



SITZUNGSVORLAGE
M 2016/610/3637

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 11.11.2016

Herr Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Kenntnisnahme	08.12.2016

Sachstandsbericht zur Entwicklung des neuen Wohngebietes „Zum Benningloh II,,

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Ja

Maßnahme / Fortschreibung aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: Wo 3.3 von Seite 80

Sachverhalt:

Wie in vorangegangenen Sitzungen ausführlich dargestellt, sind in Oelde nur wenige Reserveflächen für den Wohnungsbau vorhanden. Zur Mobilisierung dieser Flächen sind in den letzten Jahren für die Entwicklung von innerstädtischen Flächen mehrere Bebauungspläne aufgestellt worden (Bebauungspläne Nr. 117, Nr. 122, Nr. 123, Nr. 124, Nr. 126, Nr. 127 und Nr. 128) und zahlreiche Wohneinheiten über „Innenverdichtungsmaßnahmen“ realisiert worden. Dennoch ist eine ungebrochene Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in Oelde zu verzeichnen. Ebenfalls fehlt es in Oelde an Grundstücken sowohl für den freifinanzierten als den preisgebundenen Mietwohnraum. Daher wird zur Sicherstellung der Versorgung der Stadt Oelde mit Wohnbaugrundstücken und zur langfristigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Oelde die Ausweisung eines neuen Wohngebiets notwendig.

Hierzu ist das Stadtgebiet auf mögliche Erweiterungsflächen untersucht worden. Im Ergebnis sind acht Flächen identifiziert worden. Diese wurden unter verschiedensten Aspekten bewertet. Die Ergebnisse wurden - da es sich um Grundstücksangelegenheiten handelt - in der nichtöffentlichen Sitzung am 16.04.2015 vorgestellt und erörtert. Für die favorisierte Fläche im Nordwesten des

Stadtgebietes zwischen dem Wohngebiet „Zum Benningloh“ und dem Waldgebiet „Benningloh“ wurden zwischenzeitlich weitere vorbereitende Untersuchungsschritte durchgeführt.

Nach den ersten Entwurfsüberlegungen könnten diese Flächen an die Friedrich-Hartkort-Straße im Süden und die Ostfelder Straße im Norden sowie die vorhandene „Willy-Brandt-Straße“ angebunden werden. Zwischen den geplanten Bauflächen und dem westlich liegenden Wald „Benningloh“ ist eine großzügig dimensionierte Grünfläche geplant, die auch als Retentionsraum für Niederschlagswasser dienen soll. Einschließlich der Flächen für die Regenwasserrückhaltung soll das Plangebiet ca. 8 ha umfassen.

Da die Flächen für das neue Baugebiet derzeit nicht im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als Wohnbauflächen dargestellt sind, wurde die notwendige landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Münster im Juli 2016 gestellt. Abschließend stellt diese in ihrem Schreiben vom 13.10.2016 fest, dass die durch die Stadt Oelde vorgesehene Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Dabei wird darauf hingewiesen, dass das angrenzende Waldgebiet, das als „Bereich für den Schutz der Natur“ im Regionalplan gekennzeichnet ist, ausreichend zu berücksichtigen ist.

Vor dem Hintergrund, dass durch den Klimawandel z.B. Starkregenereignisse zunehmen, soll bei der Planung dieses neuen Baugebietes die diesbezügliche bauliche Vorsorge besondere Berücksichtigung finden (Klimafolgenanpassung). So ist vorgesehen, die Flächen zwischen dem Waldgebiet „Benningloh“ und den zukünftigen Wohnbauflächen als „Grünfläche – Retentionsraum“ auszuweisen und diese für eine offene und möglichst „naturnah“ gestaltete Regenwasserrückhaltung vorzuhalten. Ob diese Flächen ausreichen, weitere Flächen oder andere Regenrückhalteeinrichtungen vorgesehen werden müssen, wird zurzeit im Rahmen der tiefbautechnischen Vordimensionierung abgestimmt. Anschließend wird der notwendige städtebauliche Entwurf entwickelt und daraus der Bebauungsplan abgeleitet.

Zeitplan:

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu betreiben. Für beide Verfahren sind die verfahrenseinleitenden Beschlüsse (Aufstellungsbeschluss, Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange) für die erste Sitzungsabfolge in 2017 vorgesehen, so dass anschließend die zweistufigen Beteiligungsverfahren durchgeführt werden können.

Frühjahr 2017: Untersuchung Artenschutz

Bis Sommer 2017: Abstimmung und Verabschiedung städtebaulicher Entwurf, mit

- Flächenprogramm, ggf. Entscheidung Bauabschnitte
- Art der Bebauung
- Verkehrs- und Wegekonzept
- Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Anbindung Freiraum / Erholungsgebiet
- städtebauliche Kalkulation sowie
- Festlegung Bodenreisiniveau für Käufer

Herbst: 2017: Beginn Erschließungsarbeiten