

Bekanntmachung

der Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

über die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Sportplatz“

im Stadtbezirk Lütgeneder im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Der Rat der Orgelstadt Borgentreich hat am 20.12.2022 in öffentlicher Sitzung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Sportplatz“ im Stadtbezirk Lütgeneder im Bereich des Grundstückes Flur 3, Flurstück 331 tlw., beschlossen. Das Planungsziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 13.12.2023 beschlossen, dass Verfahren zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von Wohnbauflächen und der Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Sportplatz“ in der Gemarkung Lütgeneder, Flur 3, Flurstück 331 tlw., nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Die Bauleitplanung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Sportplatz“ im Stadtbezirk Lütgeneder erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauwesen ist für die Fassung von Aufstellungsbeschlüssen zuständig. Auf Grund der aktuellen Entwicklung erfolgte in Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Fachausschusses die unmittelbare Beschlussfassung im Rat.

Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der Beratungen zur Aufstellung des Regionalplanes 2035 wurden auch die Bedarfe an Wohnbauflächen in den einzelnen Stadtbezirken betrachtet und bewertet.

In der Kernstadt der Orgelstadt Borgentreich, aber auch in den Stadtbezirken bestehen auf Grund der Nachfragen von Bauwilligen massive Probleme, um geeigneten Wohnraum und / oder bebaubare Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Auch das regelmäßig fortgeschriebene Leerstandskonzept bietet hier nur noch stark begrenzte Lösungsansätze. Ferner kann nach entsprechender Recherche der Wohnbauflächenbedarf durch die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale nicht gedeckt werden.

Es stehen in allen Stadtbezirken nur noch wenige, oder gar keine Bauplätze mehr zur Verfügung, so dass hier die Orgelstadt gefordert ist und ihrer Aufgabe nachkommt, entsprechende Wohnbauflächen bereitzustellen.

Mit der geplanten Neuausweisung von weiteren Baugrundstücken im Bereich des bestehenden Bebauungsplangebietes „Niederes Feld“ im Stadtbezirk Lütgeneder reagiert die Orgelstadt Borgentreich auf die schon seit geraumer Zeit immer wieder vorgetragenen Nachfragen nach Wohnbauland mit Nebenanlagen im Stadtbezirk Lütgeneder und sichert somit ein entsprechendes Angebot zur Eigenentwicklung der Ortschaft (es gibt bereits 9 Bewerber).

Die vorgesehene Baulandausweisung wird als Ortsabrundung durch die Neuausweisung im Rahmen einer Bauleitplanung für das Grundstück in der Flur 3, Flurstück 331 tlw., mit einer Größe von ca. 10.000 m² zur bereits bestehenden Bebauung gesehen.

Der Orgelstadt ist sehr daran gelegen, für eine rasche Bebauung der Grundstücke Sorge zu tragen. Nach der bauleitplanerischen Umsetzung wird davon ausgegangen, dass mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) der kurz- bis mittelfristige Wohnbauflächenbedarf zur Eigenentwicklung gedeckt werden könnte.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Niederes Feld“ steht kein städt. Grundstück mehr für den Verkauf zur Verfügung (ein unbebautes Grundstück befindet sich in privater Hand).

Auf Grund des Mangels an Wohnraum sind mittlerweile alle verfügbaren Flächenreserven im Innenbereich, die für eine Lückenbebauung zur Verfügung standen und deren Eigentümer bereit waren, ihre Grundstücke oder Teile ihrer Grundstücke zu veräußern, bebaut.

Es befinden sich noch Wohnbauflächenreserven in der Ortslage von Lütgeneder, die jedoch der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen, da sich diese im Privatbesitz befinden. Die Gemeinde kann auf keine Flächenreserven im Siedlungsbereich mehr zurückgreifen.

Die Orgelstadt Borgentreich möchte die Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes nutzen, um neue Wohnbauflächen zu erschließen und somit dem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegen treten zu können. Ziel des Bebauungsplans ist es, das bestehende Wohngebiet zu erweitern, den Ortsrand zu arrondieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs,
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen und leistungsfähigen Erschließung,
- Sicherung und Ergänzung der Grünstrukturen zur Begrenzung des Gebietes.

Vorgesehen ist im Bebauungsplan die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Es ist möglich, diese Flächen kurzfristig als Bauland zur Verfügung zu stellen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein WA sind im gültigen Flächennutzungsplan der Orgelstadt Borgentreich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

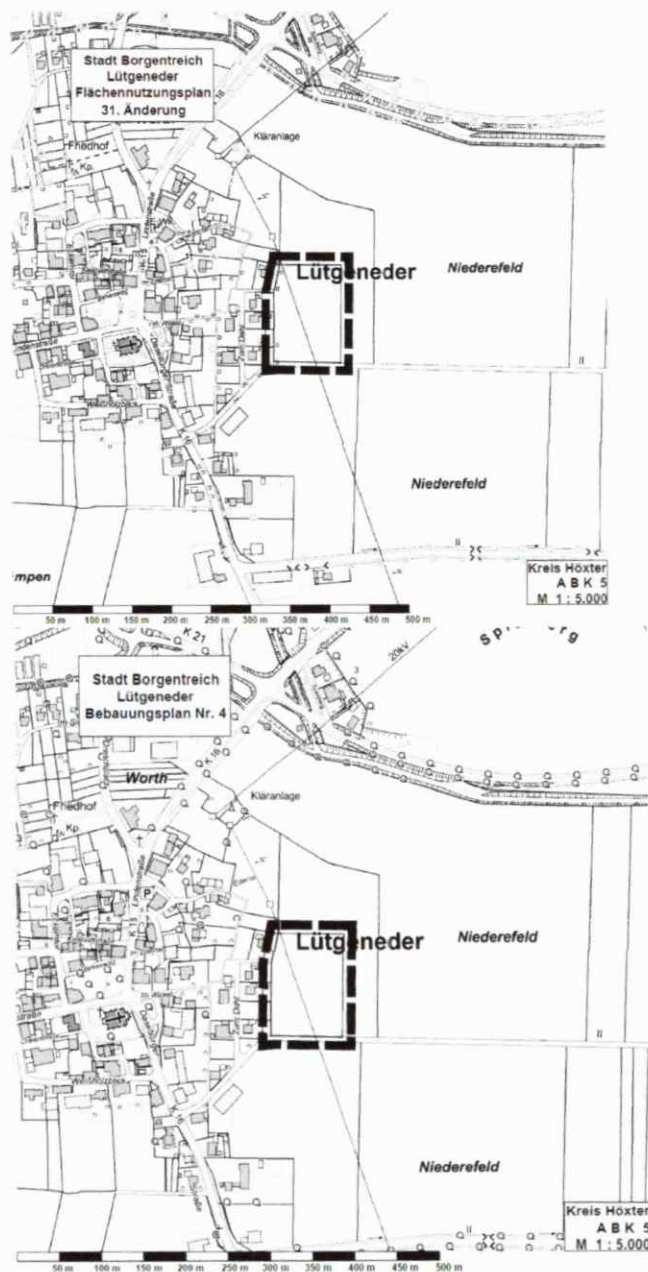
Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird, hat der Rat der Stadt Borgentreich beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 31. Änderung

zu überarbeiten und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 in Lütgeneder statt einer Fläche für die Landwirtschaft entsprechend den geplanten Festsetzungen eine Wohnbaufläche darzustellen. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtbezirks Lütgeneder unmittelbar östlich der Wohnbebauung entlang der Straße Zum Dahl und nördlich des Wirtschaftsweges Niederefeld.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem nachstehend abgedruckten Übersichtsplan, der keine Planaussagen enthält, ersichtlich.



Öffentliche Auslegung

Die Begründungen für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Sportplatz“ im Stadtbezirk Lütgeneder liegen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit

vom 05.03.2025 bis einschließlich 07.04.2025

gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB bei der

Orgelstadt Borgentreich, Am Rathaus 13,
Fachbereich III – Bauen und Stadtentwicklung, Zimmer 20, Erdgeschoss, und
im Fachbereich I – Vorzimmer, Zimmer 29, Obergeschoss,
34434 Borgentreich,

während der Dienststunden, und zwar

montags und donnerstags von 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr

von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

dienstags, mittwochs u. freitags von 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Vor der Einsichtnahme in den o.g. Diensträumen der Orgelstadt wird empfohlen, unter den Rufnummern 0 56 43 / 809-300 oder 0 56 43 / 809-113 oder unter e.tewes@borgentreich.de einen Termin zu vereinbaren.

Auf Verlangen wird Ihnen Auskunft über die Inhalte der Planungen erteilt. Während der Auslegungszeit werden die Unterlagen auch im Internet auf der Homepage der Orgelstadt Borgentreich unter https://www.borgentreich.de/Rathaus-Politik/Rathaus/Bekanntmachungen/Bekanntmachung-der-Aufstellungsbeschl%C3%BCsses-gem%C3%A4%C3%9F-2-Abs-1-Baugesetzbuch-BauGB-und-die-fr%C3%BChzeitige-Beteiligung-der-%C3%96ffentlichkeit-gem%C3%A4%C3%9F-3-Abs-1-BauGB-%C3%BCber-die-31-%C3%84nderung-des-Fl%C3%A4chennutzungsplanes-und-der-Aufstellung-des-Bebauungsplanes-Nr-4-Am-Sportplatz-im-Stadtbezirk-L%C3%BCtgeneder-im-Parallelverfahren-nach-8-Abs-3-BauGB.php?object=tx_2564.305.1&ModID=7&FID=2564.56812.1&NavID=2564.243&La=1 veröffentlicht.

Weitere Informationen zu den Bebauungsplanverfahren und Flächennutzungsplanverfahren der Orgelstadt Borgentreich (Homepage der Orgelstadt: Rathaus & Politik, Bekanntmachungen) finden Sie auch im zentralen UVP-Internetportal NRW unter: <http://www.uvp.nrw.de>.

Während der Auslegungsfrist können Anregungen schriftlich vorgebracht oder mündlich zur Niederschrift zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Sportplatz“ im Stadtbezirk Lütgeneder erklärt werden.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauwesen der Orgelstadt Borgentreich prüft die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen. Der Satzungsbeschluss erfolgt in der Sitzung des Rates. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Beschluss des Rates der Orgelstadt Borgentreich vom 22.11.2022 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Sportplatz“ und der Beschluss des Rates vom 13.12.2023 über die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes werden hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen (§ 4a Abs. 6 BauGB) können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Orgelstadt Borgentreich den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Einwendungen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten fristgerecht geltend gemacht werden können, machen einen Normenkontrollantrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig.

Borgentreich, den 04.03.2025

Nicolas Aisch
Bürgermeister