



SITZUNGSVORLAGE
B 2019/610/4327

Fachbereich/Aktenzeichen Datum öffentlich
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 25.07.2019

Brede, Lisa

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	12.09.2019
Rat	Entscheidung	23.09.2019

36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde

A) Einleitungsbeschluss

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlüsse zu fassen:

A) Einleitungsbeschluss zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das Verfahren zur 36. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplans der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 36. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine rund 9 ha große Fläche als „Wohnbaufläche“ und „öffentliche oder private Grünfläche“ dargestellt werden, welche sich bisher aus einer „Fläche für die Landwirtschaft“ und einer „öffentlichen oder privaten Grünfläche“ zusammensetzt. Die Planfläche grenzt im Westen direkt an das bestehende Wohngebiet „Weitkamp“ an. Nördlich wird der Bereich durch die Wiedenbrücker Straße, östlich durch einen Feldweg, welcher von der Wiedenbrücker Straße aus in südlicher Richtung auf den Bergelerbach zuläuft, sowie südlich durch den Bergelerbach abgegrenzt. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Weitkamp II“ geschaffen werden.

Betroffen sind folgende Flurstücke des Flures 11 der Gemarkung Oelde: 22 tlw., 25 tlw., 29 tlw., 32

tlw., 85 tlw., 463, 464, 465, 466, 579 tlw.

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

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu 36. Änderung des Flächennutzungsplans möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die Öffentlichkeit wird neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt zugleich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Weitkamp II“ der Stadt Oelde.

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

Sachverhalt:

In Oelde besteht eine weiterhin starke Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung. Die Entwicklung des letzten Baugebiets „Zum Benningloh II“ schreitet gut voran. Die Vermarktung der seit dem Frühjahr 2018 zur Verfügung stehenden etwa 70 Baugrundstücke ist weitestgehend abgeschlossen und erfolgte innerhalb weniger Monate. Trotzdem besteht auch weiterhin eine große Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern im Oelder Stadtgebiet. Darüber hinaus besteht ein Bedarf an Bauflächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, da der Druck auf den Wohnungsmarkt zugenommen hat. Dies bestätigt auch der Fachdienst Liegenschaften, in dessen Warteliste mittlerweile 78 Interessenten für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser für einen Bauplatz in Oelde geführt werden.

Zur Deckung des aktuellen Bedarfs ist für die Errichtung von Wohngebäuden diese Neuausweisung eines Wohngebiets vorgesehen. Eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung im Stadtgebiet von Oelde wäre eine Alternative zur Ausweisung von neuem Bauland, kann aber aufgrund mangelnder Verfügbarkeit an Flächen entsprechender Größe nicht in Betracht gezogen werden. Gemäß Stadtentwicklungskonzept 2015+ ist eine Flächeninanspruchnahme für weitere Baugebiete bedarfsgerecht in einzelnen Bauabschnitten im Hinblick auf die aktuelle Bevölkerungsentwicklung sowie anderer Faktoren, die die Nachfrage beeinflussen, vorzunehmen. Aus dem Kommunalprofil geht hervor, dass die Einwohnerzahlen seit etwa 30 Jahren ansteigen und sich dieser Trend auch zukünftig fortschreiben wird. Auch der demographische Wandel und veränderte Lebensstile schreiten voran und verstärken den Bedarf an Wohnraum. Daher muss die Stadt Oelde neben der Nachverdichtung ebenfalls neue Baugebiete planen, um durch ein entsprechendes Angebot eine vorausschauende Stadtplanung betreiben zu können.

Für die Entwicklung eines Neubaugebiets ist, nachdem das letzte im Nordwesten lag, eine Fläche im Osten von Oelde geplant. Der Änderungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde grenzt im Westen direkt an das bestehende Wohngebiet „Weitkamp“ an, weshalb diese Fläche sich für eine Erweiterung von Wohnbauflächen ideal anbietet. Nördlich wird der Bereich durch die Wiedenbrücker Straße, östlich durch einen Feldweg, welcher von der Wiedenbrücker Straße aus in südlicher Richtung auf den Bergelerbach zuläuft, sowie südlich durch

den Bergelerbach abgegrenzt.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit der Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich angrenzend an das Wohngebiet „Weitkamp“ zu verschiedenen Teilen als Fläche für die Landwirtschaft und öffentliche oder private Grünfläche dargestellt. Außerdem befindet sich im südlichen Bereich eine Grenze des Überschwemmungsgebietes bzw. HQ-100-Linie. In westlicher Richtung setzen sich die jeweiligen Darstellungen fort, wohingegen nördlich, östlich und südlich der Planfläche ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind.

Diese Änderung des Flächennutzungsplans soll die Fläche zukünftig zu Teilen als „Wohnbaufläche“ und zu Teilen als „Öffentliche oder private Grünfläche“ ausweisen und somit die westlich angrenzende „Wohnbaufläche“ sowie einen bestehenden Grünstreifen mit Graben und den Bereich des Bergelerbachs nach Osten fortsetzen.

Mit Schreiben vom 06.03.2019 hat die Bezirksregierung erklärt, dass die geplante Darstellung einer „Wohnbaufläche“ in östlicher Randlage von Oelde mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, da der Planbereich im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich zeichnerisch festgelegt ist.

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. Ein Umweltbericht sowie eine Artenschutzprüfung werden dazu erstellt.

Um die Umsetzung des Vorhabens möglichst zeitnah realisieren zu können, soll neben der Einleitung des Verfahrens zudem die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen werden. Die Öffentlichkeit wie auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind „möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“ Auch die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 soll bereits erfolgen.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wird eine weitere Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Weitkamp II“ sollen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich betrieben werden.

Anlage(n)

Geltungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde