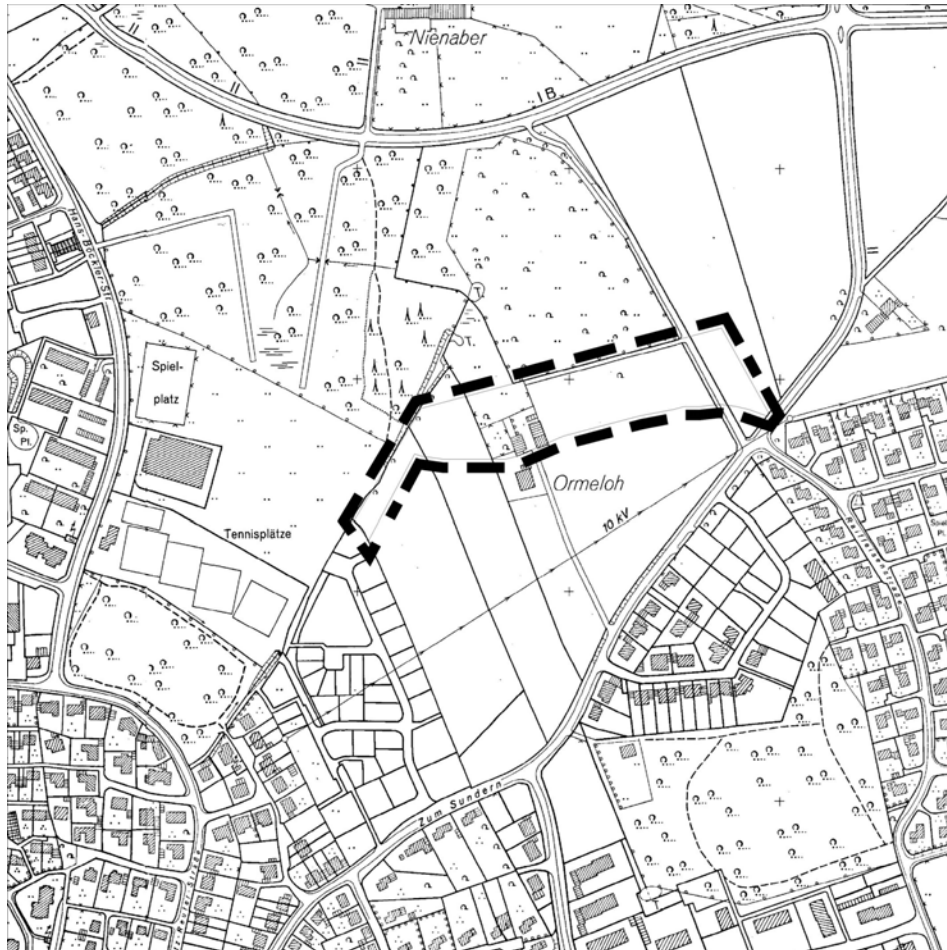


**Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB  
zur 9. vereinfachten Änderung  
des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde**



Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte - Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Nr. 6632/2006 - Maßstab im Original M 1:5000

■ ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der 9. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde



**STADT OELDE**  
Der Bürgermeister  
**PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG**

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung, Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Änderungsinhalte und Darstellungen</b> .....	<b>4</b>
<b>5. Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>5</b>
<b>6. Hinweise</b> .....	<b>6</b>
<b>7. Flächenbilanz</b> .....	<b>6</b>

## Teil I Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung, Verfahren

Seit mehr als 20 Jahren ist die Stadt Oelde bestrebt, die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im nördlichen Bereich der Straße „Zum Sundern“ als Wohngebiet zu entwickeln und so die im Bereich der „Ludgerusstraße“ bestehende Wohnbebauung fortzuführen. Lange Zeit scheiterten die Bestrebungen an dem fehlenden Veräußerungsinteresse der Eigentümer. Mittlerweile hat die Stadt Oelde diese Flächen, bis auf ein ca. 8.300 m<sup>2</sup> großes beim Voreigentümer verbleibendes Teilstück um die ehemalige Hofstelle, erworben.

Nach der erfolgreichen und sehr schnellen Vermarktung der städtischen Flächen im Bereich „Moorwiese“ soll nun, um den schon heute bekannten Bedarf an Bauland für Bauwillige in der Stadt Oelde erfüllen zu können, diese Fläche entwickelt werden. Eine aktuelle Abfrage hat ergeben, dass zur Zeit etwa 80 Bewerber Interesse am Erwerb eines Baugrundstückes in diesem Baugebiet bekundet haben. Daher hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 26.03.2007 beschlossen, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB für die Flächen nördlich der Straße „Zum Sundern“ im Anschluss an das an der „Ludgerusstraße“ vorhandene Wohngebiet aufzustellen.

Das geplante Baugebiet „Zum Sundern“ ergänzt siedlungsräumlich die westlich, südlich und südöstlich vorhandenen älteren und neuen Wohngebiete. Es liegt rund 2 km von der Kernstadt entfernt, Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen im Umkreis von maximal 1.000 m und können somit fußläufig erreicht werden. Dieser Bebauungsplan soll den derzeitigen Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken decken. Bei der Erarbeitung des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes stellte es sich heraus, dass eine sinnvolle Aufteilung des Plangebietes – auch aufgrund der hohen Nachfrage - nur unter Einbeziehung der Gesamtfläche zwischen der Straße „Zum Sundern“ und dem nordwestlich bestehenden Waldgebiet möglich ist. Gleichzeitig wurde hierdurch vermieden, dass zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Wald eine aufgrund ihrer geringen Breite von ca. 50,00 m wenig attraktive Restfläche für die Landwirtschaft entsteht. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ ca. 9 ha.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 sowie der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit vom 13.06.2007 bis 25.07.2007 durchgeführt.

Ein wesentliches Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung ist, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, da nicht das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ durch die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes abgedeckt wird (Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 24.07.2007).

Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen und die notwendige Rechtssicherheit für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 103 „Wohngebiet Zum Sundern“ zu schaffen, wird daher dieses Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich nördlich der Straße „Zum Sundern“ durchgeführt.

Im Wesentlichen handelt es sich bei diesem Änderungsverfahren um eine Verschiebung der Grenzen unterschiedlicher Nutzungsarten, die nicht dazu führt, dass die Zuordnung der Flächen unterschiedlicher Nutzungen wesentlich geändert wird. Zugleich ist diese Verschiebung nicht von erheblicher städtebaulicher Bedeutung. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung (Flächennutzungsplan der Stadt Oelde) nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ebenfalls wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der An-

gabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Insgesamt umfasst diese 9. Vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes ca. 2,18 ha. Diese Flächen sollen zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan werden diese Flächen als „Öffentliche Grünfläche“ (0,16 ha) und als „Fläche für die Landwirtschaft“ (2,02 ha) dargestellt.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets**

Der Änderungsbereich liegt im Nordosten des Oelder Stadtgebietes nördlich der Straße „Zum Sundern“. Im Nordwesten, Norden und Nordosten grenzt der Änderungsbereich an „Öffentliche Grünflächen“, „Waldflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“. Südlich befinden sich die im Flächennutzungsplan als Erweiterung der vorhandenen Wohngebiete dargestellten „Wohnbauflächen“ nördlich der Straße „Zum Sundern“.

Derzeit werden die Flächen des Änderungsbereichs überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf einem kleinen Teil der Flächen befinden sich Gebäude einer ehemaligen Hofstelle, die heute überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, mit den dazugehörigen Hausgärten.

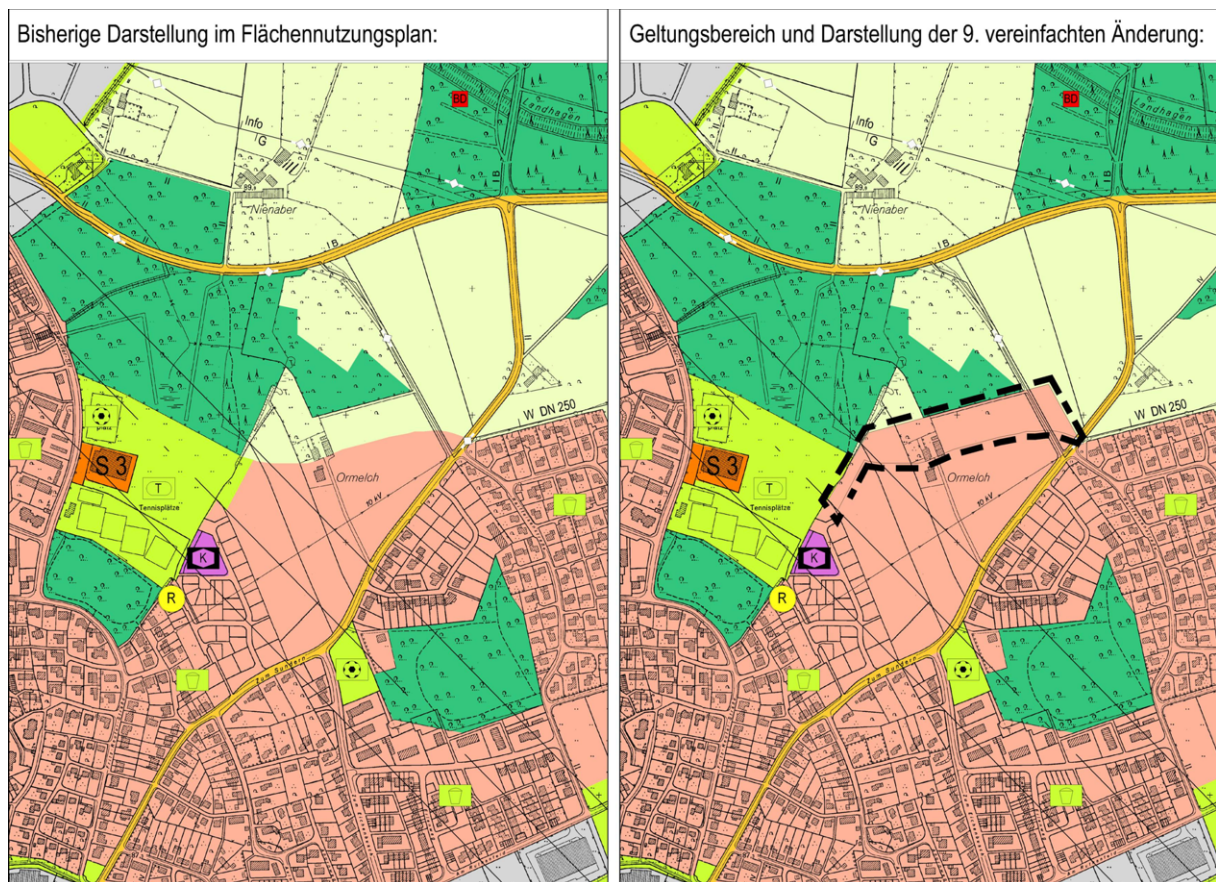
## **3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen**

Die von der geplanten Änderung betroffene Fläche liegt in den im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland dargestellten Wohnsiedlungsbereichen. Die landesplanerische Zustimmung seitens der Bezirksregierung Münster gem. § 32 LPIG zu den beabsichtigten Änderungen erfolgte mit Schreiben vom 24.07.2007.

Andere zu berücksichtigende Planungen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

## **4. Änderungsinhalte und Darstellungen**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich nördlich der Hofstelle „Ormeloh“ als Fläche für die Landwirtschaft und westlich der Hofstelle in einem kleineren Teilbereich als Grünfläche dargestellt (siehe auch nachfolgenden Planauszug).



Bedingt durch die große Nachfrage nach Baugrundstücken umfasst die für die Deckung dieses Bedarfs notwendige Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung von ca. 2,18 ha neuen Wohnbauflächen im Bereich nördlich der Straße „Zum Sundern“.

Das geplante Baugebiet bildet auch unter Berücksichtigung dieser Änderung weiterhin die beabsichtigte Abrundung der bestehenden Wohngebiete im Oelder Nordosten. Gleichzeitig wird die Entstehung einer für die Landwirtschaft aufgrund ihrer geringen Breite wenig attraktiven Restfläche zwischen neuem Wohngebiet und Wald verhindert.

Für die Realisierung der Bebauung dieser Flächen wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ der Stadt Oelde durchgeführt. Die Bauleitplanverfahren werden damit im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zeitgleich betrieben.

## 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.

Zu möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung des neuen Baugebietes ergeben, wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ verwiesen, in der ausführlich im „Teil II Umweltbericht“ die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Wie im Abschnitt 1 beschrieben, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar

sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen, da dieses Verfahren als vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt wird.

Zusammenfassend wird im Abschnitt „5. Auswirkungen auf die Umwelt“ in der Begründung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 103 festgestellt, dass mit diesem Vorhaben nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind. Im Hinblick auf die oben beschriebenen Ziele der Stadtentwicklung und der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in Oelde wird einer Bebauung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

## 6. Hinweise

### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Änderungsbereichs keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet.

### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

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

## 7. Flächenbilanz

	bisherige Darstellung	neue Darstellung
Grünfläche	0,16 ha	0,00 ha
Fläche für die Landwirtschaft	2,02 ha	0,00 ha
Wohnbaufläche	0,00 ha	2,18 ha
Gesamtfläche:	2,18 ha	2,18 ha

aufgestellt durch  
Stadt Oelde  
Der Bürgermeister  
Planung und Stadtentwicklung  
Oelde 200

Rauch