



# Sitzungsvorlage

B 2024/610/5734  
öffentliche Sitzungsvorlage

## Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Auskunft erteilt      Frau Stefanie Schulze-Zurmussen  
Telefon                      02522 / 72-464  
E-Mail                        stefanie.schulze-zurmussen@oelde.de

## 54. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Am Landhagen Nord – Gewerbegebiet)

- A) Aufstellungsbeschluss**
- B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	24.04.2024
Rat	Entscheidung	06.05.2024

## Beschlussvorschlag

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

### A) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde fasst den Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Durch die 54. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 9. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11a „Am Landhagen Nord – Gewerbegebiet“ geschaffen werden. Die bisherige Darstellung als „öffentliche oder private Grünfläche“ soll zukünftig als „Gewerbliche Baufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich (Anlage) liegt im Norden der Stadt Oelde und umfasst die Flurstücke 29 tlw., 164 tlw., 300, 301, 302, 303 der Flur 150, Gemarkung Oelde.

## **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**

Die Stadt Oelde plant aufgrund der hohen Nachfrage an Gewerbeflächen die 54. Änderung des Flächennutzungsplans verbunden mit der 9. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11a „Am Landhagen Nord – Gewerbegebiet“. Die Fläche ist rund 1,49 ha groß und grenzt östlich an das Gewerbegebiet „Am Landhagen“ im Nordosten von Oelde an. Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde stellt die Fläche als „öffentliche oder private Grünfläche“ dar.

Der rund 1,07 ha große nordwestliche Teil der Fläche wird aktuell als Acker genutzt und soll in Gewerbefläche umgewandelt werden. Für eine Festsetzung als Gewerbefläche im Bebauungsplan ist eine Darstellung im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ vorausgesetzt. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach gewerblichen Flächen, insbesondere für kleinere Betriebe, bietet sich die nordwestliche Fläche als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung Osten planerisch an. Die kürzlich mit der Erweiterung des „Gewerbegebietes Oelde A2“ und „Ludwig-Erhard-Allee“ geschaffenen gewerblichen Flächen sind bereits vermarktet und die Nachfrage ungebrochen. Auf Grund der vorhandenen Infrastruktur und der gewerblichen Nutzung im direkten Umfeld wird die gewerbliche Nutzung der Fläche als sinnvoll betrachtet. Die Gewerbefläche soll bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich entwickelt werden.

Die Hofstelle auf dem rund 0,42 ha großen südöstlichen Teil der Fläche wird aktuell zu Wohnzwecken genutzt; an der südöstlichen Grenze verläuft die Straße „Am Landhagen“. Auf Grund geänderter städtebaulicher Zielvorstellungen soll der vorhandene Bebauungsplan für diesen Teilbereich aufgehoben werden. Damit würde diese Fläche zum Außenbereich. Dies setzt eine Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan voraus. Dafür ist die 54. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung werden die Auswirkungen auf den Freiraum und die umweltbezogenen Schutzgüter in einem Umweltbericht ausführlich thematisiert. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nach jetzigem Stand nicht zu erwarten.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt zugleich die 9. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 a „Am Landhagen Nord – Gewerbegebiet“ der Stadt Oelde.

Als erste Verfahrensschritte im Rahmen der Bauleitplanung sollen nunmehr der Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen beschlossen werden.

## **Anlage**

Geltungsbereich