



SITZUNGSVORLAGE
B 2020/610/4653

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 06.11.2020

Köstens, Nicola

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Rat	Entscheidung	23.11.2020

39. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde - Erweiterung Wibbelt-Carrée

A) Einleitungsbeschluss

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

Der Rat zieht die Entscheidung gem. § 1 Abs. 2 der Zuständigkeitsordnung des Rates der Stadt Oelde an sich.

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt

Sachverhalt:

A) Einleitungsbeschluss zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde

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 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728) das Verfahren zur 39. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplans der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 39. Änderung des Flächennutzungsplans sollen ein Teil der als Flächen für den

Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kirche“ bzw. „Kindergarten“ wie auch die vorhandene Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung „Turnhalle“ als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Hierdurch soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Wibbelt-Carrées geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 2,1 ha. Er liegt südlich der Wibbeltstraße und westlich der Albrecht-Dürer-Straße und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde:

Flur 6, Flurstücke 558, 559, 598, 676 und 686

Der Geltungsbereich ist auch dem beigegeführten Lageplan zu entnehmen. (s. Anlage)

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die Öffentlichkeit wird – sofern es vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie vertretbar erscheint – neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt zugleich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.146 „Erweiterung Wibbelt-Carrée“ der Stadt Oelde.

Die Beschlüsse zu A) und B) sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die Vorhabenträger Heckmann Bauland und Wohnraum GmbH & Co. KG und die Kirchengemeinde St. Johannes haben mit Schreiben vom 25.05.2020 einen Antrag für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Diesem wurde mit Ratsbeschluss vom 22.06.2020 zugestimmt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der im Parallelverfahren durchzuführenden 39. Änderung des Flächennutzungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die in mehreren Bauabschnitten geplante Erweiterung des bestehenden Wibbelt-Carrées geschaffen werden (vgl. Anlage 2): Zunächst sollen südwestlich der Kirche zwei Häuser in zweigeschossiger Bauweise plus Staffelgeschoss errichtet werden. Dort sollen neben geförderten Wohneinheiten eine Tagespflege und ein ambulant betreutes Wohnen entstehen. Der Neubau des Kindergartens soll in Phase 2 erfolgen. In der dritten Phase soll der jetzige Baukörper des St. Joseph Kindergartens abgerissen und durch zwei Wohngebäude neben dem neu errichteten Kindergarten südlich der Kirche ersetzt werden. Das jetzige Pfarrheim soll in einer weiteren Phase durch einen Quartierstreff mit Bürgersaal und einem Quartiersnetzwerk ersetzt werden. Der Platz vor der Kirche soll als zentraler Quartiersplatz ausgewiesen und autofrei werden. In der fünften und letzten Phase sollen auf dem städtischen Grundstück an der Albrecht-Dürer-Straße, nachdem Ersatzstandorte für die sich derzeit noch dort befindliche Kita und Turnhalle realisiert wurden, drei Gebäude in Ergänzung zu den bereits bestehenden Gebäuden für Wohnen errichtet werden.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 2,1 ha. Er liegt südlich der Wibbeltstraße und westlich der Albrecht-Dürer-Straße. Im Süden wird er durch den Rembrandtweg begrenzt. Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

Durch die 39. Änderung des Flächennutzungsplans sollen ein Teil der als Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kirche“ bzw. „Kindergarten“ wie auch die vorhandene Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung „Turnhalle“ als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Das geplante Vorhaben wurde der Politik bereits im Dezember 2019 in einer gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr sowie des Ausschusses für Familien und Soziales detailliert vorgestellt. Der entsprechende Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 „Erweiterung Wibbelt-Carrée“ der Stadt Oelde wurde bereits am 22.06.2020 vom Rat der Stadt Oelde gefasst. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.146 „Erweiterung Wibbelt-Carrée“ der Stadt Oelde betrieben werden. Das dazu erforderliche Verfahren soll mit dieser Vorlage eingeleitet werden.

Um die Umsetzung des Vorhabens möglichst zeitnah realisieren zu können, soll neben der Einleitung des Verfahrens zudem die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen werden. Danach sind die Öffentlichkeit wie auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange „möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“ Auch die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 soll bereits erfolgen.

Da das Planverfahren im sogenannten „Normalverfahren“ durchgeführt werden soll, findet im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB eine weitere Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

Anlage(n)

Anlage 1 Geltungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde
Anlage 2 Lageplan