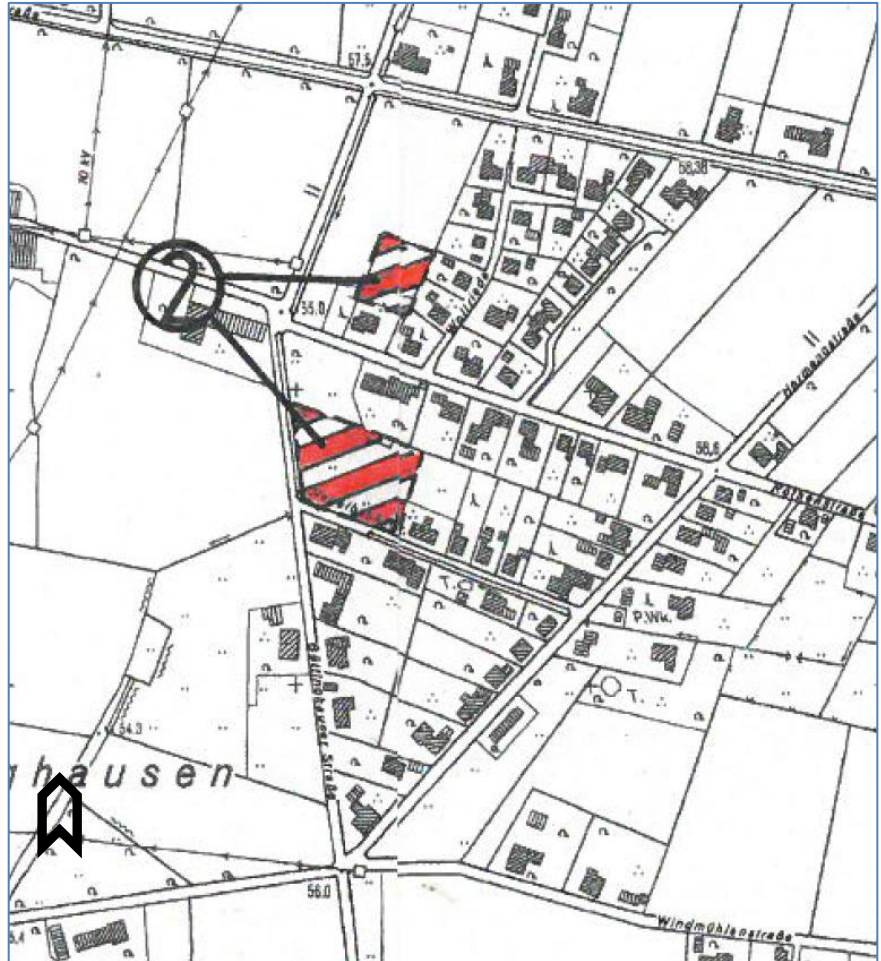


# Stadt Espelkamp

## 2. Änderung der Satzung „Ortskern Isenstedt“

### Begründung



Übersichtsplan

o.M.

#### Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                          |          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Angabe der Rechtsgrundlagen</b>                                    | <b>3</b> |
| <b>2. Geltungsbereich / Bestand</b>                                      | <b>4</b> |
| 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Bestand                               | 4        |
| <b>3. Planungsanlass und Planungsziel</b>                                | <b>6</b> |
| <b>4. Festsetzungen der 2. Änderung der Satzung „Ortskern Isenstedt“</b> | <b>7</b> |
| <b>5. Auswirkungen der Planung</b>                                       | <b>7</b> |
| 5.1 Umweltbelange                                                        | 7        |
| <b>6. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke</b>                           | <b>8</b> |

## 1. Angabe der Rechtsgrundlagen

---

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bek. v. 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28.05.2016
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496, in Kraft getreten am 04.07.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542 NR. 51)
- Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW 2000 S. 568). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 183)

## 2. Geltungsbereich / Bestand

---

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung „Ortskern Isenstedt“ umfasst die Flurstücke Gemarkung Isenstedt, Flur 8, Flurstücke 270/1 und 496 tlw. Die zwei Teilflächen der Fläche 2 liegen nördlich der Röthenstraße/östlich Büttinghauser Straße sowie südlich der Rotdornstraße/östlich Büttinghauser Straße. Der nördliche Teil der Fläche 2 wird als Ackerfläche genutzt. Der südliche Teil der Fläche 2 wird als Wiese genutzt. Beide Flächen schließen an Wohnbebauung und freie Landschaft an.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung „Ortskern Isenstedt“ umfasst eine Fläche von rd. 6.360 m<sup>2</sup>.

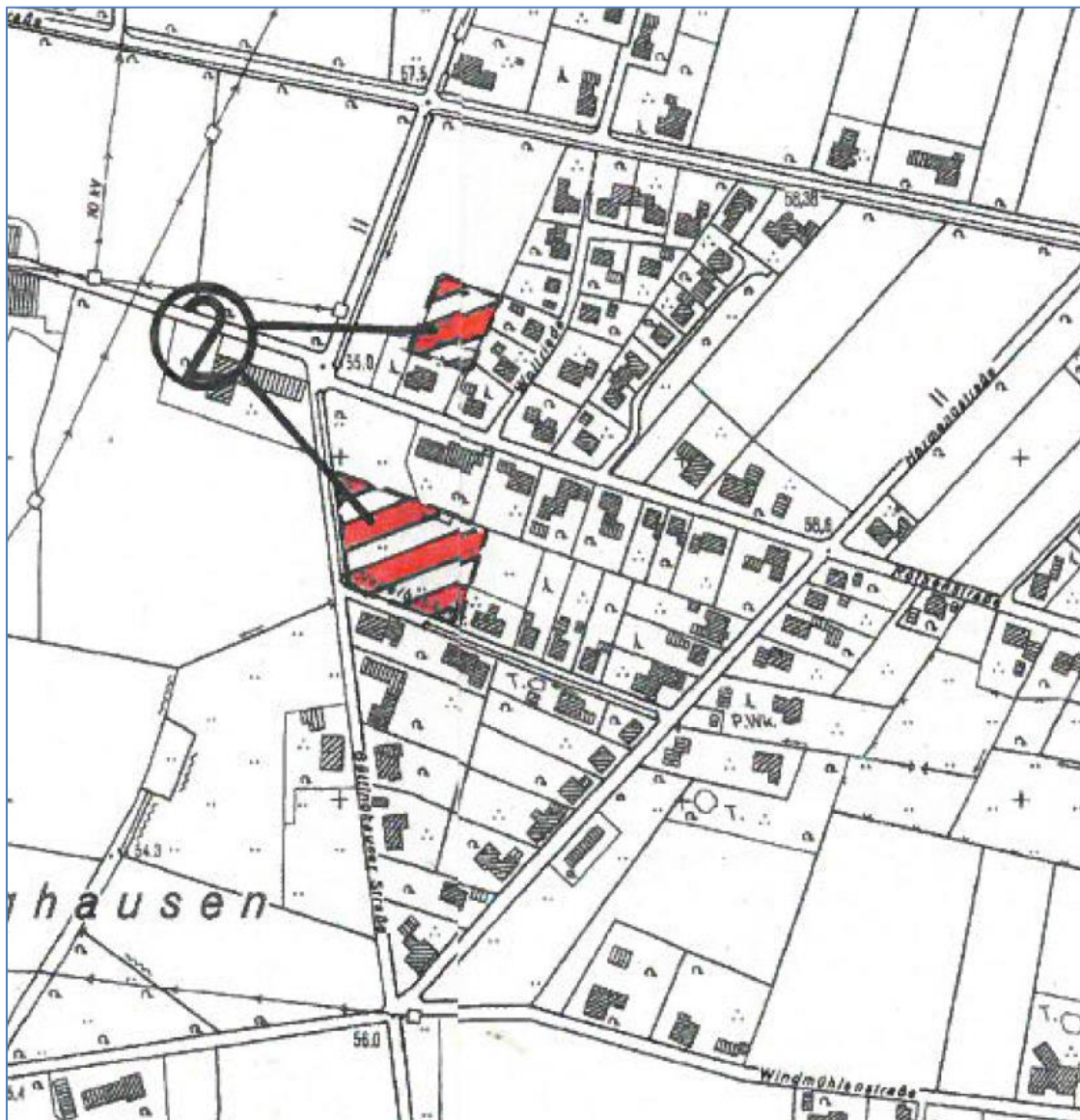


Abbildung 1: Geltungsbereich 2 (2. Änderung der Satzung Ortskern Isenstedt)



**Abbildung 2: Blick von der Büttinghauser Straße in Richtung Osten (Bereich der Rücknahme südlich der Röthenstraßen)**



**Abbildung 3: Blick von Büttinghauser Straße in Richtung Osten (Bereich der Rücknahme nördlich der Röthenstraße)**

### 3. Planungsanlass und Planungsziel

---

Für die weitere Siedlungsentwicklung in den Ortschaften von Espelkamp stehen nach Aussage der Bezirksregierung Detmold ausreichend Reserveflächen zur Verfügung. Unberücksichtigt bei dieser Sichtweise bleiben jedoch die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer sowie die Frage nach einer wirtschaftlichen Erschließungsmöglichkeit der Grundstücke. Dadurch stehen derzeit keine Flächen für die weitere Bebauung zur Verfügung.

Für Isenstedt besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Bauland, daher soll hier aufgrund der vorhandenen Versorgungsstrukturen eine konzentrierte Ausweisung von Bauland vorgenommen werden. Um dies zu ermöglichen, ist nach Aussage der Bezirksregierung eine Rücknahme von vorhandenen Reserveflächen erforderlich. Die Aussage der Bezirksregierung Detmold basiert auf der jährlichen Realnutzungskartierung. Auf dieser Grundlage werden von Seiten der Raumordnung verschärft Flächenkontingente zugewiesen und die Einhaltung überwacht. Nicht marktgängiges, aber planerisch gesichertes Bauland beansprucht einen Teil dieses Kontingents. Bei den Flächen zur Rücknahme handelt es sich zum einen um Bereiche, die aus erschließungstechnischer Sicht nur sehr kostenaufwendig baureif gemacht werden können. Teilweise sind auch aufgrund der Lage zu Hauptverkehrsstraßen (B 239 Bremer Straße) schalltechnische Probleme zu befürchten. Zum anderen handelt es sich um Flächen, die auch auf mehrfache Nachfrage nicht am Markt zur Verfügung gestellt werden. Damit die Stadt Espelkamp weiterhin eigenständig handlungsfähig am Bauplanungsamt bleibt, ist die Rücknahme von Bauflächen erforderlich. Die Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Ortskern Isenstedt“ wird dafür im Zuge dieses Verfahrens geändert (Fläche 2).

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Für drei Bereiche werden die Flächendarstellungen geändert. Für den vorliegenden Geltungsbereich der Satzungsänderung wird die von Dorfgebiet in Fläche für die Landwirtschaft geändert. Mit Schreiben vom 17.11.2015 hat die Bezirksregierung Detmold mitgeteilt, dass hierzu aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

#### Planungsziele

Der 2. Änderung der Satzung „Ortskern Isenstedt“ liegen folgende Ziele zugrunde:

- Rücknahme von planerisch gesichertem Bauland, das nicht marktgängig ist (Fläche 2)

#### **4. Festsetzungen der 2. Änderung Satzung „Ortskern Isenstedt“**

---

Für die Fläche 2 ist neben der Änderung des Flächennutzungsplanes auch die Rücknahme der Satzungen nach § 34 BauGB vorgesehen. Eine bauliche Entwicklung dieser Flächen ist damit nicht mehr möglich. Die Rücknahme der Flächen ist aus Sicht der Stadt Espelkamp aus folgenden Gründen erforderlich; Die Nachfrage nach Bauland ist aufgrund der positiven Gesamtentwicklung der Stadt anhaltend stark. Neuausweisungen von Flächen werden von Seiten der Bezirksregierung nicht genehmigt, da auf Grundlage der jährlichen Realnutzungskartierung die Aussage getroffen wird, dass ausreichend Wohnbaulandflächen in Espelkamp entwickelt werden könnten. Bei den vorliegenden Wohnbaulandflächen handelt es sich um nicht marktgängiges, aber planerisch gesichertes Bauland, das einen nicht unerheblichen Teil des Wohnbaulandflächenkontingents beansprucht. Damit die Stadt Espelkamp weiterhin eigenständig handlungsfähig am Baumarkt bleibt, ist die Rücknahme von Bauflächen erforderlich.

Bei der Fläche 2 handelt es sich um Flächen in Isenstedt die sich in zwei Bereiche aufteilen. Die südliche Fläche wird aus der Satzung genommen, da die Eigentümerin auf mehrfaches Nachfragen von Seiten der Stadt, als auch auf privater Ebene nicht verkaufsbereit ist. Da diese Fläche jedoch einen Großteil des knappen Baulandkontingentes in Isenstedt und der Stadt Espelkamp in Anspruch nimmt und so die Handlungsfähigkeit der Stadt Espelkamp zur Versorgung der Bürger einer wachsenden Stadt mit Bauland empfindlich einschränkt, wird im Zuge dieses Verfahrens die Satzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die nördliche Fläche stellt eine Fläche dar, die aus erschließungstechnischer Sicht als nicht unkompliziert und die Entwicklung nur sehr kostenintensiv vorgenommen werden könnte. Auch diese Fläche wird im Rahmen des Verfahrens zurückgenommen.

#### **5. Auswirkungen der Planung**

---

##### **5.1 Umweltbelange**

Durch die Rücknahme der Satzung ist mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/Erholung und Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

## 6. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

---

Die Begründung wurde bearbeitet von:

Espelkamp, den 02.03.2018

gez. Hatebur  
Hatebur

Espelkamp, den 02.03.2018

gez. Blauert  
Blauert  
Fachbereichsleiter