



Sitzungsvorlage

B 2023/610/5604
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

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

52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Flächenrücknahme)

- A) Aufstellungsbeschluss
- B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	19.10.2023
Rat	Entscheidung	23.10.2023

Beschlussvorschlag

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

A) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt die Aufstellung zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde sollen durch die Rückgabe von zwei potentiellen Wohnbauflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um an anderer Stelle Flächen – welche bisher nicht als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde ausgewiesen sind – zukünftig als Wohnbauflächen entwickeln zu können.

Die zwei Teilbereiche des Änderungsverfahrens werden bisher als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Da eine Entwicklung der beiden Teilflächen zu Wohnbauzwecken kurz- und mittelfristig nicht umsetzbar und auch nicht geplant ist, sollen diese zukünftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen werden.

Die Geltungsbereiche (Anlage 1) umfassen die beiden Teilbereiche Lette und Sünninghausen und umfassen folgende Flurstücke: 123 (tlw.), 128 (tlw.), 129, 130, 131, 136, 137, 138, 139, 304 tlw., 372 (tlw.) und 413 (tlw.) der Flur 27, Gemarkung Oelde (Teilbereich Lette) sowie das Flurstück 153 (tlw.) der Flur 308, Gemarkung Oelde (Teilbereich Sünninghausen).

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Der Rat der Stadt Oelde beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 2 Abs. 2 BauGB der Nachbarkommunen. Die Öffentlichkeit wird über die Planinhalte informiert. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Im Zuge der Änderung des Regionalplans Münsterland wurde der Wohnflächenbedarf, welcher der Stadt Oelde zur wohnbaulichen Entwicklung zukünftig zugestanden wird, verringert. Auch wenn sich der Regionalplanentwurf noch in der Beratung befindet, so sind die dort festgelegten Flächenobergrenzen durch Beschluss des Regionalrates bereits heute anzuwenden. Da der zugestandene Bedarf bereits fast gänzlich durch Ausweisungen von „Wohnbauflächen“, welche aber nicht als solche genutzt werden und auch nicht alle in naher Zukunft als solche entwickelt werden sollen, aufgebraucht wird, sind im Vorfeld angedachter „neuer“ Wohnbauflächenausweisungen zunächst nicht genutzte „Wohnbauflächen“ aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen.

Der Teilbereich Lette liegt im Osten der Ortschaft Lette und umfasst etwa 2,6 ha. Die Fläche wird als Grünland und Ackerfläche genutzt. Eine Nutzung der Fläche als Wohnbaufläche ist durch die alleinige Ausweisung im Flächennutzungsplan nicht möglich, da die Flächen dem Außenbereich zuzuordnen sind und ein Bebauungsplan nicht existiert. Eine Entwicklung der Fläche zur wohnbaulichen Nutzung ist zudem mittelfristig nicht avisiert, da die Entwicklung des Neubaugebiets „Mönchsgraben“ (südlich des Regenrückhaltebeckens) städtebaulich priorisiert und als vorteilhafter erachtet wird. Die Fläche befindet sich im Eigentum verschiedener privater Eigentümer*innen, auch der Stadt Oelde gehört eine Teilfläche.

Der Teilbereich Sünninghausen liegt im Südwesten der Ortschaft Sünninghausen und umfasst etwa 1,1 ha. Insgesamt sieht der Flächennutzungsplan für den Ortsteil drei große „Wohnbaureserveflächen“ vor. Die Rücknahme einer dieser Flächen wird als unproblematisch erachtet, zumal jüngst durch das Neugebiet „Am Tienenbach II“ eine wohnbauliche Entwicklung angestoßen werden konnte. Die Entwässerung der angedachten Rücknahme-fläche ist schwierig, auch konnte im Zuge erster artenschutzrechtlicher Voruntersuchungen das Vorhandensein von zahlreichen Fledermäusen nachgewiesen werden. Die Fläche befindet sich im Eigentum eines privaten Eigentümers.

In naher Zukunft sollen durch die Rücknahme der beiden Teilflächen verschiedene städtebauliche Entwicklungen (z. B. in Oelde der Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“, in Stromberg der Bebauungsplan Nr. 160 „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“ sowie in Lette der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 152 „Fürst-Bentheim-Straße“) realisiert werden.

Um die vorgenannten Vorhaben möglichst zeitnah realisieren zu können, sollen neben der Aufstellung des Änderungsverfahrens zudem Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen werden. Die Öffentlichkeit wie auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind „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 BauGB soll bereits erfolgen.

Da das Planverfahren im sogenannten „Normalverfahren“ durchgeführt werden soll, findet im Rahmen des Aufstellungsverfahrens im Anschluss an die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB jeweils eine weitere Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt. Aktuell liegt noch kein Planentwurf vor. Dieser wird der Politik zur zweiten Beteiligungsrunde vorgelegt.

Anlage

Geltungsbereich