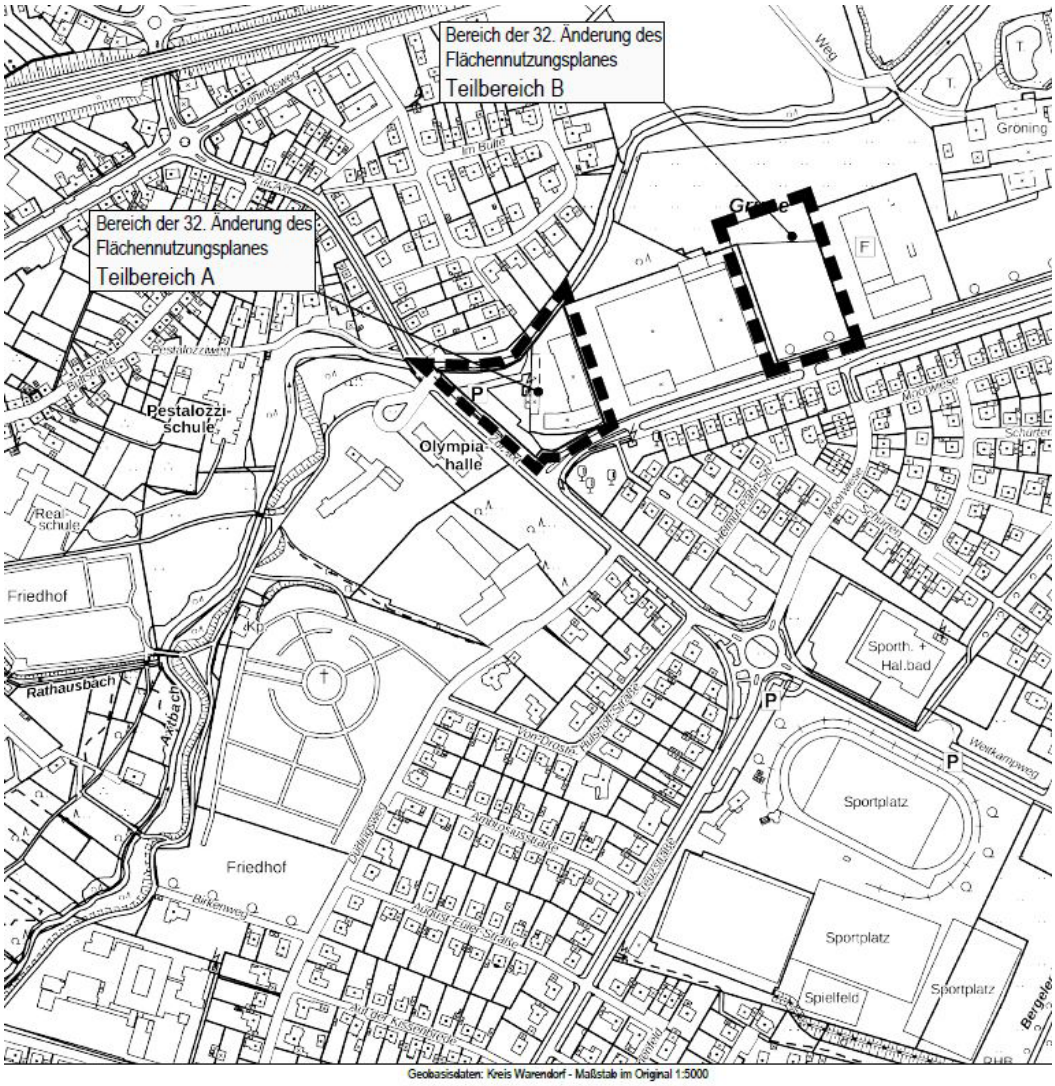
Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde



Stadt Oelde

STADT OELDE
Die Bürgermeisterin
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

1. Ausfertigung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes, verbunden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138, ist es, den rund 0,8 ha großen Teilbereich A (nordwestlich des Kreuzungsbereiches der Straßen „Zur Axt /Wiedenbrücker Straße“), welcher bislang als „Verkehrsfläche – Zentraler öffentlicher Parkplatz“ und „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist, zukünftig als Fläche für den „Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Sport- und Mehrzweckhalle“ darzustellen. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Mehrzweckhalle zu insbesondere schulischen, sportlichen und kulturellen Zwecken geschaffen werden. Durch die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes soll zudem eine ebenfalls rund 0,8 ha große Fläche westlich der Feuer- und Rettungswache der Stadt Oelde und nördlich der „Wiedenbrücker Straße“, welche bislang als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen ist, als „Verkehrsfläche - Bedarfsparkplatz“ ausgewiesen werden (Teilbereich B). Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Bedarfsparkplatzes geschaffen werden.

Grundsätzliche Planungsalternativen

Hintergrund der Planungsabsichten ist, dass, um den Schul- und Vereinssport im hinreichenden Rahmen gewährleisten und Engpässe vermeiden zu können, der Bau einer neuen, multifunktional nutzbaren Halle, dringend erforderlich ist.

Ziel der Planung ist eine nachbarschaftlich vertretbare Neustrukturierung des Standortes und ein angemessenes Einfügen des Vorhabens in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Der gewählte Standort weist für die genannten Zwecke eine optimale Lage im unmittelbaren Anschluss an das Oelder Schulzentrum auf und ist sehr gut erschlossen. Die Planung unterstützt somit auch die Mobilisierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand auf einer baulich bereits vorgeprägten Fläche. Weitere große infrastrukturelle Einrichtungen wie die Olympiahalle, das Hallenbad oder das Jahnstadion sind fußläufig erreichbar. Die Erschließung der Flächen erfolgt über die bereits vorhandenen Verkehrseinrichtungen, „Wiedenbrücker Straße“ und die Straße „Zur Axt“. Die Ver- und Entsorgung kann ebenfalls über die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen erfolgen. Die gewünschte Nutzung ist an diesem Standort daher im Sinne der Innenentwicklung städtebaulich sinnvoll und folgerichtig.

Das Teilgebiet A unterliegt seit Jahrzehnten einer baulichen Nutzung und Versiegelung. Ein zusätzlicher Bodeneingriff wird daher nur in einem kleinen Umfang ermöglicht. Das Teilgebiet B wird bereits landwirtschaftlich genutzt. Durch die nur temporäre Nutzung und Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes bleibt der Bodeneingriff begrenzt. Da beide Teilgebiete bereits vollständig erschlossen sind, ist diesbzgl. kein Flächenverbrauch erforderlich. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen werden daher als nicht erheblich eingestuft.

Ablauf des Planungsverfahrens

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 beschlossen, die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie – im Parallelverfahren – den Bebauungsplan Nr. 138 „Sporthalle Zur Axt“ aufzustellen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 31.08.2020 bis zum 02.10.2020 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB fand ebenfalls im genannten Zeitraum statt. Die

öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurde vom 20.04.2021 bis zum 22.05.2021 durchgeführt. Am 28.06.2021 wurde der Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Oelde gefasst.

Parallel zum Verfahren zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans wurde zeitgleich das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Sporthalle Zur Axt“ der Stadt Oelde gem. § 8 (3) BauGB betrieben.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens zur 32. 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. Die schalltechnische Situation wurde ebenso begutachtet wie die verkehrliche Situation; letztgenannte Gutachten wurden im Zuge des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens öffentlich ausgelegt.

Im Ergebnis macht der vorliegende Umweltbericht deutlich, dass im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zwar die Grundlagen für die konkrete Bauleitplanung, aber keine realen baulichen Veränderungen vor Ort geschaffen werden. Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich zunehmen wird (Teilbereich B). Für die Überplanung der Fläche entsteht ein Kompensationsbedarf, der über ein Ökokonto ausgeglichen werden soll. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung von konfliktmindernden Maßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 138 sichergestellt wurden, artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen sind. Nach Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verbleiben voraussichtlich daher keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Dem Eingriff in den Naturhaushalt wird vor dem Hintergrund der Notwendigkeit der Bereitstellung hinreichender Hallenkapazitäten für schulische, sportliche und kulturelle Zwecke Vorrang eingeräumt.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden sowohl im Verfahren nach § 3 (1) als auch nach § 3 (2) BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.
Die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden gem. § 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf die Themenbereiche *Luftverkehr*, *Wasserwirtschaft* und *Verlust gewerblicher Flächen*. Die Anregungen betreffen im wesentlichen Inhalte, die nicht durch die 32. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Die Stellungnahmen wurden daher überwiegend im konkreten Bebauungsplanverfahren Nr. 138 „Sporthalle Zur Axt“ behandelt. Folgende Stellungnahmen haben eine Relevanz für die Änderung des Flächennutzungsplanes und wurden wie folgt gem. § 1 (7) BauGB abgewogen:

- *Verweis auf den im Umfeld befindlichen Flugplatz:*

  Aus luftrechtlicher Sicht wurden gegen die geplante Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Hinsichtlich Bauhöhen und Anbringung einer Photovoltaikanlage wird die Absprache mit dem Betreiber des Landeplatzes angeregt.

  Der Kontakt mit dem Betreiber der Flugplatzanlage, so der Beschluss auf Ebene des Bebauungsplanes, soll gesucht werden. Der Anregung wurde somit gefolgt.

- *Berücksichtigung des angrenzenden Axtbaches und der Gefahren von Überschwemmungen:*

  Es wurde darauf hingewiesen, dass sich das tatsächliche Gewässerbett des Axtbaches innerhalb des Plangebietes befindet.
  Es wurde darauf hingewiesen, dass die Teilfläche A teilweise im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Axtbaches sowie zu 2/3 im Hochwasserrisikogebiet „Niedriger Wahrscheinlichkeit“ (HQ Extrem) liege. Die Teilfläche B liege außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Axtbaches und zu 4/5 im Hochwasserrisikogebiet „Niedriger Wahrscheinlichkeit“. Beide Teilflächen liegen im Hochwasserrisikogebiet „Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ 100)“, welche deutlich von den Ergebnissen des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets abweichen. Hierdurch müsse mit größeren Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Betroffenheiten gerechnet werden. Die vorgesehene Nutzung dieser möglichen Gefährdungslage sei deshalb sorgfältig abzuwägen. Dies sei entsprechend § 5 Absatz 2 Nr. 7 BauGB zu ergänzen. Zudem wird auf § 78 b des WHG hingewiesen, welcher neue Vorgaben für „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ enthält. Die Regelung des §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 84 Landeswassergesetz NRW (LWG) seien anzuwenden.

  Die Begründung wurde entsprechend der Anregung dergestalt angepasst, dass auf die Lage des Axtbaches innerhalb des Plangebietes hingewiesen wird.
  Auch wurde die Begründung dahingehend angepasst, dass auf die Lage im Hochwasserrisikogebiet verwiesen wird. Aufgrund der teilweisen Lage im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde. Die Lage des Überschwemmungsbereiches ist auf der Planzeichnung dargestellt. Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird die Lage im Überschwemmungsgebiet ebenfalls thematisiert und entsprechende Festsetzungen werden getroffen. Auch die teilweise Lage in den Hochwasserrisikogebieten niedriger und mittlerer Wahrscheinlichkeit wird auf Ebene des Bebauungsplanes thematisiert. Der Anregung wurde somit gefolgt.

- *Verlust gewerblicher Flächen:*

  Es wird darauf hingewiesen, dass zukünftig weniger Flächen für Gewerbliche Nutzungen im Planareal zur Verfügung stehen werden. Im Sinne eines dynamischen Flächenmanagements sollten Gewerbliche Bauflächen an anderer Stelle ausgewiesen werden, um eine ausgeglichene Bilanz zu erhalten. Auf der nachfolgenden Planungsebene sei sicherzustellen, dass die vorhandenen Betriebe im Planareal in ihrem Bestand gesichert werden und ihnen darüber hinaus gewerbliche Entwicklungsoptionen zugestanden werden.

  Durch die Stadt Oelde wird aktuell die Erweiterung des „Gewerbegebietes A2“ im Oelder Westen vorbereitet; eine ausreichende Flächenverfügbarkeit soll dergestalt sichergestellt

werden. Die hier überplante Fläche ist, anders als die Flächen im „Gewerbegebiet A2“, aufgrund der Nähe zu einem Reinen Wohngebiet nur bedingt gewerblich nutzbar.
Die Stadt Oelde als Vorhabenträgerin war in enger Abstimmung mit dem westlich angrenzenden gewerblichen Betrieb. Die Gespräche wurden mit dem Ziel geführt, die Belange des Unternehmens abzustimmen und zu berücksichtigen. Es wurden keine Planungen angeführt, welche durch die Änderung des Planungsrechts verhindert werden. Der Anregung wurde somit gefolgt.

Abschließende Bewertung – Feststellungbeschluss

Die Schaffung von zusätzlichen Hallenkapazitäten ist aus Sicht der Stadt Oelde aufgrund des bestehenden Bedarfs erforderlich. Eine alleinige Befriedigung des Bedarfs an Hallenkapazitäten durch eine intensivere Nutzung der Bestandshallen ist nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird die Änderung des Flächennutzungsplanes als erforderlich angesehen.

Die Ausweisung der Flächen erfolgt nur nach Bedarf, um die Kosten für die Bereithaltung von Infrastruktur so gering wie möglich zu halten. Anderweitige Standorte im Stadtgebiet von Oelde würden unter Berücksichtigung des Planungszieles vergleichbare oder höhere Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit hervorgerufen. Vor dem Hintergrund, dass mit dem verfügbaren Grund und Boden sparsam umzugehen ist, wurde, um keine zusätzliche Fläche zu versiegeln, einer Neunutzung einer bereits baulich genutzten Fläche (Plangebiet A) Vorrang eingeräumt. Eine Versiegelung, welche das bisherige Maß überschreitet, findet in diesem Teilbereich höchstens geringfügig statt. Der Teilbereich B soll nur im Bedarfsfall als Parkplatzfläche genutzt werden und wurde bislang bereits intensiv landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt. Zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft soll die Stellplatzanlage nur in wasserdurchlässiger Form ausgeführt werden. Den Anforderungen an eine vorausschauende Stadtplanung wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes an den beschriebenen Stellen entsprochen.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 28.06.2021 die Anregungen abgewogen und im Ergebnis die 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde beschlossen.

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin
Planung und Stadtentwicklung
Oelde,

i.A. Brandner