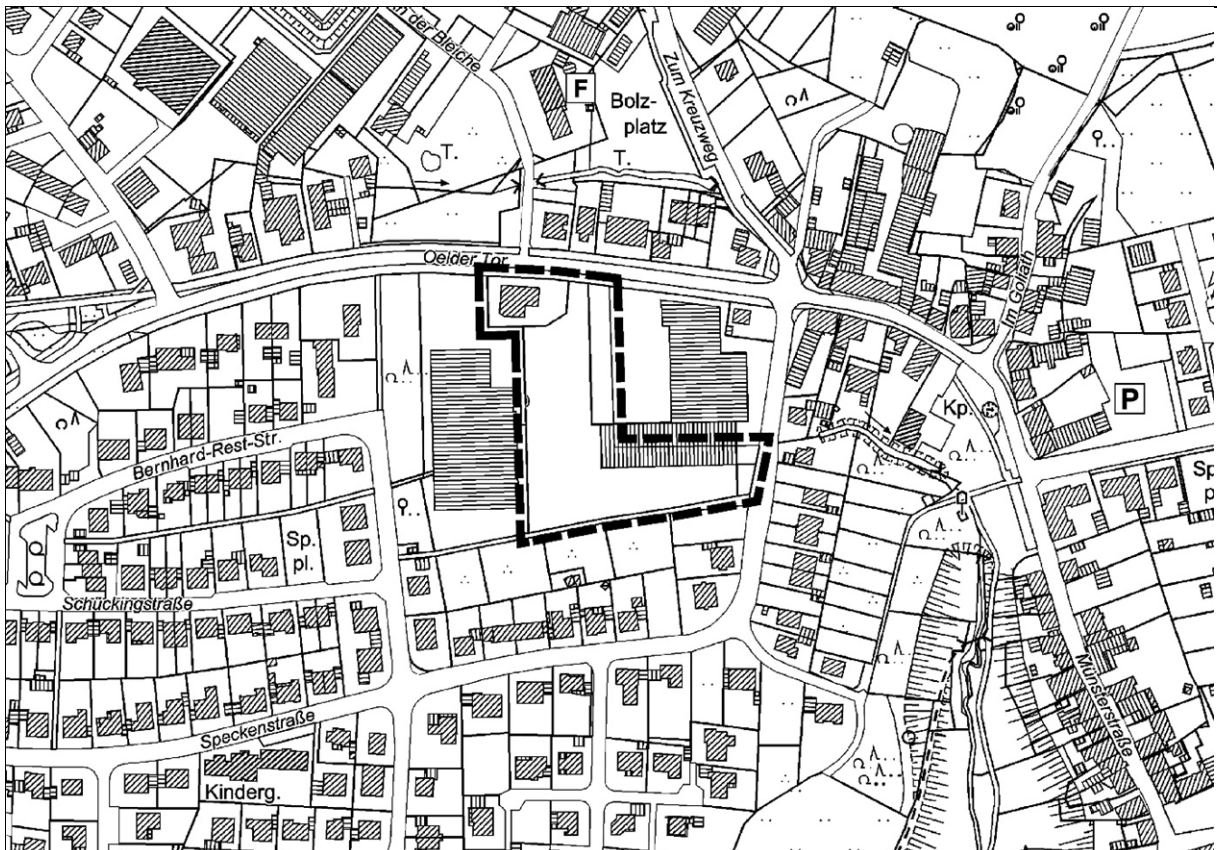


## 50. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Ortsteil:** Stromberg

**Plangebiet:** Südlich Oelder Tor, westlich Speckenstraße



## Begründung

### Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

24.01.2023

**Verfasser:**

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Darstellung der Nutzung</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung / Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Belange der Umwelt</b> .....	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>6</b>
9.1	Belange des Immissionsschutzes .....	6
9.2	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung .....	6
9.3	Belange des Bodenschutzes.....	7
9.4	Belange des Denkmalschutzes .....	7
9.5	Altlasten und Kampfmittel.....	7

## Begründung zur 50. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Oelde

---

**Ortsteil:** Stromberg  
**Plangebiet:** Südlich Oelder Tor, westlich Speckenstraße

---

**Verfahrensstand:** **Vorentwurf**  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

---

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Oelde beabsichtigt, den bestehenden Einzelhandelsstandort am Oelder Tor künftig einer Umstrukturierung zu unterziehen, um ihn so zu aktivieren und attraktivieren. Übergeordnetes Ziel ist es, die Entstehung bzw. Verfestigung eines Missstandes eines städtebaulich integrierten Standortes im Ortsteil Stromberg zu verhindern und die Nahversorgung der Bevölkerung an einem fußläufig erreichbaren bzw. an den ÖPNV angebundenen Standort zu sichern und auszubauen.

Unter dem Titel „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“ wird eine Weiterentwicklung des Gebietes angestrebt, in deren Zentrum der Umzug des ansässigen Lebensmittelmarktes in einen Neubau an der westlichen Seite des Baugrundstückes steht. Dies ist notwendig, um den modernen Kundenansprüchen (großzügige Bewegungsflächen, ansprechende Sortimentspräsentation, Barrierefreiheit, „modernes Inneres“) zu genügen. Damit einhergehend ist auch eine Umgestaltung der bestehenden Stellplatzflächen verbunden, um auch hier den geänderten Anforderungen zu entsprechen.

Diesen Neubau und Umzug des Lebensmittelmarktes soll eine Aktivierung der bestehenden Gebäude für gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsangebote begleiten. Mögliche Nachnutzungen des bestehenden Marktgebäudes sind weitere Einzelhandelsangebote, beispielsweise ein Getränkemarkt, aber auch Dienstleistungen wie eine Post.

Zusätzlich soll die neue Nutzungsstruktur durch ergänzende Wohnbebauung sowie gewerblicher Nutzung und Dienstleistungsnutzung begleitet werden. Für eine Wohnnutzung ist der südliche Bereich anschließend an bzw. hinter den Bestandshallen geeignet. Für ergänzende gewerbliche Nutzung sowie Dienstleistungsnutzungen ist perspektivisch eine Anordnung über dem alten bzw. neuen Marktgebäude möglich, da dies durch eine Nutzungsdiversifizierung die Aktivierung des Standortes unterstützen würde und zugleich das Ziel der flächensparenden und kompakten Siedlungsentwicklung umgesetzt würde.

Die geplante Neustrukturierung des Standortes am Oelder Tor erfordert eine Änderung des bestehenden Baurechtes, das gegenwärtig durch den Bebauungsplan Nr. 6 „Stromberg - Up'n Dauden“ auf dem Stand der 3. Änderung (Rechtskraft: Mai 2009) begründet ist. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Teil der zuvor als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Fläche südlich der Straße Oelder Tor und westlich der Speckenstraße als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ ausgewiesen. Mit der Änderung wurden insbesondere zwei Ziele verfolgt: Zum einen sollte durch die Umnutzung der Hallen die Fläche im Ortskern von Stromberg reaktiviert und

gestalterisch wieder hergerichtet werden. Dies wurde bereits im Stadtentwicklungskonzept 2015 + der Stadt Oelde als wichtiges Ziel für Stromberg aufgenommen. Zum anderen sollte die Versorgung Strombergs ausgebaut werden und der ehemaligen Industriebrache eine Perspektive gegeben werden.

Die gegenständliche Planung greift die damaligen Planungsziele zur Entwicklung und Attraktivierung des Standortes wieder auf und erweitert diese konkret um das Planungsziel einer ergänzenden Wohnnutzung.

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung: Die Planung ist gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und entspricht den in § 1 (6) BauGB benannten und insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen:

- Schaffung von Wohnraum, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Nr. 1 und 2),
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Nr. 4)

Im Bebauungsplan soll für den Bereich der Einzelhandelsnutzung entsprechend der Nutzung ein Sondergebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus soll für die im Süden des Geltungsbereiches geplante Wohnnutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der westliche als auch der südliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechen damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im gesamten Änderungsbereich sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen daher für den Bereich ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt werden, sodass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen wird.

Das Planungsrecht für die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandortes sowie der geplanten wohnbaulichen Entwicklung wird durch die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung vorbereitet und parallel durch eine Aufstellung des Bebauungsplanes (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“) geschaffen.

## 2 Verfahren

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“ durchgeführt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (**Teil B** der Begründung, folgt im weiteren Verfahren) zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen (siehe Kapitel 9.2).

### 3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung

Der rd. 1,11 ha große Änderungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Oelde in der Flur 412 und umfasst vollständig die Flurstücke 1191, 1207, 1208 (tlw.), 1206 (tlw.).

Der Änderungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 5 (5) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Ziele, Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat), folgt im weiteren Verfahren

### 4 Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich liegt im Zentrum von Stromberg eingebettet in eine gemischte Nutzungsstruktur. Grundsätzlich ist der Bereich Strombergs südlich der Straße Oelder Tor (bzw. im weiteren Verlauf der Beckumer Straße / Münsterstraße in Form wohnbaulich geprägt (überwiegend kleinteilige Einfamilienhausbebauung). Lediglich der Änderungsbereich selbst und die westlich und östlich angrenzende Fläche bilden hier die Ausnahme: Während der östliche Bereich eine wesentliche zentrale Versorgungsfunktion für den Ortsteil übernimmt, werden die westlich gelegenen Flächen gewerblich in Form einer Lagerhalle genutzt. In nördlicher Gegenlage des Plangebietes an der Straße Oelder Tor befinden sich ebenfalls Wohngebäude – hier in Form von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau (dreigeschossig).

### 5 Planungsrechtliche Vorgaben

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

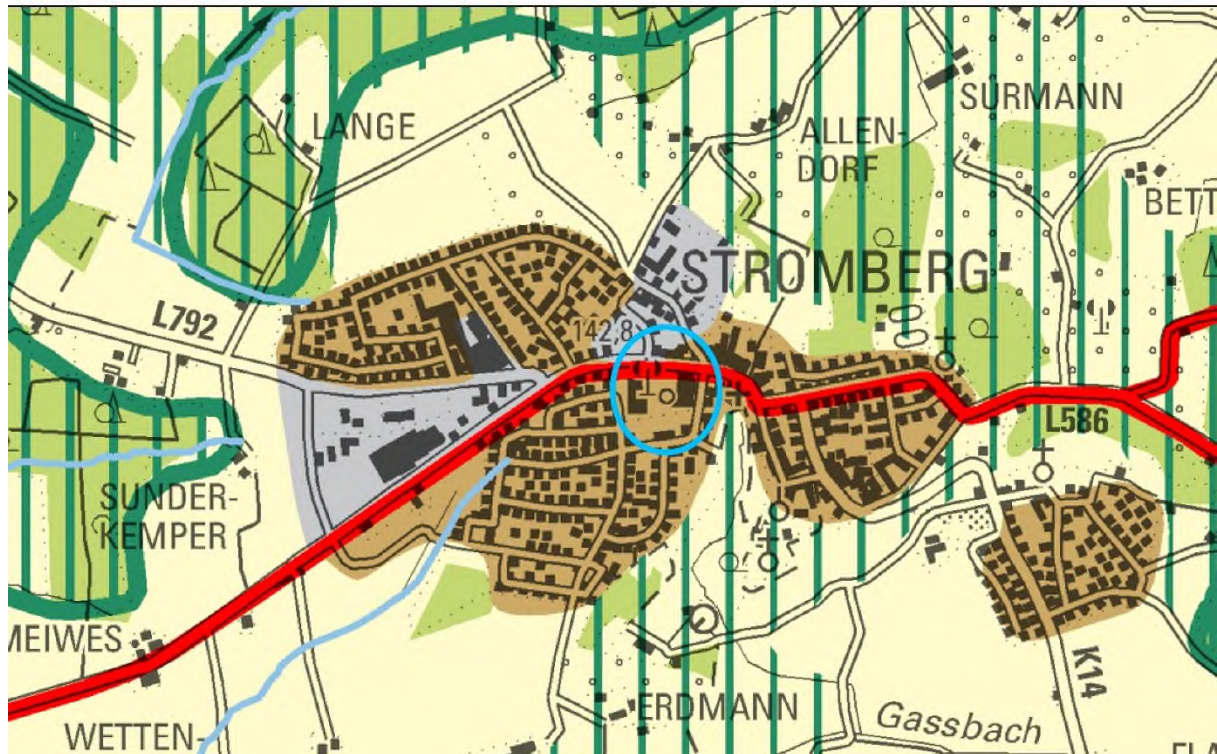


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

Der Änderungsbereich der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Mit der

Darstellung von ASB für den gesamten Planbereich liegen aus raumordnerischer Sicht die Voraussetzungen für die geplante Entwicklung vor. Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist im Verfahren eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksregierung Münster zu stellen.

## 6 Darstellung der Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde stellt für den Planbereich Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ und Gewerbliche Bauflächen dar. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 160 können nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus diesen Darstellungen entwickelt werden, da die Darstellung gewerblicher Bauflächen der geplanten Entwicklung entgegensteht. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Im Rahmen der parallelen 50. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die gewerblichen Bauflächen zugunsten einer Ausweitung der Sonderbauflächen und einer Darstellung von Wohnbauflächen zurückgenommen. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, vorher/nachher Darstellung Auszug ohne Maßstab

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Gewerbliche Bauflächen gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB	1,11 ha	----
Sonderbauflächen gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB	----	0,78 ha
Wohnbauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB	-----	0,33 ha
Gesamt	1,11 ha	1,11 ha

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“ geändert und schafft damit auf

Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes sowie eine ergänzende Wohnnutzung.

## **7 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Belange der Ver- und Entsorgung nicht betroffen. Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Abwasseranlagen.

## **8 Belange der Umwelt**

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht – separater **Teil B** der Begründung.

## **9 Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Belange des Immissionsschutzes**

Die Belange des Immissionsschutzes werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Hierbei ist die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Sondergebietsentwicklung sowohl mit dem gegebenen städtebaulichen Umfeld als auch mit der geplanten hinzutretenden Wohnbebauung zu bewerten und falls erforderlich, geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche entwickelt.

### **9.2 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung**

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>, zuletzt zugegriffen am 20.01.2023).

Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m<sup>2</sup>), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte ist zu entnehmen, dass im Falle eines extremen Starkregenereignisses sowohl für die heutige Stellplatzanlage als auch die westlichen und südlichen ungenutzte Randbereiche des Plangebietes Überschwemmungen prognostiziert werden.

Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen oder unvorhersehbaren Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Im weiteren Verfahren wird bei Konkretisierung der Vorhabenplanung und der Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Gebäudehöhen und unteren Bezugspunkten geprüft, inwieweit Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen festsetzungsrelevant sind.

### **9.3 Belange des Bodenschutzes**

Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

#### Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß (Orientierungswert für Obergrenzen nach BauNVO) begrenzt. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei ordnungsgemäßer Bodennutzung nicht zu erwarten.

#### Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Plangebiet „Pseudogley“ und damit ein regional weit verbreiteter und häufig anzutreffender Bodentyp an. Bei der Planung handelt es sich um eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne der §§ 1 (5) und 1a (2) BauGB, die mit der Nach- und Umnutzung des vorhandenen Standortes mit nahezu vollständiger Bodenversiegelung dazu beiträgt, die Versorgungssituation im Ortsteil Stromberg zu sichern.

### **9.4 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **9.5 Altlasten und Kampfmittel**

#### Kampfmittel

Der Änderungsbereich wurde im vergangenen Jahrhundert gewerblich genutzt. Der Stadt Oelde liegen keine Erkenntnisse darüber vor, ob Kampfmittel in diesem Bereich zu erwarten sind. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg oder die nächstgelegene Polizeistelle unverzüglich zu verständigen.

#### Altlasten

Der Änderungsbereich wurde bis zum Jahr 1989 von der Möbelfabrik Rose und danach bis zur Betriebseinstellung für weitere rd. 15 Jahre von der Fahrradfabrik Sprick genutzt. Im Jahr 2007 erfolgte ein Teilabriss der Betriebsgebäude. Parallel dazu wurde das Gelände einer orientierenden Untersuchung unterzogen. Dabei wurden in geringem Umfang Bodenverunreinigungen durch PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen.



Im Herbst 2008 wurden auf Veranlassung des damaligen Eigentümers rd. 1.000 m<sup>3</sup> Bodenaushub angeliefert. Untersuchungen dieses Materials ergaben erhöhte Gehalte für das Schwermetall Arsen die in der Konsequenz dazu führten, dass der Bodenaushub im Frühsommer 2009 wieder aufgenommen und auf einer Deponie entsorgt werden musste.

Weitere Untersuchungen des Geländes zeigten, dass Restbelastungen des Bodens durch Arsen vor Ort verblieben sind und die oben bereits genannten PAK-Belastungen umfangreicher sind als ursprünglich angenommen.

Das Flurstück Nr. 1208 ist als Altstandort „Rose / Sprick“ unter der Nr. 8905 nachrichtlich in dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Warendorf eingetragen. Ursache sind Restbelastungen durch Arsen und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Eine entsprechende zeichnerische und textliche Kennzeichnung dieser Bodenbelastung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“ gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB vorgenommen.

Der derzeit gültigen bodenschutzrechtlichen Bewertung liegen die Nutzung als Grünanlage für die Fläche mit Restbelastungen durch Arsen bzw. die Oberflächenversiegelung mit Asphalt für die PAK-haltigen Auffüllungen zugrunde. In diesem Zustand gehen von den genannten Verunreinigungen keine Gefährdungen aus.

Die Erforderlichkeit einer Neubewertung erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Bodenbehörde des Kreises Warendorf.

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)