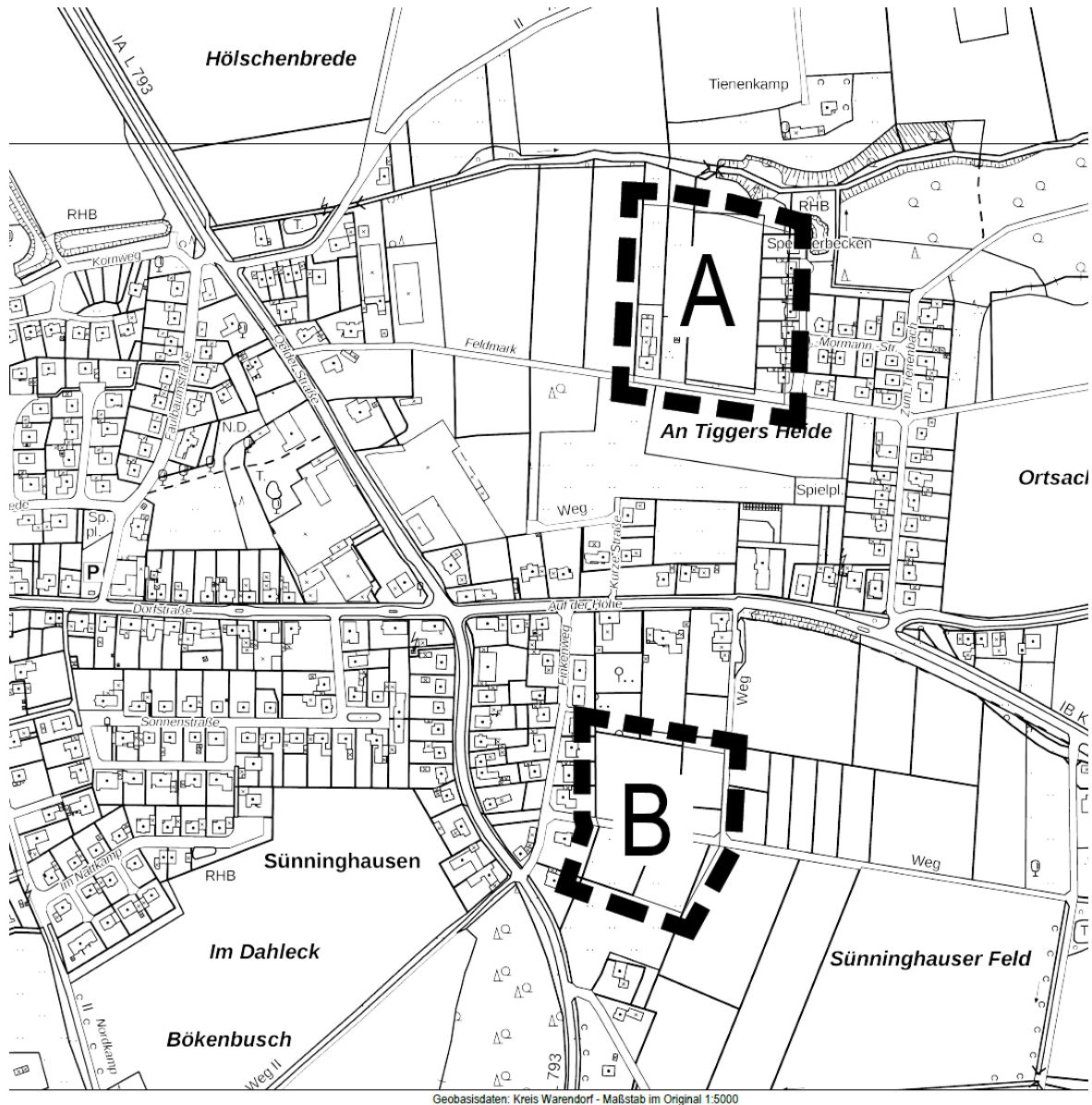


Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde



■■■■■ Geltungsbereiche der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde



STADT OELDE
Die Bürgermeisterin
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

1. Ausfertigung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde ist es, eine rund 1,6 ha große, bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“, „öffentliche oder private Grünfläche“ und „gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche zukünftig als „Wohnbaufläche darzustellen (Teilfläche A). Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Hierdurch sollen die benötigten Wohnbauflächen, welche in einer Wohnbedarfsermittlung für Sünninghausen (Stadt Oelde 2019) nachgewiesen wurden, geschaffen werden. Diese Wohnbauflächen sollen in Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Am Tienenbach“ in Richtung Westen entstehen.

Da der Oelder Ortsteil Sünninghausen mit aktuell 1.242 (Stand: 12.03.2019) nicht als Siedlungsbereich im Regionalplan Münsterland festgelegt ist, ist eine Siedlungsentwicklung nur bedarfsgerecht auf Grundlage der natürlichen Bevölkerungsentwicklung möglich. Diesem Eigenbedarf eines Ortes müssen die vorhandenen Flächenreserven gegenübergestellt werden. In Sünninghausen existieren vier solcher Flächen, welche allerdings aktuell aus verschiedenen Gründen nicht für eine wohnbauliche Entwicklung infrage kommen.

Da in Sünninghausen einige Flächenreserven vorhanden sind, soll eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen bedarfsgerecht über Tauschflächen in gleicher Größenordnung erfolgen. Diese Tauschfläche (Teilbereich B) ist ebenfalls Gegenstand der 37. Änderung des Flächennutzungsplans. Diese ursprüngliche „Wohnbaufläche“ soll künftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden und wird die tatsächliche Nutzung widerspiegeln.

Durch den genannten Flächentausch und eine nachgewiesene bedarfsgerechte Entwicklung neuer Wohnbauflächen wird mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und damit zusammenhängend mit dem Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ den Festsetzungen des LEP NRW entsprochen. Die Bauleitplanverfahren sind somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Ablauf des Planungsverfahrens

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634) mehrheitlich bei 28 Ja-Stimmen und einer Enthaltung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Tienenbach II“ der Stadt Oelde gefasst sowie die Einleitung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.09.2020 bis 30.10.2020 statt. Darüber hinaus hat am 08.10.2020 eine Bürgerversammlung stattgefunden. Die ursprünglich für einen früheren Zeitraum angekündigte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Bürgerversammlung wurde auf den oben genannten Zeitraum verschoben. Mit dem Aussetzen des Beteiligungsverfahrens wurde auf die Schließung des Rathauses zur Eindämmung des Corona-Virus SARS-CoV-2 reagiert. Aus dem gleichen Grund wurde der Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verlängert. Diese fand vom 16.03.2020 bis zum 30.04.2020 statt. Die Behörden wurden am 02.04.2020 über die entsprechende Verlängerung der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme informiert.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 02.03.2021 – 01.04.2021 durchgeführt.

Am 03.05.2021 wurde über sämtliche eingegangenen Stellungnahmen entschieden und der Feststellungsbeschluss einstimmig vom Rat der Stadt Oelde gefasst.

Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan und das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ wurden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB betrieben.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens zur 37. 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.

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans sind keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, es werden aber auf der Ebene des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit diesem Änderungsverfahren voraussichtlich nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind. Im Hinblick auf die beschriebenen Ziele der Stadtentwicklung und der Nachfrage nach Wohnbauflächen wird dem Vorhaben Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Für die Überplanung der Fläche entsteht ein Kompensationsbedarf, der über ein Ökokonto ausgeglichen wird. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung von konfliktmindernden Maßnahmen sowie Umsetzung der erforderlichen zeitlich der Erschließung des Plangebietes vorangestellten CEF-Maßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ sichergestellt wurden, artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen sind.

Berücksichtigung der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden weder während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB noch während der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Berücksichtigung der Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden sowohl während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als auch während der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben. Die Anregungen betreffen im wesentlichen Inhalte, die nicht durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Die Stellungnahmen wurden daher überwiegend im konkreten Bebauungsplanverfahren Nr. 145 „Am Tienenbach II“ behandelt. Folgende Stellungnahmen haben eine

Relevanz für die Änderung des Flächennutzungsplans und wurde wie folgt gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen:

- Stellungnahme zu Altlasten:

Die aus bodenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Untersuchungen wurden im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt und entsprechend durchgeführt. Die orientierenden Untergrunduntersuchungen auf dem Grundstück der ehemaligen Metallgießerei Risse kommen zu dem Ergebnis, dass keine erhöhten Schadstoffgehalte vorliegen und sich somit keine Hinweise auf signifikante Auflastungen des Untergrundes ergeben. Von einem durchhaltenden Grundwasserleiter in den oberflächennahen Bodenschichten wird nicht ausgegangen. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind laut Gutachten keine Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes zu besorgen. Ein weiterer Untersuchungsbedarf liegt nach Auffassung des Büros ebenfalls nicht vor.

- Stellungnahme zur Inanspruchnahme von gewerblichen Bauflächen:

Um sowohl die Immissionssituation für das geplante Wohngebiet klären als auch das Erweiterungspotential der ansässigen Gewerbebetriebe sichern zu können, wurde eine schallrechtliche Untersuchung zur Bauleitplanung erstellt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit an den untersuchten Immissionsorten durch die Gesamtbelastung um mindestens 2 dB unterschritten werden. Das hierdurch entstehende Erweiterungspotential für die Gewerbebetriebe wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und stehen in keinem Konflikt mit dem Wohngebiet. Dieses berücksichtigte Erweiterungspotential wird als ausreichend betrachtet.

Die planungsrechtlich abgesicherten gewerblichen Bauflächen bleiben bestehen und von der Planung unberührt. Betriebe, die sich in bisher nicht gewerblich genutzten Bereichen ansiedeln konnten, können unter Umständen durch die heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt, aber keinesfalls ausgeschlossen werden. Je nach Betriebsart können verschiedene lärmindernde Maßnahmen getroffen werden. Betriebe mit höheren Lärmemissionen haben im Stadtgebiet Oelde die Möglichkeit entsprechende Flächen zu erwerben. Weitere Gewerbeflächen im Stadtgebiet sind bereits geplant, um den Bedarf decken zu können.

Abschließende Bewertung – Feststellungsbeschluss

Eine Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ist aus Sicht der Stadt Oelde aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohnraum erforderlich. Die Ausweisung der Flächen erfolgt nach Bedarf. Vor diesem Hintergrund wird die Änderung des Flächennutzungsplans als erforderlich angesehen. Anderweitige Standorte im Oelder Ortsteil Sünninghausen würden unter Berücksichtigung des Planungsziels vergleichbare Auswirkungen bezüglich der Umwelterheblichkeit hervorrufen.

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 03.05.2021 die Anregungen abgewogen und im Ergebnis den Feststellungsbeschluss zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde gefasst.

Aufgestellt durch
Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, 05.08.2021

gez.
Brede