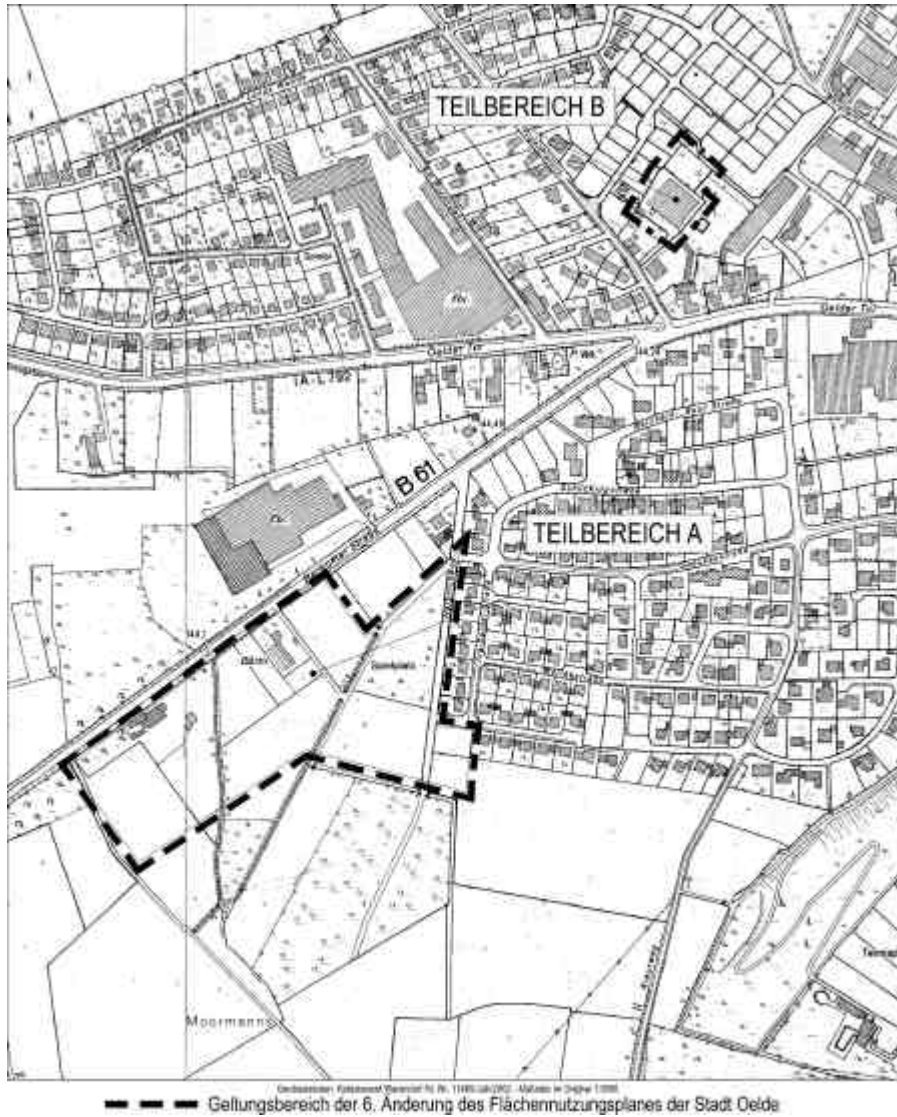


**Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB
zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde**



STADT OELDE
Der Bürgermeister
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

Teil I Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Zur weiteren Entwicklung des Ortsteils Stromberg und zur Sicherung der Infrastruktur ist es erforderlich neue Bauflächen auszuweisen. Aufgrund der konstanten Nachfrage nach Wohnbau- und Gewerbeflächen stehen in Stromberg bis auf wenige Einzelgrundstücke keine Grundstücke für eine Wohnbebauung mehr zur Verfügung; die in den letzten Jahren ausgewiesenen Baugebiete sind bebaut. Zur Deckung der vorhandenen Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken und Flächen für die Errichtung kleinerer Gewerbebetriebe, zur Verlagerung bestehender Betriebe aus kritischen oder beengten Ortslagen bzw. zur Neuansiedlung dieser Art von Betrieben soll das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden.

Der Rat der Stadt Oelde hat daher Aufstellungsbeschlüsse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Stromberg – Ehemaliges Tennishallengelände“ und für den Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ gefasst. Die Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 sollen überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ und im Bebauungsplan Nr. 100 überwiegend als „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Da nicht alle beabsichtigten Flächenausweisungen den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entsprechen, soll – um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen – der Flächennutzungsplan geändert werden.

Hierzu hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 09.02.2004 aufgrund des § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) beschlossen, das Verfahren zur 6. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999, Az.: 35.2.1-5105-39/99, genehmigten Flächennutzungsplan, einzuleiten.¹

Durch die 6. Änderung soll im Teilbereich A der Bereich zwischen der Beckumer Straße und dem Herbrockweg als Gewerbliche Baufläche, als Mischgebiet und als Wohnbaufläche und im Teilbereich B die Fläche der ehemaligen Tennishalle östlich der Straße Im Vogeldreisch als Wohnbaufläche dargestellt werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Die beiden Änderungsbereiche liegen im Südosten des Oelder Stadtgebietes im Ortsteil Stromberg. Von den insgesamt rund 30.000 Einwohnern der Stadt Oelde leben ca. 4.500 in Stromberg. Die Besonderheiten des Ortsteils liegen in seiner erlebbaren Historie und seiner bewegten Landschaft: Auf dem prägnanten Bergrücken, dem Burgberg, liegt die Höhenburg Stromberg und die mächtige Kreuzkirche, die bereits seit über 800 Jahren bedeutender Wallfahrtsort ist. Daran schließt sich nördlich der alte Ortskern an. Die Wohngebiete im Westen bzw. Südwesten entstanden in den 70er und 80er Jahren. Zur Sicherung der gewerblich-industriellen Entwicklung des Ortsteiles Stromberg wurde im Jahr 2000 das westlich vorhandene Gewerbegebiet erweitert und die Verbindungsstraße (Ludwig-Erhard-Allee) zwischen der L 792 (Oelder Tor) und der B 61 (Beckumer Straße) geschaffen.

¹ Hinweis zum Verfahren: Da der Beschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes bei Inkrafttreten des neuen Baugesetzbuches (BauGB) am 23.09.2004 noch nicht veröffentlicht war, wird dieses Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des neuen BauGB (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 - BGBl. I S. 2414 - fortgeführt.

Der **Teilbereich A** liegt im Südwesten Strombergs zwischen der Beckumer Straße mit dem nördlich liegenden Gewerbegebiet und dem östlich des Herbrockwegs liegenden Wohngebieten und grenzt im Südosten an einen zwei Waldparzellen bzw. an landwirtschaftliche Flächen. Insgesamt sollen die Darstellungen auf einer rund 7,7 ha großen Fläche geändert werden, der überwiegende Teil dieser Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Änderungsbereich an der Beckumer Straße befindet sich ein Gewerbebetrieb (Busunternehmen), im nordöstlichen Bereich ein eingegrünter Spiel- und Bolzplatz.

Der **Teilbereich B** liegt im Norden des Ortsteils Stromberg östlich der Straße Im Vogeldreis. Auf einem ehemaligen Fabrikgelände wurde bislang ein Fabrikgebäude als Tennishalle genutzt. Die Tennishalle ist dringend sanierungsbedürftig und soll abgerissen werden. Diese Fläche einschließlich der nördlich angrenzenden, bislang als Grünland genutzten Fläche soll als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Bereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen

Die von den geplanten Änderungen betroffenen Flächen liegen in den im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland dargestellten Wohnsiedlungsbereichen und damit in den potentiellen Erweiterungsflächen für den Ortsteil Stromberg. Die landesplanerische Zustimmung gem. § 20 LPIG zu den beabsichtigten Änderungen erfolgte mit Schreiben vom 05.01.2005 mit der Auflage, bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ein Mischgebiet darzustellen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Diese Auflage wird beim Änderungsverfahren berücksichtigt.

Als weitere zu berücksichtigende Planung wird zur Zeit der Ortsentwicklungsplan Stromberg aufgestellt. Ziel dieses Planes ist es, die vielfältigen Aktivitäten und Entwicklungsoptionen Strombergs zu übergeordneten Leitlinien zu bündeln und in umsetzungsorientierte Maßnahmen zu überführen. Am Ende dieses Prozesses soll der Ortsentwicklungsplan durch Beschlüsse der Stromberger Vereine und des Rates der Stadt Oelde als verbindlicher Handlungsleitfaden für den initiierten Entwicklungsprozess verabschiedet werden. Nach dem derzeitigen Stand des Ortsentwicklungsplans Stromberg sind die Flächen für bauliche Erweiterungen zur Deckung der in Stromberg bestehenden stabilen Nachfrage nach Wohnland- und Gewerbeflächen insbesondere im Westen und Südwesten zu suchen. Somit entsprechen die geplanten Darstellungen des Bebauungsplanes auch den Zielen des Ortsentwicklungsplanes.

Andere zu berücksichtigende Planungen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

4. Änderungsinhalte und Darstellungen

Teilbereich A

Zur Zeit werden die Flächen zwischen der Beckumer Straße (B 61) und dem Herbrockweg im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als „Gemischte Baufläche“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ dargestellt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Flächen zum Gewerbegebiet „Stromberg-West“ und zur Beckumer Straße wurde, um die Bebaubarkeit der Flächen südlich der Beckumer Straße zu überprüfen, ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die im Gutachten (*Schalltechnisches Gutachten der AKUS – GmbH, Amtsstraße 8, 33739 Bielefeld vom 22.07.2003*) ermittelten Ergebnisse erfordern ein Abweichen von den

bisherigen städtebaulichen Planungen der Stadt Oelde in diesem Bereich. Auf der Fläche südlich der Beckumer Straße, die derzeit im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet aufgrund des nördlich liegenden Gewerbe- und Industriegebietes zum Teil überschritten. Deshalb sollen die Flächen parallel der Beckumer Straße als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Um den weiterhin bestehenden Bedarf an gemischten Bauflächen zu decken, sollen diese im südlichen Anschluss an die Gewerbeflächen dargestellt werden. Damit wird ein Teil der dargestellten öffentlichen Grünfläche, die zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, überplant. Die ursprüngliche Ausweisung als Grünfläche soll vor dem Hintergrund des Bauflächenbedarfes auf einen Streifen beiderseits der Bachparzelle und auf die parallel zu den Waldrändern verlaufenden Bereiche reduziert werden.

Durch die im Rahmen dieses Änderungsverfahrens geplanten Darstellungen in „Gewerbliche Baufläche“, „Mischgebiet“ und „Wohnbaufläche“ wird eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des südwestlichen Ortsrands von Stromberg und ein konfliktarmer Übergang von den Gewerbe- und Industrieflächen zu der bestehenden und im Bebauungsplan Nr. 100 geplanten Wohnbebauung geschaffen. Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan und das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ werden im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zeitgleich durchgeführt.

Teilbereich B

Der Teilbereich B liegt östlich der Straße Im Vogeldreisch und wird zur Zeit als Gemischte Baufläche dargestellt und grenzt an drei Seiten an Wohnbauflächen. Die bisherige Darstellung als „Gemischte Baufläche“ aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzung soll zugunsten einer Wohnnutzung aufgegeben werden. Ebenfalls kann die überlagernde Darstellung „Fläche für Sport- und Spielanlagen - Zweckbestimmung Tennishalle“ entfallen, da die Nutzung der Tennishalle aufgegeben wurde.

Daher werden in diesem Änderungsverfahren in Ergänzung der südöstlich, nordöstlich und nordwestlich vorhandenen Wohnbauflächendarstellungen die Flächen des Teilbereichs B (Gelände der Tennishalle und angrenzende Flurstücke) als Wohnbaufläche dargestellt.

Für die Realisierung der Bebauung dieser Flächen wird zur Zeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 99 „Stromberg – Ehemaliges Tennishallengelände“ aufgestellt. Durch diesen Plan wird die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern ermöglicht.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit den beabsichtigten Änderungen sind keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, es werden aber auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Gem. § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die Ergebnisse werden im „Teil II Umweltbericht“ beschrieben und bewertet.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit diesen Änderungsverfahren voraussichtlich im **Teilbereich A** nachteilige Umweltauswirkungen und im **Teilbereich B** keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind. Im Hinblick auf die oben beschriebenen Ziele der Ortsentwicklung, der Nachfrage nach Baugrundstücken und auf die derzeit fehlenden Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung wird einer Bebauung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

6. Hinweise

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb der Änderungsbereiche keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet.

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen, jedoch sind im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfinden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

7. Flächenbilanzen

Teilbereich A – Südlich der Beckumer Straße

	bisherige Darstellung	neue Darstellung
Gewerbliche Baufläche	0,0 ha	2,2 ha
Gemischte Baufläche	2,3 ha	3,7 ha
Wohnbaufläche	0,2 ha	0,5 ha
Grünfläche	3,9 ha	1,3 ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,3 ha	0,0 ha

Teilbereich B – ehem. Tennishallengelände

	bisherige Darstellung	neue Darstellung
Gemischte Baufläche	0,5 ha	0,0 ha
Wohnbaufläche	0,0 ha	0,5 ha

Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens zu dieser Flächennutzungsplanänderung ist gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen sind in diesem Abschnitt – Teil II Umweltbericht - erfasst. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aufgrund seiner Funktion „die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen darzustellen“ in der Regel nur generelle Aussagen treffen kann.

Teilbereich A

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde werden im **Teilbereich A** zur Zeit „Gemischte Baufläche“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ dargestellt. Aufgrund des bestehenden Bedarfs an neuen Bauflächen sollen diese Flächen nun als „Gewerbliche Baufläche“, „Mischgebiet“ und „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Mit den geplanten Darstellungen wird auch den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens der AKUS – GmbH vom 22.07.2003 Rechnung getragen, die eine teilweise Überschreitung der Orientierungswerte für ein Mischgebiet aufgrund des nördlich liegenden Gewerbe- und Industriegebietes an der Beckumer Straße aufzeigten. Durch die im Rahmen dieses Änderungsverfahrens geplanten Darstellungen in „Gewerbliche Baufläche“, „Mischgebiet“ und „Wohnbaufläche“ wird eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des südwestlichen Ortsrands von Stromberg und ein konfliktärmer Übergang von den Gewerbe- und Industrieflächen zu der bestehenden und im Bebauungsplan Nr. 100 geplanten Wohnbebauung geschaffen. Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan und das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ werden im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zeitgleich durchgeführt.

Die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes bereiten gegenüber den bisherigen Darstellungen im **Teilbereich A** eine Bebauung und damit einhergehend eine teilweise Versiegelung von zusätzlich rund 3,9 ha Flächen vor. Ebenso werden sich aufgrund der Ortsrandlage der Bauflächen Veränderungen im Landschaftsbild ergeben. Diese Beeinträchtigungen der Umwelt sind aber auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht konkretisierbar und können daher erst auf der nächsten bauleitplanerischen Ebene berücksichtigt werden. Zu den konkreten möglichen Auswirkungen wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ verwiesen.

Teilbereich B

Im Teilbereich B wird die bisherige Darstellung als „Gemischte Baufläche“ (aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzung) zugunsten einer Wohnnutzung aufgegeben. Ebenfalls kann die überlagernde Darstellung „Fläche für Sport- und Spielanlagen - Zweckbestimmung Tennishalle“ entfallen, da die Nutzung der Tennishalle aufgegeben wurde. Als sinnvolle städtebauliche Ergänzung der südöstlich, nordöstlich und nordwestlich vorhandenen Wohnbauflächendarstellungen werden die Flächen des Teilbereichs B (Gelände der Tennishalle und angrenzende Flurstücke) als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Wohnbauflächendarstellung werden keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein, da einerseits hierdurch das maximal mögliche Maß der baulichen Nutzung deutlich reduziert wird und andererseits der noch bestehende hohe Versiegelungs-

grad auf einem Großteil der Flächen (ehem. Tennishalle mit Nebenanlagen) durch die geplante Wohnbebauung verringert wird.

Für die Realisierung der Bebauung dieser Flächen wird zur Zeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 99 „Stromberg – Ehemaliges Tennishallengelände“ aufgestellt. Durch diesen Plan wird die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern ermöglicht.

Aufgrund der oben beschriebenen Planungsabsichten und da voraussichtlich keine abwägungsrelevanten zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, wird von einer detaillierten Untersuchung der einzelnen Schutzgüter im Rahmen dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens abgesehen, die Auswirkungen auf die Umwelt können im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 „Stromberg – Ehemaliges Tennishallengelände“ wesentlich konkreter beurteilt werden. Bezüglich weiterer Einzelheiten wird daher auf dieses Bauleitplanverfahren verwiesen.

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde 2005

Rauch