

1. Ausfertigung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

1. Planungsziele

Das am Rand der Oelder Innenstadt errichtete Kardinal-von-Galen Altenwohnheim in Trägerschaft der Kardinal-von-Galen Heim Altenwohnheim der Caritas Oelde GmbH übernimmt seit Mitte der 1970er Jahre eine wichtige Funktion der Versorgung älterer Menschen. Die Ausstattung des Hauses entspricht aber nicht mehr den geänderten Anforderungen des aktuellen Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG), hierfür notwendige Umbaumaßnahmen können im bestehenden Gebäude nicht geleistet werden. Daher soll ein Ersatzneubau unweit der bestehenden Einrichtung auf einer ca. 0,8 ha umfassenden Teilfläche südlich und westlich der Landesstraße L 792 (Ennigerloher Straße/Paulsburg) nach Abriss der Gebäude des Paulusheims und der Caritas-Sozialstation umgesetzt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oelde stellt den Bereich bislang als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendheim dar.

Angesichts bestehender und absehbar weiter zunehmender Bedarfe bei Unterbringung, Pflege und Betreuung insbesondere älterer Menschen, stellen Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau der Pflegeinfrastruktur für die Stadt Oelde ein wichtiges städtebauliches Ziel dar. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll dieser Zielstellung durch Änderung der bisherigen FNP-Darstellung Rechnung getragen werden. An der grundsätzlichen Vorhaltung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche für kirchlichen/sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen soll an diesem zentral gelegenen Standort sowie mit Blick auf die benachbarten Nutzungen weiterhin festgehalten werden. Gegenstand ist hier ausschließlich die Änderung der Zweckbestimmung – die Fläche soll künftig als Gemeinbedarfsfläche für die am Standort bestehenden und geplanten Nutzungen „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Altenheim“ dargestellt werden.

Neben der 33. FNP-Änderung führt die Stadt Oelde hierzu im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“ durch.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

In der Umweltprüfung wurden ergänzend zur Bestandsaufnahme die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen und zum Monitoring werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Grundzüge für die künftige Nutzung durch das Altenheim geschaffen. Insofern können mögliche Umweltauswirkungen hier nur allgemein beschrieben werden. Infolge der Beibehaltung der gegebenen Flächenvorhaltung für sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Anlagen/Einrichtungen bei alleiniger Anpassung der im FNP bislang berücksichtigten Zweckbestimmung wird eine Ausdehnung der Gemeinbedarfsfläche (insbesondere in die südlich anschließenden Grünflächen im Bereich des Rathausbachs) aber insgesamt nicht vorbereitet. Erhebliche Beeinträchtigungen der einzelnen Umweltbelange werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erwartet. Im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 139 wurden weitergehende Prüfungen/Untersuchungen sowie vorhabenbedingte Minderungs-/Ausgleichsmaßnahmen aufgegriffen und angemessen geregelt.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die Einleitung der im Parallelverfahren durchgeführten Bauleitplanverfahren zur 33. FNP-Änderung und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 139 sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen (B 2018/610/4162).

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** zu beiden Planverfahren fand im Rahmen eines Informationsabends am 28.03.2019 sowie durch Bereithaltung der Planunterlagen und Gelegenheit zur Stellungnahme während des Zeitraums vom 18.03.2019 bis zum 18.04.2019 statt. Parallel wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Kommunen gemäß §§ 4(1)/2(2) BauGB** beteiligt. Das FNP-Änderungsverfahren grundsätzlich infrage stellende Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Die aufgeworfenen Fragen und Anregungen waren i. W. in den nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren aufzugreifen und zu regeln (B 2019/610/4290).

Der **Entwurf** der 33. FNP-Änderung hat in der Zeit vom 30.08.2019 bis einschließlich 30.09.2019 **gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen**. Parallel hierzu wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB** um Stellungnahme gebeten. Inhaltlich neue Anregungen und Bedenken mit Bezug zum Flächennutzungsplan wurden nicht vorgetragen, so dass keine Anpassungen in der Planung erforderlich waren (B 2019/610/4408).

4. Planentscheidung

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde zur Änderung der Zweckbestimmung einer Gemeinbedarfsfläche „Jugendheim“ zu den am Standort bestehenden und geplanten Nutzungen „Altenheim“ sowie „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ hat das wesentliche Ziel, die derzeitigen Pflege- und Betreuungskapazitäten mit Blick auf die bestehende Bedarfslage langfristig aufrechtzuerhalten und zu verbessern. Aufgrund der zentralen Lage, der vorhandenen sehr guten Erschließung sowie der räumlichen Nähe zum bestehenden Standort und zu weiteren sozialen Angeboten in Plangebiet und Nachbarschaft ist die Fläche gut für die beabsichtigte Nutzung geeignet und städtebaulich sinnvoll.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat sich mit den Ergebnissen des Planverfahrens in seiner Sitzung am 21.11.2019 nochmals auseinandergesetzt und die verfahrensleitenden Beschlüsse gefasst. Der Rat der Oelde hat abschließend in seiner Sitzung am 16.12.2019 über die eingegangenen Stellungnahmen und über das Planverfahren beraten und sich aus den für die Planung

sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für den Abschluss des Planverfahrens entschieden und den Feststellungsbeschluss gefasst (B 2019/610/4408).

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Oelde und seiner Fachausschüsse sowie die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird ausdrücklich Bezug genommen.

Oelde, im Dezember 2019

In Zusammenarbeit mit der Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

gez. Dirk Tischmann

