



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2018/610/4070**

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 27.08.2018

---

Rauch, Peter

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	13.09.2018
Rat	Entscheidung	17.09.2018

**Entwicklung des Areals zwischen den Straßen Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern**

**A) 31. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**B) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von Nagel-Straße/Zum Sundern“**

**C) Veränderungssperre**

**Beschlussvorschlag:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**Sachverhalt:**

Durch die Verlagerung der Firma Hammelmann in das Gewerbegebiet Oelde A2 und den Abbruch der ehemaligen Firmengebäude steht die Fläche zwischen den Straßen „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ für neue Nutzungen zur Verfügung. Der Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ aus dem Jahr 1956, der in diesem Bereich Flächen für eine Gewerbe- und Industriebebauung vorsieht. Diese Festsetzung hat bislang unverändert Bestand.

Zur Unterstützung der Entwicklung des Bereichs hat die Stadt Oelde dieses Projekt beim Flächenpool NRW angemeldet und ist im Rahmen des Auswahlverfahrens berücksichtigt worden. Erklärtes Ziel des Flächenpools ist es, Städte bei der Aktivierung brachgefallener oder untergenutzter Flächen zu unterstützen und diese für den Wohnungsbau zu erschließen. Hierbei

übernimmt der Flächenpool vor allem die Funktion eines neutralen Moderators ohne Eigeninteresse und bringt Kommunen, Eigentümer und Anwohner an einen Tisch. Dabei werden Einschätzungen zur Machbarkeit und wirtschaftliche Szenarien erarbeitet oder die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe untersucht. Dabei werden auch durch diesen planerische Grobkonzepte entwickelt.

Nach den ersten Gesprächen mit den Mitarbeitern des Flächenpools NRW soll diese Fläche aufgrund ihrer Lage als Wohngebiet entwickelt werden, da sich nördlich, östlich und südlich weitere Wohngebiete befinden. Auf einem kleineren Teil der Flächen befinden sich derzeit südlich und nordwestlich der „Von-Nagel-Straße“ noch Gewerbebetriebe. Für diese Betriebe sind noch Lösungen zu erarbeiten, da diese die Nutzung dieser Flächen für die Entwicklung eines Wohngebietes einschränken. Gleichzeitig ist es erforderlich, den Entwicklungen, die das Ziel der Schaffung neuer Flächen für den Wohnungsbau verhindern würden, entgegen zu steuern. Hierzu gibt es die Möglichkeit, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen. Auf der Grundlage einer Veränderungssperre können zur Sicherung der beabsichtigten Planung Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) nicht durchgeführt werden. Eine Veränderungssperre gilt für zwei Jahre, die Geltungsdauer kann um maximal zweimal ein Jahr verlängert werden und ist als Satzung zu beschließen. Ziel muss es sein, in diesem Zeitraum den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu führen.

Zur Entwicklung des Areals zwischen den Straßen „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches zur Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes planerisch ermöglicht und abgesichert werden. Gleichzeitig soll das im angrenzenden Umfeld vorhandene Nutzungsspektrum stabilisiert bzw. so weiterentwickelt werden, dass negative Entwicklungen auf das geplante Wohngebiet ausgeschlossen werden können. Planerisches Ziel ist es, diesen Bereich als wichtige Ergänzung des innenstadtnahen Wohnens zu entwickeln. Dies ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da sich nördlich, östlich und südlich weitere Wohngebiete befinden und die bisherige Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes auf diesen Flächen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Trennung von Gewerbe- und Industrieflächen und Wohnen entspricht.

Zur Realisierung eines innenstadtnahen Wohngebietes in diesem Bereich ist es erforderlich, die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherstellung der eingangs beschriebenen Zielsetzungen soll eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen werden, um noch vor Wirksamwerden des Bebauungsplans Entwicklungen zu verhindern, die dem aufzustellenden Plan widersprechen und seine Zielsetzungen gefährden. Mit der Veränderungssperre besteht die Möglichkeit, im Planbereich nur solche Vorhaben zuzulassen, die dem Planungszweck und -ziel nicht widersprechen. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass Vorhaben realisiert würden, wie z.B. neue gewerbliche (störende) Betriebe, die den angestrebten Zielen des künftigen Bebauungsplans widersprechen und seine Zielsetzungen gefährden würden.

Der Bereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans soll die Flächen nördlich der „Von-Nagel-Straße“, einen Streifen westlich der Straße „Goldbrink“ und den Bereich zwischen den Straßen „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ umfassen. Der Geltungsbereich ist auch dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Der überwiegende Teil der Flächen, die bislang als gewerbliche Baufläche dargestellt sind, soll als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der nordwestliche Änderungsbereich nördlich der „Von-Nagel-Straße“ und ein Streifen westlich der Straße „Goldbrink“ soll als gemischte Baufläche dargestellt werden, um einen verträglichen Übergang zur geplanten Wohnentwicklung zu gewährleisten.

Die Fläche des aufzustellenden Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem Bereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans und soll die Flächen nördlich der „Von-Nagel-Straße“, einen Streifen westlich der Straße „Goldbrink“ und den Bereich zwischen den Straßen „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ umfassen. Der Geltungsbereich ist auch dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (Anlage 2) zu entnehmen. Geplant ist die Ausweisung von

Flächen für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Straßenverkehrsflächen für die notwendige Erschließung neuer Wohnbaugrundstücke und Grünflächen zur Eingrünung der neuen Bauflächen. Der Plan soll die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von Nagel-Straße/Zum Sundern“ erhalten.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre soll den gesamten Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 137 umfassen.

## **Beschlussvorschlag :**

### **A) 31. Änderung des Flächennutzungsplanes - Einleitungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das Verfahren zur 31. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten.

Der Bereich der 31. Änderung umfasst ca. 6,8 ha und ist im geltenden Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Durch die geplante Änderung sollen in diesem Bereich ca. 4,6 ha als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Die verbleibenden 2,2 ha des Änderungsbereichs (westlicher und nordwestlicher Bereich) sollen als „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden.

Der Geltungsbereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flächen nördlich der „Von-Nagel-Straße“, einen Streifen westlich der Straße „Goldbrink“ und den Bereich zwischen den Straßen „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“. Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

### **B) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von Nagel-Straße/Zum Sundern“ - Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 der Stadt Oelde einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung

#### **Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von Nagel-Straße/Zum Sundern“ der Stadt Oelde.**

Städtebauliches Ziel ist es, auf einer ca. 6,8 ha großen Fläche zwischen den Straßen „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ einschließlich eines Streifens westlich der Straße „Goldbrink“ und nördlich der „Von-Nagel-Straße“ (hier von der Straße „Zum Sundern“ bis zur bestehenden Wohnbebauung), die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines innenstadtnahen Wohngebietes zu schaffen. Vorgesehen ist die Ausweisung von Flächen für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Straßenverkehrsflächen für die notwendige Erschließung neuer Wohnbaugrundstücke und Grünflächen zur Eingrünung des neuen Baugebietes. Die Erschließung dieser Fläche kann über die vorhandenen Straßen „Goldbrink, Von Nagel-Straße und Zum Sundern“ erfolgen.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 137 erfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde:  
Flur 5, Flurstücke 11, 13, 19, 250, 221, 229, 230, 249, 252, 316, 330, 331, 359, 361, 363, 365, 368, 369, 391, 392, 413, 414 und Flur 6, Flurstücke 136, 157 (tlw.), 162 (tlw.), 327, 328, 343, 347, 506, 509, 510, 537, 561, 605, 653, 654, 660, 661.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 2).

Die Verfahren zu A) und B) werden gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

## C) Veränderungssperre

Da Umnutzungstendenzen im Plangebiet ablesbar sind, empfiehlt es sich, zur Sicherung der Bauleitplanung mit den genannten städtebaulichen Zielen, für das künftige Plangebiet eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB vorzusehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Zur Sicherung der Planungsziele im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von Nagel-Straße/Zum Sundern“ beschließt der Rat der Stadt Oelde folgende Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre:

### **Satzung** **über die Anordnung einer Veränderungssperre der Stadt Oelde für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von Nagel-Straße/Zum Sundern“ vom \_\_.\_\_.2018**

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90) hat der Rat der Stadt Oelde am \_\_.\_\_.2018 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Zweck der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre dient der Sicherung der planerischen Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von Nagel-Straße/Zum Sundern“ und damit der Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie der geordneten weiteren städtebaulichen Entwicklung für die Entwicklung eines neuen innenstadtnahen Wohngebietes. Der Rat der Stadt Oelde hat am \_\_.\_\_.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von Nagel-Straße/Zum Sundern“ gem. § 2 BauGB beschlossen.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Veränderungssperre umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Oelde:

Flur 5, Flurstücke 11, 13, 19, 250, 221, 229, 230, 249, 252, 316, 330, 331, 359, 361, 363, 365, 368, 369, 391, 392, 413, 414  
Flur 6, Flurstücke 136, 157 (tlw.), 162 (tlw.), 327, 328, 343, 347, 506, 509, 510, 537, 561, 605, 653, 654, 660, 661.

Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen (siehe Anlage 3). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und liegt für die Zeit der Veränderungssperre während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Oelde – Fachdienst Planung und Stadtentwicklung – Zimmer 429, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, zur Einsicht aus.

#### **§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre, Ausnahmen**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
- b) Erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen

Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erlassen werden.

#### **§ 4 Bestandsschutz**

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Die Veränderungssperre tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 2) die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind, die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens aber nach Ablauf von zwei Jahren seit ortsüblicher Bekanntmachung.

**Die Beschlüsse zu A), B) und C) sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.**

#### **Anlage(n)**

Anlage 1: Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde

Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern

Anlage 3: Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplans Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern