



**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2020/610/4562**

Fachbereich/Aktenzeichen                      Datum                      öffentlich  
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung    18.05.2020

---

Brandner, Joseph

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	18.06.2020
Rat	Entscheidung	22.06.2020

- Nachverdichtung südlich der Straße „Am Ruthenfeld,,**  
**A) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 75 "Axthausen - Süd"**  
**B) Einleitungsbeschluss zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**  
**C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**  
**D) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ der Stadt Oelde**  
**E) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

**A) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 75 "Axthausen - Süd"**

Der Aufstellungsbeschluss vom 22.03.1999 für den Bebauungsplan Nr. 75 „Axthausen-Süd“ der Stadt Oelde für das Gebiet, welches im Norden von der Straße „Am Ruthenfeld“, im Süden vom Axtbach, im Westen von der Straße „Axthausener Weg“ und im Osten von einer Reitanlage begrenzt wird, ist aufzuheben.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

**B) Einleitungsbeschluss zur 29. 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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), das Verfahren zur 29. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 29. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine bislang als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche südlich der Straße „Am Ruthenfeld“ und östlich der Straße „Axthausener Weg“ als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 "Südl. Am Ruthenfeld" der Stadt Oelde geschaffen werden.

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

**C) 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 zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen.

**D) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ der Stadt Oelde**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Südlich am Ruthenfeld“ der Stadt Oelde einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

**Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ der Stadt Oelde.**

Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden einschließlich der hierfür notwendigen Infrastruktur geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,4 ha.

Der Geltungsbereich liegt südlich der Straße „Am Ruthenfeld“ und östliche der Straße „Axthausener Weg“ und umfasst folgende Flurstücke

Flur 149	Flurstücke 49, 50
----------	-------------------

Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 5).

**E) 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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“. 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 frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen.

Die Beschlüsse sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **Sachverhalt:**

Mit Datum vom 19.10.2017 ist im Namen der Eigentümer des Grundstückes „Am Ruthenfeld 24“ die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Flurstücke 49 und 50, Flur 149 beantragt worden. Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 15.01.2018, konkrete Planentwürfe lagen in der damaligen Sitzung noch nicht vor, folgenden Beschluss gefasst:

*„Die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Südlich der Straße Am Ruthenfeld“ ist grundsätzlich denkbar, da durch das Vorhaben eine baulich bereits vorgeprägte Fläche am Siedlungsrand der Wohnbebauung zugeführt werden kann. Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten wird daher gefolgt.*

*Mit dem Vorhabenträger sollen Gespräche geführt werden, welche die Entwicklung eines beratungsfähigen Bebauungsplanentwurfes zum Ziel haben. Gleichzeitig sollen die Möglichkeiten einer Vergrößerung des angefragten Plangebietes geprüft werden.*

*Sobald ein Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung vorliegt, soll über die weiteren Inhalte und Verfahrensschritte entschieden werden.“*

Im Nachgang zu dieser Beschlussfassung wurden Gespräche mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke geführt. Eine Vergrößerung des Plangebietes kommt aufgrund der verschiedenen Interessenlagen der Eigentümer nicht infrage. Um der Nachfrage nach Wohnraum gleichwohl nachkommen zu können, soll nun für die ursprünglich angefragten Flächen Planungsrecht geschaffen werden:

Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilien- sowie 4-6 Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern geschaffen werden. Folgende wesentliche Festsetzungen wurden im Planentwurf getroffen:

- Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 (Mehrfamilienhäuser, straßenseitige Bebauung) wird eine GRZ von 0,4 sowie eine max. Zweigeschossigkeit (ggf. zzgl. Staffelgeschoss) festgesetzt. Als Dachform wird das Flachdach, welches zu begrünen ist, festgesetzt. Max. sind sechs Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Im WA2 und WA3 sind ebenfalls max. zwei Geschosse zulässig. Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben. Die getroffenen Höhenfestsetzungen sichern eine einheitliche Höhenentwicklung im Baugebiet, das Nebeneinander stark unterschiedlicher Gebäudehöhen mit der Folge eines heterogenen Ortsbildes wird somit vermieden.
- Die interne Erschließung ist mittels einer Stichstraße in einer Breite von 6 Metern mit Wendehammer geplant. Die Häuser sollen um die Stichstraße angeordnet werden. Die südlich geplanten Doppelhäuser sollen als Querriegel den Bereich zur Bahntrasse abgrenzen und eine lärmabschirmende Wirkung für den nördlichen Bereich bewirken.
- Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung (Lärm) sowie eine immissionsschutztechnische Untersuchung (Geruch) erstellt. Um die gesetzlichen Grenzwerte bzgl. des Lärmes einzuhalten, wurden entsprechende

Festsetzungen in den Planentwurf aufgenommen.

- Der Umweltbericht wird im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beiliegen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,4 ha. Östlich grenzen ein Pferdestall mit Reitplatz sowie gewerbliche Nutzungen an. Im Süden grenzt das Flurstück 749 als baumbeständiges Grünland bzw. als Regenrückhaltebecken an. Südlich verlaufen außerdem die „Rhedaer Straße“ (Kreisstraße 52) mit dem straßenbegleitenden Axtbach sowie die Bahnstrecke Hamm-Hannover. Westlich des Plangebiets verläuft das Flurstück 749 als Wegefläche und im Weiteren grenzt Grünland mit Gehölzen an (Flurstück 758). Im Abstand von etwa 85 Metern besteht westlich eine Wohnbebauung (Einfamilienhäuser), die vom „Axthausener Weg“ erschlossen wird. Nördlich der Straße „Am Ruthenfeld“ grenzt ausgedehnte Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 49 und 50 (Flur 149) und ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 4).

Gleichzeitig ist der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde zu ändern, da dieser Bereich bislang als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt wird. Zukünftig soll die Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden, der Geltungsbereich entspricht jenem des Bebauungsplanes.

Parallel zum Planverfahren soll mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag, welcher u.a. Fragen zur Erschließung und Gestaltung thematisiert, abgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 75 „Axthausen-Süd“. Für den Bebauungsplan wurde am 22.03.1999 der Aufstellungsbeschluss gefasst, das Verfahren wurde aber nicht weitergeführt. Da das damalige Ansinnen nicht weiterverfolgt wurde und durch die nun vorgestellte Planung ein abweichender Ansatz verfolgt wird, soll der damalige Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden. Der ursprünglich vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Axthausen-Süd“ ist im beigefügten Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

Hinweis:

Die Anlagen 8 bis 11 liegen der Einladung aus Kosten- und Umweltgründen nicht in ausgedruckter Form bei. Die Unterlagen sind jedoch digital verfügbar und können bei Bedarf ausgedruckt nachgereicht werden.

### **Anlage(n)**

Anlage 1: Geltungsbereich des aufzuhebenden Aufstellungsbeschlusses

Anlage 2: Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwurf

Anlage 3: Planzeichnung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwurf

Anlage 4: Begründung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwurf

Anlage 5: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133, Entwurf

Anlage 6: Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 133, Entwurf

Anlage 7: Begründung des Bebauungsplanes Nr. 133, Entwurf

Anlage 8: Artenschutzrechtlicher Beitrag

Anlage 9: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 10: Schalltechnische Untersuchung – Erweiterung

Anlage 11: Immissionsschutztechnische Untersuchung