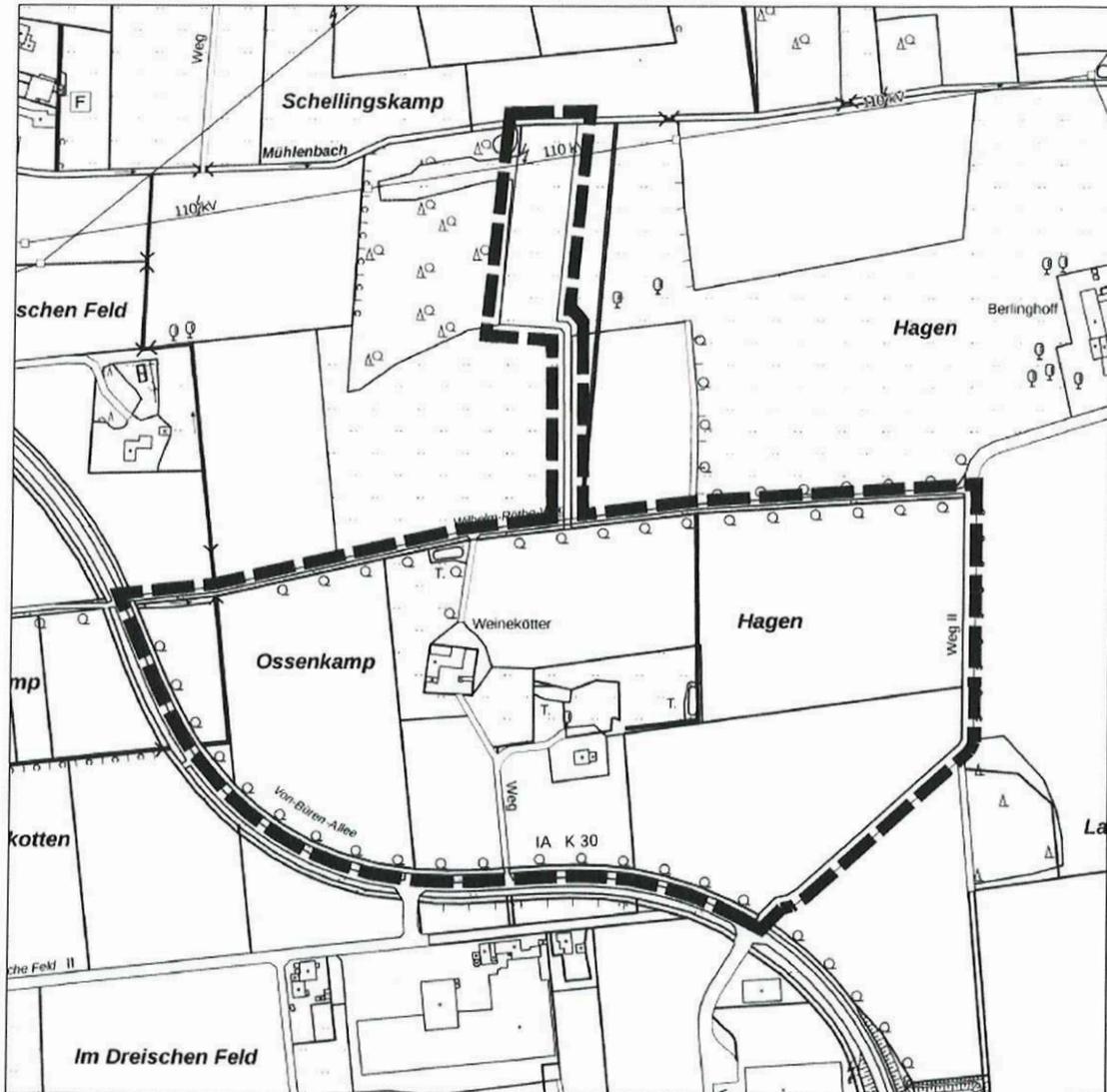


Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde



Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde



STADT OELDE

Die Bürgermeisterin

STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG

1. Ausfertigung



Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplans verbunden mit der Aufstellung der beiden Bebauungspläne Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ und Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ soll das Gewerbegebiet Oelde A2 im Südwesten von Oelde erweitert werden. Nördlich des Gewerbegebiets Oelde A2 soll eine rund 17,6 ha große Fläche als Erweiterung dieses Gewerbegebiets entstehen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll die bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche zum Großteil als „Gewerbliche Baufläche“ (16,7 ha) dargestellt werden. Darüber hinaus soll eine rund 0,9 ha große bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche künftig als „Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken“ dargestellt werden. Im Osten des Plangebiets ist im jeweiligen Flächennutzungsplan zudem eine Freihaltekorridor für einen Gleisanschluss dargestellt. Da eine Realisierung einer Abzweigung von der nördlich verlaufenden Eisenbahntrasse Hamm-Minden im Plangebiet nicht weiter angestrebt wird, wird diese Darstellung zurückgenommen. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der beiden oben genannten Bebauungspläne sowie für die Realisierung eines Regenrückhaltebeckens geschaffen werden. Dieses ist für den Umgang mit anfallendem Regenwasser auf der geplanten „Gewerblichen Baufläche“ notwendig.

Hintergrund dieser Planungsabsichten ist, dass inzwischen nahezu alle Flächen des Gewerbegebiets Oelde A2 der gewerblichen Nutzung zugeführt werden konnten. Die ungebrochene Nachfrage nach Gewerbeflächen kann auch in anderen Teilen des Oelder Stadtgebiets nicht gedeckt werden. Daher ist es planerisch sinnvoll, das vorhandene Gewerbegebiet in Richtung Norden zu erweitern. Unternehmen unterschiedlicher Größe mit unterschiedlichem Platzbedarf soll es ermöglicht werden, das geplante Gewerbegebiet als neuen Standort nutzen zu können. Die geplante Gewerbefläche grenzt im Süden und Westen an die Straße „Von-Büren-Allee“, im Osten voranging an landwirtschaftliche Flächen sowie an einen kleinen Wald am „Westrickweg“ an. Die nördliche Grenze bildet die Straße „Wilhelm-Röthe-Weg“. Bisher unterliegt dieser rund 17,6 ha große Änderungsbereich überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung. Darüber hinaus befanden sich zwei wohnbaulich genutzte Gebäude im Plangebiet, welche bereits stillgelegt und beseitigt wurden.

Der Standort ist durch die unmittelbare Nähe zur BAB A2 ideal an das nationale und europäische Straßennetz angebunden. Auch öffentliche Einrichtungen, Handel und Dienstleistungen sind durch die Nähe zur Kernstadt Oelde in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Ablauf des Planverfahrens

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 den Beschluss zur Einleitung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. In dieser Sitzung wurde ebenfalls beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ im Parallelverfahren aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 17.10.2022 bis zum 30.10.2022 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Kommunen gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der benachbarten Kommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 09.01.2023 bis zum 12.02.2023 durchgeführt.

Am 24.04.2023 wurde über sämtliche eingegangenen Stellungnahmen entschieden und der Feststellungsbeschluss einstimmig vom Rat der Stadt Oelde gefasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde wurde gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden; auch wurde eine artenschutzrechtliche Überprüfung durchgeführt. Die schalltechnische und geruchstechnische Situation wurde ebenso begutachtet; diese Gutachten wurden im Zuge des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens öffentlich ausgelegt.

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 kann festgestellt werden, dass die mit diesem Änderungsverfahren einhergehenden Wirkungen im Wesentlichen Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Boden, Flächen, Wasser und Tiere & Pflanzen verursachen. Diese werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierungen in den Umweltberichten zu den Bebauungsplänen Nr. 130 und Nr. 149 der Stadt Oelde ausgeglichen.

Aufgrund der nachweislichen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen wird einer Bebauung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Das Artenschutzrecht gemäß § 44 BNatSchG wird mit Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde wiederholt überprüft und ergänzt. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass das Plangebiet von diversen planungsrelevanten Arten genutzt wird. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen sowie artspezifischer vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne § 44 Abs. 5 BNatSchG vermieden werden.

Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht und der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird verwiesen. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Vorbereitung einer baulichen Nutzung im Siedlungszusammenhang ist im vorliegenden Fall unter Beachtung der o.g. Punkte verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege.

Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange

Zur Überprüfung der Verträglichkeit insbesondere mit dem Schutzgut Mensch wurde zur Sicherung des Immissionsschutzes an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung auf Grundlage des Abstandserlass NRW geregelt (Bebauungsplan Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ und Nr. 149 „Rottendorf Pharma“). Des Weiteren war aufgrund der Nähe zu vorhandenen Hofstellen mit Tierhaltung eine geruchstechnische Untersuchung erforderlich (Bebauungsplan Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“).

Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Einhaltung von Rahmenbedingungen am Standort umsetzbar ist. Vor diesem Hintergrund erfolgen nach Abstimmung mit den Fachbehörden entsprechende Regelungen auf Ebene der Bebauungsplanung. Ein Handlungsbedarf auf Ebene des Flächennutzungsplans wurde nicht gesehen.

Berücksichtigung der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben.

- Stellungnahme zum Artenschutz

Die rechtmäßige fortlaufende Überprüfung und Ergänzung der ursprünglichen Artenschutzrechtlichen Prüfungen von 2016 wurde nachgewiesen. Zudem wurden die umgesetzten Ausgleichsflächen sowohl für den Kiebitz als auch für den Steinkauz durch den Kreis Warendorf bestätigt.

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine 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 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als auch während der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben. Die Anregungen betreffen im Wesentlichen Inhalte, die nicht durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Die Stellungnahmen wurden daher überwiegend im Bebauungsplanverfahren Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ behandelt. Folgende Stellungnahmen haben eine Relevanz für die Änderung des Flächennutzungsplans und wurden wie folgt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen:

Die Stellungnahmen der Bezirksregierung Münster Dezernat 32 sind hier nicht berücksichtigt, da diese als landesplanerische Anfrage gewertet (siehe Abwägungstabelle) werden.

- *Stellungnahme zum Umgang mit schutzwürdigem Boden und Flächenversiegelung:*
In der Begründung wurden erläuternde Ausführungen zum Flächensparen aufgenommen. Das Thema „Boden“ wurde im Umweltbericht behandelt.

- *Stellungnahme zur Alternativflächenprüfung:*
In der Begründung wurden erläuternde Ausführungen zum Flächensparen aufgenommen.

- *Stellungnahme zur Zulässigkeit von gefährlichen Stoffen im Gewerbegebiet, zur angrenzenden Bahnlinie, zur verkehrlichen Belastung für die naheliegende A2-Anschlussstelle sowie eine Abbiegespur auf der Von-Büren-Allee, zur Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom, Gas und Wasser:*
Die Abwägung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans, da kein Regelungsinhalt auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht. Die Planung wird durch die Stellungnahme nicht in Frage gestellt.

- *Stellungnahmen zu vorhandenen Wasserflächen im Plangebiet:*
Es wird in der Begründung klargestellt, dass es sich bei den vorhandenen Wasserflächen nicht um Gewässer handelt.

Abschließende Bewertung – Feststellungsbeschluss

Die Ausweisung einer „Gewerblichen Baufläche“ als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Gewerbegebiet Oelde A2“ im Südwesten von Oelde ist aus Sicht der Stadt Oelde aufgrund des bestehenden Bedarfs erforderlich.

Es ist das Ziel der Stadt Oelde, die künftige Siedlungsentwicklung mit Blick auf den demographischen Wandel, der Bedeutung einer Verringerung von weiteren Flächenversiegelungen und nicht zuletzt den Herausforderungen des klimatischen Wandels, bedarfsgerecht, freiraum- und umweltverträglich umzusetzen.

Im Rahmen von verwaltungsinternen Sondierungen möglicher Standorte sind im Vorfeld verschiedene Flächen betrachtet worden: „AUREA“, „Gewerbegebiet Oelde A2“, „Am Landhagen“ sowie das „Gewerbegebiet Stromberg West / Ludwig-Erhard-Allee“. Beispielweise aufgrund von fehlender Flächenverfügbarkeiten und/oder verschiedener Zielgruppen wurden die Flächen nach Abwägung aller zur Verfügung stehenden Informationen nicht weiterverfolgt. Die vorliegende Fläche zur Erweiterung des „Gewerbegebietes Oelde A2“ in Richtung Norden bietet sich für das Planvorhaben in idealer Weise an, da die Erschließung über die Kreisstraße 30 erfolgen kann und Grundstücke entsprechend der nachgefragten Grundstücksgrößen entwickelt werden können. Mit der Erweiterung des „Gewerbegebietes Oelde A2“ wird primär das Ziel verfolgt, die am Oelder Stadtrand angesiedelten Gewerbeflächen ziel- und bedarfsgerichtet zu erweitern. Zielgruppe sind vorrangig lokal und regional verankerte und tätige Unternehmungen. Zudem ist aufgrund der gewerblichen Vorbelastung und der Entfernung zur bestehenden Wohnbebauung ein geringes immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential gegeben.

Weitere verfügbare Flächen mit der Festlegung „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ sind im Regionalplan für Oelde nicht vorhanden.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 24.04.2023 den Feststellungsbeschluss zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde gefasst.

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin
Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung
Oelde, 10.07.2023

gez.
i.A. Schulze Zurmussen, Brandner