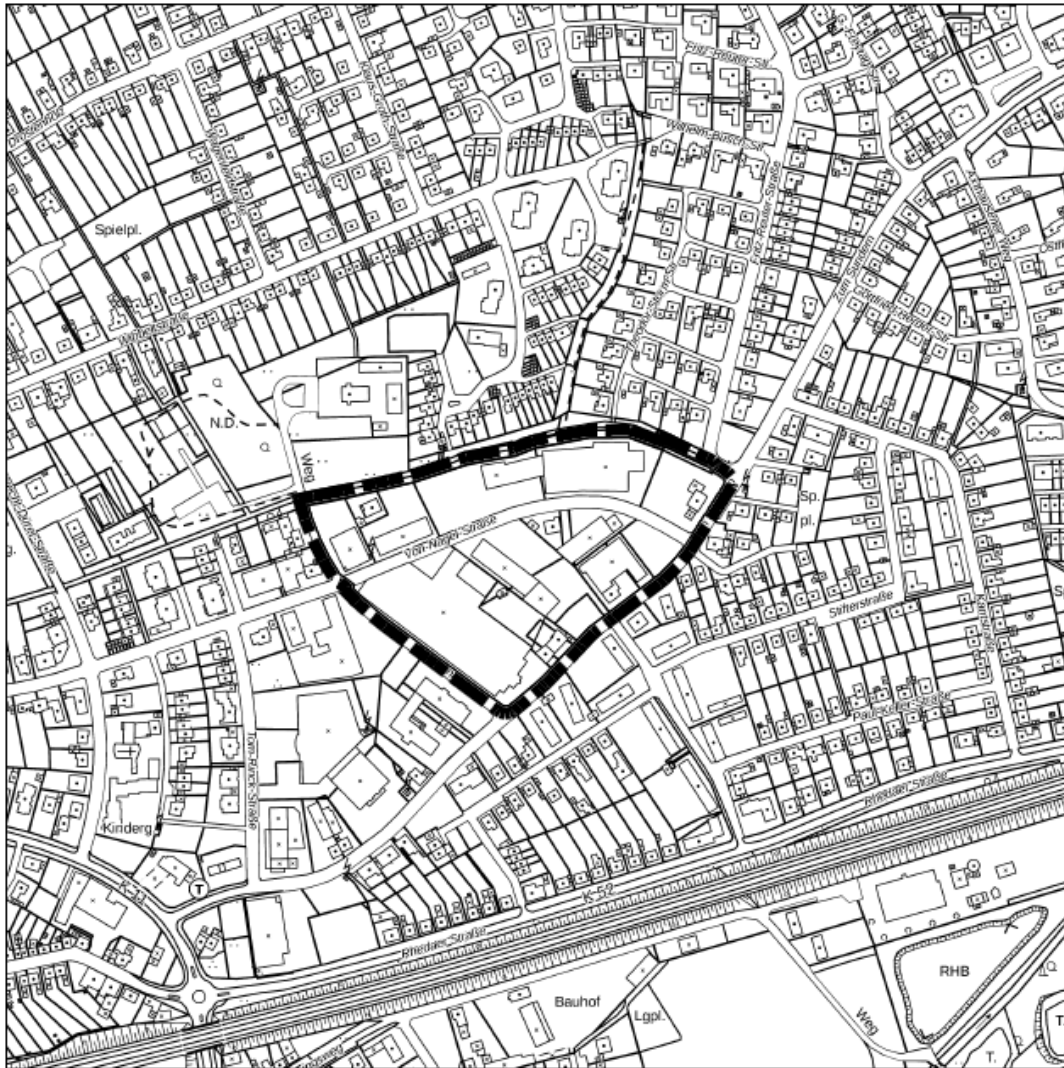


**Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB  
zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Stadt Oelde**



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 "Goldbrink/Von Nagel-Straße/Zum Sundern" der Stadt Oelde



**STADT OELDE**

Die Bürgermeisterin

**STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG**

Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zwecke</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung,     andere Planungen</b> .....	<b>2</b>
<b>4. Änderungsinhalte und Darstellungen</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>9</b>
<b>6. Hinweise</b> .....	<b>11</b>
<b>7. Flächenbilanz</b> .....	<b>11</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....	<b>12</b>
<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>12</b>

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abbildung 1: Lage des Plangebiets .....	2
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland .....	3
Abbildung 3: Luftbild mit Markierung des Naturdenkmals .....	3
Abbildung 4: Geoportal Kreis Warendorf - Überschwemmungsgebiete .....	5
Abbildung 5: Geoportal Kreis Warendorf – Hochwasser Gefahrenkarte .....	6
Abbildung 6: Geoportal Kreis Warendorf - Hochwasser Risikokarte .....	6
Abbildung 7: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW.....	7
Abbildung 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan .....	8

## Teil I Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke

Die Stadt Oelde plant die Änderung des Flächennutzungsplans verbunden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ im Nordosten von Oelde. Durch diese 31. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine rund 4,6 ha große, bislang als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche zukünftig als „Wohnbaufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen werden, um die benötigten Wohnbauflächen schaffen können.

Da die Stadt Oelde an anderer Stelle des Gemeindegebiets gewerbliche Bauflächenreserven vorweist, steht einer Aufgabe der Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Plangebiet nichts entgegen. Gegenstand der 31. Änderung des Flächennutzungsplans ist somit ausschließlich die Aufgabe der gewerblichen Bauflächendarstellung zugunsten einer Darstellung des ca. 4,6 ha umfassenden Plangebiets als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche.

Vor dem Hintergrund, dass mit dem verfügbaren Grund und Boden sparsam umzugehen ist, wird regelmäßig geprüft, wie der weitere Bedarf an Wohnraum und damit verbunden die Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken im Stadtgebiet gedeckt werden kann. Wichtig ist dabei, dass die weitere Siedlungsentwicklung u.a. mit Blick auf den demographischen Wandel und die Freiraumfunktionen bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich erfolgen soll. Zur Deckung der Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet von Oelde werden verschiedene Lösungsansätze verfolgt, wobei vorrangig die Möglichkeiten für eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung angestrebt werden.

Bei den betreffenden Flächen handelt es sich um eine gewerbliche Brache, welche als zentrumsnahes Wohngebiet umgenutzt werden soll. Dies ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da vorhandene Wohngebiete angrenzen und die bisherige Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes auf diesen Flächen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Trennung von Gewerbe- und Industrieflächen sowie Wohnbauflächen entspricht.

In der Umgebung des Geltungsbereichs der geplanten 31. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen sowie Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und eine Bahnanlage. Aber auch andere soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich fußläufig bzw. wenige Fahrminuten mit dem Rad entfernt.

### 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der Änderungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde liegt im nordöstlichen Bereich von Oelde und grenzt nördlich, östlich und südlich an vorhandene Wohngebiete und westlich an vorhandene Gewerbeflächen. Die südöstliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft entlang der Straße „Zum Sundern“, die südwestliche folgt der Straße „Goldbrink“. Nördlich wird der Bereich durch den Rembrandtweg und die Fritz-Reuter-Straße begrenzt.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets

### **3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Rechtliche Grundlage für eine landesplanerische Zustimmung zu einer Änderung des Flächennutzungsplans seitens der Bezirksregierung Münster sind die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Münsterland sowie die Ziele des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW).

Die Stadt Oelde wird im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte, flächensparende und an den demographischen Wandel angepasste Siedlungsentwicklung dar.

Laut des Regionalplans Münsterland sind der Geltungsbereich sowie das weitere Umfeld als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen. Die Zielsetzung des Regionalplans liegt auf der bedarfsgerechten, freiraum- und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung.

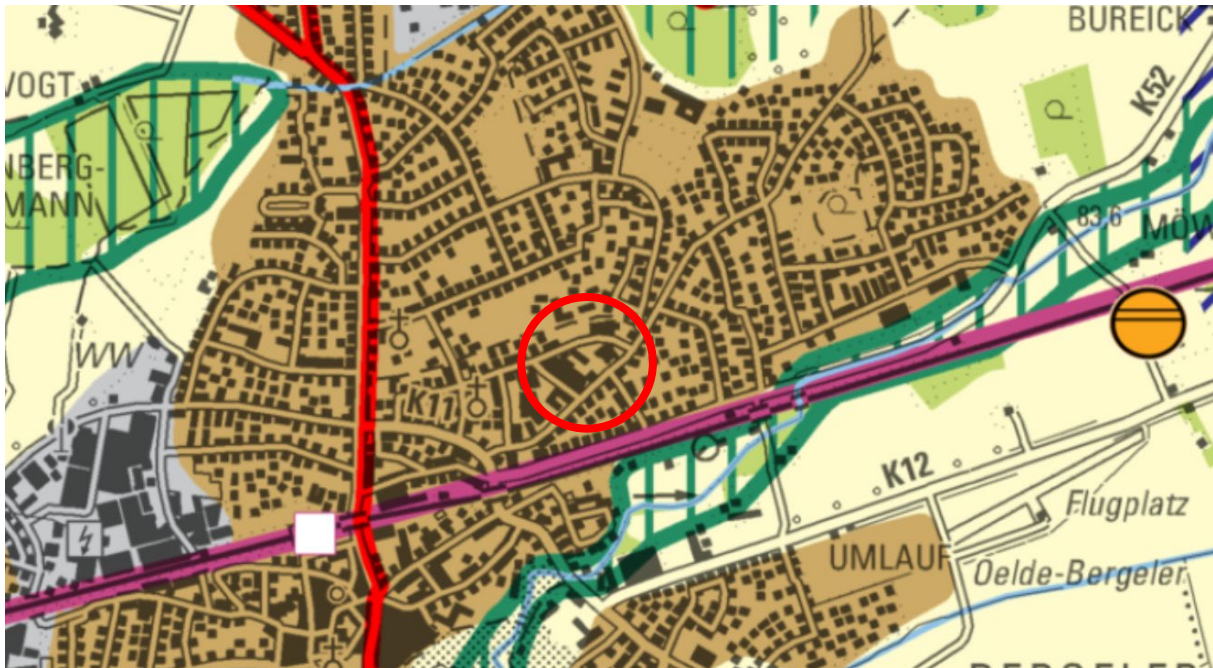


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland<sup>1</sup>

Die mit der Planung angestrebte Neuordnung einer bereits bebauten Fläche entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Im Ergebnis bewertet die Stadt die vorliegende Planung daher als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 BauGB angepasst.

### 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich das Naturdenkmal Nr. 7.03 (Eichenaltholzbestand), dieses wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.



Abbildung 3: Luftbild mit Markierung des Naturdenkmals<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Bezirksregierung Münster – Interaktiver Regionalplan NRW (bezreg-muenster.de), Aufruf am 03.08.2023

<sup>2</sup> Geoportal+ Kreis Warendorf (geo6.kreis-warendorf.de) – Aufruf vom 24.10.2023

Weitere den Naturschutz betreffende Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotop etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) bestehen weder für das Plangebiet noch für das nähere Umfeld.

### **3.3 Grundsätzliche Planungsalternativen**

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ und somit bei der 31. Änderung des Flächennutzungsplans um eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen handelt, entfällt die Untersuchung von grundsätzlichen Planungsalternativen.

### **3.4 Landesplanerische Stellungnahme**

Mit Schreiben vom 25.10.2023 hat die Bezirksregierung erklärt, dass die geplante Darstellung von „Wohnbauflächen“ und „Gemischter Baufläche“ an einem ehemaligen Gewerbestandort von Oelde mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Hierzu führt die Behörde im Einzelnen aus:

- Der Regionalplan Münsterland legt für den Planungsraum zeichnerisch einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Die geplante Innenentwicklung wird grundsätzlich aus raumordnerischer Sicht begrüßt und ist mit den zeichnerischen Zielen der Raumordnung vereinbar.
- Das Ziel 6.1-1 LEP i.V.m. den Zielen 1.1. und 3.2 des Regionalplans Münsterland fordert eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Dabei hat die Wohnbauflächenplanung flächensparend und bedarfsgerecht ausgerichtet an der Bevölkerungsentwicklung zu erfolgen.
- Da der Bedarf der Stadt Oelde an Wohnbauflächen die vorhandenen Wohnbauflächenreserven – unter Berücksichtigung laufender Bauleitplanverfahren - um ca. 6 ha übersteigt (Stand 19.10.2023), entspricht die Gesamtplanung der beiden FNP-Änderungen (52. Und 31. Änderung) dem Ziel 6.1-1 des LEP NRW.
- Unter der Voraussetzung, dass die Flächenrücknahmen der 52. FNP-Änderung (Flächenrücknahme) zeitgleich mit oder vor der 31. FNP-Änderung rechtskräftig wird, kann die Vereinbarkeit der Gesamtplanung beider FNP-Änderungen mit den Zielen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden.
- Ergänzend weise ich darauf hin, dass die Ziele und Grundsätze des am 1. September 2021 in Kraft getretenen länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH), im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Es ist daher notwendig, dass in den Planunterlagen, die Sie nach § 34 Abs. 5 LPlG vorlegen, deutlich wird, dass Sie sich auch mit den Zielen und Grundsätzen des BRPH auseinandergesetzt haben.

### 3.5 Hochwasserschutz / Starkregen

Auf Grund der in den letzten Jahren vermehrt aufgetretenen Hochwasserereignisse in Verbindung mit dem Klimawandel erhöht sich z.B. durch häufigere Starkregenereignisse das Hochwasserrisiko. Für einen verbesserten Hochwasserschutz hat die Bundesregierung den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) aufgestellt. Dieser ist am 01.09.2021 in Kraft getreten. Durch Festlegung von planungsrelevanten Zielen und Grundsätzen ist die Auseinandersetzung mit dem Hochwasserschutz im Rahmen der Bauleitplanung notwendig.

Das Plangebiet befindet sich nach Aussage des Geoportals des Kreises Warendorf in keinem Überschwemmungsgebiet.

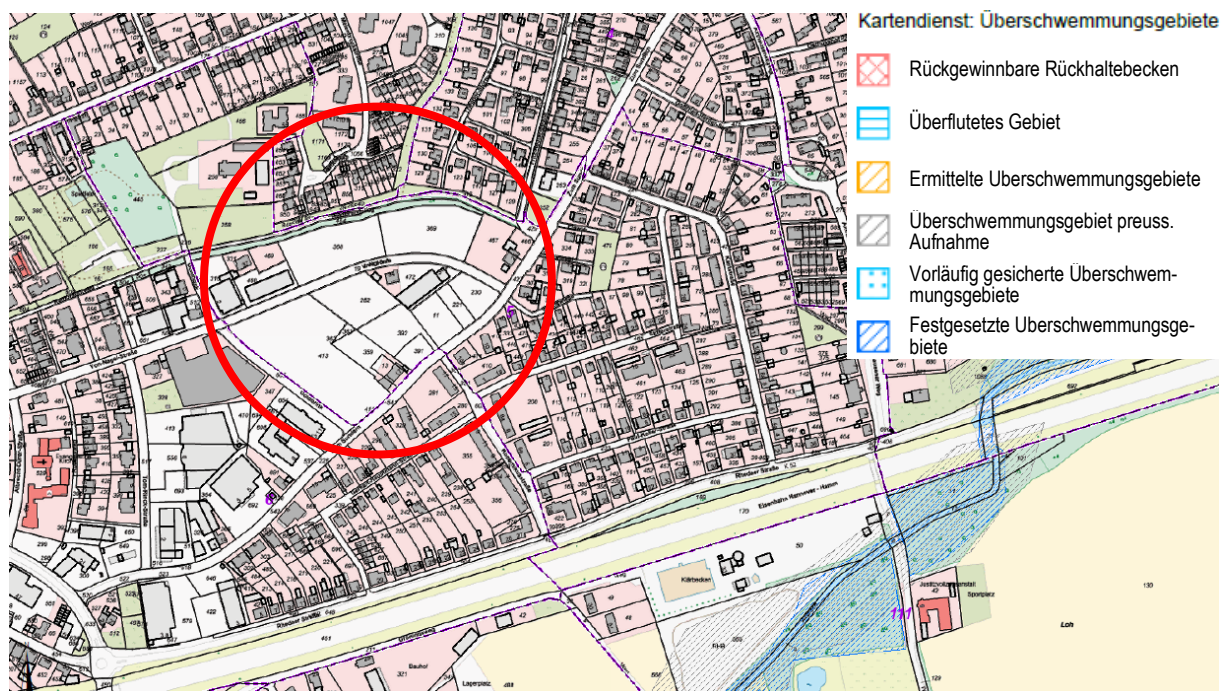


Abbildung 4: Geoportal Kreis Warendorf - Überschwemmungsgebiete<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Geoportal+ Kreis Warendorf (geo6.kreis-warendorf.de) – Aufruf vom 03.08.2023

Auch in der Gefahren- und Risikokarte Hochwasser des Geoportals werden keine Aussagen zum Plangebiet getroffen.

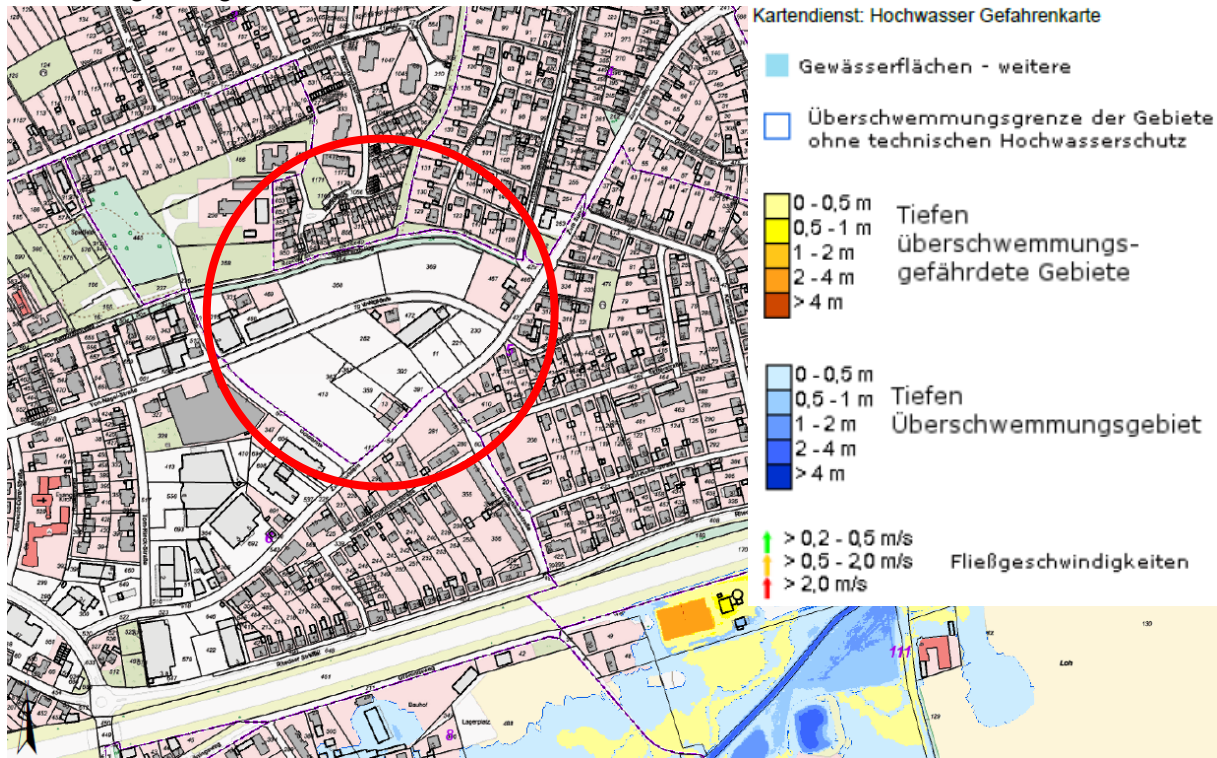


Abbildung 5: Geoportal Kreis Warendorf – Hochwasser Gefahrenkarte<sup>4</sup>

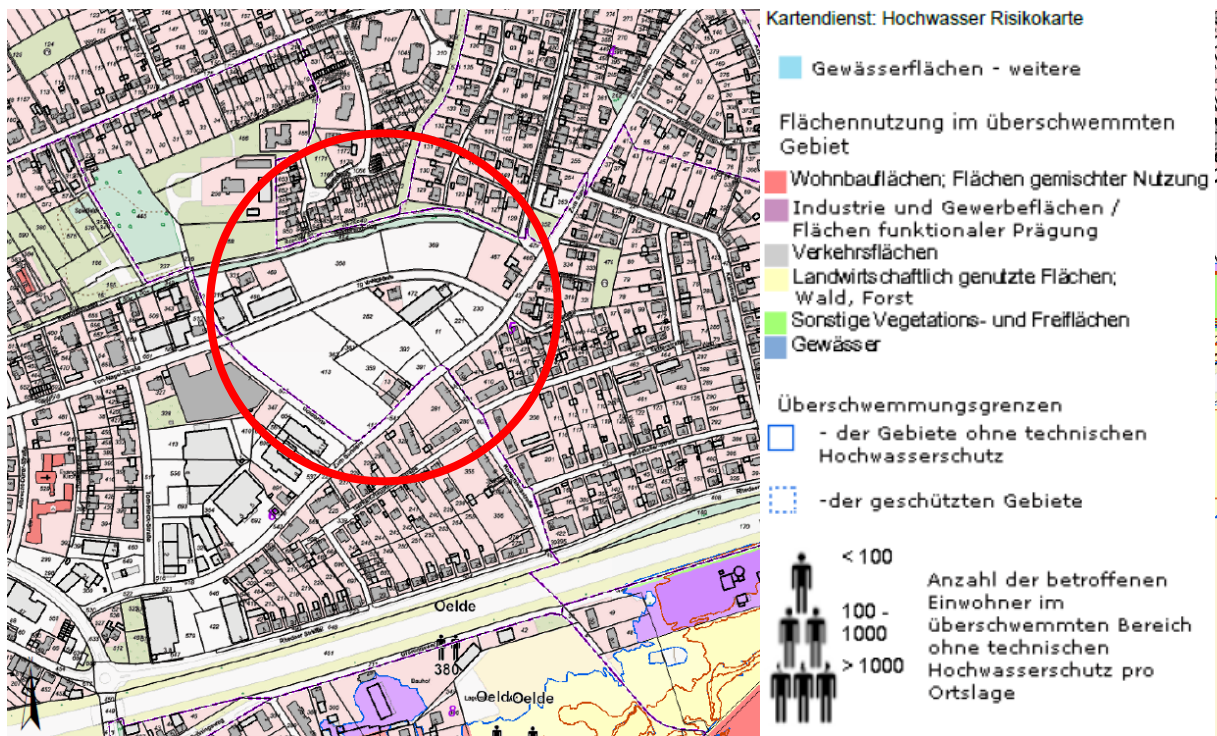


Abbildung 6: Geoportal Kreis Warendorf - Hochwasser Risikokarte<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Geoportal+ Kreis Warendorf (geo6.kreis-warendorf.de) – Aufruf vom 03.08.2023

<sup>5</sup> Geoportal+ Kreis Warendorf (geo6.kreis-warendorf.de) – Aufruf vom 03.08.2023



In der nachstehenden Abbildung sind die Fließgeschwindigkeiten und Wasserhöhen bei einem extremen Starkregenereignis abgebildet.

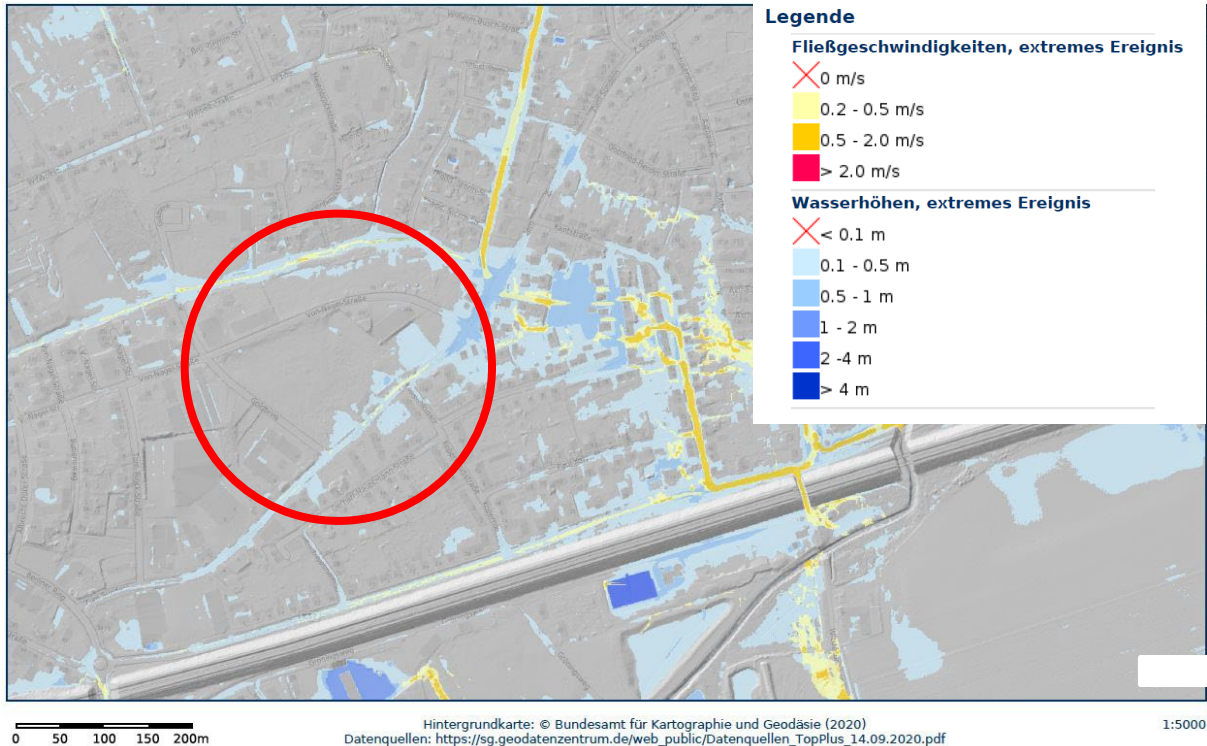


Abbildung 7: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW<sup>6</sup>

Demnach kommt es im Plangebiet bei extremen Starkregenereignissen im Bereich angrenzend an die Straße „Zum Sundern“ und zum Rembrandtweg nur zu geringen Wasserhöhen. Aus diesem Grund werden Hinweise zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ausschließlich auf Ebene des Bebauungsplans behandelt.

<sup>6</sup> Geoportal NRW - Starkregenhinweiskarte (geoportal.de) – Aufruf vom 03.08.2023

#### 4. Änderungsinhalte und Darstellungen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit der Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

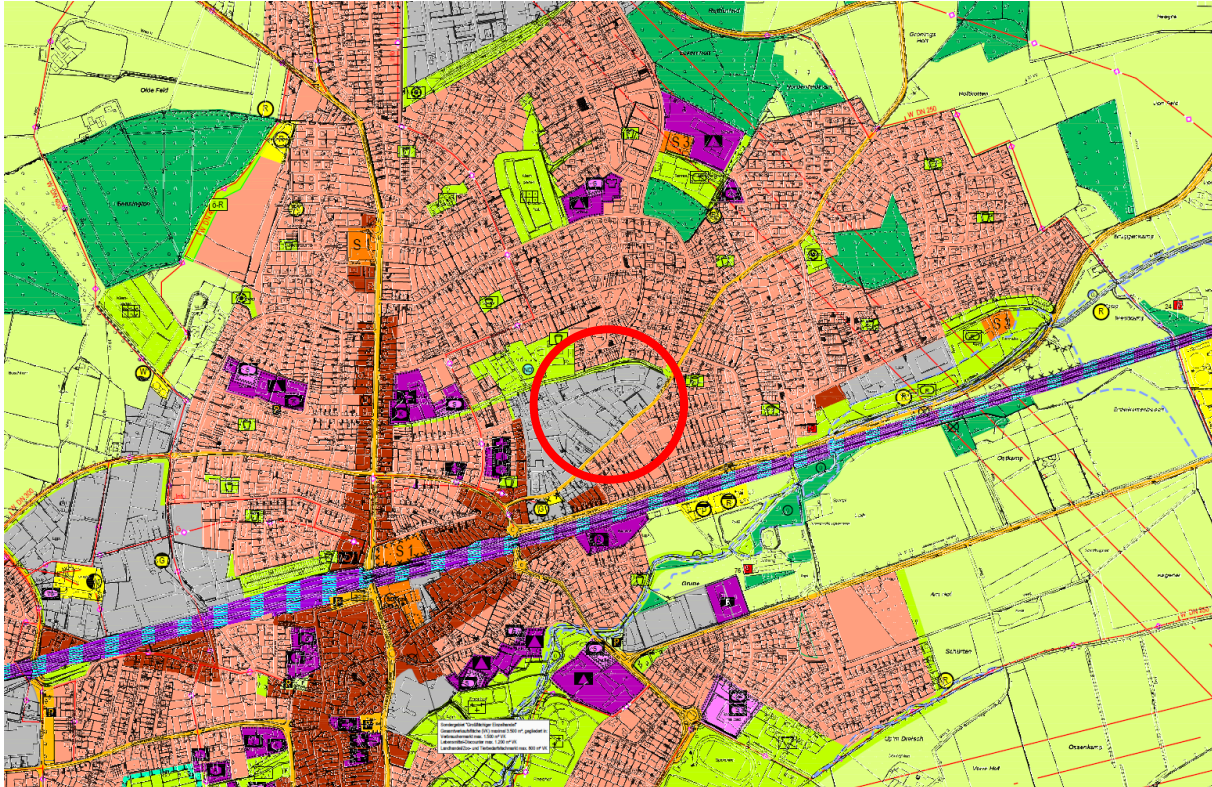


Abbildung 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Diese Änderung des Flächennutzungsplans soll die Fläche zukünftig als „Wohnbaufläche“ und angrenzend an vorhandene „Gewerbliche Flächen“ als „Gemischte Baufläche“ ausweisen, um die Verträglichkeit des geplanten Wohngebiets sicherzustellen.

Das Verfahren für die 31. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ sollen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB betrieben werden.

## **5. Auswirkungen der Planung**

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans sind keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, es werden aber auf der Ebene des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Die verschiedenen Belange werden auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend behandelt.

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Gemäß § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die Ergebnisse werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit diesem Änderungsverfahren voraussichtlich nur geringfügige Umweltauswirkungen verbunden sind. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen.

Eine Bilanzierung ist nicht erforderlich, da es sich nach § 30 Abs. 2 Nr. 3 LNatSchG nicht um einen Eingriff in Natur- und Landschaft handelt.

### **5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u.a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass europäisch geschützte Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Es konnten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden.

### **5.3 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen „Goldbrink“, „Von-Nagel-Straße“ und „Zum Sundern“. Die innere Erschließung ist über die vorhandene „Von-Nagel-Straße“ und einer neuen daran anschließenden u-förmigen Straße geplant. Die Erreichbarkeit des gesamten Plangebietes durch Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge etc. ist gewährleistet. Der Standort ist somit leistungsfähig erschlossen und gut an das Straßennetz angebunden. Über die bestehenden Fuß- und Radwege ist der Standort zudem aus dem umliegenden Siedlungsbereich gut zu erreichen.

### **5.4 Immissionsschutz**

Durch das Fachbüro *Normec uppenkamp GmbH* wurde ein Immissionsschutz-Gutachten zum Thema Lärm des Vorhabens erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Einhaltung von Rahmenbedingungen am Standort umsetzbar ist. Vor diesem Hintergrund erfolgen nach Abstimmung mit den Fachbehörden entsprechende Regelungen auf Ebene der Bebauungsplanung. Ein Handlungsbedarf auf Ebene des Flächennutzungsplans wird nicht gesehen.

### **5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet liegt im gewachsenen Siedlungsbereich und wird an die Kanalisation angeschlossen werden. Ebenso sind grundlegende Anforderungen an Versorgungsmedien wie Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc. gegeben. Auch die Abfallentsorgung ist sichergestellt. Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes werden soweit bekannt als gesichert angesehen.

### **5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Das Plangebiet liegt im siedlungsräumlichen Zusammenhang und ist somit bereits vorgeprägt. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist bislang nicht erkennbar. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden nicht wesentlich berührt, die klimatischen Auswirkungen bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und sein näheres Umfeld beschränkt.

### **5.7 Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Da eine Ausweisung von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen auf einem bislang als Gewerblichen Bauflächen ausgewiesenen Bereich geplant ist, kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme von zusätzlicher Fläche und Boden. Schutzwürdiger Boden ist nicht betroffen. Eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den Boden ist somit nicht erforderlich.

### **5.8 Altstandorte, Altlasten, Altablagerungen**

Teilflächen des Plangebiets werden aufgrund der früheren Nutzung im Altlastenkataster des Kreises Warendorf geführt. Zur Beurteilung der Altlasten wurden Gutachten durch Fachbüros erstellt. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass Sanierungsmaßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich sind, für weitergehende Ausführungen wird auf den Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ verwiesen. Ein Handlungsbedarf auf Ebene des Flächennutzungsplans wird nicht gesehen.

## 6. Hinweise

### KAMPFMITTELRÜCKSTÄNDE

Für das Plangebiet wurden zwei Blindgängerverdachtspunkte ermittelt. Nach dem Abbruch der Gebäude auf dem ehemaligen Hammelmangelände wurde ein Blindgänger gefunden und beseitigt. Die übrigen Punkte wurden untersucht, es wurden jedoch keine Blindgänger entdeckt. Somit besteht für das Plangebiet aktuell kein Verdacht auf Kampfmittel.

Ein entsprechender Hinweis zu Kampfmittelrückständen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Belange des Bodendenkmalschutzes sind nicht betroffen, jedoch sind im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

## 7. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	3,70 ha	80 %
Gemischte Baufläche	0,90 ha	20 %
Gesamtfläche des Plangebiets	4,60 ha	100,0 %

## Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dieser Flächennutzungsplanänderung ist gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen werden in einem separaten Umweltbericht erfasst, der Bestandteil dieser Begründung ist (siehe Anlage 1).

## VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:  
Umweltbericht zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und zum Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“
- Anlage 2:  
Artenschutzrechtliche Prüfung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und zum Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“

aufgestellt durch  
Stadt Oelde - Die Bürgermeisterin-  
Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung  
Oelde, Mai 2024

gez. Stüttgen