



Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Oelde plant die Änderung des Flächennutzungsplans verbunden mit der Aufstellung eines Bebauungsplans als Erweiterung des Wohngebiets „Weitkamp“ im Osten von Oelde. Durch diese 36. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine rund 9 ha große, bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“, „öffentliche oder private Grünfläche“ sowie als Fläche für „Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge“ dargestellte Fläche östlich des Wohngebiets, zukünftig größtenteils als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Die Darstellung der Fläche für „Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge“ wird erweitert, da der neu zu errichtende Kreisverkehr im Bereich des Abzweigs des östlich im Plangebiet verlaufenden Feldwegs von der „Wiedenbrücker Straße“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll. Das für das Neubaugebiet zu erweiternde Regenrückhaltebecken ist Bestandteil des Geltungsbereichs und wird als „Versorgungsfläche“ dargestellt. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden, um die benötigten Wohnbauflächen schaffen zu können. Die Wohnbauflächen sollen in Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Weitkamp“ entstehen.

Hintergrund dieser Planungsabsicht ist, dass in Oelde eine weiterhin starke Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung besteht. Die Entwicklung der letzten Baugebiete „Zum Benningloh II“ und „Am Tienenbach II“ erfolgte sehr zügig und die Vermarktung konnte schnell abgeschlossen werden. Auch nach der Entwicklung dieses Wohngebiets besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Grundstücken.

Für die Entwicklung eines Neubaugebiets ist, nachdem das letzte Baugebiet im Nordwesten lag, eine Fläche im Osten von Oelde geplant. Die Entwicklung dieser Fläche zu Wohnzwecken ist bereits durch die Darstellung im Regionalplan Münsterland¹ als Allgemeinen Siedlungsgebiet (ASB) festgelegt. Im Westen des Geltungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde die Flächen bereits als „Wohnbauflächen dar“. Eine Entwicklung dieser Fläche liegt daher nahe. Zudem bietet sich die Fläche insbesondere durch das bereits bestehende, direkt angrenzende Wohnbaugebiet „Weitkamp“ an. Außerdem bietet die „Wiedenbrücker Straße“ einen idealen Anschluss an die Verkehrsinfrastruktur. Dazu ist die Errichtung eines Kreisverkehrs am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen. Der nördliche Teil des geplanten Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans liegt nicht im Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 143 „Weitkamp II“. Diese Fläche soll perspektivisch ebenfalls wohnbaulich genutzt werden und wird aus diesem Grund im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung planerisch vorbereitet.

Ablauf des Planverfahrens

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 den Beschluss zur Einleitung der 36. 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. 143 „Weitkamp II“ im Parallelverfahren aufzustellen.

¹ Bezirksregierung Münster – Interaktiver Regionalplan NRW (bezreg-muenster.de), Aufruf am 12.04.2022

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 25.04.2022 bis zum 15.05.2022 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 16.01.2023 bis zum 19.02.2023 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 36. 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. Diese werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 143 „Weitkamp II“ der Stadt Oelde ausgeglichen. Aufgrund der nachweislichen Nachfrage nach Wohnbauflächen wird einer Bebauung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

Das Artenschutzrecht gemäß § 44 BNatSchG wird mit Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen sowie artspezifischer vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne § 44 Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können.

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

Durch verschiedene Fachbüros erfolgte eine immissionsschutzrechtliche Prüfung (Verkehrslärm- und Geruchsbelastung) des Vorhabens. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Einhaltung von Rahmenbedingungen am Standort umsetzbar ist. Entsprechende Regelungen werden auf Ebene der Bebauungsplanung getroffen. Von einer Geruchsbelastung des Plangebiets durch bestehende Betriebe ist nicht auszugehen. Die Gutachten

sind Bestandteil des parallel verlaufenden Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Weitkamp II“. Ein Handlungsbedarf auf Ebene des Flächennutzungsplans wurde nicht gesehen.

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. § 3 Abs. 2 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 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 36. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Die Stellungnahmen wurden daher überwiegend im Bebauungsplanverfahren Nr. 143 „Weitkamp II“ behandelt. Folgende Stellungnahmen haben eine Relevanz für die Änderung des Flächennutzungsplans und wurden wie folgt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen:

- *Stellungnahme zur regionalplanerischen Zulässigkeit*

In der Begründung wurden erläuternde Ausführungen zur regionalplanerischen Vereinbarkeit aufgenommen.

- *Stellungnahme zu einem Gewässer*

In der Begründung wurden erläuternde Ausführungen zum angrenzenden Gewässer ergänzt.

- *Stellungnahme zum Umgang mit schutzwürdigem Boden und Flächenversiegelung:*

Gegen die Planung wurden Bedenken geäußert, da Boden durch die Überbauung versiegelt bzw. zerstört wird. Die Prüfung von alternativen Flächen, insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen wurde gefordert. Zudem wurde um eine angemessene Kompensation der Inanspruchnahme von schutzwürdigem Boden gebeten. Aufgrund des nachweislichen Bedarfs an Wohnbauflächen wird im vorliegenden Fall dem Eingriff in den Naturhaushalt der Vorrang gegenüber einem Verzicht der Planung eingeräumt; eine ausschließliche Bedarfsdeckung durch ehemals genutzte Fläche ist nicht möglich. Auf Ebene des Bebauungsplans werden Festsetzungen und Hinweise zum Bodenschutz getroffen. Im Umweltbericht inkl. der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die angesprochenen Belange thematisiert. Die durch den Eingriff entstehenden Folgen wurden beziffert und ausgeglichen.

- *Stellungnahme zum Verlust landwirtschaftlicher Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen:*

Dem Vorhaben wurde eine Ausgleichsfläche zugeordnet, die bereits vor dem Planverfahren hergerichtet worden ist. Eine zusätzliche Umwandlung von Agrarland erfolgte nicht.

Abschließende Bewertung – Feststellungsbeschluss

Die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets als Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Weitkamp“ im Südosten von Oelde ist aus Sicht der Stadt Oelde aufgrund des bestehenden Bedarfs erforderlich.

Vor dem Hintergrund, dass mit dem verfügbaren Grund und Boden sparsam umzugehen ist, wird regelmäßig geprüft, wie der weitere Bedarf an Wohnraum und damit verbunden die Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken im Stadtgebiet gedeckt werden kann. Wichtig ist dabei, dass die weitere Siedlungsentwicklung mit Blick auf den demographischen Wandel und die Freiraumfunktionen bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich erfolgen soll. Für die Deckung der Nachfrage nach Grundstücken für die Wohnbebauung im Stadtgebiet von Oelde werden verschiedene Lösungsansätze verfolgt, bei denen zunächst die Möglichkeiten für eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung untersucht werden.

Im Zuge dieser Untersuchungen wurde festgestellt, dass im Stadtgebiet nicht im erforderlichen Maße Baulücken, welche sich bereits im überplanten Bereichen befinden und somit jederzeit bebaubar wären, vorliegen. Zudem sind viele der Baulücken am Markt in der Regel nicht verfügbar, da die Interessenlagen der Eigentümer sehr unterschiedlich sind oder die persönlichen Lebensumstände eine Vermarktung hemmen. Diese vorhandenen Flächen stehen somit nur äußerst eingeschränkt zur Verfügung und können allenfalls als Ergänzung zu anderen Angeboten betrachtet werden. Die Nachverdichtung dieser Flächen ist daher als eine Alternative zur Ausweisung von neuem Bauland - insbesondere auch, um die bestehende Infrastruktur in den älteren Wohngebieten erhalten zu können - zu verstehen. Trotz der beschriebenen schwierigen Ausgangslage konnten in der Vergangenheit Flächen der Nachverdichtung zugeführt werden. Hierbei wurde allerdings vorrangig Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geschaffen, insbesondere die Nachfrage nach Ein- oder Zweifamilienhäusern kann hierdurch nicht gedeckt werden.

Gemäß dem „Handlungsleitfaden Wohnen“ der Stadt Oelde ist eine Flächeninanspruchnahme für weitere Baugebiete bedarfsgerecht im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung sowie anderer Faktoren, die die Nachfrage beeinflussen, vorzunehmen. Daher muss die Stadt Oelde neben der Nachverdichtung ebenfalls neue Baugebiete planen, um durch ein entsprechendes Angebot eine vorausschauende Stadtplanung betreiben zu können. Dabei gilt es in den Baugebieten gemischte Bautypen und Wohnungsgrößen sowie die soziale Mischung zu fördern. Entsprechende Festsetzungen werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen. Grundsätzlich ist es Ziel, die aktive kommunale Wohnbaulandpolitik weiterzuführen und diese an den Zielen der Wohnraumbedarfsanalyse auszurichten.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 24.04.2023 einstimmig den Feststellungsbeschluss zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde gefasst.

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin
Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung
Oelde, 07.09.2023

gez.
i.A. Schulze Zurmussen, Brandner