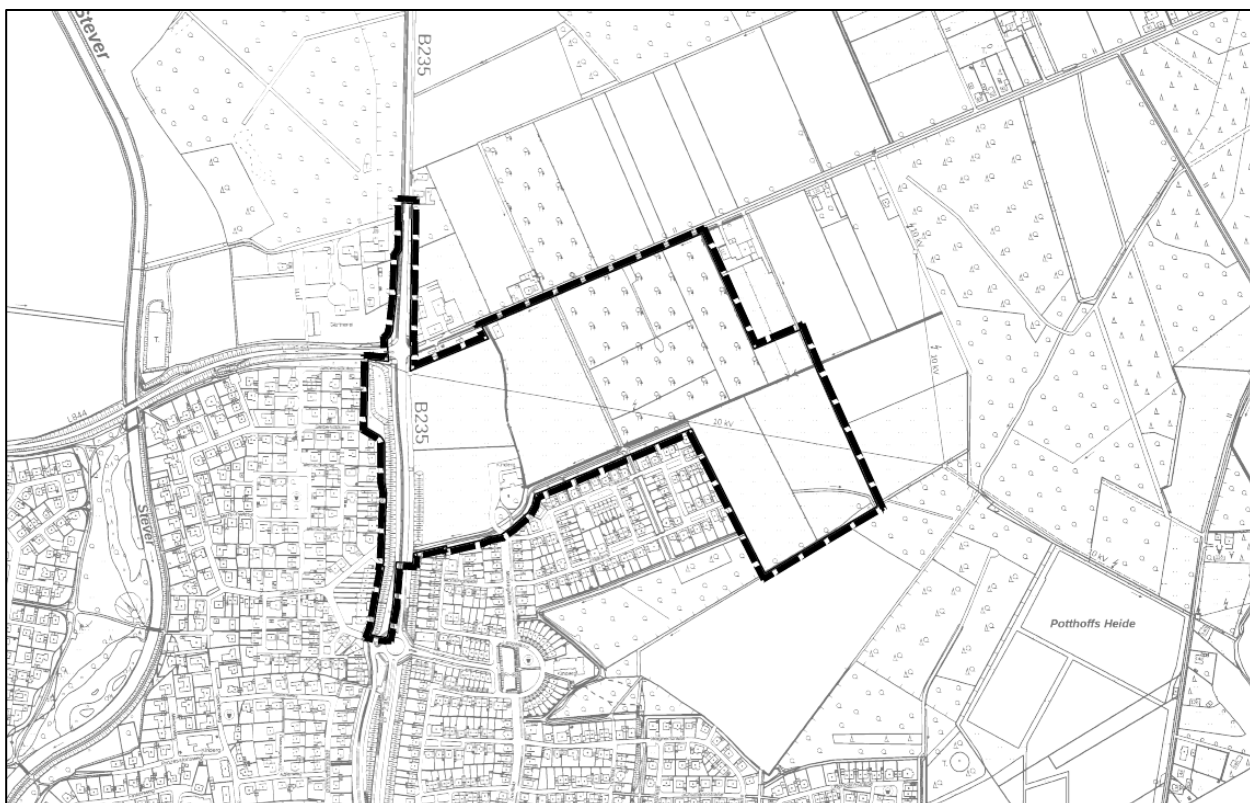


## Bebauungsplan „Huxburg“



## Begründung

### Verfahrensstand: Vorentwurf

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

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung, Standortwahl .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
5.1	Ziele der Raumordnung .....	4
5.2	Flächennutzungsplan .....	5
5.3	Landschaftsplan .....	6
<b>6</b>	<b>Belange des Städtebaus / städtebauliches Konzept .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>10</b>
7.1	Trinkwasser / Löschwasser .....	10
7.2	Niederschlagswasserentsorgung .....	10
7.3	Elektrizität / Wärme .....	10
7.4	Abfallbeseitigung .....	10
<b>8</b>	<b>Belange der Umwelt .....</b>	<b>10</b>
8.1	Umweltprüfung / Umweltbericht .....	10
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	11
8.3	Artenschutz .....	11
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>12</b>
9.1	Immissionsschutz .....	12
9.1.1	Verkehrslärm .....	12
9.1.2	Gewerbe- / Anlagenlärm .....	14
9.1.3	Landwirtschaftliche Gerüche .....	14
9.2	Belange des Verkehrs .....	15
9.3	Belange des Hochwasserschutzes .....	16
9.4	Belange des Bodenschutzes .....	17
9.5	Belange des Denkmalschutzes .....	17
9.6	Altlasten und Kampfmittel .....	18

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Regionalplan Münsterland (24.10.2018) - Ausschnitt, ohne Maßstab .....	5
Abbildung 2:	Darstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	6
Abbildung 3:	Städtebaulicher Entwurf .....	9
Abbildung 4:	Haupterschließung Huxburg .....	16
Abbildung 5:	Lageplan zur Verortung der Wüstung „Mönkings Kotten“ .....	18

Teil B: Umweltbericht (separat, folgt zur Offenlage)

## Begründung zum Bebauungsplan „Huxburg“

### Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

---

**Ortsteil:** Senden  
**Plangebiet:** Nördlich und östlich der Siedlung Mönkingheide-Langeland

---

**Verfahrensstand:** **Vorentwurf** – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

---

#### 1 Anlass und Ziele der Planung, 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 Senden mit rund 1.200 Interessierten (Stand 19.03.2020).

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 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 Bakenstraße (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. Zurzeit erfolgt Bebauung eines ungenutzten gemeindlichen Sportplatzes mit einem Alten- und Pflegeheim und 50 Mietwohnungen (Fläche 1,2 ha). Zudem entstehen aktuell auf einer Grünfläche drei Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten (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. Teilweise konnten bereits erste Grundstücksverträge mit Privateigentümern geschlossen werden.

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). Die erforderlichen Bauleitplanverfahren werden voraussichtlich im Laufe des Jahres 2020 abgeschlossen.

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 Bebauungstypologien 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) aktuell 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. Die entsprechende 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits im Juni 2019 abgeschlossen. Um der Entwicklung des Baugebietes schließlich auch planungsrechtlich über die verbindliche Bauleitplanung einen Rahmen zu geben, soll der Bebauungsplan „Huxburg“ aufgestellt werden.

## 2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren aufgestellt. In der Sitzung vom 09.02.2017 hat der Gemeindeentwicklungsausschuss einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst, der sich dabei sowohl auf die hier in Rede stehende Aufstellung des Bebauungsplanes „Huxburg“ als auch die entsprechende 26. Änderung des Flächennutzungsplanes bezogen hat. Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit dem Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat vom 21.03.2019 sowie mit Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster vom 13.06.2019 mittlerweile abgeschlossen und die Voraussetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend geschaffen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Huxburg“ wurde am 26.03.2020 vom Gemeinderat erneut gefasst. Ausgangspunkt hierfür war, dass das Baugebiet über die westlich verortete B 235 erschlossen werden soll, was wiederum Aus- bzw. Umbaumaßnahmen an der B 235 erfordert. Diese Ausbaumaßnahme soll im Rahmen eines planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanes in diesem Verfahren mit umgesetzt werden, was die räumliche Erweiterung des Geltungsbereiches gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss aus Februar 2017 erfordert.

## 3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 21,6 ha, die sich überwiegend nördlich und östlich der Siedlung Mönkingheide-Langeland erstreckt. Das neue Wohngebiet liegt östlich der B 235. Die Haupterschließung des Plangebietes soll über die B 235 erfolgen. Um diese Erschließung zu realisieren, muss die B 235 aus- und umgebaut werden. Um dies bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne eines planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanes in der Planung zu berücksichtigen, werden die betroffenen Teilabschnitte der B 235 und Teile der unmittelbar westlich daran angrenzenden Flächen im Baugebiet „Siebenstücken“ mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Folgende Unterlagen liegen für die frühzeitige Beteiligung vor:

- vorläufiger städtebaulicher Entwurf „Gestaltungsplan“ (der im weiteren Verfahren in einen Bebauungsplan umgesetzt werden soll)
- Vorentwurf der Begründung (Ausführung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung)
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Übersichtskarte
- Geruchsimmisionsprognose (uppenkamp + partner, Ahaus, 06/2017 sowie Ergänzung aus 03/2020)
- Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, 03/2020)
- Planung des Um- und Ausbaus der B 235 (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, 03/2020)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Ökon GmbH, Münster, 04/2020)
- Dokumentation zur Schaffung von Ersatzquartieren (Ökon GmbH, Münster, 03/2020)
- Schalltechnische Untersuchung (uppenkamp + partner, Ahaus, 03/2020)

## 4 Situationsbeschreibung

Der für die wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Teil des Geltungsbereiches wird überwiegend landwirtschaftlich / ackerbaulich genutzt, wie auch die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche. Zentral innerhalb des Plangebietes befinden sich Baumschulflächen und am nördlichen Plangebietsrand vereinzelte Gebäude und ein Melkstell. Im Süden / Südwesten umfasst das Plangebiet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Huxburg I“, das noch in der Entwicklung ist, bislang wurde dort eine Kindertagesstätte errichtet. Für das Bau-

leitplanverfahren „Huxburg I“ wurde verfahrensrechtlich die Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt. Die weitere Gebietsentwicklung „Huxburg I“ als Wohngebiet soll schließlich im Zusammenhang mit dem hier in Rede stehenden Baugebiet „Huxburg“ im Sinne einer zusammenhängenden Gesamtplanung entwickelt werden. Im Westen umfasst der Geltungsbereich einen Teilabschnitt der B 235 sowie die westlich daran angrenzenden Flächen, die von der Neuordnung der Verkehrsfläche und der begleitenden Lärmschutzwälle betroffen sind.

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

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.1 Ziele der Raumordnung

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

Der Regionalplan Münsterland (Stand: 24.10.2018) 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 Landesplanungsgesetz NRW 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. 1 wird die Erfüllung der vorstehenden Ziele und Grundsätze dargelegt. Die Planung erfüllt folglich die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.



Abbildung 1: Regionalplan Münsterland (24.10.2018) - Ausschnitt, ohne Maßstab

## 5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Senden stellt die für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen als Wohnbauflächen dar. Dies ist in der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes begründet, die zugunsten der beabsichtigten wohnbaulichen Entwicklung durchgeführt worden ist. Die Flächennutzungsplanänderung ist seit der Genehmigung durch die Bezirksregierung vom 13.06.2019 rechtswirksam. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen.

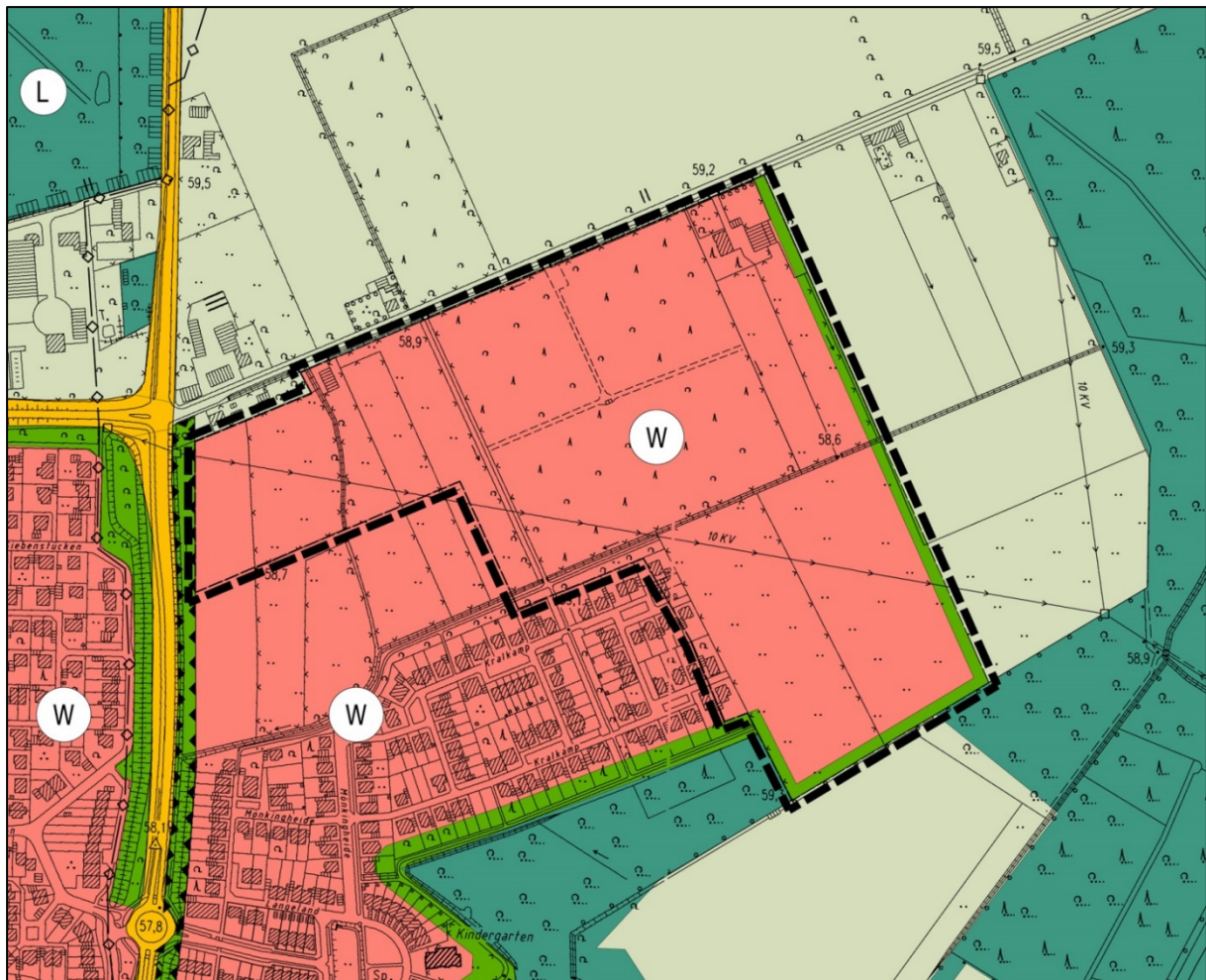


Abbildung 2: Darstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes

### 5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Davensberg-Senden“ des Kreises Coesfeld. In der Festsetzungskarte sind für den Geltungsbereich und für das nähere Umfeld keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft gem. BNatSchG dargestellt. In der Entwicklungskarte wird für das Plangebiet das Entwicklungsziel 1.1.2 „Erhalt und Entwicklung der vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Dem südwestlichen Teilbereich, der bereits vor der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche“ dargestellt war, ist das Entwicklungsziel 1.3 „Temporäre Erhaltung bis zur städtebaulichen Überplanung“ zugeordnet.

Mit Rechtskraft eines aus der 26. Flächennutzungsplanänderung entwickelten Bebauungsplanes (hier: Aufstellung des Bebauungsplanes „Huxburg“) treten gem. § 20 (4) Landesnaturschutzgesetz NRW in Verbindung mit § 7 (2) Landesnaturschutzgesetz NRW 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. Dies ist im Rahmen der Bauleitplanverfahren mit dem Kreis Coesfeld als Träger der Landschaftsplanung abzustimmen.



## 6 Belange des Städtebaus / städtebauliches Konzept

Das vorläufige städtebauliche Konzept wird in seinem **grundsätzlichen Aufbau** von der Idee einer durchgehenden Haupteerschließung als Sammelstraße des Wohngebietes dominiert, die geschwungen durch das Baugebiet verlaufen soll. Sie soll im Vergleich zu den übrigen Verkehrsflächen relativ breit angelegt und auch eine Begegnung von zwei Lkw ermöglichen sowie mit straßenbegleitenden Längsstellplätzen, von der Fahrbahn abgesetzten Gehwegen und alleeartig gepflanzten Straßenbäumen ausgebildet werden. Um die optische Wahrnehmung der Haupteerschließung zu unterstreichen, soll der Straßenraum beidseitig von einer straßenbegleitenden Baukörperanordnung flankiert werden, was zudem die grundsätzliche Struktur aus dem Baugebiet Mönkingheide-Langeland bzw. die städtebauliche Gestalt entlang der dortigen Haupteerschließungsstraße „Mönkingheide“ aufgreift und in das Baugebiet Huxburg überträgt.

Die **äußere Erschließung** ist dabei hauptsächlich über eine neue Anknüpfung an die B 235 vorgesehen. Ein weiterer und in diesem Fall untergeordneter äußerer Erschließungspunkt soll an die Straße „Mönkingheide“ anbinden. Im äußersten Osten und Südosten des Plangebietes ist jeweils ein Auslass vorgesehen, um langfristig eine Erweiterung des Baugebietes nach Süden und Osten vornehmen zu können. Eine äußere Erschließung für den motorisierten Verkehr von Norden ist nicht geplant.

Von der Haupteerschließung sollen **Sticherschließungen** abgehen, die jeweils in einer Wendeanlage enden und an der Haupteerschließung mit dem gegenüberliegenden Stich eine Kreuzungssituation ausbilden, in der jeweils eine Baumpflanzung vorgesehen ist. Dies führt zum einen dazu, dass von der Haupteerschließung abgesetzt kleinteiligere Quartiere im Sinne von Wohnhöfen ausgebildet werden können. Zum anderen kann durch die bepflanzte Kreuzungssituationen im Verlauf der Haupteerschließung eine Entschleunigung des Verkehrs erreicht werden. Die Wendeanlagen am Ende der Erschließungsstiche sollen verhältnismäßig großzügig angelegt werden, um innerhalb dieser Flächen jeweils eine begrünte Anordnung von Besucherstellplätzen zu ermöglichen.

Entlang der B 235 verläuft regionaler Busverkehr. In diesem Zusammenhang soll im äußersten Südwesten des Plangebietes ein **Modal-HUB** errichtet werden, der in Verbindung mit Parkmöglichkeiten für den motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehr die Nutzung von Park-and-Ride ermöglichen soll. Aufgrund der Linienführung des Langstreckengebusses entlang der B 235 ist der Standort hierfür besonders geeignet, um bspw. eine ÖPNV-Anbindung nach Münster bereitstellen zu können.

Entlang der Bundesstraße B 235 besteht entlang des Baugebietes Mönkingheide-Langeland sowie einer Verlängerung nach Norden in das in Rede stehende Plangebiet hinein ein **Lärmschutzwall**. Dieser soll aus immissionsschutzrechtlichen Gründen entlang des geplanten Baugebietes verlängert werden, um eine wirksame schallabschirmende Wirkung zu entfalten.

Eine umfangreiche Vernetzung der einzelnen Bereiche innerhalb des Plangebietes einerseits und des Plangebietes mit seinem Umfeld andererseits ist über die Anlage von **Fuß- und Radwegen** geplant. Zunächst ist um das gesamte Baugebiet ein umlaufender Weg vorgesehen, der jeweils mit begleitenden Grünsteifen angelegt werden soll. Im Süden des Plangebietes ist ein breiterer **Grünstreifen** mit integriertem Fuß- und Radweg vorgesehen, der gleichermaßen eine räumliche Absetzung des neuen Baugebietes vom Baugebiet Mönkingheide-Langeland schafft, zugleich aber auch eine Vernetzung der beiden Baugebiete schafft, indem an einem zentralen Kreuzungspunkt von Fuß- und Radweg ein zentraler **Spielplatz** als Treffpunkt angelegt werden soll. In diesem Bereich verläuft auch der zentral durch das gesamte Plangebiet verlaufende Grünzug mit integriertem Fuß- und Radweg, der in südliche Richtung direkt an den Fußweg in das Baugebiet Mönkingheide-Langeland anknüpft.

Die an den Erschließungsstichen gelegenen Quartiere bieten zudem jeweils einen Auslass an einen der Fuß- und Radwege und werden entsprechend nicht als „gefangene Situation“ ausgebildet, sondern ebenfalls umfassend mit den übrigen Bereichen des Baugebietes vernetzt.

Hinsichtlich der **baulichen Struktur** führt das geplante Erschließungssystem zur Herausbildung verdichteter Bereiche entlang der Haupteerschließung und zu eher kleinteiligen Quartieren / Wohnhöfen an den einzelnen Erschließungsstichen. Dies befördert die Entstehung von **Nachbarschaften** und bietet für die baugestalterische Entwicklung die Möglichkeit zur Herausbildung von einzelnen Quartieren, die eine unterschiedliche **Baugestaltung** aufweisen können. Über eine entsprechende Clusterbildung kann gewährleistet werden, dass das Baugebiet einerseits ein Angebot zur Realisierung verschiedener Baugestaltungen ermöglicht, es dabei jedoch gestalterisch nicht zu einem „Durcheinander“ über das gesamte Baugebiet kommt. Diese Clusterbildung kann zudem in Verbindung mit der Platzsituation, die im Bereich der Wendeanlage in den Stichen entsteht, bei der Herausbildung von Nachbarschaften in den einzelnen Quartieren unterstützend wirken. Diese Möglichkeit zur Feinsteuerung innerhalb des Baugebietes soll auch hinsichtlich der **Bebauungstypologie** genutzt werden. Die höher verdichteten Bereiche sollen sowohl für die Errichtung von **Mehrfamilienhäusern** im Geschosswohnungsbau als auch von freistehenden Einfamilienhäusern Platz bieten. Die Mehrfamilienhäuser sollen durch die Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen sowohl für „kleinere Mehrfamilienhäuser“ im Sinne von Stadtvillen als auch für größere Wohnensembles bspw. von institutionalisierten Anbietern wie Wohnungsbaugenossenschaften in Frage kommen. In den Bereichen entlang der Haupteerschließung sind Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen denkbar, wobei mindestens zwei Vollgeschosse entstehen sollen, um zum Beispiel ein Nebeneinander von dreigeschossigen Gebäuden im Geschosswohnungsbau und eingeschossigen Einfamilienhäusern auszuschließen. Die verdichteten Bereiche begünstigen zudem die Ansiedlung von öffentlich gefördertem und damit preisgünstigerem (Miet-)Wohnraum. Die Quartiere an den Stickerschließungen hingegen sollen für eine maximal zweigeschossige Bebauung **mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern** in Frage kommen und damit auch die große Nachfrage nach entsprechenden Baugrundstücken berücksichtigen.

Der städtebauliche Entwurf schafft schließlich die Möglichkeit, verschiedene Bebauungstypologien und verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten zuzulassen, diese dabei aber so zu steuern, dass dennoch eine städtebauliche und gestalterische Homogenität entstehen kann. Die Planung ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden in verschiedenen Nachfragesegmen-ten und damit die Ansprache einer breiten Zielgruppe. Es wird damit kalkuliert, dass rd. 290 Wohnungen in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie rd. 250 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen können – insgesamt rd. 540 Wohnungen auf rd. 11,8 ha Netto-Wohnbauland. Dies entspricht einer städtebaulichen Dichte von 46 Wohnungen pro Hektar.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf als Gestaltungsplan stellt einen Vorschlag dar, der im weiteren Planungsprozess zu diskutieren und zu konkretisieren ist. Es handelt sich hier daher zunächst um eine vorläufige Planungskonzeption.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf

## **7 Belange der Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Trinkwasser / Löschwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser soll durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden sinnvoll. Die Sicherstellung dieser Löschwassermenge über das Trinkwassernetz wird im weiteren Verfahren mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

### **7.2 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 über ein Regenrückhaltebecken, das von der Gemeinde Senden außerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden soll, abgeführt werden. Der konkrete Standort wird im weiteren Verfahren ermittelt und die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Kanalisation dem südlichen Bestandsnetz zugeleitet. Bei der Erstellung des vorhandenen Netzes wurde eine mögliche Erweiterung bereits berücksichtigt. Die Technik des Pumpwerkes Mönkingheide wird ertüchtigt, um das zusätzliche Schmutzwasser zur Kläranlage zu pumpen.

### **7.3 Elektrizität / Wärme**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Im Sinne des Klimaschutzes und Schonung der Ressourcen kann darüber hinaus ein Konzept zur energetischen Quartiersentwicklung einen Beitrag leisten, in dem die Themen Wärme, Kälte und Strom sowie die digitale Infrastruktur geprüft werden. Darüber hinaus können die Beziehungen zwischen dem Quartier und den Bereichen Verwaltung, Arbeiten, Wohnen, Mobilität sowie Energie genauer beleuchtet werden. Neben dem geplanten Gebiet kann z.B. auch die Quartiersentwicklung und -sanierung im Bestand „Siebenstücken“ Beachtung finden, um mögliche Synergien zu nutzen. In der Sitzung des Gemeinderates am 26.03.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, eine energetische Quartiersentwicklung im Zusammenhang mit der Baugebietsentwicklung und -erschließung weiterzuverfolgen.

### **7.4 Abfallbeseitigung**

Die Planstraßen erlauben aufgrund der Straßenquerschnitte die Anfahrt des Plangebietes zum Zwecke der Abfallentsorgung. Die Wendeanlagen werden für Müllfahrzeuge ausreichend bemessen angelegt. Eine reibungslose Leerung der Abfallgefäße kann erfolgen.

## **8 Belange der Umwelt**

### **8.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswir-

kungen (Umweltprüfung) erfolgt im weiteren Verfahren im **Umweltbericht - separater Teil B der Begründung**.

## 8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe sowie die Ermittlung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren im **Umweltbericht - separater Teil B der Begründung**.

## 8.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt (öKon GmbH, Münster, 04/2020).

Dieser kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der benannten konfliktmindernden Maßnahmen eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

- Schaffung von Nahrungshabitaten für Bluthänflinge und Feldsperlinge im Umfang von mindestens 1 ha.
- Installation von 6 Nistkästen für Feldsperlinge
- Erhalt von Bäumen und Baumreihen
- Schaffung von Fledermausersatzquartieren an Bäumen (6 Stück)
- Sicherung zukünftiger Quartierbäume
- Erhalt lichtarmer Dunkelräume
- Abbau der Strommasten außerhalb der Brutzeit von Feldsperlingen
- Bauzeitenregelung (Gebäudeabriss Fledermäuse) zwischen 01.12. und 28./29.02.
- Gehölzfällung im Winter
- Ökologische Baubegleitung „Baumfällung“

Zudem wird eine Empfehlung zur Anlage bzw. zur Optimierung von Nahrungsflächen für Fledermäuse als CEF-Maßnahme ausgesprochen, um einen deutlichen Verlust von Nahrungshabitaten von Fledermäusen zu mindern. Diese CEF-Maßnahme befindet sich aktuell bereits in der Umsetzung (siehe Dokumentation zur Schaffung von Ersatzquartieren - Ökon GmbH, Münster, 03/2020).

Die in NRW vorkommenden Arten, die zwar dem Schutzregime des § 44 BNatSchG unterliegen, aber nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden hinsichtlich des Schädigungsverbotes nicht vertiefend betrachtet. Bei diesen Arten kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei den Eingriffen im Zuge dieses Bauvorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 (1) Satz 3 BNatSchG verstoßen wird.

Die Überführung der benannten konfliktmindernden Maßnahmen in verbindliche Festsetzungen oder Hinweise des Bebauungsplanes erfolgt im weiteren Verfahren zum Bebauungsplamentwurf.

## 9 Auswirkungen der Planung

### 9.1 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 geplanten Bebauungsaufstellung der Fall, da das geplante Baugebiet verkehrlichen und landwirtschaftlichen Immissionen unterliegt.

#### 9.1.1 Verkehrslärm

Im Westen des Geltungsbereiches verläuft entlang der Westseite des geplanten Baugebietes die B 235. Die Erschließung des Plangebietes soll über die westlich angrenzende B 235 sowie untergeordnet über die südwestlich befindliche Straße „Mönkingheide“ erfolgen, wobei die B 235 baulich um jeweils einen Abbiegestreifen aus nördlicher und südlicher Richtung sowie an der neuen Zufahrt zum Baugebiet um eine Lichtsignalanlage erweitert wird. Auch der unmittelbar nordwestlich an das Baugebiet angrenzende Kreuzungsbereich, welcher den Knotenpunkt mit der von Westen kommenden L 844 und dem von Osten kommenden „Huxburgweg“ bildet, wird baulich erweitert. Eine Lichtsignalanlage ist an diesem Knotenpunkt bereits vorhanden und wird auch nach der Baumaßnahme Bestandteil der Kreuzungsanlage sein.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (uppenkamp + partner, Ahaus, 03/2020) wurde geprüft, ob es sich bei den zuvor genannten baulichen Maßnahmen um eine im Sinne der 16. BImSchV zu bewertende wesentliche Änderung eines öffentlichen Verkehrsweges handelt. Dies ist u.a. dann der Fall, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) erhöht wird. Ferner ist dies der Fall, wenn durch die bauliche Maßnahme an den umliegenden wohnbaulichen Nutzungen erstmals die Beurteilungspegel von tags 70 dB(A) bzw. nachts 60 dB(A) erreicht oder diese ggf. im Bestand bereits erreichten Immissionswerte durch die bauliche Maßnahme weiter erhöht werden.

#### Bewertungsgrundlage: 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV)

Zur Beurteilung von Verkehrsgeräuschen beim Neubau bzw. bei den wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen wird die 16. BImSchV angewendet. Die in dieser Verordnung aufgeführten Immissionsgrenzwerte können als Grenze zur erheblichen Belästigung betrachtet werden. In der 16. BImSchV werden für allgemeine Wohngebiete tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) sowie für im Außenbereich gelegene Immissionsorte tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) als Immissionsgrenzwerte definiert. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle liegt in Wohngebieten bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Die schalltechnische Untersuchung hat die Situation für insgesamt fünf Planfälle betrachtet.

1. Prognose-Nullfall: Ausschließliche Berücksichtigung der vorhandenen Geschwindigkeit auf der B 235 und der bereits vorhandenen Lärmschutzwälle für 2030.
2. Prognose-Planfall: Zusätzliche Berücksichtigung der von dem geplanten Baugebiet ausgelösten Neu-Verkehre.
3. Planfall Variante 1: Ergänzung des Prognose-Planfalles um entlang des geplanten Baugebietes verlängerte Lärmschutzwälle in ähnlicher Höhe wie der von Süden kommende Wall.
4. Planfall Variante 2: Ergänzung des „Planfalles Variante 1“ um eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf der B 235 auf max. 50 km/h.
5. Planfall Variante 3: Ergänzung des „Planfalles Variante 2“ um eine Erhöhung des westlich der B 235 vorhandenen Walles sowie ergänzende neue Wälle.

Für eine Darstellung der betrachteten Planfälle wird auf Kapitel 4.4 der schalltechnischen Untersuchung verwiesen.

### Berechnungsergebnisse

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bereits für den Prognose-Nullfall 2030 an einigen Immissionsorten, sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit überschritten werden. Innerhalb des Wohngebietes „Siebenstücken“ betragen die Überschreitungen für Allgemeine Wohngebiete (WA) bis zu 3 dB(A) zur Tages- und bis zu 6 dB(A) zur Nachtzeit. Auch im Wohngebiet „Mönkingeide“ werden die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit bereits für den Prognose-Nullfall 2030 überschritten, wenn auch geringfügiger mit bis zu maximal 1 dB(A) zur Tages- und 4 dB(A) zur Nachtzeit. Auch in den Außenbereichen werden die Immissionsgrenzwerte in Anlehnung an Mischgebiete schon im Prognose-Nullfall 2030 um maximal 1 dB(A) zur Tages- und 4 dB(A) zur Nachtzeit überschritten.

Für den Prognose-Planfall 2030 der Variante 1 kommt es durch die mit dem Neubaugebiet in Zusammenhang stehenden Zusatzverkehre zu einer weiteren Erhöhung der Beurteilungspegel, welche eine weitere Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, insbesondere im Wohngebiet „Siebenstücken“, verursacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden nun um bis zu 4 dB(A) zur Tages- und bis zu 7 dB(A) zur Nachtzeit überschritten. Dabei betragen die Erhöhungen der Beurteilungspegel im Wohngebiet „Siebenstücken“ bis zu 3 dB(A) sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit, wodurch aufgrund der Planungen schalltechnisch relevante Lärmpegelerhöhungen zu prognostizieren sind. Diese schalltechnisch relevanten Pegelerhöhungen ergeben sich allerdings nicht allein durch die mit dem Plangebiet in Zusammenhang stehenden Neuverkehre, sondern erst in Verbindung mit der durch die im Bereich der Haupt-Erschließung geplanten Lichtsignalanlage, welche schalltechnische Zuschläge auf die Beurteilungspegel der Immissionspunkte im Nahbereich des neuen Knotenpunktes verursacht. Aufgrund der Fortführung des östlich der B 235 befindlichen Lärmschutzwalles in nördliche Richtung sind die Erhöhungen der Beurteilungspegel im Wohngebiet „Mönkingeide“ als schalltechnisch nicht relevant einzustufen oder nehmen sogar leicht ab. In den Außenbereichen kommt es durch das Vorhaben des Neubaugebietes zu moderaten Erhöhungen der Beurteilungspegel um bis zu 1 dB(A) zur Tages- und Nachtzeit. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, die nach stehender Rechtsprechung im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) im Nachtzeitraum liegt, wird weder im Prognose-Nullfall 2030 noch im Prognose-Planfall überschritten.

Durch eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der B 235 (Variante 2) können die Beurteilungspegel deutlich reduziert werden. Dabei betragen die Reduzierungen der Beurteilungspegel zur Tageszeit bis maximal 3 dB(A) in den Wohngebieten „Siebenstücken“ und „Mönkingeide“ und bis maximal 2 dB(A) in den Außenbereichen. Zur Nachtzeit lassen sich die Beurteilungspegel im Vergleich zum Prognose-Nullfall ebenfalls teils deutlich reduzieren, ebenfalls um bis zu 3 dB(A) im Wohngebiet „Mönkingeide“ und bis zu 2 dB(A) im Wohngebiet „Siebenstücken“. Im Nahbereich der Lichtsignalanlagen kommt es allerdings weiterhin zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel im Wohngebiet „Siebenstücken“, welche zur Tages- und Nachtzeit jeweils 1 dB(A) betragen, sodass die Immissionsgrenzwerte ohne zusätzliche bauliche Lärmschutzmaßnahmen zur Tageszeit um bis zu 2 dB(A) und zur Nachtzeit um bis zu 5 dB(A) überschritten werden.

Um die zum Teil bereits überschrittenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen betrachteten Immissionsorten für den Prognose-Planfall zu senken, wären daher weitere bauliche Schallschutzmaßnahmen notwendig, wie sie in der Planfall-Variante 3 betrachtet werden.

### Schalltechnisches Fazit

Die bereits im Prognose-Planfall 2030 überschrittenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Zuge der mit dem Vorhaben des Neubaugebietes „Huxburg“ verursachten Neuverkehre sowie der erforderlichen Lichtsignalanlage im westlichen Erschlie-

ßungsbereich weiter erhöht. Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der B 235 kann bereits sicherstellen, dass keine Schallpegelerhöhungen im Umfeld des Plangebietes zu erwarten sind, welche als schalltechnisch relevant einzustufen wären. Um die Beurteilungspegel zur Tages- und Nachtzeit an allen Immissionsorten der Umgebung zu senken, wären allerdings weitere bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, wobei u.a. der westlich der B 235 befindliche Wall in Kombination mit einer zusätzlichen Lärmschutzwand auf eine Gesamthöhe von durchgängig 5,50 m über der Geländeoberkante zu erweitern wäre.

Die konkrete Abwägung sowie die Festsetzung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren im Bebauungsplanentwurf.

### 9.1.2 Gewerbe- / Anlagenlärm

Nördlich des Huxburgweges befindet sich eine gewerblich genutzte Getreidetrocknungsanlage. Diese Anlage muss außer Betrieb genommen werden, um die geplante Wohnbebauung realisieren zu können.

### 9.1.3 Landwirtschaftliche Gerüche

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Siedlungsraumes der Gemeinde Senden und damit im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum. Aus dieser Lage resultiert eine direkte räumliche Nähe der potenziell konfligierenden Nutzungen ‚Wohnen‘ und ‚Landwirtschaft‘. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher die landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen auf das Plangebiet zu ermitteln und vor dem Hintergrund der Geruchsimmissionsrichtlinie zu bewerten. Hierzu wurde fachgutachterlich eine „Geruchsimmissionsprognose“ (uppenkamp + partner, Ahaus, 12/2017) erstellt. Dieses Gutachten hat sich, da der beabsichtigte Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu dem Zeitpunkt noch deutlich kleiner abgegrenzt war, auf den westlichen Teilbereich des Plangebietes konzentriert.

Relevanter Emissionsort für diese Untersuchung war die nördlich des Huxburgweges gelegene Hofanlage mit einer Genehmigung für eine Schweine- und Rinderhaltung. In diesem Zusammenhang werden dort auch ein Mistlager sowie ein Mais- und ein Grassilo unterhalten sowie im Norden des Plangebietes, in der Parzelle Gemarkung Senden, Flur 28, Flurstück 1, ein Melkstall betrieben. Die Untersuchung hat unter Berücksichtigung betrieblicher Erweiterungsoptionen hinsichtlich der Tierplatzzahlen im Ergebnis gezeigt, dass innerhalb des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 31 % im Nahbereich der Hofanlage zu erwarten sind und damit in Teilen des Plangebietes eine deutliche Überschreitung der Immissionswerte nach der Geruchsimmissionsrichtlinie für Wohngebiete (10 % Geruchsstunden) prognostiziert wird. Um diese Sachlage mit Blick auf die geplante Entwicklung des Baugebietes zu lösen, sind Vereinbarungen zu treffen, um die Nutzung der Hofanlage derart zu reduzieren, dass kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt mehr besteht. Zunächst soll der innerhalb des Plangebietes gelegene Melkstall bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes aufgegeben werden und damit der Emissionsort gänzlich entfallen. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Geruchsstundenhäufigkeiten südlich des Huxburgweges die zulässigen Immissionswerte von 10 % nicht überschreiten werden. Die erforderlichen rechtlichen und tatsächlichen Regelungen werden vorbereitet und spätestens bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen.

Aufgrund der in der Zwischenzeit vorgenommenen Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde vom Büro uppenkamp + partner mit Datum vom 19.03.2020 zudem eine Ausbreitungsberechnung für die im Nordosten an den Geltungsbereich angrenzende Hofstelle durchgeführt. Der dortige Betrieb verfügt über eine Genehmigung zur Haltung von 30 Rindern, tatsächlich werden dort Pferde gehalten. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde eine Zahl von 20 Pferden angesetzt, die den heutigen Tierbestand deutlich überschreitet. Für beide Tierarten und Tierplatzzahlen wurde die Geruchsausbreitung prognostiziert. Die beiden Ausbreitungsberechnungen werden dem Material zur Durchfüh-



rung der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls beigefügt. Weder bei der Pferdehaltung noch bei der Rinderhaltung überlagert sich eine Geruchsstundenhäufigkeit von mehr als 15 % mit einer geplanten überbaubaren Grundstücksfläche, die im nächsten Planungsschritt konkret dargestellt wird, sodass die Geruchsbelastungen aufgrund der Lage im sog. „Übergangsbereich zum Außenbereich“ städtebaulich vertretbar sind.

Die konkrete Abwägung sowie die Darstellung des „Übergangsbereiches zum Außenbereich“, in dem Geruchsstundenhäufigkeiten von > 10 % auftreten und damit die Immissionsrichtwerte für Wohngebiete nach der Geruchsimmissionsrichtlinie überschritten werden, werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Die Belange des Immissionsschutzes werden im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes über entsprechende Festsetzungen und darüber hinaus über flankierende vertragliche und grundbuchliche Vereinbarungen mit den Eigentümern beachtet. Eine Lösung des aufgezeigten immissionsschutzrechtlichen Konfliktes ist möglich und die an die landwirtschaftlichen Nutzungen heranrückende Wohnbebauung somit umsetzungsfähig.

## 9.2 Belange des Verkehrs

Die Belange der verkehrlichen Erschließung wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, 03/2020) betrachtet. Dabei wurde geprüft, ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen an dem signalgesteuerten Knotenpunkt B 235 / L 844 / Huxburgweg und hinsichtlich einer Anbindung des Vorhabens an das bestehende Straßennetz sicher und leistungsfähig sowie mit einer akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufes abgewickelt werden kann. Hierbei fanden die steigende Zahl an Verkehrsbewegungen durch das geplante Wohnbaugebiet Huxburg inklusive optionaler Erweiterungen auf bis zu 900 Wohnungen Berücksichtigung.

Die aktuellen Verkehrsbelastungen im Umfeld des Bauvorhabens wurden im Rahmen einer Verkehrszählung erfasst. Für die geplante Bebauung wird ein tägliches Verkehrsaufkommen von rund 5.500 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert. In der maßgebenden Morgenspitzenstunde am Werktag ergibt sich daraus ein Verkehrsaufkommen von 67 Kfz/h im Zielverkehr und 212 Kfz/h im Quellverkehr. In der maßgebenden Nachmittagspitzenstunde am Werktag ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von 295 Kfz/h im Zielverkehr und 150 Kfz/h im Quellverkehr.

Der maßgebende Belastungsfall wurde als Überlagerung aus dem Analysefall (Grundbelastung), einer angenommenen allgemeinen Verkehrszunahme des geradeaus fahrenden Verkehrs auf der B 235 um 10 % gegenüber den Zählwerten (Prognose-Nullfall 2030) und dem errechneten Neuverkehr für das geplante Vorhaben abgeleitet.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden hinsichtlich der äußeren Erschließung des Baugebietes fünf Planfälle betrachtet. Alle Planfälle haben gemein, dass eine untergeordnete verkehrliche Anbindung nach Süden an die Straße „Mönkingheide“ berücksichtigt wurde. Darüber hinaus unterscheiden sich die Planfälle hinsichtlich der Anbindungen an die B 235 und den Huxburgweg. Hinsichtlich detaillierter Unterschiede zwischen den fünf Planfällen wird auf Kap. 5 der Verkehrsuntersuchung verwiesen.

Auf Grundlage der maßgebenden Knotenstrombelastungen wurden für den Knotenpunkt B 235 / L 844 / Huxburgweg und für den geplanten Knotenpunkt B 235 / Anbindung Huxburg die Kapazität und die Qualität des Verkehrsablaufs zunächst anhand der im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS vorgegebenen Verfahren berechnet.

Im Ergebnis konnten für die Planfälle 3 – 5 ausreichende Verkehrsqualitäten und Verkehrssicherheiten prognostiziert werden. Da die Planfälle 3 und 4 jedoch verhältnismäßig komplizierte Verkehrsregelungen im nördlichen Huxburgweg zur Folge hätten (Bereiche mit „Anlieger frei“ und „unechte Einbahnstraße“), werden diese ebenfalls nicht für eine Umsetzung

empfohlen. Daher wurde der Planfall P5 anhand der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation untersucht, welcher im Gegensatz zu den Planfällen P3 und P4 eine Anbindung des Baugebiets an die B 235 vorsieht, aber keine Anbindung an den Huxburgweg. Laut Prognose ist mit keiner Steigerung des Verkehrsaufkommens in südlicher Richtung im Baugebiet „Mönkingheide-Langeland“ zu rechnen, da sich die An- und Abreiseverkehre dieses Baugebietes über die neue Anbindung an die B 235 sowie der An- und Abreiseverkehr des geplanten Baugebietes „Huxburg“ über die Straße „Langeland“ gegenseitig ausgleichen. Die koordinierten verkehrsabhängigen Lichtsignalanlagen an den Knotenpunkten B 235 / L 844 / Huxburgweg und B 235 / Anbindung Huxburg sowie ein umfassender Ausbau des Knotenpunktes B 235 / L 844 / Huxburgweg und der angrenzenden Abschnitte der B 235 sorgen dafür, dass Rückstau zwischen den Knotenpunkten vermieden wird. Die Simulationsergebnisse zeigen, dass die prognostizierte Verkehrsnachfrage im Planfall P5 sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde leistungsfähig abgewickelt werden kann. Der Planfall P5 ist insgesamt funktionsfähig.

Die gutachterliche Empfehlung wird schließlich für Planfall 5 ausgesprochen, der als leistungsfähig und verkehrssicher sowie aufgrund des Verzichtes einer Anbindung an den Huxburgweg auch als funktionsfähig bewertet wird. Der gutachterlichen Empfehlung wurde seitens der Gemeinde Senden in enger Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger Straßen.NRW gefolgt und die Vorzugsvariante zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes bei der Erstellung des städtebaulichen Entwurfes beachtet, siehe hierzu Kap. 6. Die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens kann damit gemäß Verkehrsuntersuchung in vorteilhafter Weise gesichert werden.

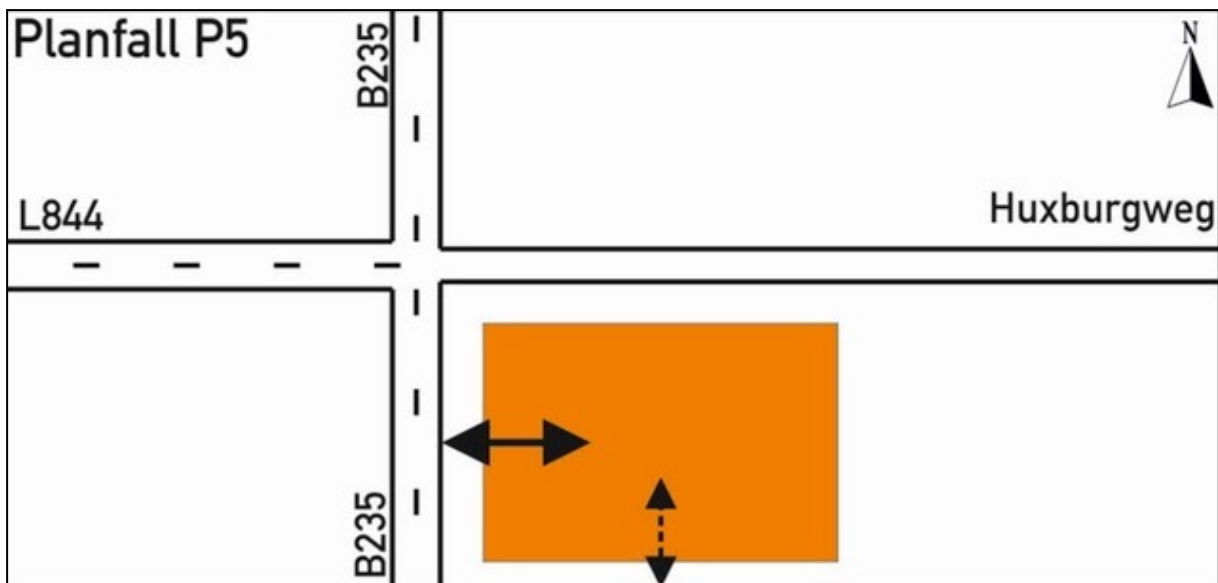


Abbildung 4: Haupterschließung Huxburg

Im Huxburgweg sind keine Anpassungsmaßnahmen erforderlich. Es ist aber aus Gründen der Verkehrssicherheit in Erwägung zu ziehen, die zulässige Geschwindigkeit in Höhe der derzeitigen und der geplanten Bebauung auf ganzer Länge auf 30 km/h, zu reduzieren. Dies ist jedoch ein behördlicher Ordnungsbelang und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

### 9.3 Belange des Hochwasserschutzes

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen.

#### 9.4 Belange des Bodenschutzes

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt. Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

##### Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck (Wohngebiet) entsprechende Maß (Obergrenze der BauNVO) begrenzt. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

##### Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Der wohnbaulichen Flächenentwicklung soll im Rahmen der Abwägung Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens eingeräumt werden, da eine bedarfs- und nachfragegerechte Gemeindeentwicklung die Gebietserweiterung erfordert und diese derzeit ausschließlich im Bereich „Huxburg“ möglich ist, siehe Kap. 1.

#### 9.5 Belange des Denkmalschutzes

Nach Auskunft des Landschaftsverbandes Westfalen Lippe - Archäologie für Westfalen liegt das Plangebiet im unmittelbaren Nahbereich zur Wüstung „Mönkings Kotten“ (siehe nachstehende Abbildung). Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestehen jedoch nicht. Im nachgelagerten Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes werden entsprechend zu berücksichtigende Hinweise aufgenommen:

1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster- An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Unter Berücksichtigung dieser Hinweise in späteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes können die Belange des Denkmalschutzes hinreichend gewürdigt werden, so dass diese der Flächenentwicklung nicht entgegenstehen.



Abbildung 5: Lageplan zur Verortung der Wüstung „Mönkings Kotten“

## 9.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind bisher weder Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen noch entsprechenden 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. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Kampfmittelverdachtsflächen.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Senden zu verständigen.

Bielefeld / Senden, März 2020

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-72980; Fax -729822

E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

Gemeinde Senden  
Der Bürgermeister

-----  
Täger