



# Sitzungsvorlage

M 2023/610/5563  
öffentliche Sitzungsvorlage

## Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Auskunft erteilt Herr Joseph Brandner  
Telefon 02522 / 72-462  
E-Mail joseph.brandner@oelde.de

## Siedlungsflächenmonitoring

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Kenntnisnahme	31.08.2023

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt die Ausführungen zum Siedlungsflächenmonitoring zur Kenntnis.

## Sachverhalt

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung am 07.06.2023 sowie der Ratssitzung am 12.06.2023 wurden der Politik mit der „Stellungnahme zur Neuaufstellung des Regionalplans Münsterland“ (Vorlage B 2023/610/5514) bereits die der Stadt Oelde durch die Regionalplanung zukünftig zugestandenen Wohnbauflächenbedarfe vorgestellt.

Aufgrund dieser neuen Flächenberechnung ergeben sich Konsequenzen für die zahlreichen anstehenden Maßnahmen, welche auf die Entwicklung von Wohnbauflächen zielen. Diese Auswirkungen sollen nachfolgend dargestellt werden.

Wie bereits in der vorbezeichneten Vorlage erwähnt, wurden in der Stadt Oelde unter der Annahme, dass die mit dem aktuell noch gültigen Regionalplan zugestanden 63 ha Wohnbauflächen bis 2025 Bestand haben, eine Reihe von Verfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen vorbereitet. Hierzu gehören insbesondere die

- Nachnutzung des ehemaligen Hammelmann-Geländes (Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ sowie dazugehörige 31. Änderung des FNP) in Oelde,
- Überplanung und Revitalisierung des Netto-Standortes mit begleitender Wohnbebauung in Stromberg (Bebauungsplan Nr. 160 „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“ sowie dazugehörige 50. Änderung des FNP),
- Wohnentwicklung an der Fürst-Bentheim-Straße in Lette,
- Erweiterung des Wibbelt-Carrées,
- Neubaugebiete in Lette und Stromberg.

Diese sowie auch weitere, noch weniger konkrete Bauanfragen sollen zur Entspannung des extrem angespannten Wohnungsmarkts beitragen. Durch die über die Regionalplanung erfolgte Reduzierung des zugestandenen Wohnflächenbedarfes auf 26 ha (bis zum Jahr 2044) ist die Umsetzung dieser knapp 14 ha umfassenden Maßnahmen nun nicht ohne weiteres möglich.

Auf den zugestandenen Bedarf von 26 ha werden alle im Flächennutzungsplan (FNP) verorteten und noch nicht bebauten Wohnbauflächen angerechnet. Diese bilden die so genannte „Wohnbaureserve“. Auch die planungsrechtlich bereits gesicherten Neubaugebiete „Weitkamp II“ und „Am Tienenbach II“ gehören dazu und sind dementsprechend von den verfügbaren 26 ha abzuziehen.

In Summe sind im städtischen FNP bereits so viele „Wohnbaureserveflächen“ verortet, dass derzeit keine Entwicklung von weiteren Flächen, für die eine FNP-Änderung erforderlich wäre, möglich ist. Bevor ein Wohnbauvorhaben daher über ein Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden kann, ist die Rücknahme von „Wohnbaureserveflächen“ des FNP erforderlich (z. B. durch die Umwandlung ausgewiesener Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft). Eine solche (isolierte) Flächennutzungsplanänderung ist jedoch nur möglich, wenn es nicht schon einen konkretisierenden Bebauungsplan gibt, der eine Bebauung ermöglicht.

Die „Wohnbaureserveflächen“ des FNP sind aktuell sehr ungleich verteilt. In Sünninghausen sind noch etwa 3 ha „Wohnbaureserveflächen“ dargestellt, welche zurückgenommen werden könnten. Stromberg verfügt über etwa 2,8 ha zurücknehmbarer „Wohnbauflächenreserven“, Lette über 3,4 ha. Im Bereich der Kernstadt Oelde könnten Reserveflächen von etwa 0,4 ha aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen werden.

Selbst bei Rücknahme aller „Wohnbauflächenreserven“ des Oelder FNP können die aufgezeigten unmittelbar anstehenden Planverfahren nicht vollumfänglich umgesetzt und somit die auf dem Wohnungsmarkt vorhandenen Bedarfe nicht gedeckt werden. Zukünftige Projekte wären dann schon gar nicht mehr ohne weiteres umsetzbar.

Vor diesem Hintergrund befindet sich die Stadt Oelde bereits in Abstimmung mit der Bezirksregierung.

Selbst wenn die Erwartung besteht, dass diese Inhalte wie auch die von der Stadt Oelde eingebrachte Stellungnahme zur Änderung des Regionalplans Berücksichtigung finden, ist zu vermuten, dass auch bei einer Anpassung der Bedarfe eine Rücknahme von „Wohnbaureserven“ in Form einer Flächennutzungsplanänderung unausweichlich ist.

Hierzu wird von der Verwaltung ein Vorgehen aufgezeigt, welches politisch zu erörtern und zu beschließen sein wird. Das erforderliche Bauleitplanverfahren zur Rücknahme der Flächen soll dann sogleich gestartet werden, um weitere Verzögerungen bei den o. g. Verfahren zu vermeiden.