



SITZUNGSVORLAGE
B 2019/610/4328

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 25.07.2019

Brede, Lisa

| <u>Beratungsfolge</u> | <u>Zuständigkeit</u> | <u>Termin</u> |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|
| Ausschuss für Planung und Verkehr | Vorberatung | 12.09.2019 |
| Rat | Entscheidung | 23.09.2019 |

Bebauungsplan Nr. 143 "Weitkamp II" der Stadt Oelde

A) Aufstellungsbeschluss

B) Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1

Beschlussvorschlag:

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

A) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 143 „Weitkamp II“ der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGB. I S. 3634) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 der Stadt Oelde einzuleiten. Das Planverfahren erhält folgende Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 143 „Weitkamp II“ der Stadt Oelde

Der Bebauungsplan liegt östlich des bestehenden Wohngebietes „Weitkamp“. 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.

Städtebauliches Ziel ist die Festsetzung von „Wohnbauflächen“, wodurch der Bedarf an neuen Wohnbauflächen gedeckt werden soll. Unter anderem werden aber auch „Verkehrsflächen“ zur Erschließung des gesamten Plangebiets und der einzelnen Grundstücke sowie „Grünflächen“ zum Erhalt bestehender Grünstrukturen und zur Gliederung des Wohngebiets in dem Bebauungsplan

festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke des Flures 111 der Gemarkung Oelde: 22, tlw., 25, 29 tlw., 32, 85 tlw., 121 tlw., 130 tlw., 131 tlw., 341, 463, 464, 465, 575 tlw., 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 des Bebauungsplans Nr. 143 „Weitkamp II“ der Stadt Oelde 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 aufzufordern. Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen. Die Öffentlichkeit wird neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt zugleich die 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde.

Die Beschlüsse zu A) und B) sind gem. § 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 der Fachdienst Liegenschaften, in dessen Warteliste mittlerweile 78 Interessenten für Ein-, Zwei und Mehrfamilienhäuser für einen Bauplatz in Oelde geführt werden.

Aus dem Kommunalprofil der Stadt Oelde geht hervor, dass die Einwohnerzahlen seit etwa 30 Jahren ansteigen und sich dieser Trend auch künftig fortsetzen wird. Der Stadt Oelde wird bis 2025 ein Bevölkerungsanstieg von 2,1 % zugeschrieben. Insbesondere vor dem Hintergrund des Anstiegs von Ein- und Zweipersonenhaushalten, welcher sich als deutschlandweiter Trend abzeichnet, ist auch bei einem geringen Bevölkerungsanstieg mit einem höheren Bedarf an Wohnungen zu rechnen. Hintergrund ist der demografische Wandel, aber auch veränderte Lebensstile verstärken den Bedarf an Wohnraum.

Mit dem verfügbaren Grund und Boden ist sparsam umzugehen, weshalb regelmäßig geprüft wird, wie der weitere Bedarf an Wohnraum und damit verbunden die Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken gedeckt werden kann. Wichtig ist dabei, dass die weitere Siedlungsentwicklung mit Blick auf den bereits genannten demografischen Wandel und die Freiraumfunktionen bedarfsgerecht sowie 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, bei denen zunächst die

Möglichkeiten für eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung untersucht werden.

Aufgrund mangelnder Verfügbarkeit entsprechend großer Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden, muss weiterhin auch die Neuausweisung eines Wohngebiets in Betracht gezogen werden. Gemäß Stadtentwicklungskonzept 2015+ ist eine Flächeninanspruchnahme für weitere Baugebiete bedarfsgerecht in einzelnen Bauabschnitten im Hinblick auf die bereits beschriebene Bevölkerungsentwicklung sowie anderer Faktoren, die die Nachfrage beeinflussen, vorzunehmen. 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 Baugebiet im Nordwesten lag, eine Fläche im Osten von Oelde geplant. Der Bebauungsplan Nr. 143 „Weitkamp II“ der Stadt Oelde grenzt westlich direkt an das bestehende Wohngebiet „Weitkamp“ an, weshalb sich diese Fläche für eine Erweiterung der 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. Die „Wiedenbrücker Straße“ bietet einen idealen Anschluss an die Verkehrsinfrastruktur. Dazu ist die Errichtung eines Kreisverkehrs am Nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches vorgesehen.

Im Plangebiet selbst sollen Verkehrsflächen festgesetzt werden, welche die Grundstücke durch Ring- sowie Stichstraßen erschließen. Getrennt wird die Planfläche durch einen bestehenden Graben in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Der Graben soll im Rahmen der Bauleitplanung eine Aufwertung durch Randbepflanzungen und einen Fußweg erhalten. So bildet sich eine natürliche Strukturierung des Gebiets, welche der Naherholung der Anwohner dienen kann. Ebenfalls soll der Bergelerbach von Bebauung freigehalten und in seiner natürlichen Ausprägung erhalten bleiben. Dazu werden entsprechende Festsetzungen zu Grünflächen in dem Bebauungsplan getroffen. Ein großer Teil des Geltungsbereichs wird durch allgemeine Wohngebiete festgesetzt auf denen überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch Mehrfamilienhäuser verschiedener Größenordnungen vorgesehen sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Weitkamp II“ 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.

Im Zuge der Planungen hat der LWL die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 143 „Weitkamp II“ bereits archäologisch voruntersucht. Hierzu wurde im Einzelnen ausgeführt:

- Auf den Flächen östlich des Hofes konnten keine archäologischen Befunde nachgewiesen werden. Auf dem Flurstück direkt am Bergelerbach waren zwar einige Verfärbungen entdeckt worden, ihre genauere Untersuchung ergab, dass sie nicht anthropogenen Ursprungs sind. Insofern bestehen keine Bedenken gegenüber einer Umsetzung der Planungen in diesem Bereich.
- Westlich des Hofes befindet sich das eingetragene Bodendenkmal Mkz. 4114,32 Oelde-Uthof mittelalterlicher Hof. Hier kann einer Umsetzung der Planungen nur dann zugestimmt werden, wenn die Ausgrabung aller durch die Planung betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt wird. Dies gilt in gleicher Weise für die südlich anschließenden Areale, wo im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Baugebiet Oelde-Weitkamp eisenzeitliche Siedlungsspuren nachgewiesen werden konnten.
- Die südlich des Hofes liegende Pferdekoppel wurde im Rahmen der Voruntersuchung nicht beprobt. Nach aller archäologischen Erfahrung muss davon ausgegangen werden, dass sich die eisenzeitlichen Siedlungsspuren bis in diesen Bereich fortsetzen. Daher kann auch

hier einer Umsetzung der Planungen nur dann zugestimmt werden, wenn die Ausgrabung aller durch die Planung betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt wird.

- Wir gehen davon aus, dass sich unter dem heutigen Hof auch Spuren eines mittelalterlichen Vorgängergehöfts befinden. Sollte das eigentliche Hofareal in die Planung mit einbezogen werden, werden auch in diesem Bereich Ausgrabungen für notwendig erachtet. Zusätzlich befinden sich in diesem Bereich die untertägigen Reste einer WK II-Geschützstellung, deren Denkmalwert beachtet werden muss. Auch hier wären bei einer Überplanung Ausgrabungen erforderlich.

Auf den o.g. Flächen kann eine endgültige Bebauung daher erst dann erfolgen, wenn die archäologischen Grabungen vollständig abgeschlossen sind.

Um den Forderungen des LWL nachzukommen wurde der notwendige Umfang der erforderlichen Maßnahmen frühzeitig mit dem LWL abgestimmt. Die archäologischen Grabungen werden im Frühjahr 2020 beginnen. Da von den Grabungen nur ein Teil des Plangebietes betroffen ist, können die südlichen und südöstlichen Teilbereiche des Plangebietes auch vor Abschluss der Grabungen einer Bebauung zugeführt werden.

Um die Umsetzung des Vorhabens möglichst zeitnah realisieren zu können, soll neben der Aufstellung des Bebauungsplans zudem die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 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 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 findet eine weitere Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 BauGB statt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Weitkamp II“ soll die 36. Änderung des Flächennutzungsplans betrieben werden.

Anlage(n)

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 „Weitkamp II“ der Stadt Oelde