



## Sitzungsvorlage

B 2021/610/4980  
öffentliche Sitzungsvorlage

### Federführung

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt      Frau Madita Stelten  
Telefon                      02522 / 72-465  
E-Mail                        madita.stelten@oelde.de

### **31. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 137 "Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern" der Stadt Oelde**

**A) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**

**B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 137  
"Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern" der Stadt Oelde**

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	27.10.2021
Rat	Entscheidung	02.11.2021

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlüsse:

**A) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde 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 31. 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.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt zugleich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ der Stadt Oelde.

Sollten sich Beschränkungen der Beteiligung aufgrund der COVID-19-Pandemie ergeben, ist eine Durchführung der Beteiligung gemäß § 5 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen. Sofern die COVID-19-Pandemie dies zulässt, soll eine Bürgerversammlung stattfinden.

### **B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ der Stadt Oelde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten. Soweit es unter den Rahmenbedingungen der Corona-Pandemie möglich und verantwortbar ist, wird die Öffentlichkeit neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. 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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt zugleich die 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde.

Sollten sich Beschränkungen der Beteiligung aufgrund der COVID-19-Pandemie ergeben, ist eine Durchführung der Beteiligung gemäß § 5 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen. Sofern die COVID-19-Pandemie dies zulässt, soll eine Bürgerversammlung stattfinden.

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

## **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.

Das betreffende Areal liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ aus dem Jahr 1956, der in diesem Bereich Flächen für eine Gewerbe- und Industriebauung vorsieht.

Zur Entwicklung des Areals zwischen den Straßen „Goldbrink“, „Von-Nagel-Straße“ und „Zum Sundern“ soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ in Verbindung mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches zur Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes planerisch ermöglicht und abgesichert werden.

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. Um einen vertraglichen Übergang zur geplanten Wohnentwicklung zu gewährleisten, soll ein Streifen östlich der Straße „Goldbrink“ als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Im Vergleich zum Sachstand des Aufstellungsbeschlusses wurde der Geltungsbereich angepasst und die Flächen westlich der Straße „Goldbrink“ herausgenommen. Da für die Entwicklung dieses Bereichs noch weitere Abstimmungsgespräche mit den Eigentümern erfolgen müssen, werden sie in einem späteren Bauleitplanverfahren gesondert betrachtet.

### **Hinweis**

Aufgrund der derzeitigen Situation wird eine Durchführung des Verfahrens gemäß BauGB gewählt. Sollten weitergehende Beschränkungen, wie z.B. Ausgangssperren, aufgrund der COVID-19-Pandemie erneut erforderlich werden, ist eine Durchführung gemäß Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

Das BauGB formuliert für die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB keine konkreten Vorgaben zur Art und Weise/Form der Beteiligung. Da die Durchführung eines Erörterungstermins oder einer mündlichen Verhandlung daher in das Ermessen der Behörde gestellt ist, können bei der Ermessensentscheidung auch geltende Beschränkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie und das Risiko der weiteren Ausbreitung des Virus berücksichtigt werden. In welcher Form die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgelegt werden. Die Beteiligung wird über das Internet und per E-Mail und soweit möglich über eine öffentliche Auslegung im Rathaus erfolgen.

## **Anlagen**

Anlage 1 - 31. Änderung Flächennutzungsplan/Bebauungsplan Nr. 137: Geltungsbereich

Anlage 2 - 31. Änderung Flächennutzungsplan: Entwurf frühzeitige Beteiligung

Anlage 3 - Bebauungsplan Nr. 137: Entwurf frühzeitige Beteiligung