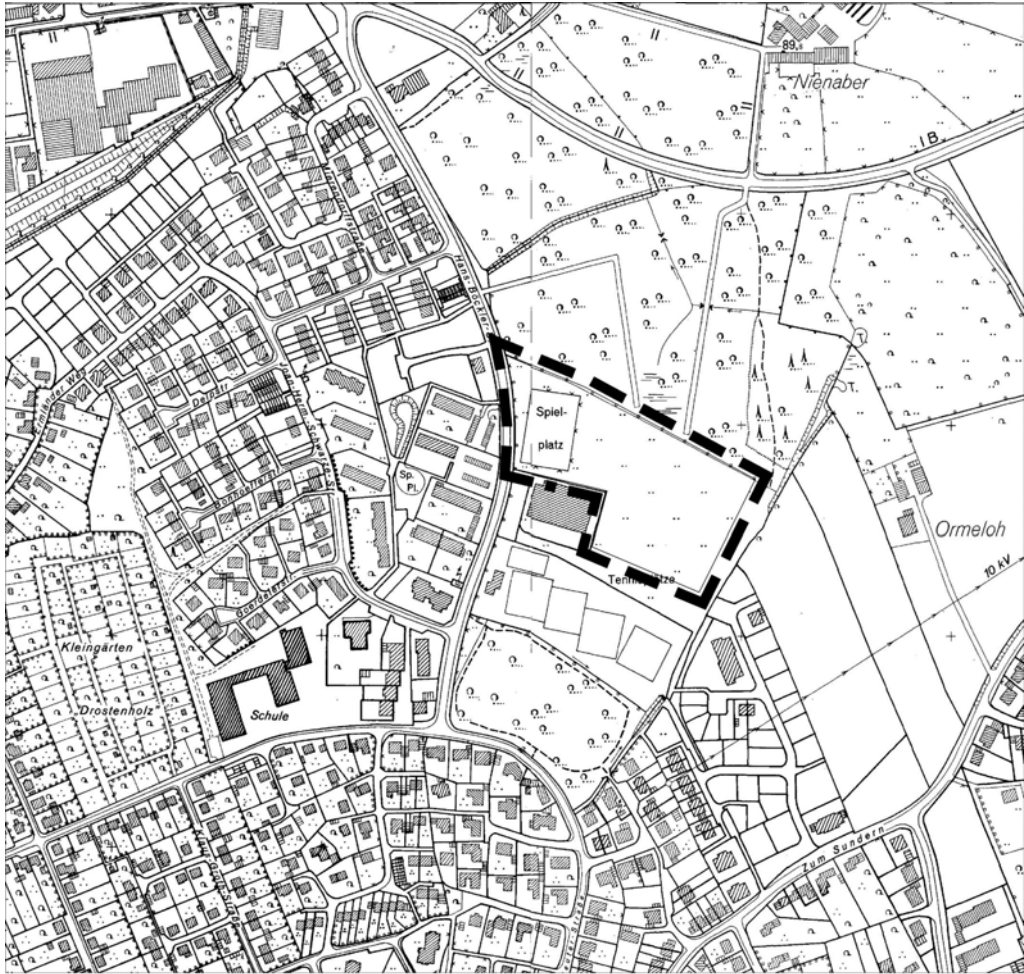


ENTWURF

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB zur 12. 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 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde



STADT OELDE
Der Bürgermeister
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG
Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets.....	3
3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen	4
4. Änderungsinhalte und Darstellungen.....	4
5. Auswirkungen auf die Umwelt.....	4
6. Hinweise	5
7. Flächenbilanz.....	5
TEIL II UMWELTBERICHT	6
TEIL III ANLAGEN	7
Verzeichnis der Anlagen	7

Teil I Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) hat festgestellt, dass der vorhandene Schulraum der „Erich-Kästner-Schule“, LWL-Förderschule, Förderschwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung, Oelde, wegen steigender Schülerzahlen nicht mehr ausreicht, alle Schulklassen ordnungsgemäß unterzubringen. Da auch einzelne Räume im Schulgebäude nicht mehr dem heutigen Standard für die Beschulung körperbehinderter, insbesondere schwerstbehinderter Kinder und Jugendlicher entsprechen und die Gebäudesubstanz einer intensiven Sanierung bedarf, wären bauliche Maßnahmen dringend erforderlich. Um der Schule den benötigten und den Bedürfnissen der Schüler/innen entsprechenden Schulraum zur Verfügung stellen zu können, hat der LWL daher beschlossen, ein neues Schulgebäude sowie eine neue Turnhalle auf einem von der Stadt Oelde zur Verfügung gestellten Grundstück in Nähe des bisherigen Schulstandortes zu errichten.

Auf der Grundlage einer sorgfältigen Analyse des nördlichen Stadtgebietes konnte die Stadt Oelde eine ausreichend große Grundstücksfläche in rund 1000 m Entfernung zum bisherigen Standort an der „Hans-Böckler-Straße“ zur Verfügung stellen. Nach der erfolgreichen Durchführung eines Architektenwettbewerbes durch den LWL können nun die nächsten Schritte für die Umsetzung des Projektes erfolgen. Neben der weiteren Detaillierung der Hochbauplanung ist es erforderlich, das notwendige Planungsrecht zu schaffen.

Der zukünftige Schulstandort liegt im Norden von Oelde an der „Hans-Böckler-Straße“. Das Grundstück grenzt im Osten und im Westen an Wohngebiete. Südwestlich liegt eine Tennishalle an die sich südlich eine Tennisplatzanlage anschließt. Nördlich der Flächen befindet sich ein Wald. Auf dem Grundstück besteht an der „Hans-Böckler-Straße“ ein öffentlicher Bolzplatz, der im Zuge der Baumaßnahme verlegt werden soll, während die restliche Fläche noch als Ackerland genutzt wird.

Die derzeit bestehenden Darstellungen bzw. Festsetzungen sowohl des Flächennutzungsplans als auch des in diesem Bereich geltenden Bebauungsplans Nr. 38 „Wohnbebauung Sundern – Sportgebiet Drostenholtz“ (rechtskräftig seit dem 24. März 1994) sehen für den Bereich eine Nutzung als Grünfläche (Bolzplatz, Parkanlage und Kinderspielplatz) vor. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit die bestehenden Bauleitpläne an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen anzupassen.

Vorgesehen ist, den Bereich entsprechend der vorgesehenen Nutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ darzustellen bzw. auszuweisen und die erforderlichen Änderungsverfahren durchzuführen. Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 30.03.2009 hierzu seine Zustimmung erteilt.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet liegt ca. 2 km nordöstlich des Stadtzentrums von Oelde östlich der „Hans-Böckler-Straße“ und umfasst insgesamt ca. 2,6 ha. Es grenzt im Osten an das an der „Ludgerusstraße“ bestehende bzw. entstehende Wohngebiet. Im Süden befindet sich eine Tennisanlage an die sich – südwestlich des Plangebietes - eine private Tennishalle anschließt. Die westliche Plangebietsgrenze bildet die „Hans-Böckler-Straße“ auf deren Westseite sich weitere Wohngebiete befinden. Während die östlich liegenden Wohngebiete durch eine lockere Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern gekennzeichnet sind, werden die westlich liegenden Wohngebiete durch Mehrgeschosswohnungsbau geprägt. Im Norden grenzt das Plangebiet an Waldflächen.

Derzeit werden die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im westlichen Bereich befindet sich ein öffentlicher Bolzplatz, der im Zuge der Baumaßnahme an den nördlichen Rand der Tennisplatzanlage verlegt werden soll. Im Westen besteht entlang der „Hans-Böckler-Straße“ ein Gehölzstreifen, der durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert und weitestgehend erhalten wird.

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. Mit Schreiben vom 03.06.2009 hat die Bezirksregierung Münster erklärt, dass die geplante Darstellung einer „Gemeinbedarfsfläche - Zweckbestimmung Schule“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

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 als „Grünfläche - Zweckbestimmung Bolz- bzw. Tennisplatz“ dargestellt. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an Waldflächen, im Osten und Westen an Wohnbauflächen, im Bereich der Tennishalle an eine entsprechende kleinflächige Sonderbaufläche sowie im Süden an weitere Grünflächen.

Die ursprüngliche Absicht an dieser Stelle neben dem vorhandenen Bolzplatz noch weitere Einrichtungen im Rahmen einer Grünflächennutzung zu schaffen, wurde in den vergangenen Jahren nicht weiter verfolgt, da einerseits eine Erweiterung der Tennisanlage nicht erforderlich ist und andererseits ein neuer Kinderspielplatz im Zuge der Erweiterung des Baugebietes nordöstlich der Ludgerusstraße innerhalb des neuen Wohngebietes realisiert wurde. Somit können diese Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund der relativ kurzen Entfernung zum bisherigen Schulstandort, der Größe dieser Fläche und der städtebaulich integrierten Lage ist dieses Areal sehr gut für die Verwirklichung des Vorhabens „Neubau der Erich-Kästner-Schule“ geeignet. Insgesamt umfasst die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung von ca. 2,6 ha neuen „Flächen für den Gemeinbedarf – Schule“ zwischen den Wohngebieten westlich der „Hans-Böckler-Straße“ und östlich der „Ludgerusstraße“.

Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan und das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 38 sollen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich betrieben werden.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans 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 kann festgestellt werden, dass im Hinblick auf die eingangs beschriebene Notwendigkeit eines Ersatzstandorts für die „Erich-Kästner-Schule“ und den damit verbundenen städtebaulichen Zielen einer Bebauung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt wird und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und als hinnehmbar anzusehen sind.

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 Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

7. Flächenbilanz

	bisherige Darstellung	neue Darstellung
Grünfläche	2,56 ha	0,00 ha
Fläche für Gemeinbedarf	0,00 ha	2,56 ha
Gesamtfläche:	2,56 ha	2,56 ha

Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Wohnbebauung Sundern – Sportgebiet Drostenholz“ der Stadt Oelde, welches im Parallelverfahren zu dieser 12. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt wird, wird gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Da diese Untersuchung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowohl vom räumlichen als auch inhaltlichen Umfang über den erforderlichen Umfang für diese Flächennutzungsplanänderung hinausgeht, kann dieser Umweltbericht auch zur Beurteilung der unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen dieser Änderung herangezogen werden.

Der Umweltbericht einschließlich des artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde durch das Ing.-Büro Kortemeier Brokmann erstellt und ist als Bestandteil dieser Begründung als Anlage 1 und Anlage 2 der 1. Ausfertigung dieser Begründung beigefügt.

Teil III Anlagen

Verzeichnis der Anlagen

(Die Anlagen sind nur der 1. Ausfertigung der Begründung beigelegt)

- Anlage 1
Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Wohnbebauung Sundern – Sportgebiet Drostenholtz“ der Stadt Oelde, Kortemeier & Brokmann, Garten- und Landschaftsarchitekten, Juni 2009
- Anlage 2
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Wohnbebauung Sundern – Sportgebiet Drostenholtz“ der Stadt Oelde, Kortemeier & Brokmann, Garten- und Landschaftsarchitekten, Juni 2009

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, Juli 2009

Rauch