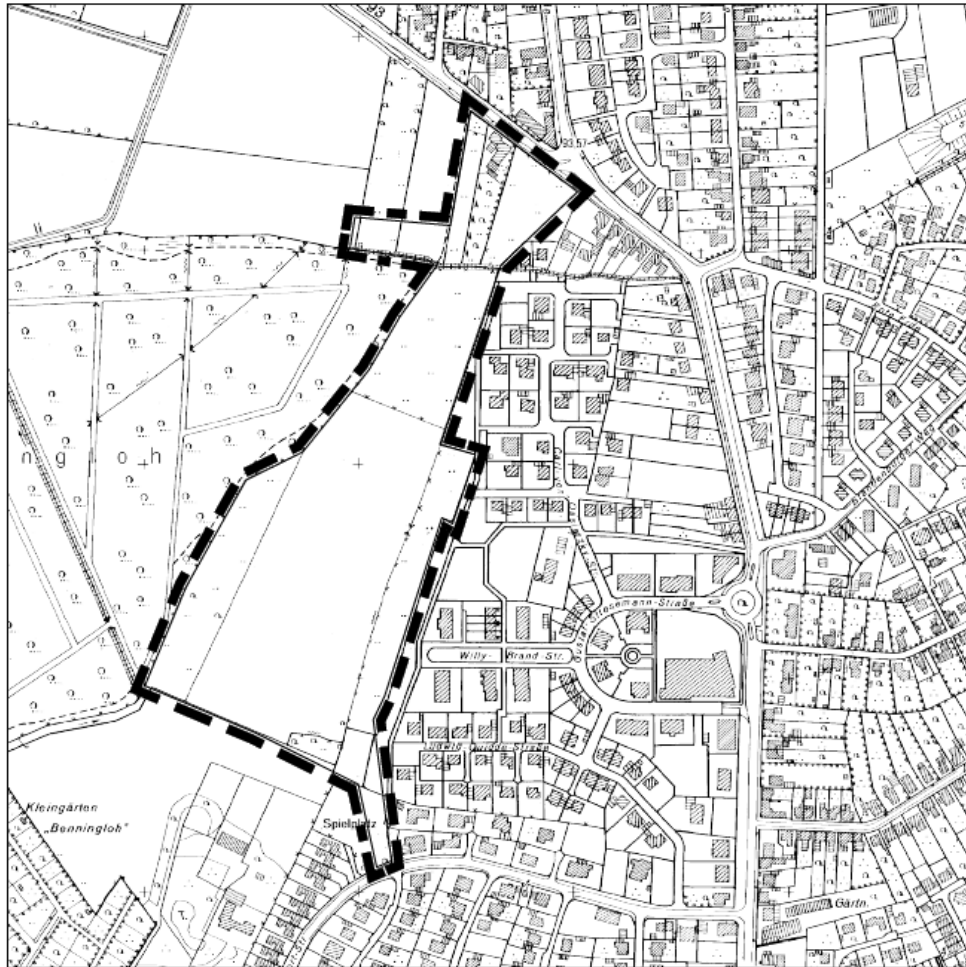


**Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB  
zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

— — — Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde



**Oelde**

**STADT OELDE**

Der Bürgermeister

**PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG**

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Änderungsinhalte und Darstellungen</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Hinweise</b> .....	<b>6</b>
<b>7. Flächenbilanz</b> .....	<b>6</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....	<b>7</b>
<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>7</b>

## Teil I Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Oelde plant die Änderung des Flächennutzungsplans verbunden mit der Aufstellung eines Bebauungsplans im Nordwesten der Stadt Oelde. Durch diese 27. Änderung soll eine rund 8,65 ha große, bislang überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche, zwischen dem Waldgebiet „Benningloh“ und dem Wohngebiet „Zum Benningloh“ zukünftig als „Wohnbaufläche“, als „Grünfläche - Retentionsraum“ und als „Versorgungsfläche – Regenrückhaltebecken“ dargestellt werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und einer offenen naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltung geschaffen werden.

Hintergrund dieser Planungsabsichten ist, dass weiterhin in Oelde eine starke Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung besteht. Die Entwicklung des in den Jahren 2014 bis 2016 zur Verfügung stehenden Baugebietes „Westlich Zur Polterkuhle“ ist abgeschlossen. Die Vermarktung der 45 Grundstücke erfolgte innerhalb von weniger als drei Jahren. Trotzdem besteht auch weiterhin eine große Nachfrage nach einem Angebot an Grundstücken für die Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern im Stadtgebiet von Oelde. Dies bestätigt auch der Fachdienst Liegenschaften, in dessen Warteliste mittlerweile wieder rund 150 Interessenten (inkl. der Interessenten für Grundstücke für Mehrfamilienhäuser) für einen Bauplatz im Oelder Stadtgebiet geführt werden. Hinzu kommt, dass auch im Bereich des Angebotes an Bauflächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern - auch für den sozialen Wohnungsbau - ein Bedarf besteht, da der Druck auf den Wohnungsmarkt zugenommen hat.

Vor dem Hintergrund, dass mit dem verfügbaren Grund und Boden sparsam umzugehen ist, wird regelmäßig geprüft, wie der weitere Bedarf an Wohnraum und damit verbunden die Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken im Stadtgebiet gedeckt werden kann. Wichtige Faktoren hierbei sind, dass die weitere Siedlungsentwicklung mit Blick auf den demographischen Wandel und die Freiraumfunktionen bedarfsgerecht, freiraum- und umweltverträglich erfolgen soll. Für die Deckung der Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet von Oelde werden verschiedene Lösungsansätze verfolgt. Hierbei wurden zunächst die Möglichkeiten für eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung untersucht.

Im Rahmen der Fortschreibung des Baulückenkatasters wurde festgestellt, dass es im Stadtgebiet über 100 Baulücken gibt, die sich überwiegend in überplanten Bereichen befinden und somit jederzeit bebaubar wären. Dennoch sind diese Baulücken am Markt in der Regel nicht verfügbar, da die Interessenlagen der Eigentümer sehr unterschiedlich sind oder die persönlichen Lebensumstände eine Vermarktung der Grundstücke hemmen. Diese vorhandenen Flächen stehen somit nur äußerst eingeschränkt zur Verfügung und können somit nur eine Ergänzung zu anderen Angeboten betrachtet werden.

Die Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung ist eine Alternative zur Ausweisung neuen Baulands, insbesondere auch, um die bestehende Infrastruktur in den älteren Wohngebieten zu erhalten. Zurzeit bieten in Oelde fast ausschließlich private Flächen Möglichkeiten der Nachverdichtung, so dass eine Umsetzung nur im Einverständnis mit allen Eigentümern erfolgen kann. Dieses Abstimmungsverfahren ist aufgrund der sehr unterschiedlichen Einzelinteressen sehr zeitintensiv. Dennoch konnten erste Erfolge erzielt werden. So sind mehrere Flächen entwickelt worden bzw. werden zurzeit entwickelt und vermarktet (Bebauungspläne Nr. 117, 122, 123, 124, 126, 127 und 128). Hierbei handelt es sich jedoch jeweils um eine relativ geringe Anzahl zusätzlicher Baugrundstücke. Trotz dieses Angebotes ist die Nachfrage nach Bauplätzen weiterhin hoch.

Neben den vorgenannten Möglichkeiten muss aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden auch die Neuausweisung eines Wohngebietes

in Betracht gezogen werden. Gemäß Stadtentwicklungskonzept 2015+ ist eine Flächeninanspruchnahme für weitere Baugebiete bedarfsgerecht in einzelnen Bauabschnitten im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung sowie die Nachfrage vorzunehmen. Dies ist insbesondere wichtig vor dem Hintergrund, dass sich in den älteren Baugebieten ein Generationenwechsel abspielen wird. Gleichzeitig muss auch dem steigenden Wohnflächenverbrauch pro Kopf entsprochen werden, der zukünftig insbesondere aufgrund der zunehmenden Anzahl von Singlehaushalten noch ansteigen wird. Daher wird die Stadt Oelde bei einer vorausschauenden Stadtplanung nicht umhin kommen, neue Baugebiete zu planen und die entsprechenden Angebote zur Verfügung zu stellen.

Für die Entwicklung eines Neubaugebietes ist, nach dem das zuletzt realisierte Baugebiet im Südwesten des Stadtgebietes lag, eine Fläche im Nordwesten vorgesehen. Hiervon wird die im nordwestlichen Stadtgebiet bestehende Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, etc.) profitieren. Angedacht ist, ein rund 70 Bauplätze, davon rund mehrere Bauplätze für Mehrfamilienhäuser, umfassendes Baugebiet zwischen dem Baugebiet „Zum Benningloh“ und dem Waldgebiet „Benningloh“ abschnittsweise zu entwickeln. Die Erschließung dieser Flächen soll für einen kleineren Teilbereich von Norden über die „Ostenfelder Straße“ erfolgen. Der größere Teilbereich soll von Süden über die „Friedrich-Harkort-Straße“ und im Osten über die „Willy-Brandt-Straße“ und die „Carl-von-Ossietsky-Straße“ erschlossen werden. Zwischen den geplanten Bauflächen und dem westlich liegenden Wald „Benningloh“ ist eine großzügig dimensionierte Grünfläche, die auch als Retentionsraum für Niederschlagswasser dienen soll, und ein Regenrückhaltebecken geplant.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets**

Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten des Oelder Stadtgebietes westlich des Baugebietes „Zum Benningloh“ zwischen der „Ostenfelder Straße“ und der „Friedrich-Harkort-Straße“. Im Westen befindet sich das Waldgebiet und Naherholungsgebiet „Benningloh“. Die Fläche grenzt im Norden an die „Ostenfelder Straße“ und im Westen an das Waldgebiet „Benningloh“. Die östliche Grenze wird durch im Bereich der „Carl-von-Ossietsky-Straße“, „Willy-Brandt-Straße“ und „Ludwig-Quidde-Straße“ bestehende Wohnbebauung gebildet. Im Süden grenzt der Änderungsbereich an die „Friedrich-Harkort-Straße“.

Überwiegend unterliegt der rund 8,65 ha große Änderungsbereich einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Im nördlichen Bereich an der „Ostenfelder Straße“ ist eine kleine Grünlandfläche vorhanden. Zwischen diesen beiden Flächen befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das der Niederschlagsentwässerung des im Osten angrenzenden Wohngebietes dient. Nördlich dieses Regenrückhaltebeckens verläuft von West nach Ost der „Maibach“. In den „Maibach“ mündet ein im Osten des Änderungsbereichs von Süden nach Norden verlaufender Graben, der in seinem nördlichen Abschnitt durch das Regenrückhaltebecken geleitet wird.

## **3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen**

Der Regionalplan Münsterland legt diese Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Westlich grenzt ein Bereich zum Schutz der Natur (BSN) an, der von den Funktionen "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" (BSLE) überlagert wird.

Mit Schreiben vom 13.10.2016 – zuletzt wurde am 21.08.2017 die nördliche Erweiterung des Plangebietes aus raumordnerischer Sicht positiv beurteilt – hat die Bezirksregierung Münster erklärt, dass die geplante Darstellung einer „Wohnbaufläche“ in südwestlicher Ortsrandlage von

Oelde mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Hierzu führt die Behörde im Einzelnen aus:

- Da die geplante Wohnbaufläche im zeichnerisch festgelegten ASB liegt, ist diese Fläche aus regionalplanerischer Sicht für eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich geeignet...
- ... Nach Ziel 25.1 [des Regionalplans Münsterland] sind also Beeinträchtigungen des BSN auch von angrenzenden Flächen auszuschließen. Bei dem westlich der geplanten Wohnbaufläche liegenden BSN handelt es sich um eine Biotopverbundfläche der Stufe 1 (Kernfläche). Maßnahmen, die deren Erhalt und Weiterentwicklung entgegenwirken, sind zu vermeiden z. B. Beeinflussung des Habitats, Grundwasserbeeinflussung, Immissionen. Gemäß Grundsatz 24.1 dürfen die Funktionen des BSLE wie Sicherung, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung der Landschaft sowie die Zugänglichkeit für die Nutzung als Erholungsraum möglichst nicht beeinträchtigt werden. Die genannten Ziele und Grundsätze sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu beachten bzw. berücksichtigen. Entsprechende Maßnahmen sind einzuplanen bzw. in die Abwägung einzustellen. ...

Der Hinweis der Bezirksregierung Münster wird in dieser Änderung durch die Darstellung einer „Grünfläche – Retentionsraum“ und im nachgeordneten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 berücksichtigt.

Mit diesem Bauleitplanverfahren wird das Ziel „Entwicklung und Vermarktung von Wohnbauflächen für verschiedene Zielgruppen“ bzw. „Flächenausweisungen im Anschluss an bestehende Baugebiete“ des Stadtentwicklungskonzepts Oelde 2015+ (Seite 80) berücksichtigt und somit ein wichtiger Beitrag für die Zukunft der Stadt Oelde geleistet.

Ebenfalls wurden mit Schreiben vom 29.06.2017 keine raumordnerischen Bedenken zur geplanten nordwestlich liegenden Fläche für die Vorhaltung einer Fläche für die Regenwasserrückhaltung vorgebracht.

Andere zu berücksichtigende Planungen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

#### **4. Änderungsinhalte und Darstellungen**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich westlich des Wohngebietes „Zum Benningloh“ zwischen der „Ostenfelder Straße“ im Norden und der „Friedrich-Harkort-Straße“ im Süden überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Am südlichen Rand des geplanten Änderungsbereichs befindet sich eine Grünfläche, die als Bolzplatz gekennzeichnet ist. Am östlichen Rand dieser Grünfläche ist die südliche Erschließung des neuen Wohngebietes geplant und ist daher Bestandteil des Änderungsbereichs.

Durch diese Änderung soll in diesem Bereich eine ca. 6,35 ha große Fläche als „Wohnbaufläche“ und eine ca. 0,7 ha große „Fläche für Versorgungsanlagen – Regenrückhaltebecken“ dargestellt werden. Zwischen der geplanten „Wohnbaufläche“ und dem westlich außerhalb des Plangebietes liegenden Wald „Benningloh“ soll eine ca. 1,3 ha große Fläche als „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. Zur Entlastung des Maibaches wird im nordwestlichen Bereich der Änderung eine überlagernde Signatur Regenrückhaltebecken dargestellt. Diese dient zur Kennzeichnung einer Fläche, die temporär eingestaut werden kann, um das Gewässer Maibach zu Spitzenzeiten zu entlasten.

Das Verfahren für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 "Zum Benningloh II" (Aufstellungsbeschluss vom 06.02.2017) sollen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich betrieben werden.

## 5. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans sind keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, es werden aber auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Gem. § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die Ergebnisse werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit diesem Änderungsverfahren voraussichtlich nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind. Im Hinblick auf die oben beschriebenen Ziele der Stadtentwicklung und der Nachfrage nach Baugrundstücken wird einer Bebauung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

## 6. Hinweise

### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Am westlichen Rand des Änderungsbereichs verläuft eine Haupttrinkwasserleitung (Trinkwasserleitung - VW 400 GGG 1976). Diese wird als unterirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt.

### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb der Änderungsbereiche keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet.

### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Belange des Bodendenkmalschutzes sind nicht betroffen, jedoch sind im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

## 7. Flächenbilanz

	bisherige Darstellung	neue Darstellung
Fläche für die Landwirtschaft	8,35 ha	0,30 ha
Wohnbaufläche	0,15 ha	6,35 ha
Grünfläche - Bolzplatz	0,15 ha	0,00 ha
Grünfläche - Retentionsraum	0,00 ha	1,30 ha
Fläche für Versorgungsanlagen (hier Regenrückhaltebecken)	0,00 ha	0,70 ha
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>8,65ha</b>	<b>8,65 ha</b>

## Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen werden in einem separaten Umweltbericht (Büro ökon, Münster, erstellt im Januar 2018) erfasst, der Bestandteil dieser Begründung ist (siehe Anlage 1).

## VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:  
Umweltbericht zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde des Ing. – Büros ökon vom Januar 2018 (liegt nur der 1. Ausfertigung der Begründung bei).
- Anlage 2:  
Artenschutzrechtliche Prüfung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde des Ing. – Büros ökon vom Januar 2018 (liegt nur der 1. Ausfertigung der Begründung bei).

aufgestellt durch  
Stadt Oelde - Der Bürgermeister-  
Planung und Stadtentwicklung  
Oelde, Januar 2018  
gez. Rauch