

26. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil: Senden

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



Zusammenfassende Erklärung

Verfahrensstand:
Feststellungsbeschluss

Verfasser:
Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

12.02.2019

1. Ziel und Inhalt der Planung

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 Senden mit über 800 Interessierten (Stand 09.11.2018).

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. Die Gemeinde Senden reagiert mit der Bauleitplanung auf den Wohnflächenbedarf und die Schwierigkeit der Mobilisierung von Bauland für Wohnnutzung an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

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.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht - separater Teil B der Begründung (öKon GmbH, Münster, 07/2018).

Im Ergebnis macht der Umweltbericht deutlich, dass im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zwar die Grundlagen für die konkrete Bauleitplanung, aber keine realen baulichen Veränderungen vor Ort geschaffen werden. Nach Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verbleiben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die entsprechenden Maßnahmen zur Kompensation werden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung eines Baurecht schaffenden Bebauungsplanes ermittelt und festgesetzt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Verfahren nach §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB sind von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange abwägungsrelevante Äußerungen und Stellungnahmen vorgebracht worden. Nachstehend wird dargelegt, wie in der Abwägung mit den abwägungsrelevanten Stellungnahmen umgegangen worden ist.

Thema: Verkehrliche Erschließung

Eingabe:

Anwohner des nördlich gelegenen „Huxburgweges“ haben Bedenken gegen eine verkehrliche Anbindung an diesen vorgebracht. Der Landesbetrieb Straßenbau hat zudem Hinweise

gegeben, dass weitere Abstimmungen bzgl. einer zusätzlichen Anbindung des künftigen Wohngebietes an die B 235 erforderlich sind.

Behandlung / Berücksichtigung:

Der Flächennutzungsplan trifft zur konkreten Gebieterschließung keine Aussage, zudem ist die konkrete verkehrliche Verträglichkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung angesichts dann absehbarer städtebaulicher Kennzahlen zu bewerten.

Das Plangebiet „Huxburg“ soll hauptsächlich über die westlich verortete B 235 erschlossen werden. Ergänzend ist geplant, das Gebiet untergeordnet südlich über die Straße „Mönkingheide“ zu erschließen. Inwieweit das Plangebiet „Huxburg“ über die nördlich verortete Straße „Dorfbauerschaft“ (auch als Huxburgweg, Markenweg oder Bredenbeck bekannt) ebenfalls untergeordnet erschlossen wird, soll auf Ebene des Bebauungsplanes abschließend geklärt werden.

Die aktuellen Strukturkonzepte „Huxburg“ sehen für die Wegeführung entlang des Wirtschaftsweges „Dorfbauerschaft“ auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes einen parallel verlaufenden Fuß- und Radweg vor, sodass die Verkehrsteilnehmer entsprechend voneinander getrennt würden.

Weitere Einzelheiten zur Erschließung und eine abschließende Planung werden im Rahmen des Bebauungsplanes dargestellt und begründet.

Thema: Entwässerungskonzept

Eingabe:

Anwohner haben Bedenken gegen den geplanten Anschluss des Plangebietes an die Stever zur Niederschlagswasserentsorgung geäußert.

Behandlung / Berücksichtigung:

Ursprünglich war eine Ableitung des Regenwassers in den Offerbach vorgesehen. Da für diese Entwässerung nicht mit allen beteiligten Grundstückseigentümern des angedachten Entwässerungsweges (Vorfluter) eine Einigung erzielt werden konnte, wurde die in der Begründung dargestellte Alternative geplant. Das Regenrückhaltebecken ist so dimensioniert, dass das gesamte Gebiet kontrolliert in die Stever entwässert werden kann. Hierzu wird das vorhandene Leitungssystem entsprechend ausgebaut. Eine abschließende Darstellung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Thema: Immissionsschutz

Eingabe:

In den Äußerungen und Stellungnahmen wurden aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und zur B 235 die Belange des Immissionsschutzes (Lärm & Gerüche) thematisiert.

Behandlung / Berücksichtigung:

In der Planbegründung ist dargelegt, dass eine abschließende Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation (Gerüche und Lärm) erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vor dem Hintergrund der dann darin konkret geplanten Flächenentwicklung erfolgen kann und wird.

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung fachgutachterlich über die Erstellung einer Geruchsimmisionsprognose und einer schalltechnischen Untersuchung bewertet und die erforderlichen Festsetzungen getroffen.

Thema: Belange der Umwelt

Eingabe:

Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist noch keine vollständige ASP durchzuführen. Es reicht eine Vorabschätzung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren bzgl. der verfahrenskritischen Vorkommen aus (Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben - Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010).

Vorkommen von verfahrenskritischen Arten sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten. Eine grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des Flächennutzungsplanes und der nachfolgenden Bauleitpläne ist unter Berücksichtigung des für das Land NRW geltenden Leitfadens „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, 05.02.2013) möglich.

Die eigentliche Artenschutzprüfung mit vertiefenden Art- für Art-Betrachtungen (Stufe II und III) bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Im Zuge der Aufstellung der nachfolgenden Bauleitpläne sind folgende Punkte bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu beachten:

Im Zuge des vorgelegten Berichts zur artenschutzrechtlichen Prüfung (ÖKON, 21.04.2017) wurde u.a. die Art Feldsperling als planungsrelevante und betroffene Art identifiziert. Darüber hinaus wurden im Zuge der Erfassungen auch die Arten Bluthänfling und Star als Brutvogel nachgewiesen. Die Arten sind seit der letzten Aktualisierung mit in den Katalog der planungsrelevanten Arten (14.06.2018) aufgenommen und sind entsprechend einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen. Ggfs. sind auch für diese Arten entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bis hin zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Nach dem vorgelegten Bericht sind für den Feldsperling vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, 05.02.2013) enthält einen Katalog von möglichen, vorgezogen durchführbaren Maßnahmen, welche in Bezug auf die betroffene planungsrelevante Art geeignet sind, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder Teile davon in vergleichsweise kurzer Zeit herzustellen.

Der Maßnahmensteckbrief weist beim Feldsperling die Maßnahme „Entwicklung und Optimierung baumbestandenen Grünlandes (Streuobstwiesen, Kopfbäume O3.1.3) als prioritäre Maßnahme auf. Die ausschließliche Aufhängung von Nistkästen als CEF-Maßnahme ist nur im Siedlungsbereich als separate Maßnahme möglich, wenn ansonsten günstige Habitatbedingungen für den Feldsperling vorhanden sind.

In diesem Fall wird durch die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen die gesamte Fortpflanzungsstätte des Feldsperlings überprägt. Die ausschließliche Aufhängung von Nistkästen ist daher nicht als ausreichende Maßnahme gemäß Leitfaden zu sehen.

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine entsprechende flächige CEF-Maßnahme für den Feldsperling zu entwickeln und frühestmöglich umzusetzen. Grundsätzlich muss eine CEF-Maßnahme vor dem Beginn der Beeinträchtigung wirksam sein (CEF = continual ecological function).

Diese CEF-Maßnahme kann auch multifunktional als Ausgleich und Ersatz in der artenschutzrechtlichen Eingriffsregelung anerkannt werden.

Behandlung / Berücksichtigung:

Mit der gemäß aktualisierter Rechtslage durchzuführenden Fortschreibung der Artenschutzprüfung (öKon GmbH, Münster, April 2017) wurde das Fachbüro bereits beauftragt. Für mögliche CEF-Maßnahmen werden zudem bereits geeignete Potenzialflächen gesucht. Die Maßnahmen werden vor Fertigstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit der

Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

4. Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

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 Entwicklung 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 Backenstraße (Fläche 0,3 ha, 18 Wohneinheiten) realisiert. Ansonsten gibt es im Ortsteil Senden privat initiierte Projekte (z. B. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten direkt am Busbahnhof, 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 ca. 45 Mietwohnungen (Fläche 1,2 ha). Auf einer Grünfläche sollen in Kürze drei Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten entstehen (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 (max. 40 Wohneinheiten).

Weitere Entwicklungsflächen gibt es im Ortsteil Senden derzeit nicht. Das Plangebiet Huxburg ist aktuell das einzige, welches dazu beitragen kann, die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu decken. 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.

Bielefeld / Senden, Februar 2019

Verfasser:

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

Gemeinde Senden
Der Bürgermeister

i.V. Klaus Stephan