



SITZUNGSVORLAGE
B 2017/610/3672

Fachbereich/Aktenzeichen Datum öffentlich
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 03.01.2017

Herr Peter Rauch

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	26.01.2017
Rat	Entscheidung	06.02.2017

Neues Baugebiet "Zum Benningloh II"

A) Einleitungsbeschluss zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde

B) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II,, der Stadt Oelde

Beschlussvorschlag:

A) Einleitungsbeschluss zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) das Verfahren zur 27. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 27. Änderung soll eine rund 6,7 ha große, bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche westlich des bestehenden Wohngebietes „Zum Benningloh“ als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Zwischen der geplanten „Wohnbaufläche“ und dem westlich liegenden Wald „Benningloh“ soll eine „Grünfläche - Retentionsraum“ dargestellt werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine offene möglichst naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltung geschaffen werden. Gleichzeitig bildet dieser breite Grünstreifen einen ausreichenden Puffer zum Waldrand. Mit diesen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Baugebietes in Oelde geschaffen werden.

Der insgesamt rund 8,2 ha große Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

B) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung

Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde.

Städtebauliches Ziel ist die Festsetzung einer „Allgemeinen Wohnbaufläche“, die durch einen als „Grünfläche“ gekennzeichneten Retentionsraum vom westlich angrenzenden Wald „Benningloh“ getrennt wird.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens soll auch die vorhandene Niederschlagsentwässerung im bestehenden Baugebiet Benningloh betrachtet und rechnerisch nach den aktuellen Maßgaben überprüft werden. Sich ergebende Verbesserungspotentiale (bspw. die Schaffung weiteren Rückhaltevolumens) sollen möglichst im zu erarbeitenden Bebauungsplan berücksichtigt und umgesetzt werden.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 131 erfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde:

Flur	Flurstücke
1	403, 571
21	568, 661, 662, 663, 664, 665, 407, 306tlw.
20	90, 91 tlw.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 2).

Die Beschlüsse zu A) und B) sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Ja

Maßnahme / Fortschreibung aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: Wo 3-3 von Seite 80

Sachverhalt:

Wie in der Sitzung am 08.12.2016 berichtet sind für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Nordwesten des Stadtgebietes zwischen dem Wohngebiet „Zum Benningloh“ und dem Waldgebiet „Benningloh“ weitere vorbereitende Untersuchungsschritte erforderlich. Zu diesem Zweck wurden seitdem die Aufträge für die Entwässerungs- und Straßenplanung sowie für die artenschutzrechtliche Prüfung und den Umweltbericht an Fachplanungsbüros vergeben. Die Ergebnisse werden zurzeit erarbeitet.

Zur Schaffung des Planungsrechtes muss der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die erforderliche Zustimmung von der Bezirksregierung Münster gem. § 34 LPlG wurde mit Schreiben vom 13.10.2016 erteilt.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich westlich des bestehenden

Wohngebietes „Zum Benningloh“ als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in diesem Bereich eine ca. 6,7 ha große Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Zwischen der geplanten „Wohnbaufläche“ und dem westlich liegenden Wald „Benningloh“ soll eine „Grünfläche - Retentionsraum“ dargestellt werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine offene naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltung geschaffen werden. Gleichzeitig bildet dieser breite Grünstreifen einen ausreichenden Puffer zum Waldrand.

Parallel zum Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan (27. Änderung) soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich die Aufstellung eines Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde) betrieben werden.

- Städtebauliches Ziel ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“, das durch einen als „Grünfläche“ ausgewiesenen Retentionsraum vom westlich angrenzenden Wald „Benningloh“ getrennt wird.
- Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens soll auch die vorhandene Niederschlagsentwässerung im bestehenden Baugebiet Benningloh betrachtet und rechnerisch nach den aktuellen Maßgaben überprüft werden. Sich ergebende Verbesserungspotentiale (bspw. die Schaffung weiteren Rückhaltevolumens) sollen möglichst im zu erarbeitenden Bebauungsplan berücksichtigt und umgesetzt werden.

Um der Nachfrage nach Neubauflächen möglichst bald begegnen zu können, sollen die erforderlichen Bauleitplanverfahren bereits zum jetzigen Zeitpunkt mit den entsprechenden Aufstellungsbeschlüssen und Beschlüssen zur frühzeitigen Beteiligung gefasst werden. Vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange werden die Planentwürfe unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Fachbüros zu den Themen Entwässerung, Straßenplanung und Artenschutz dem Ausschuss für Planung und Verkehr vorgestellt.

Anlage(n)

Anlage 1 Geltungsbereich für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde

Anlage 2 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde