



Gemeinde Hilter a.T.W.



Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Beschluss über die frühzeitige
Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4
Abs. 1 BauGB



Donnerstag, 26. September 2024



Themen

Planungsanlass

Aufgabe

Anforderungen

Grundlagenermittlung

Neubau-/Flächenbedarfe

Siedlungsflächenentwicklungskonzepte und
FNP-Darstellungen

Flächenbilanz

Zeitplan

Anlass

§ 1 BauGB

(1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die **bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke** in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs **vorzubereiten und zu leiten**.

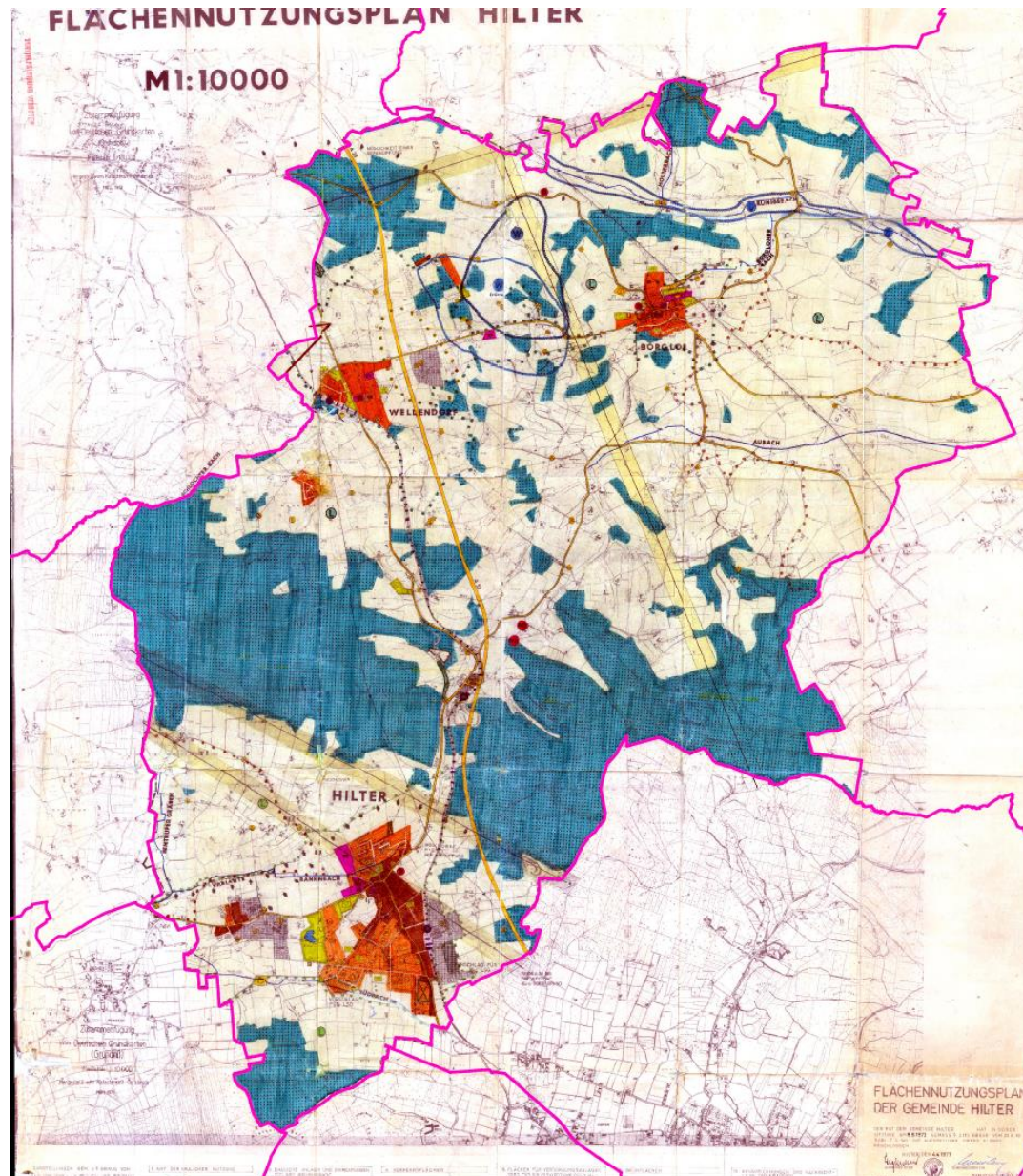
(3) Die Gemeinden haben die **Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist**.

Anlass: aktueller FNP aus dem Jahr 1977

58 Änderungen und 3 Berichtigungen

Keine/geringe Steuerungsfunktion insbesondere in den Themenbereichen

- Siedlungsentwicklung
- Gewerbeflächenentwicklung
- Entwicklung Natur- und Landschaft (insb. Ausgleichsflächen)
- Hochwasser- und Starkregenvorsorge
- Klimatische Themenstellungen
- Erneuerbare Energien



Aufgabe

§ 1 BauGB

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die **sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen** auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen **miteinander in Einklang** bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende **sozialgerechte Bodennutzung** unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die **natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung**, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

§ 5 BauGB

(1) Im Flächennutzungsplan ist **für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. [...]

Planungshorizont: 15-20 Jahre

Anforderungen

§ 1 BauGB

(4) Die Bauleitpläne sind **den Zielen der Raumordnung anzupassen**.

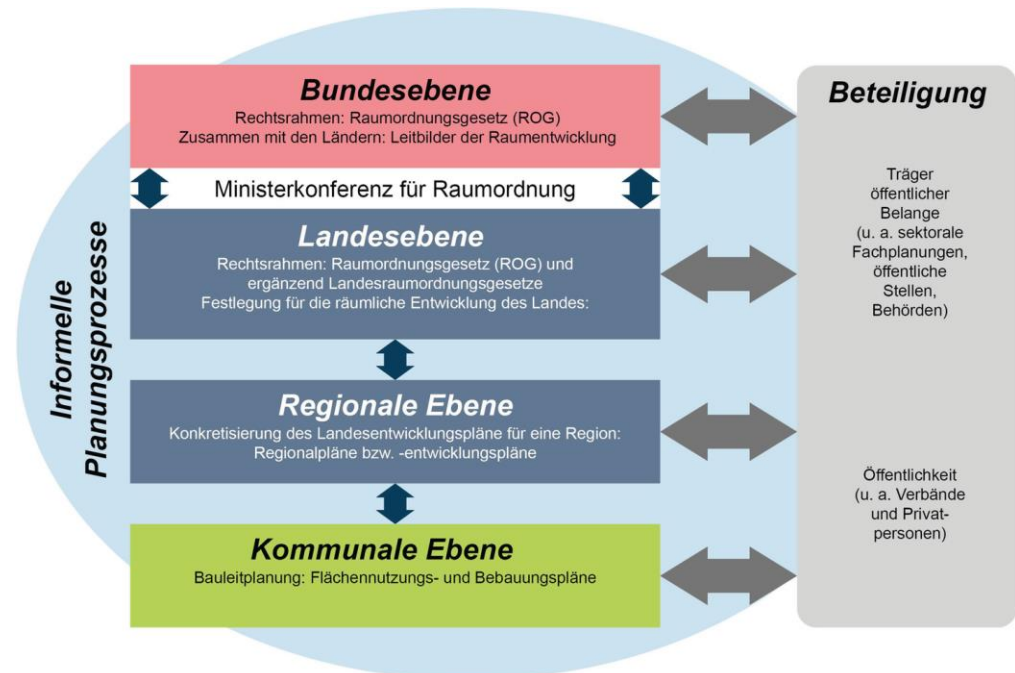
(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die **öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen**.

§ 2 Abs 3 i.V.m. § 3/4 BauGB

Ermittlung des Abwägungsmaterials:
Träger- und Behördenbeteiligung
Öffentlichkeitsbeteiligung

§ 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB

Umweltbericht (Umweltprüfung)



Grundlagenermittlung

Landesebene

- Landes-Raumordnungsprogramm, Stand: September 2022
- Landesentwicklungsplan, Stand: September 2022
- Fachportale

Kreisebene

- Regionales Raumordnungsprogramm (<https://geoinfo.lkos.de/webinfo/?&user=gast#>)
Stand: 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, Teilfortschreibung Energie 2013;
Aktuell in Neuaufstellung
- Umweltatlas (<https://geoinfo.lkos.de/webinfo/?&user=gast#>)
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück, in Bearbeitung
- Wohnraumversorgungskonzept Fortschreibung 2023 -> Zielhorizont 2035

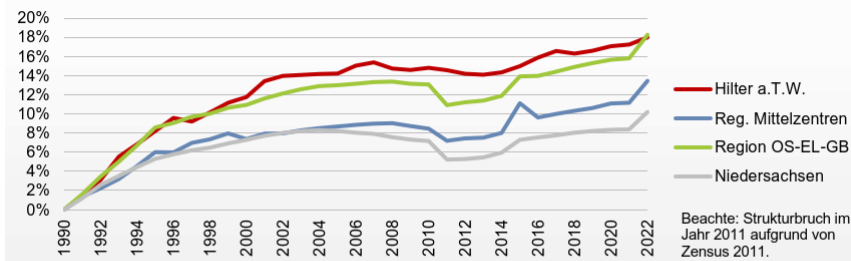
Gemeindeebene

- Klimaschutzkonzept
- Konzept für die Bedarfe der Gewerbeflächenentwicklung -> Zielhorizont 2035
- Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse (ASP I) potentieller Bauflächen

Neubau-/Flächenbedarfe

Wohnungsbau

Bevölkerungsentwicklung (Veränderung gegenüber 1990)



Bevölkerungsentwicklung	1990	2022	Änderung	
Hilter a.T.W.	8.908	10.511	+1.603	+18,0%
Reg. Mittelzentren	250.094	283.758	+33.664	+13,5%
Region OS-EL-GB	856.419	1.012.908	+156.489	+18,3%
Niedersachsen	7.387.245	8.140.242	+752.997	+10,2%

Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Einwohnerzahl bis zum Jahr 2035 um 2,84 %

- Bevölkerungszuwachs (+2,8 %)
- Familienzuzug (+8,7 %)
- aber auch in der Veränderung der Haushaltsstrukturen

Anstieg der Privathaushalte bis zum Jahr 2035 von ca. 4,5 %

- Gesamtneubaubedarf von 536 Wohnungen (38 Wohnungen pro Jahr)
- Hauptnachfragegruppen: Familien und Best-Ager (55-65 Jährige) sowie Senioren/innen (ü 65)



Gewerbe

Beschäftigungsentwicklung (Veränderung gegenüber 1990)



Beschäftigungsentwicklung	1990	2022	Änderung	
Hilter a.T.W.	2.681	4.099	+1.418	+52,9%
Reg. Mittelzentren	85.891	129.672	+43.781	+51,0%
Region OS-EL-GB	268.134	435.946	+167.812	+62,6%
Niedersachsen	2.285.238	3.109.957	+824.719	+36,1%

Gewerbeflächenbedarf von 12,7 ha (netto) / 14, 7 ha brutto (15 % Erschließungsfläche)

Neubau-/Flächenbedarfe

Siedlung/Wohnungsbau

23,7 ha (netto) bzw. 29,6 ha (brutto) bei EFH-Bebauung (500 m² große Grundstücke)

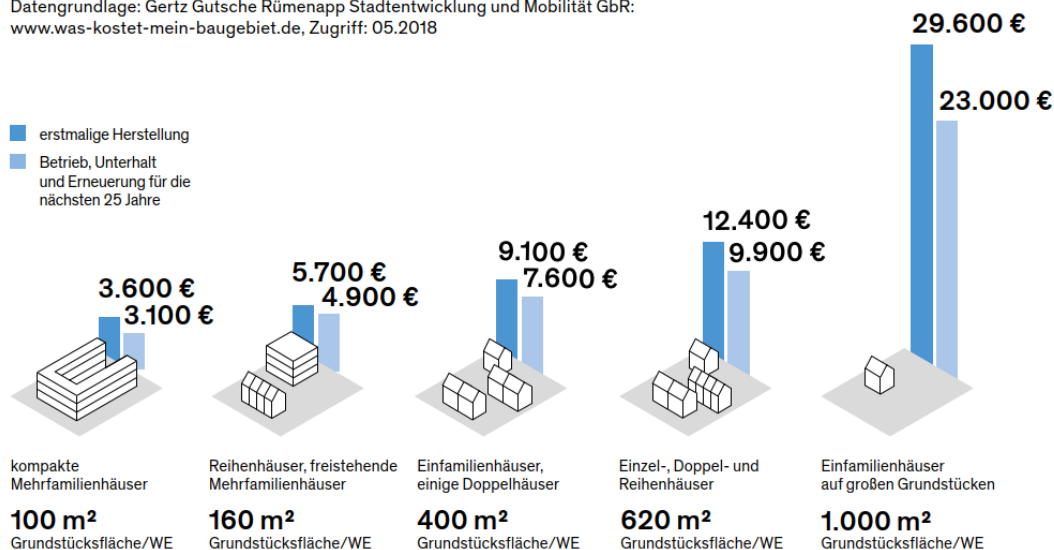
19,0 ha (netto) bzw. 23,7 ha (brutto) bei durchmischter Bebauung (400 m² große Grundstücke)

11,6 ha (netto) bzw. 14,8 ha (brutto) bei erhöhtem MFH-Abteil (250 m² große Grundstücke)

Mit Dichte Kosten sparen

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) bei mittlerem Kostenniveau von 2017

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018;
Datengrundlage: Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR:
www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018





Bilanz Neubau-/Flächenbedarfe

Flächenreserven/Innenentwicklungspotentiale

Gewerbe: 6 ha

Neuverortung und Rücknahme der gewerblichen Baufläche am Schluchtweg im OT Wellendorf

Realistisch entwickelbar: 0,7 ha (1/3 der verbleibenden Potentiale)

Siedlung/Wohnungsbau: 13,8 ha

Borgloh: 0,3 ha

Wellendorf: 1,5 ha

Hilter: 10,0 ha

Realistisch entwickelbar: 4,6 ha (1/3 der erhobenen Potentiale)

-> keine Bedarfsdeckung



Bilanz Neubau-/Flächenbedarfe

Verortung

Gewerbe

Borgloh: 1,7 ha

Hilter: 8,4 ha

Ebbendorf: 3,8 ha

Gesamt: 13,9 ha

Überschuss: ---- ha

Siedlung/Wohnungsbau

Hilter: 15,0 ha

Borgloh: 4,8 ha

Wellendorf: 6,7 ha

Gesamt: 26,5 ha

Überschuss: 7,4 ha

Bürgerwerkstätten



Borgloh



Wellendorf



Hilter

Mobilität und
Daseinsvorsorge

Natur/Klima/Um
welt und Energie

Wohnen und
Wirtschaft

Bürgerwerkstätten



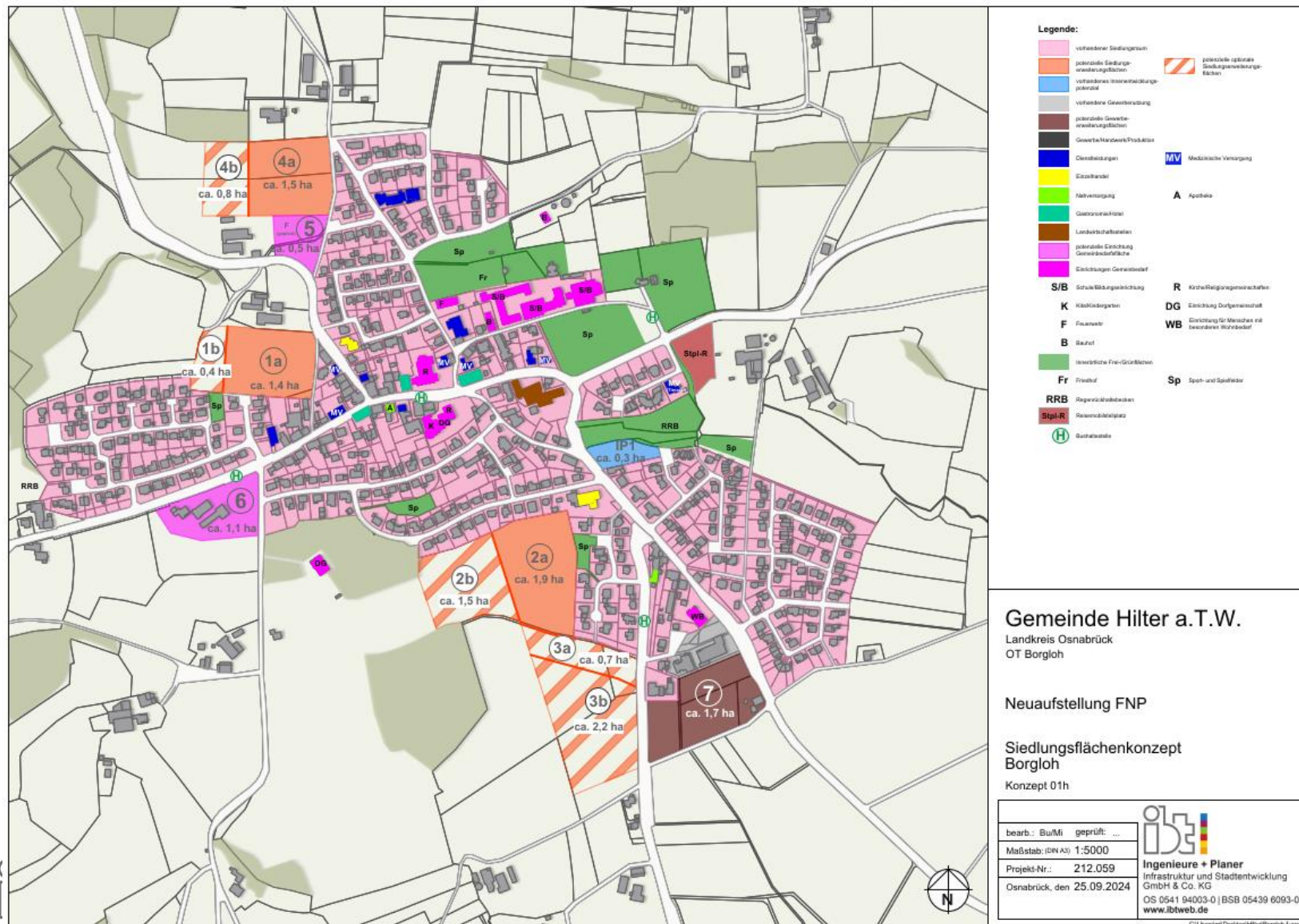
Siedlungsflächenentwicklungskonzepte

Borgloh – Wellendorf - Hilter

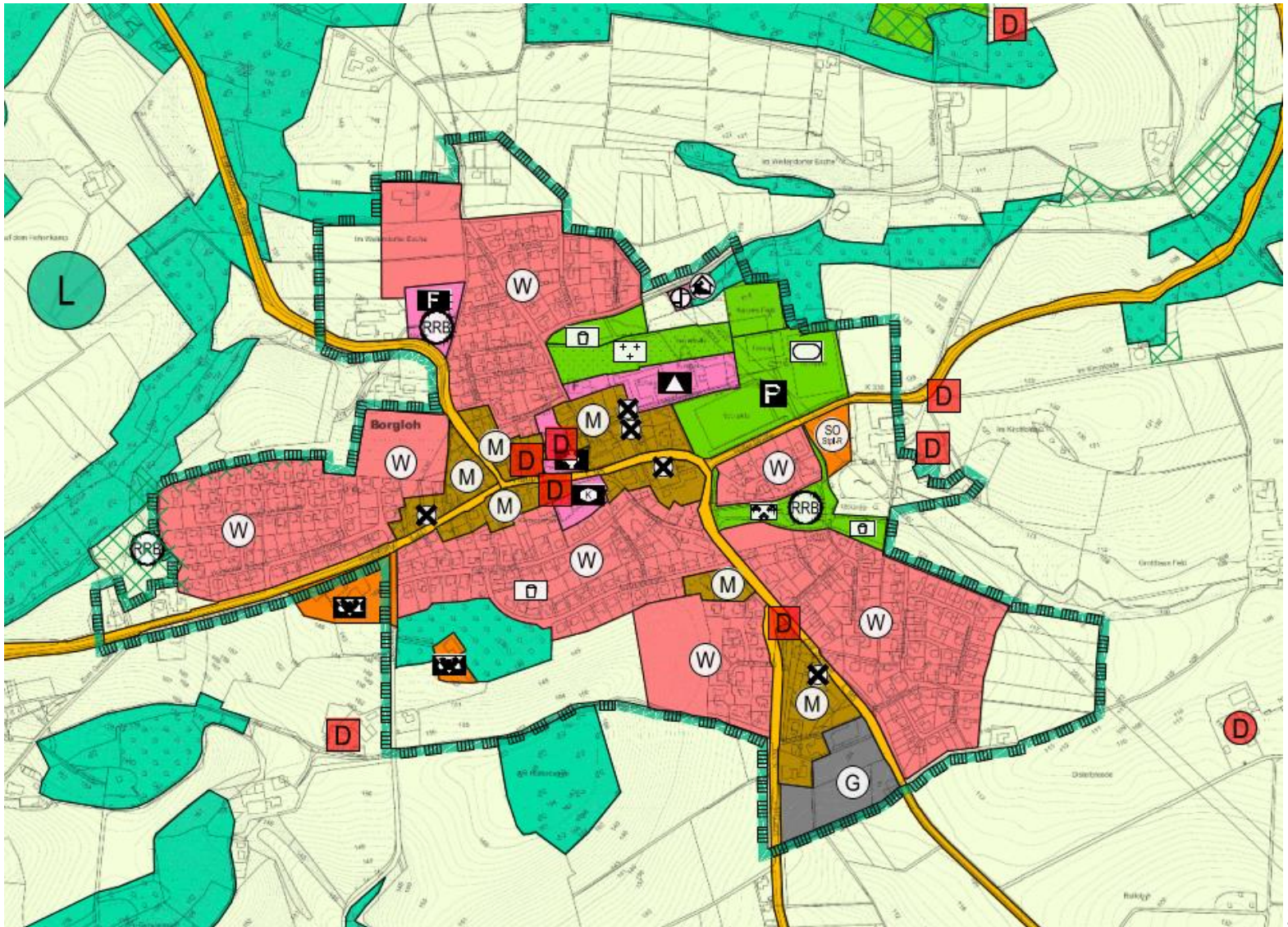
Vorgehen

- Auswertung Ergebnisse Bürgerwerkstätten
- Ortsbegehung
 - Erhebung der tatsächlichen Nutzungen
 - Erhebung der Innenentwicklungspotentiale und Bauflächenreserven
 - Inaugenscheinnahme von potentiellen Entwicklungsflächen
- Prüfung und Bewertung der potentiellen Entwicklungsflächen anhand folgender Kriterien
 - Rechtsstaus (Ziele RO und Baurechte)
 - Bedeutung als Freiraum
 - Bedeutung als Siedlungsraum
 - Boden- und Naturschutz
 - Gewässer- und Hochwasserschutz
 - Erschließung
 - Sonstiges (z. B. Immissionsschutz/Topografie)
- Überführung in FNP Darstellung

Siedlungsflächenentwicklungskonzepte

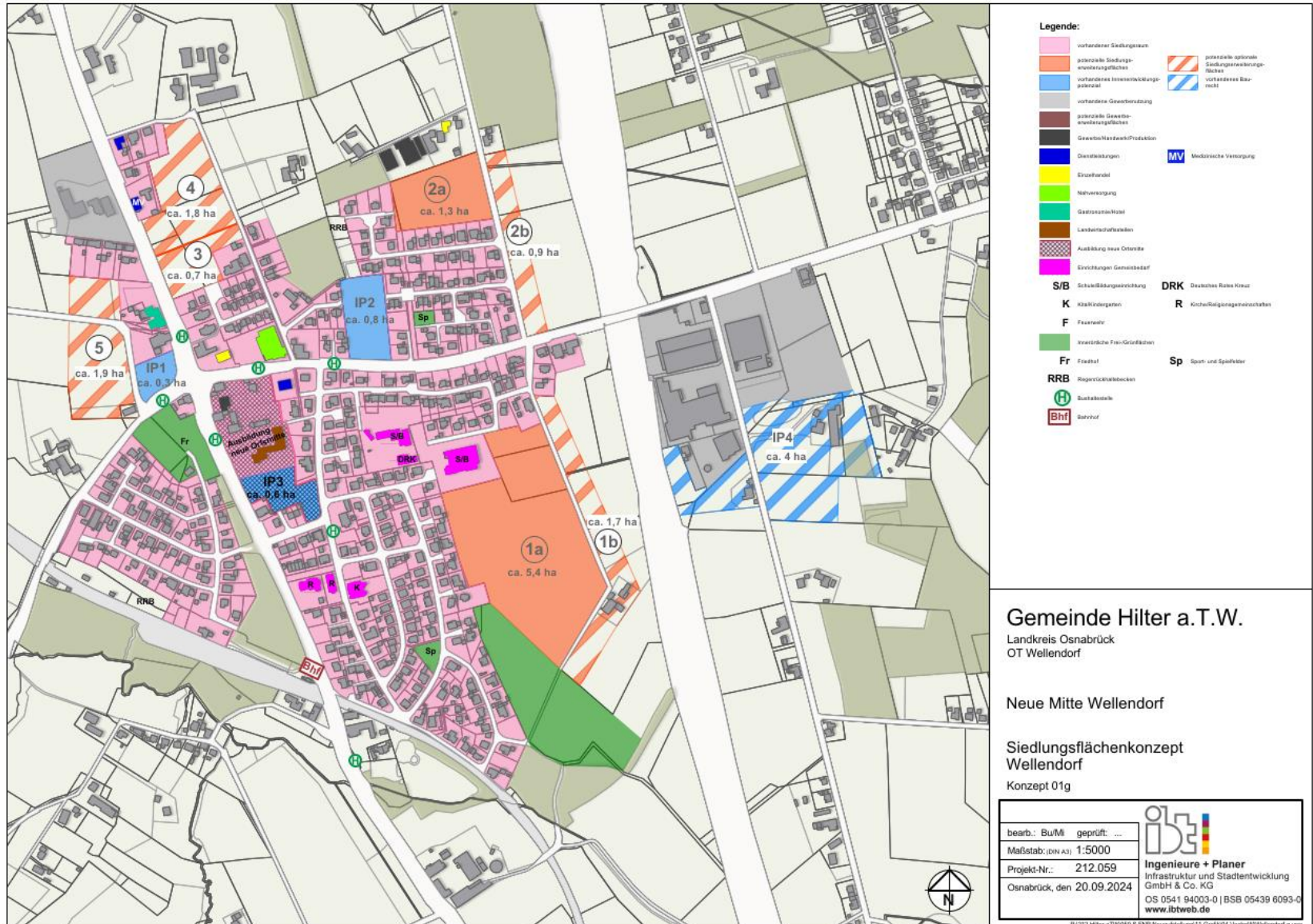


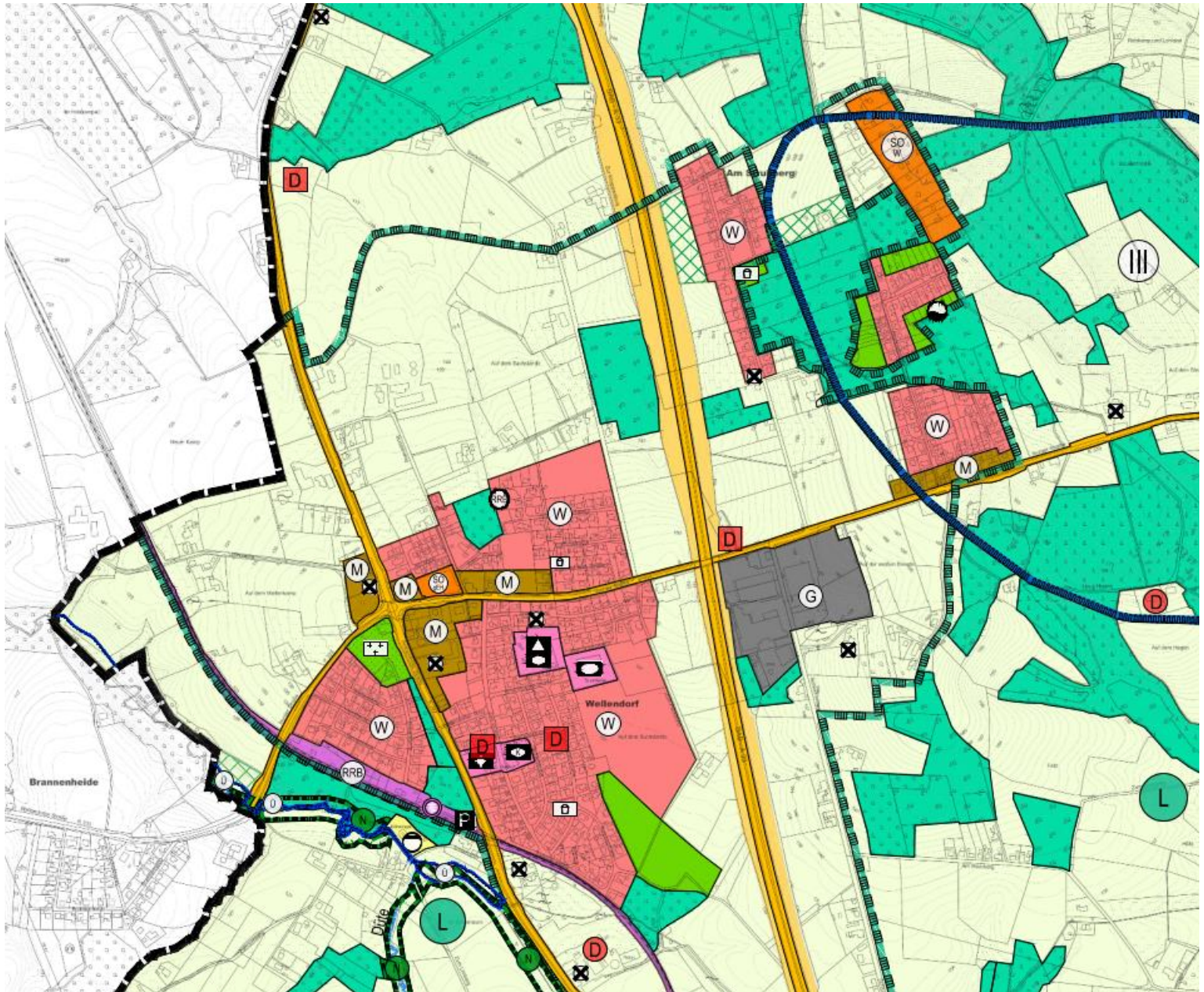
FNP Darstellung



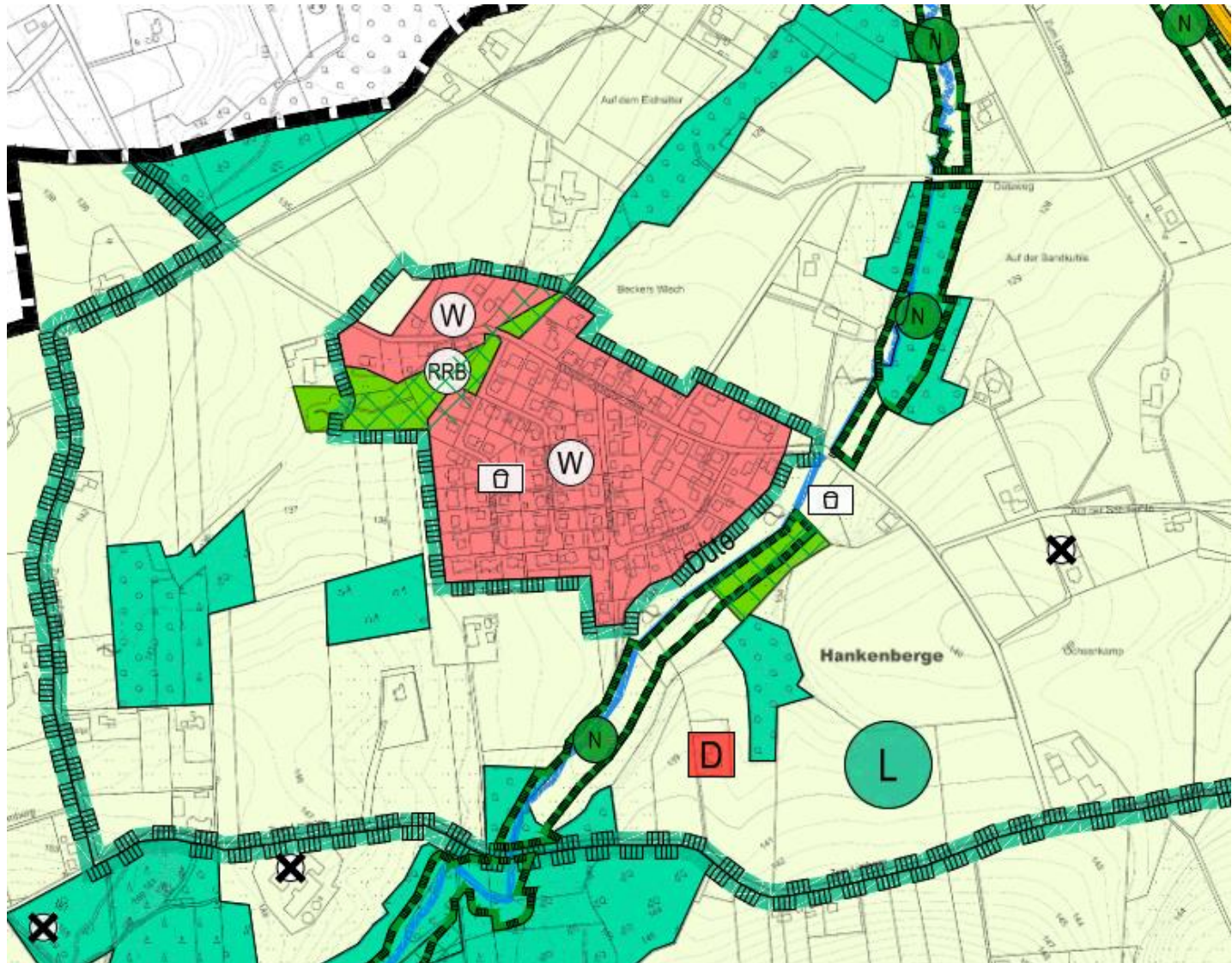


Siedlungsflächenentwicklungskonzepte

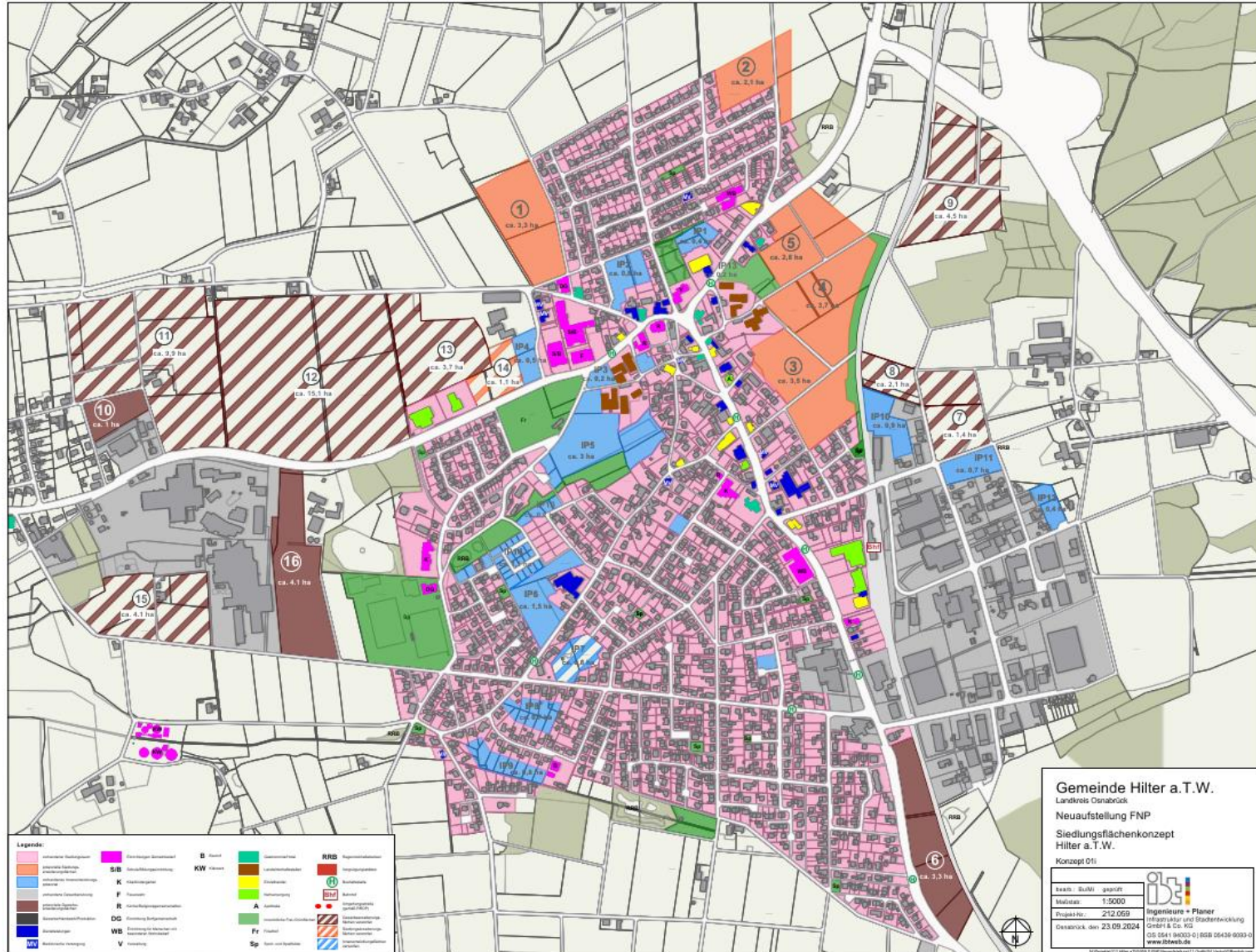




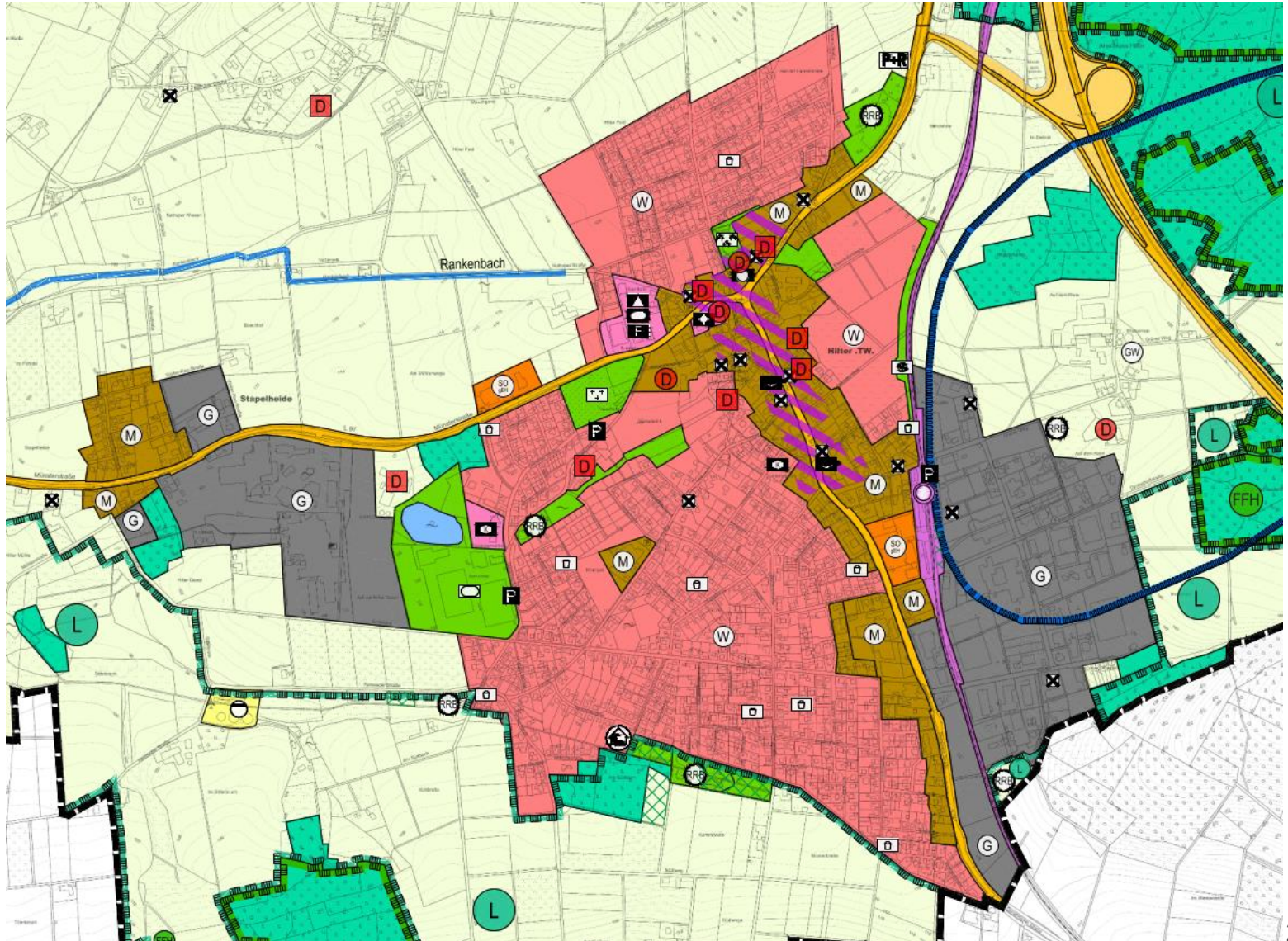
FNP Darstellung



Siedlungsflächenentwicklungskonzepte



FNP Darstellung





Siedlungsflächenentwicklungskonzepte



Legende:

 Gewerbeentwicklungs-
flächen vorbehalten

Gemeinde Hilter a.T.W.

Landkreis Osnabrück

Neuaufstellung FNP

Siedlungsflächenkonzept
Bereich Osnabrücker Str. / Borgloher Str.
und
Gewerbepark Ebbendorf

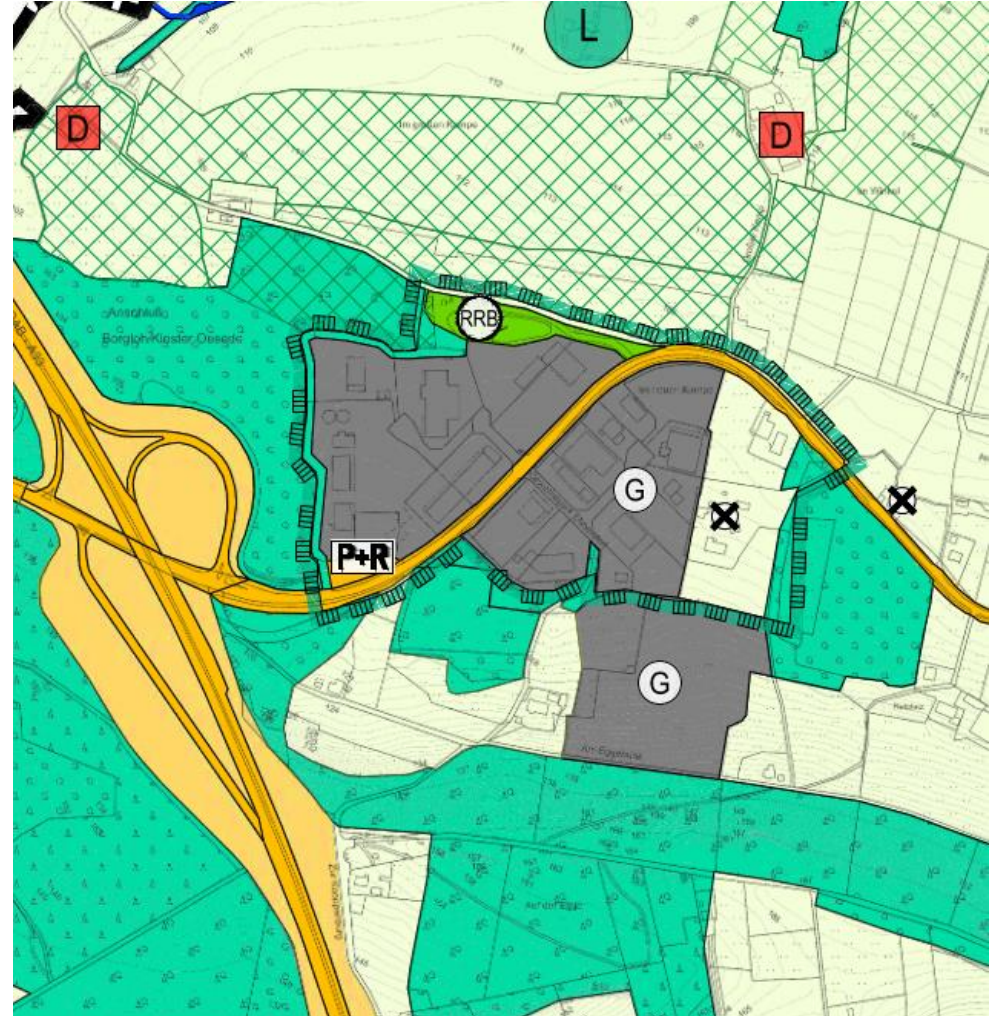
Konzept 01a

bearb.: BuMI geprüft: ...
Maßstab (DIN A3): 1:5000
Projekt-Nr.: 212.059
Osnabrück, den 03.09.2024

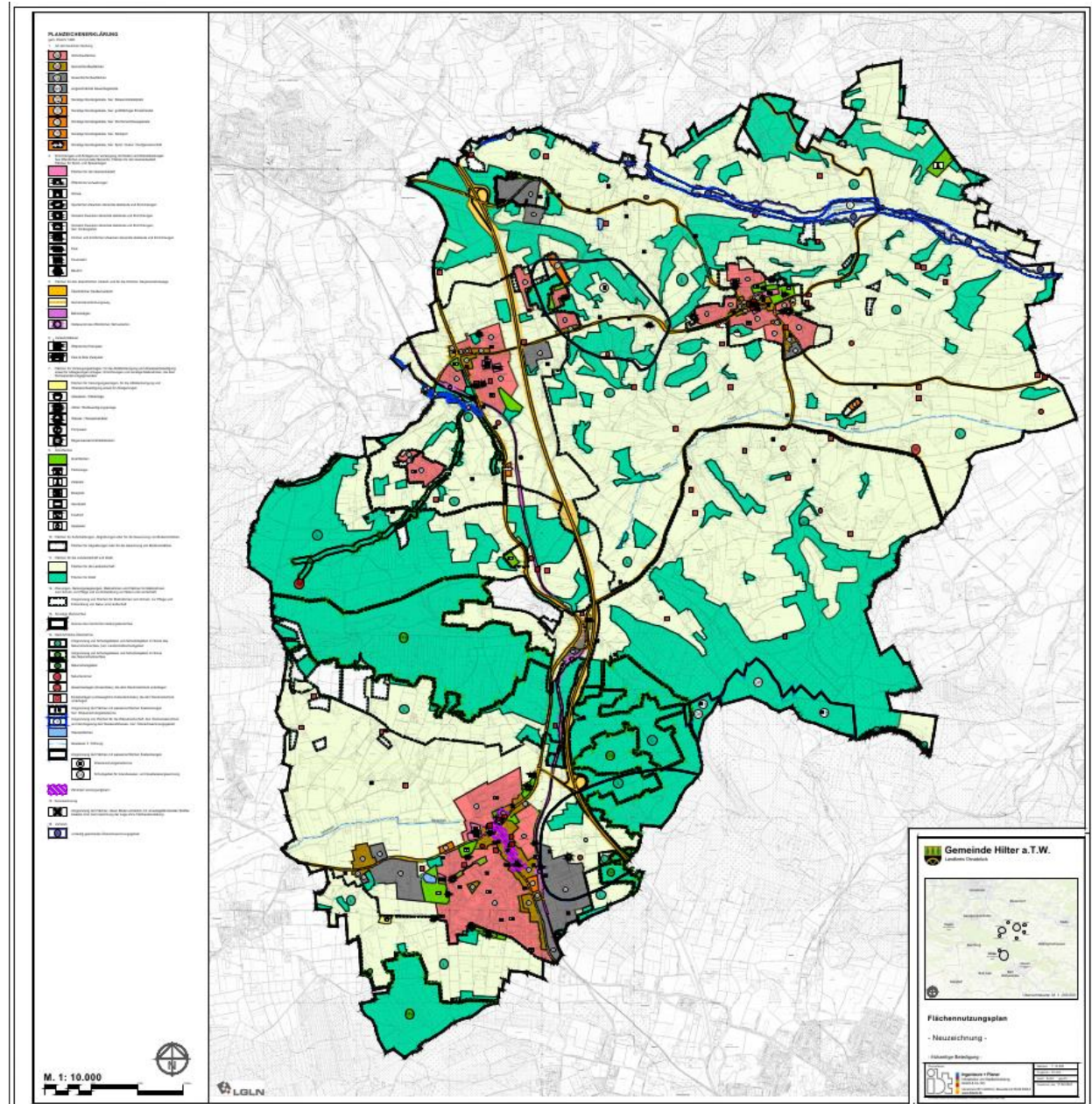

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG
OS 0541 94003-0 | BSB 05439 6093-0
www.ibtweb.de

© Ingenieure + Planer

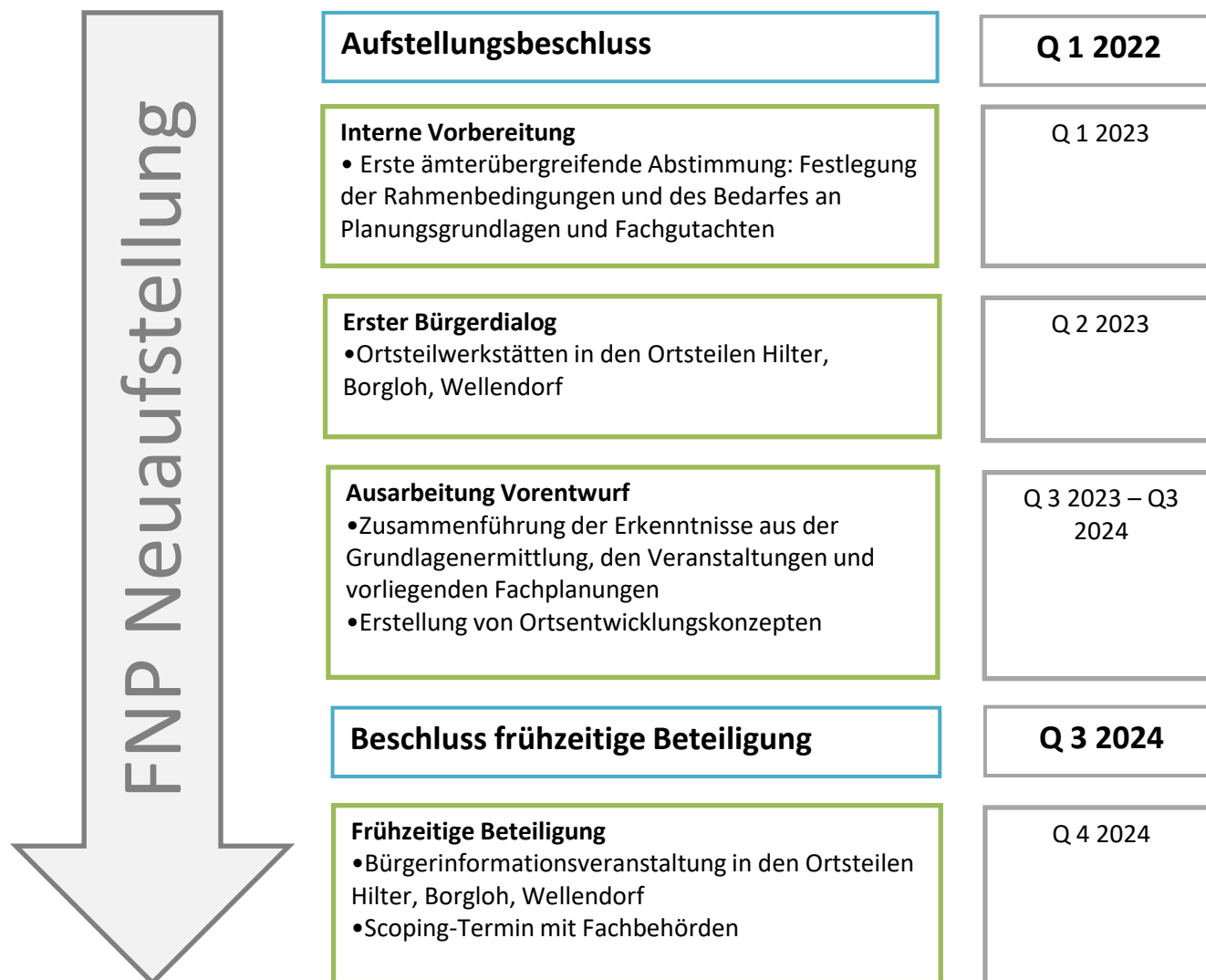
FNP Darstellung



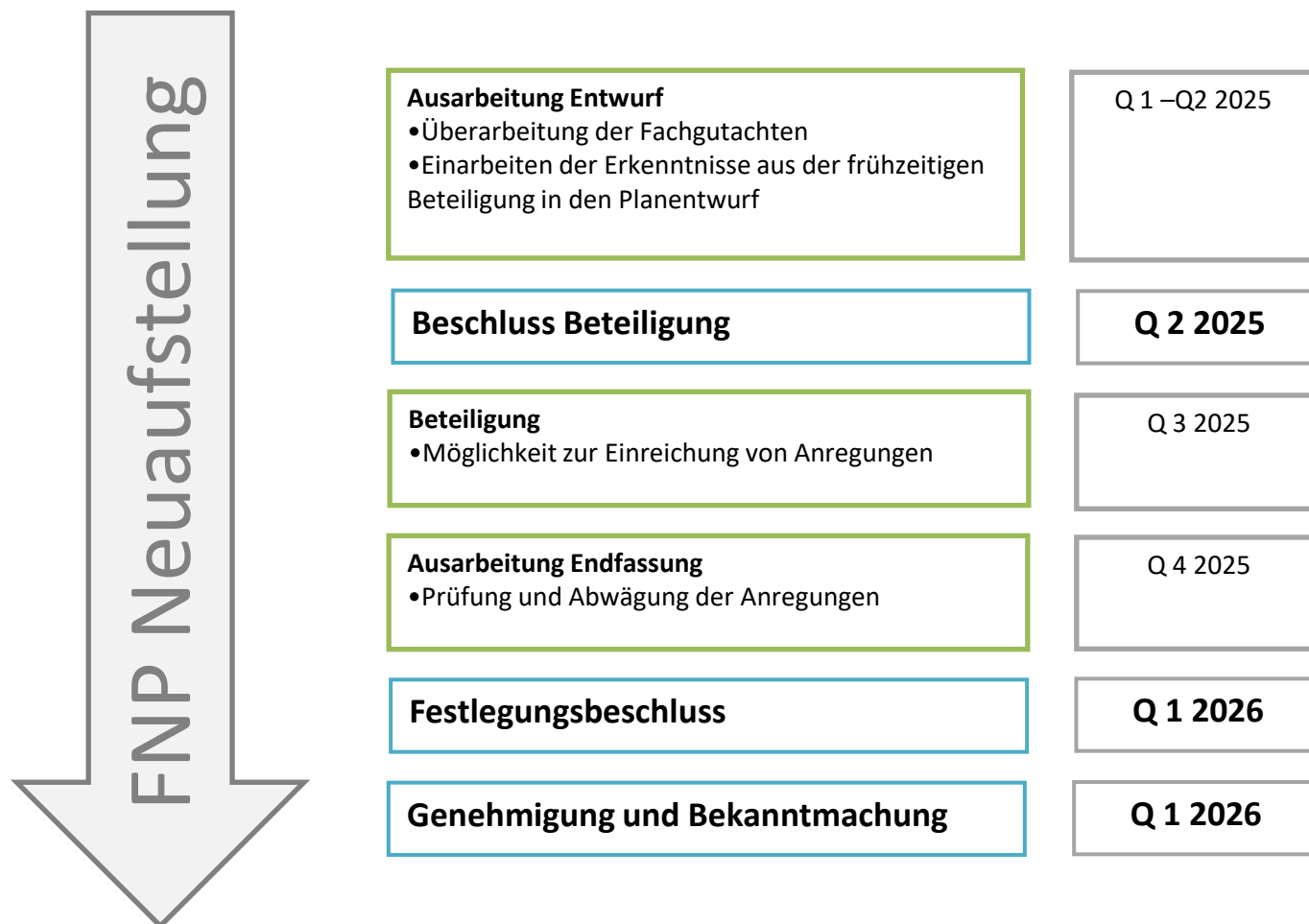
Vorentwurf



Zeitplan



Zeitplan





**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit**

