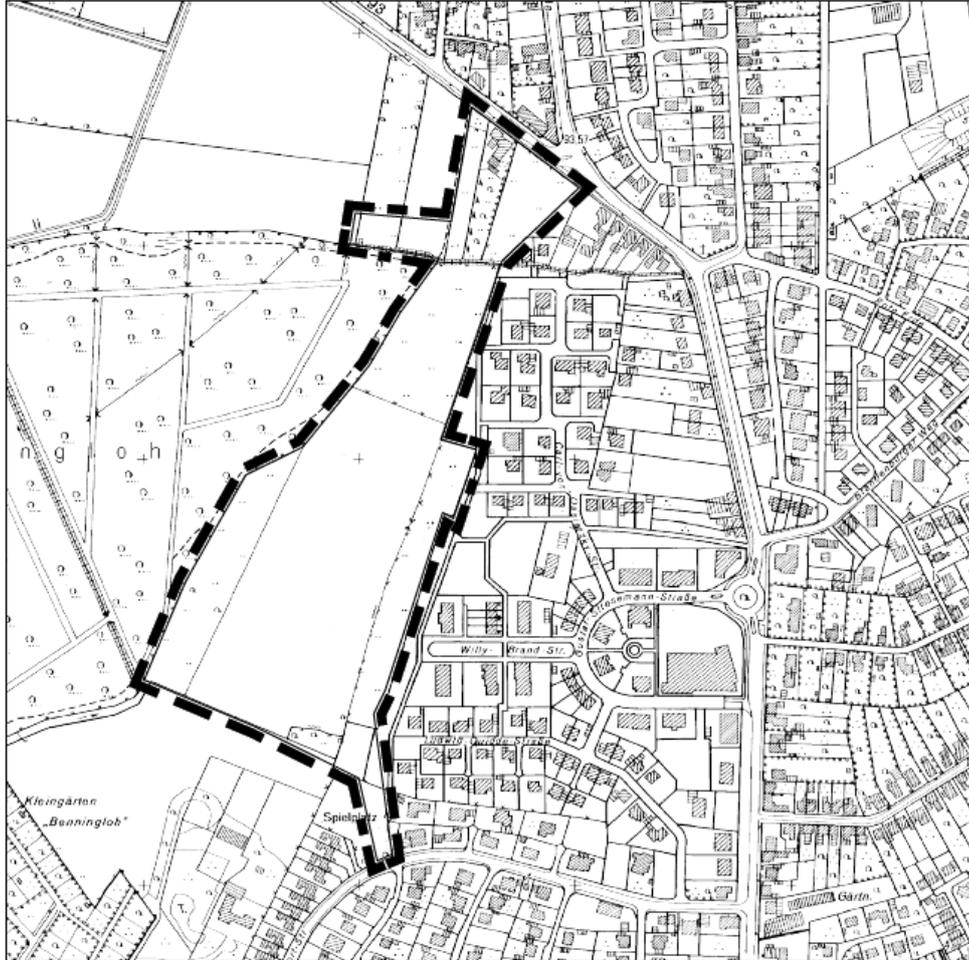


Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde



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



Oelde

STADT OELDE
Der Bürgermeister
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

3. Ausfertigung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde ist es, eine rund 8,65 ha große, bislang überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche, zukünftig als „Wohnbaufläche“, als „Grünfläche - Retentionsraum“ und als „Versorgungsfläche – Regenrückhaltebecken“ darzustellen.

Aufgrund des steigenden Bedarfs an Grundstücken für eine Wohnbebauung sollen an dieser Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung eines Wohngebietes geschaffen werden.

Ablauf des Planungsverfahrens

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 06.02.2017 beschlossen, die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie – im Parallelverfahren – den Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“ aufzustellen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 31.05.2017 bis zum 16.06.2017 statt, ergänzend hierzu wurde am 30.05.2017 eine Bürgerversammlung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 14.07.2017 bis zum 14.08.2017 statt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurde vom 29.11.2017 - 08.01.2018 durchgeführt. Am 26.02.2018 wurde der Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Oelde gefasst.

Parallel zum Verfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurde zeitgleich das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde gem. § 8 (3) BauGB betrieben.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde wurde gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden; auch wurde eine artenschutzrechtliche Überprüfung durchgeführt. Die Entwässerungssituation wurde ebenso begutachtet wie die verkehrliche Situation; die Gutachten wurden im Zuge der Beteiligung öffentlich ausgelegt.

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. Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich zunehmen wird. Für die Überplanung der Fläche entsteht ein Kompensationsbedarf, der über ein Ökokonto ausgeglichen werden soll. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung von konfliktmindernden Maßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 131 sichergestellt wurden, artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen sind.

Dem Eingriff in den Naturhaushalt wird vor dem Hintergrund der Notwendigkeit der Entwicklung weiterer Bauflächen für die Wohnbebauung Vorrang eingeräumt.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden sowohl im Verfahren nach § 3 (1) als auch nach § 3 (2) BauGB Stellungnahmen abgegeben. Ebenso wurden von den Trägern öffentlicher Belange in den Verfahrensschritten gemäß § 4 (1) sowie § 4 (2) BauGB Anregungen vorgebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf die Themenbereiche *Bebauung, Entwässerung, Verkehr* und *Umwelt*. Die Anregungen betreffen im wesentlichen Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Die Stellungnahmen wurden daher überwiegend im konkreten Bebauungsplanverfahren Nr. 131 „Zum Benningloh II“ behandelt. Folgende Stellungnahmen haben eine Relevanz für die Änderung des Flächennutzungsplanes und wurden wie folgt gem. § 1 (7) BauGB abgewogen:

- *Beantragung nördliche Erweiterung des Plangebietes sowie später Rücknahme dieser Erweiterung:*
Das Plangebiet des Flächennutzungsplanes (als auch des Bebauungsplanes Nr. 131) wurde nach der Auslegung gem. § 3 (1) BauGB entsprechend der eingegangenen Stellungnahme vergrößert. Der im Rahmen der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beantragten Rücknahme der Erweiterung wurde auf Ebene des Bebauungsplans gefolgt. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes hingegen wurde nicht verkleinert, um eine spätere bauliche Nutzung zu ermöglichen.
- *Suche nach alternativen Standorten für Baugebiet:*
Vor dem Hintergrund des Bedarfes an Wohnraum hat der Rat der Stadt Oelde diesen Bereich für die Entwicklung eines neuen Baugebietes unter Abwägung mehrerer Alternativen präferiert. 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. Der Anregung wurde somit nicht gefolgt.

Die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden gem. § 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf die Themenbereiche *Versorgung, Entwässerung, Verkehr* und *Umwelt*. Die Anregungen betreffen im wesentlichen Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Die Stellungnahmen wurden daher überwiegend im konkreten Bebauungsplanverfahren Nr. 131 „Zum Benningloh II“ behandelt. Folgende Stellungnahme hat eine Relevanz für die Änderung des Flächennutzungsplanes und wurde wie folgt gem. § 1 (7) BauGB abgewogen:

- *Keine Neuausweisung von Wohnbauflächen zur Schonung der Umwelt:*
Die Belange der Umwelt wurden seitens der Stadt Oelde berücksichtigt. Durch die Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen wird eine durch die Umgebung bereits baulich vorgeprägte Fläche der Bebauung zugeführt. Eine Ausweisung von Flächen ist aus Sicht der Stadt Oelde aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohnraum erforderlich. Die Ausweisung von Flächen in der Stadt Oelde erfolgt nur nach Bedarf, um die angesprochenen Kosten für die Bereithaltung von Infrastruktur so gering wie möglich zu halten. Der Anregung wurde somit nicht gefolgt.

Abschließende Bewertung – Feststellungsbeschluss

Eine Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ist aus Sicht der Stadt Oelde aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohnraum erforderlich. Die Ausweisung von Flächen erfolgt jedoch nur nach Bedarf, um die Kosten für die Bereithaltung von Infrastruktur so gering wie möglich zu halten. Vor diesem Hintergrund wird die Änderung des Flächennutzungsplanes als erforderlich angesehen. Anderweitige Standorte im Stadtgebiet von Oelde würden unter Berücksichtigung des Planungszieles vergleichbare Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit hervorgerufen.

Parallel zur Entwicklung von Neubaugebieten werden intensive Anstrengungen unternommen, um im Bereich bestehender Wohngebiete Vorhaben zur Nachverdichtung zu realisieren. Eine alleinige Befriedigung des Bedarfes an Wohnraum durch Maßnahmen der Nachverdichtung ist jedoch nicht möglich.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 26.02.2018 die Anregungen abgewogen und im Ergebnis die 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde beschlossen.

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde,

i.A. Brandner