zwei Stellplätze und für eine zweite Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen. Mehrere einer Wohnung zugeordnete Stellplätze dürfen ohne separate Anfahrbarkeit hintereinander angelegt werden.

Garagen und Carports sind in allen allgemeinen Wohngebieten innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens parallel zur festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Für Carports kann hiervon abgewichen werden, wenn sie allseitig offen ausgestaltet und mit der Längsseite entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ausgerichtet werden. Der Mindestabstand der straßenseitigen Längsseite des Carports und der Straßenbegrenzungslinie muss dabei mindestens 1,00 m betragen.

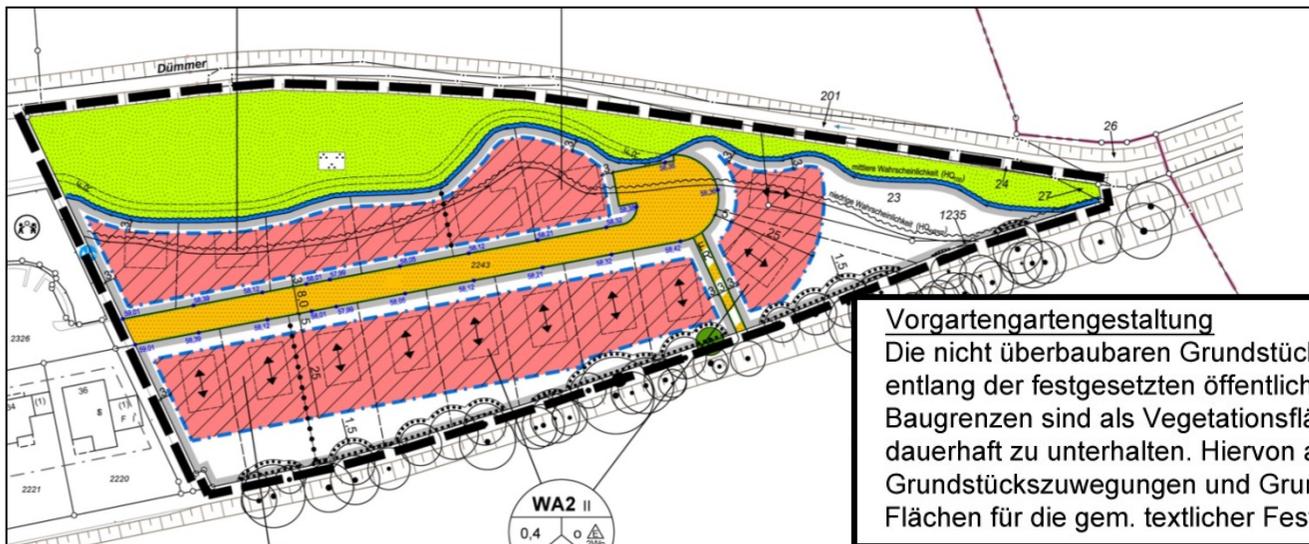
Nicht überdachte / offene Stellplätze sind allgemein zulässig.

Über LBO hinausgehender  
**Stellplatzschlüssel** in WA1-3

1. Wohnung: 2 Stellplätze
2. Wohnung: 1 Stellplatz



Reduzierung ruhender Verkehr im  
Straßenraum



#### Vorgartengartengestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien entlang der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den zugewandten Baugrenzen sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen bleiben die für Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen sowie die Flächen für die gem. textlicher Festsetzung C.5 zulässigen Stellplätze.

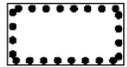
## Baumbestand am Dortmund-Ems-Kanal

### C.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Folgt im weiteren Verfahren.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB



In den festgesetzten Bereichen ist der Kronentraufbereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes sowie der dargestellten Bäume, die außerhalb des Plangebietes liegen, aber mit dem Kronentraufbereich in den Geltungsbereich hineinreichen, dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität dieser Bäume beeinträchtigende Maßnahmen (wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc.) sind in dem Bereich untersagt (vgl. DIN 18920).

Die festgesetzten Flächen umfassen die eingemessenen Kronentraufbereiche zuzüglich eines Schutzbereiches von 1,50 m.

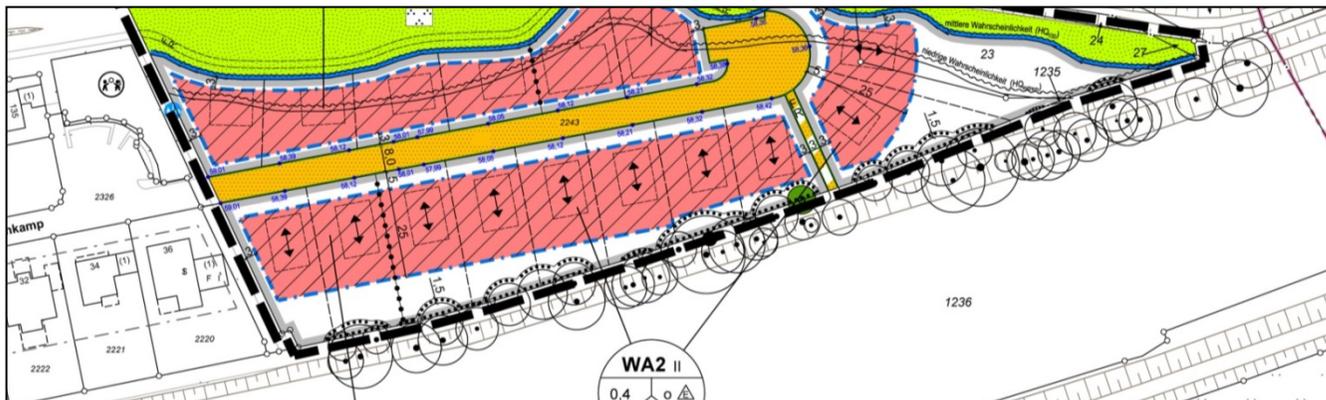


zu erhaltender Baum (Einmessung: IBAK Ingenieure, Senden, 07/2018)

### Abstand der Baugrenze zur südlichen Grundstücksgrenze:

Tiefe Baufenster = 25 m (siehe Wienkamp I)

Rücksprung durch Baumkronen + Schutzbereich von 1,50 m vorgegeben



## Geruchsimmissionsprognose (Uppenkamp + Partner)

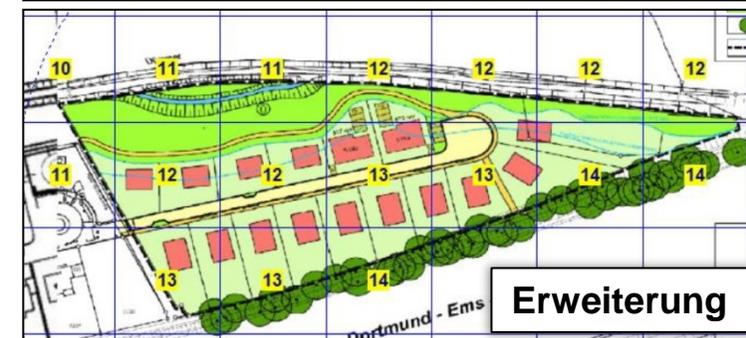
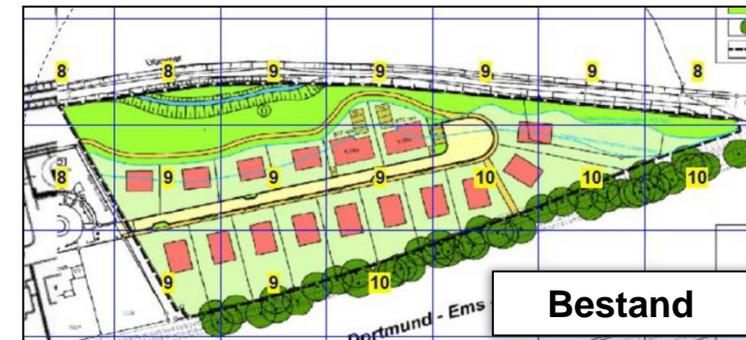
### Gegenstand der Untersuchung

- Im Umfeld des Plangebietes sind Geruchsemittenten vorhanden (2 Tierhaltungsbetriebe und das Gelände des Reitvereines)
- Grundsatz der Konfliktbewältigung: Nachweis, dass die Anforderungen der GIRL eingehalten werden (Bestand und Berücksichtigung von Erweiterungen)
- GIRL:
  - Wohngebiete max. 10 % Geruchsstundenhäufigkeit
  - Wohngebiet im Übergang zum Außenbereich: max. 15 % Geruchsstundenhäufigkeit

### Untersuchungsergebnisse

(unter Berücksichtigung von Betriebserweiterungen)

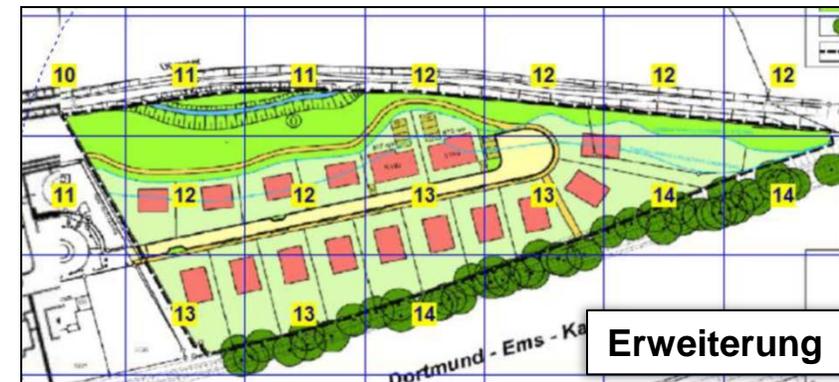
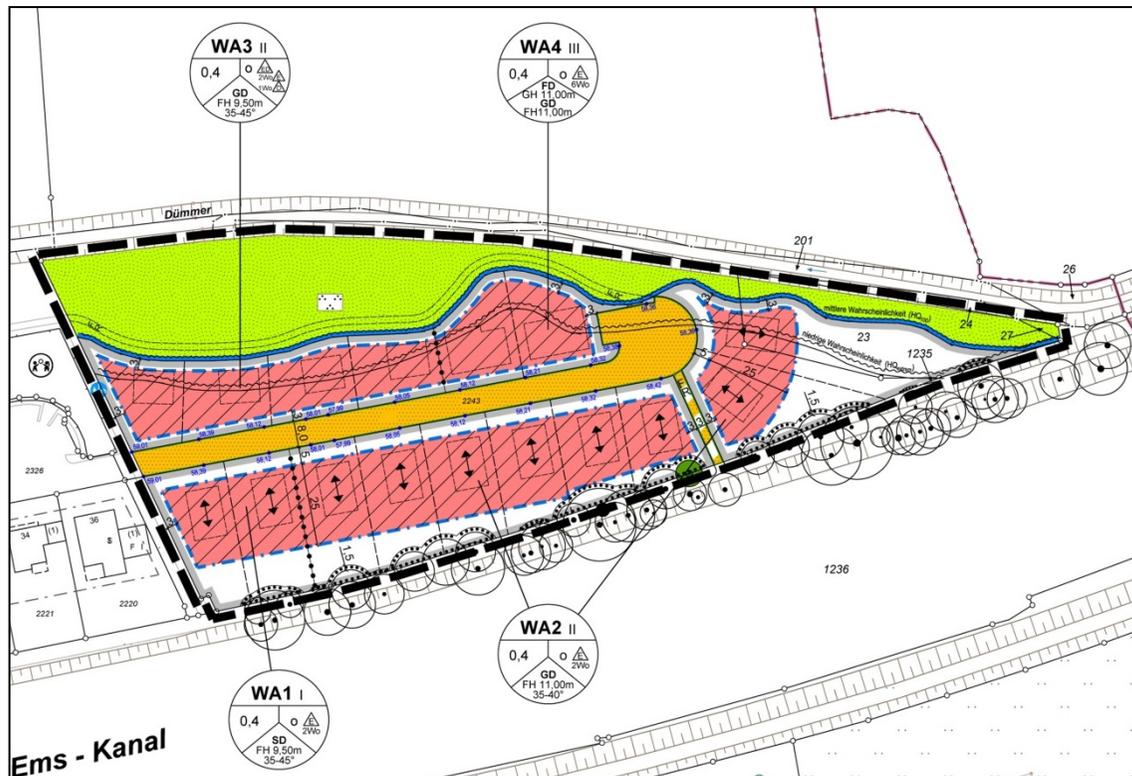
- Wienkamp I:
  - Keine Überschreitungen der Immissionswerte
- Erweiterung Wienkamp
  - Tierbestand: Einhaltung der Immissionswerte
  - Erweiterung: Bis zu 14 % Geruchsstundenhäufigkeit im geplanten Wohngebiet



## Geruchsimmissionsprognose (Uppenkamp + Partner)

### Umsetzung im Bebauungsplan

- Kennzeichnung der Immissionsbelastung mit Werten > 10 % Geruchsstundenhäufigkeit  
= alle WA-Flächen im Plangebiet



#### E. Kennzeichnungen



Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung mit Geruchsimmissionswerten von IW > 10 - 15 % gem. Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).

*Hinweis:*

Die graue Randsignatur ist Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten.

## Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser)

### Gegenstand der Untersuchung

- Verträglichkeit der Entwicklung des Wohngebietes am Knotenpunkt B 235 / Mühlenstraße
  - Leistungsfähigkeit und Qualität des Verkehrsablaufes am Knotenpunkt
- Erfassung und Bewertung der aktuellen Belastung (Verkehrszählung)
- Prognose des Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet (330 Kfz-Fahrten / Tag)

### Untersuchungsergebnisse

- Bereits im Bestand (+ 10 % Annahme allgemeiner Verkehrszunahme):
  - Morgenspitzenstunde Werktag: Leistungsfähigkeit gegeben
  - Nachmittagspitzenstunde Werktag: Mangelhafte Verkehrsqualität
- Übriges Straßennetz ist für die Verkehrsabwicklung ausreichend
- Erweiterung Wienkamp ändert die Ergebnisse nicht

KP	Knoten- form	Analysefall		Analysefall + 10 %		Analyse- Planfall		Prognose- Planfall 1		Prognose- Planfall 2	
		MS	NMS	MS			NMS	MS	NMS	MS	NMS
B 235 / Mühlen- straße	Vorfahrt	D	E	D	E	D	E	D	E	D	E
	LSA	- *)	- *)	- *)	- *)	C	C	D	D	D	D

- \*) verkehrstechnische Berechnungen nicht erforderlich, da die Verkehrsbelastungen geringer sind als im Planfall

MS: Morgenspitzenstunde    NMS: Nachmittagspitzenstunde

**Tabelle 7:** Ergebnisse der verkehrstechnischen Berechnungen

## Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser)

Am Knotenpunkt B 235 / Mühlenstraße (KP 1) mit der Bau- und Betriebsform als vorfahrtgeregelte Kreuzung liegt bereits heute in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine mangelhafte Verkehrsqualität vor. Durch die Erweiterung „Wienkamp“ bzw. durch die Berücksichtigung einer pauschalen Verkehrszunahme um 10 % ist keine Veränderung der Stufe der Verkehrsqualität zu erwarten. Allerdings ist in der Nachmittagsspitzenstunde von einer deutlichen Verlängerung der mittleren Wartezeiten der Linkseinbieger von der östlichen Mühlenstraße in die B 235 auszugehen. Die errechneten mittleren Wartezeiten betragen:

- 60 s im Analysefall
- 72 s im Analyse-Planfall
- 93 s im Analysefall + 10 %
- 119 s im Prognose-Planfall 1
- 106 s im Prognose-Planfall 2

Die Auswirkungen einer zweiten Anbindung auf die Verkehrsqualität am Knotenpunkt KP 1 sind nur marginal (s.o.). Die Notwendigkeit einer Signalisierung ist unabhängig von der Frage einer zweiten Anbindung des Baugebiets und unabhängig vom Verkehrsaufkommen durch die geplante Erweiterung Wienkamp.

### Planerische Bewältigung

- Kein Regelungserfordernis im Bebauungsplan.
- Signalisierung des Knotenpunktes stellt Nachweis der Leistungsfähigkeit sicher
- Ein Kreisverkehr ist nicht sinnvoll (Flächenverfügbarkeit und Kosten)
- Im Baugebiet Wienkamp sind „keine spürbaren Nachteile für Fußgänger und Radfahrer zu erwarten“. „Für die Bewohner des bestehenden Gebietes sowie für die anderen Verkehrsteilnehmer ergeben sich keine besonderen Veränderungen der Verkehrssituation“

### Sachstandsbericht Verwaltung

## Schalltechnische Untersuchung (Planungsbüro für Lärmschutz)

### Gegenstand der Untersuchung

- Schalltechnische Beurteilung
  - des geplanten Wohngebietes und
  - der Auswirkungen des gebietsbezogenen Verkehrs auf die Anwohner der Mühlenstraße und des Wienkamps
- Bestandsfall = Analysefall + 10 % (Annahme allgemeine Verkehrszunahme)
- Planfall = Analysefall + 10 % + Verkehr aus der geplanten Erweiterung Wienkamp

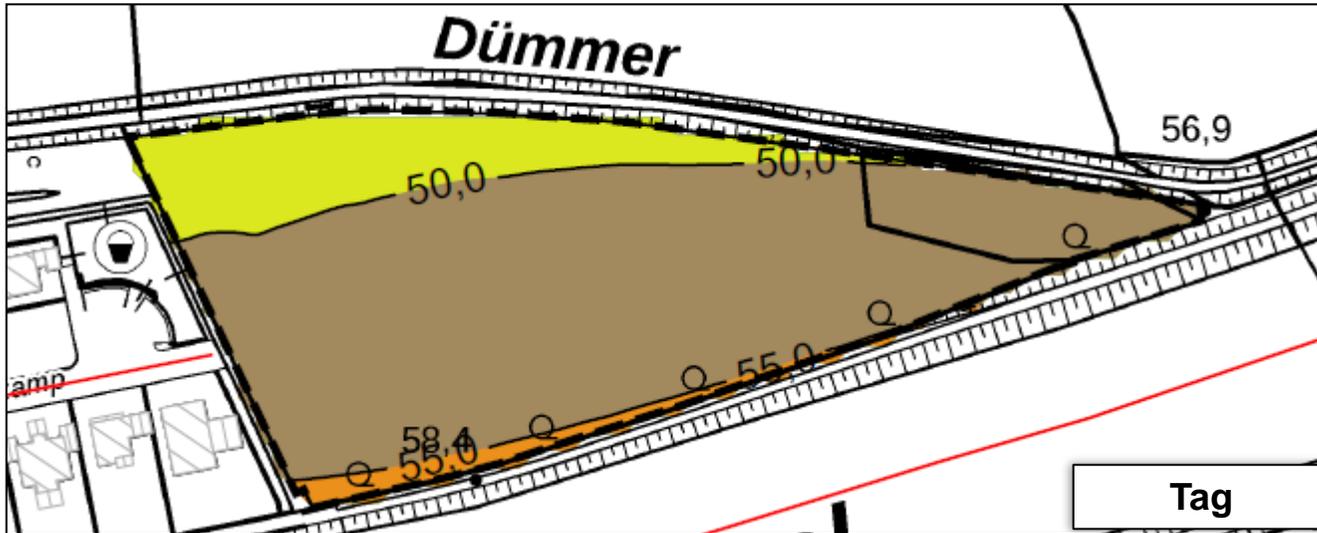
### Untersuchungsergebnisse

- Innerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 / 45 dB(A) tags / nachts) eingehalten
- Im Einwirkungsbereich der Mühlenstraße und des Wienkamps erhöht sich die Verkehrslärmbelastung um 0,1 – 1,3 dB(A)
- Die Zunahme um max. 1,3 dB(A) liegt unter der Hörbarkeitsschwelle
- Eine „spürbare Erhöhung“ liegt erst bei + 3 dB(A) vor

### Planerische Bewältigung

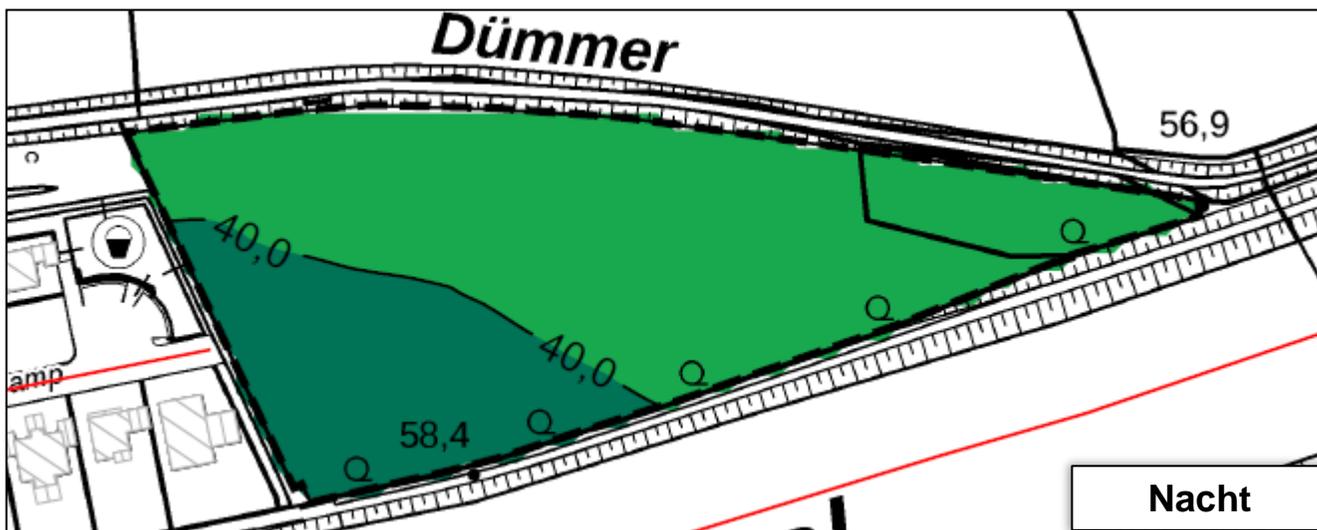
- Kein Regelungserfordernis

## Schalltechnische Untersuchung (Planungsbüro für Lärmschutz)



**Orientierungswerte**  
nach DIN 18005

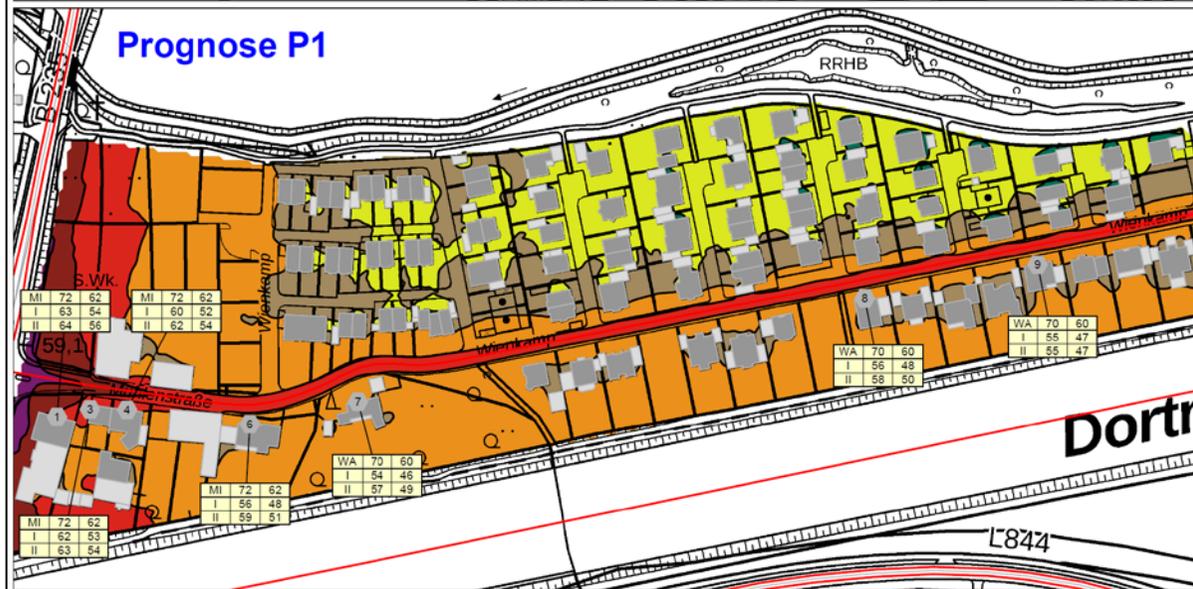
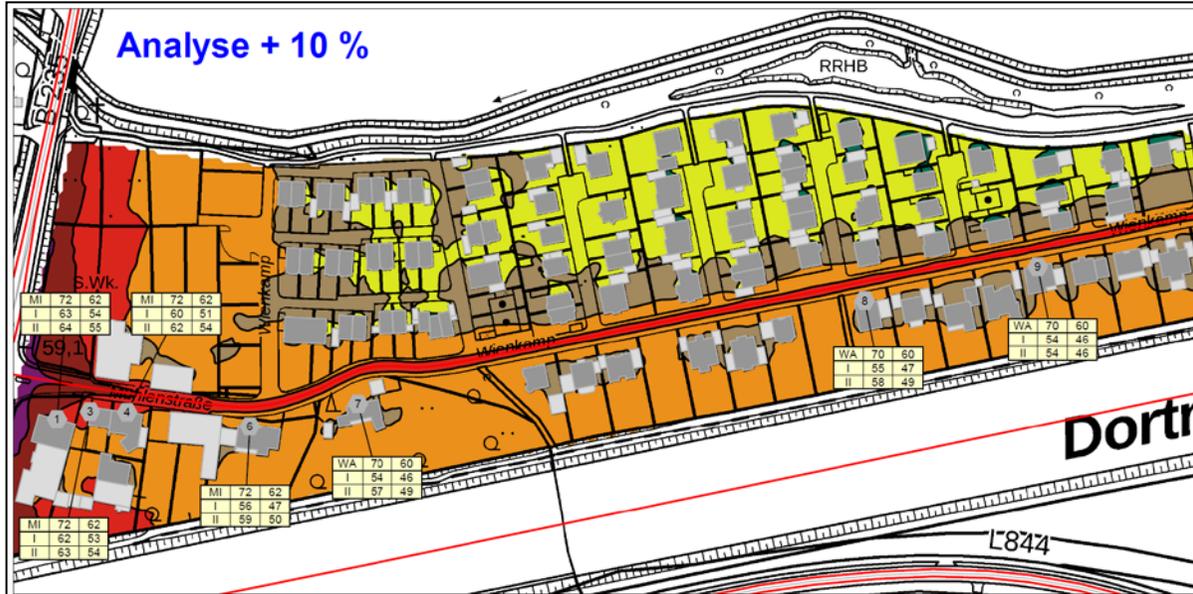
55 dB(A)



**Orientierungswerte**  
nach DIN 18005

45 dB(A)

## Schalltechnische Untersuchung (Planungsbüro für Lärmschutz)



**Bestand + 10 % Verkehrszunahme:**

**Orientierungswerte** DIN 18005 werden z.T. überschritten

Bewertungsgrundlage für bestehende Situation:

**Grenzwerte** der VLärmSchR 97

WA = 70 / 60 dB(A) tags / nachts

MI = 72 / 62 dB(A) tags / nachts

Die Zunahme um max. 1,3 dB(A) liegt unter der Hörbarkeitsschwelle

Eine „spürbare Erhöhung“ liegt erst bei + 3 dB(A) vor

# Überschwemmungsgebiete



**HQ<sub>100</sub> = 56,80 m**

**HQ<sub>extrem</sub> = 57,12 m**

**Straßenoberkante ≤ 57,99 m**

## C.10 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b (1) WHG gem. § 9 (6a) BauGB



Mittlere Wahrscheinlichkeit HQ<sub>100</sub>

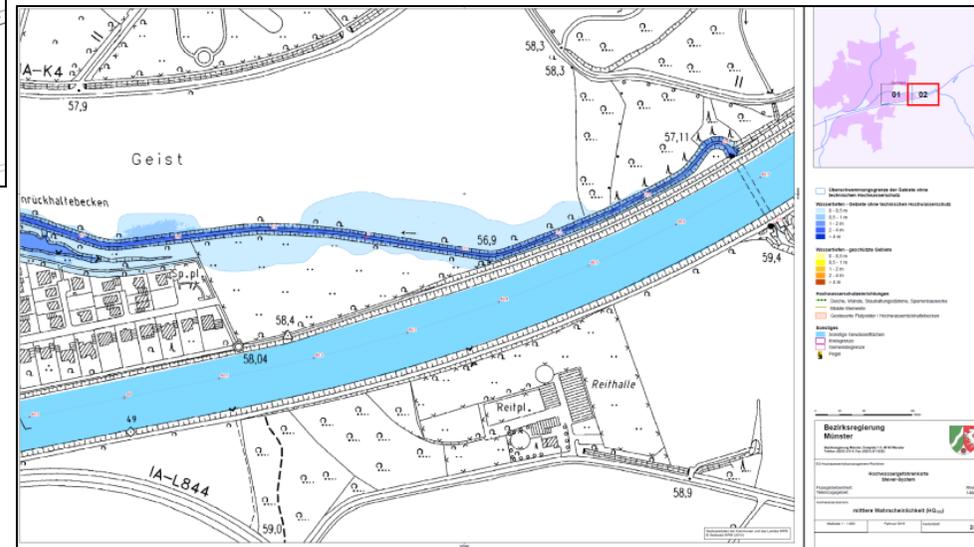


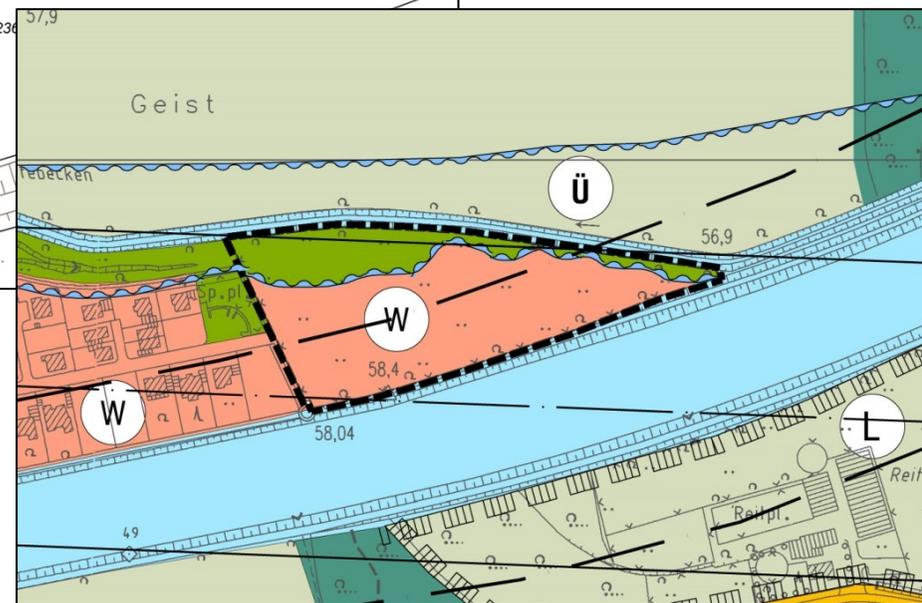
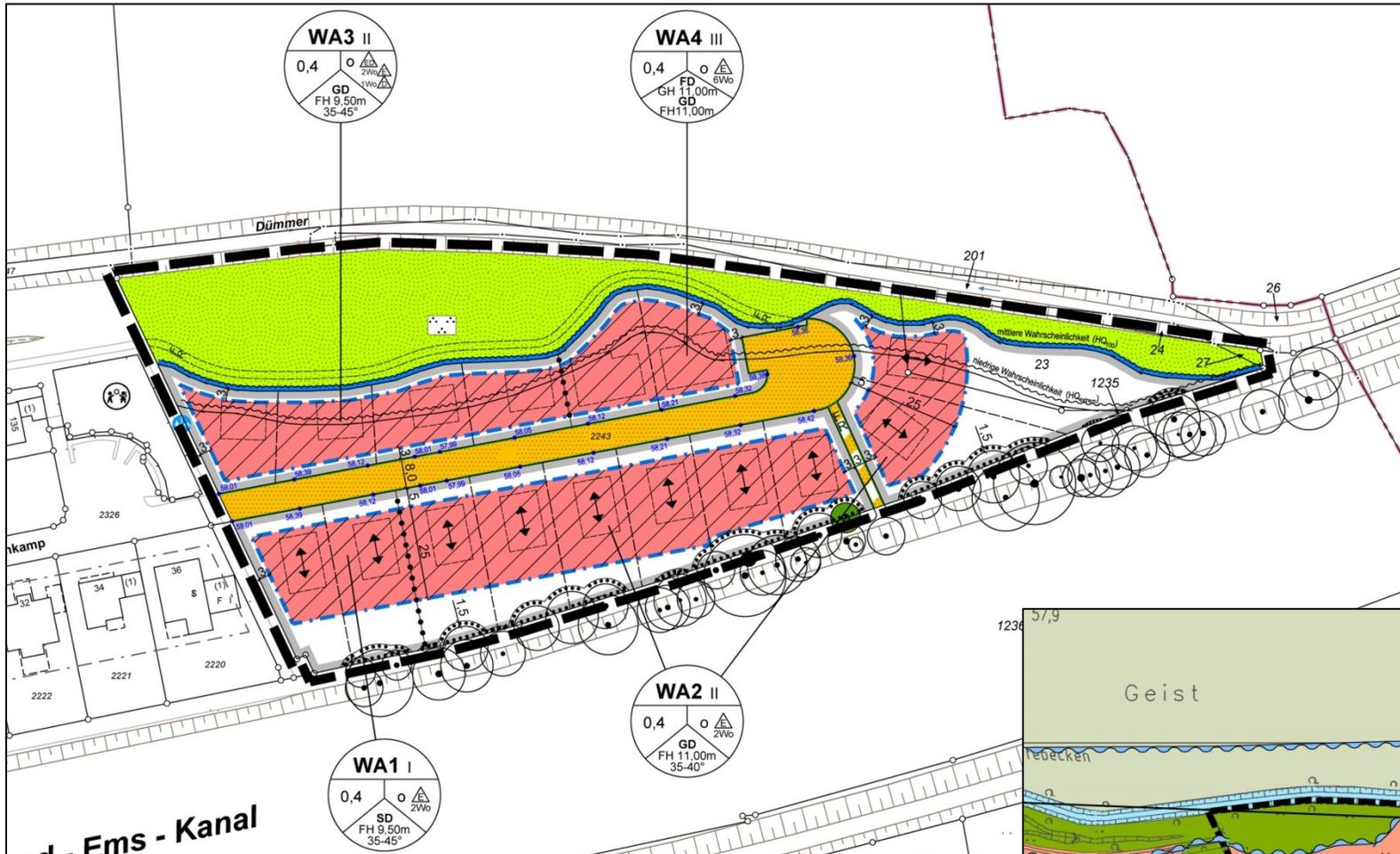
Niedrige Wahrscheinlichkeit HQ<sub>extrem</sub>

Quelle: Hochwassergefahrenkarte Stever-System, Bez.-Reg. Münster, 02/2016

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA2 - WA4 liegen teilweise innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>extrem</sub>). Der genaue Verlauf ist der Planzeichnung zu entnehmen. Zur Sicherstellung einer hochwasserangepassten Bebauung darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden nicht unterhalb des für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen unteren Bezugspunktes liegen (= mindestens Oberkante der Planstraße), siehe auch textliche Festsetzung C.3 „Höhe der baulichen Anlagen“.

Werden Keller errichtet, sind diese wasserdicht auszubilden (z.B. weiße Wanne). Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Wasser zu schützen.





**Herzlichen Dank!**