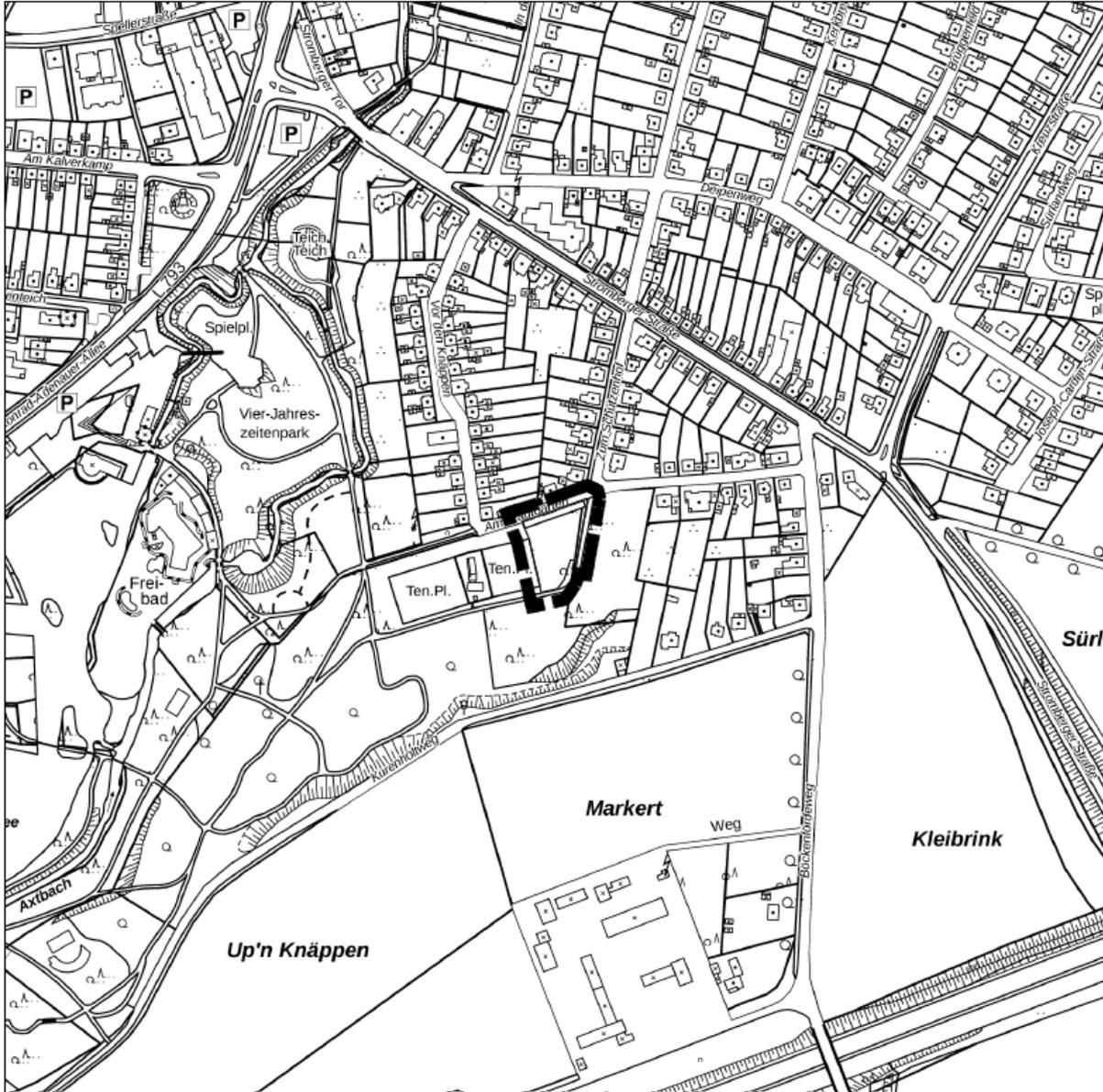


**Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB
zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Oelde**



Geltungsbereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und
des Bebauungsplans Nr. 159 "Kita Am Stadtgarten" der Stadt Oelde



STADT OELDE

Die Bürgermeisterin

STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG

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

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I BEGRÜNDUNG	4
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung	4
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	4
3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen	6
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	6
3.2 Landesplanerische Stellungnahme	6
3.3 Hochwasserschutz.....	7
3.4 Grundsätzliche Planungsalternativen	10
4. Änderungsinhalte und Darstellungen	14
5. Auswirkungen der Planung	15
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	15
5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	15
5.3 Verkehr	15
5.4 Immissionsschutz	16
5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft.....	16
5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	16
5.7 Bodenschutz und Flächenverbrauch	16
5.8 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	16
5.9 Altstandorte, Altlasten, Altablagerungen	17
6. Hinweise	17
7. Flächenbilanz	17
TEIL II UMWELTBERICHT	18
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	18

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland	6
Abbildung 3: Geoportal Kreis Warendorf - Überschwemmungsgebiete	7
Abbildung 4: Geoportal Kreis Warendorf – Hochwasser Gefahrenkarte	8
Abbildung 5: Geoportal Kreis Warendorf - Hochwasser Risikokarte	8
Abbildung 6: Auszug aus der Starkregenhinweiskarte NRW.....	9
Abbildung 7: Standort A.....	10
Abbildung 8: Standort B.....	11
Abbildung 9: Standort C	11
Abbildung 10: Standort D	12
Abbildung 11: Standort E.....	12
Abbildung 12: Standort F.....	13
Abbildung 13: Standort G	13
Abbildung 14: Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	14

Teil I Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund des Erfordernisses der Schaffung von Kitaplätzen, hat sich die Stadt Oelde dazu entschieden, mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplans verbunden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 „Kita Am Stadtgarten“ die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung einer Fläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen.

Aktuell teilt sich die Kita „Die Langstrümpfe“ auf zwei Standorte in der Oelder Kernstadt auf. Der Standort an der Spellerstraße im Erdgeschoss des ehemaligen Schwesternheims soll mittelfristig durch das Marienhospital genutzt werden. Der zweite Standort an der Albrecht-Dürer-Straße entfällt ebenfalls perspektivisch, da dieser Bereich durch eine Erweiterung des Wibbelt-Carrées überplant werden soll. Somit besteht das Erfordernis, diese beiden Standorte an einem neuen Standort zusammenzuführen.

Durch die 49. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 159 „Kita Am Stadtgarten“ geschaffen. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dem des Bebauungsplans. Die Arrondierung der Fläche für den Gemeinbedarf ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt, wodurch die geplante Bauleitplanung mit den zeichnerischen Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche wird von Norden durch die direkte Anbindung an die Straße Am Stadtgarten erfolgen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der 0,24 ha große Änderungsbereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde liegt im süd-östlichen Teil von Oelde. Nördlich grenzt diese Fläche, getrennt durch die Straße Am Stadtgarten, an bestehende Wohngebiete, östlich und südlich befinden sich Grünflächen. Westlich der Planfläche befinden sich die Tennisplätze des Tennisclubs Oelde 1890 eV und daran angrenzend der Vier-Jahreszeiten-Park.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches als „öffentliche oder private Grünfläche“ dargestellt.

Auf den angrenzenden Grünflächen finden an wenigen Tagen im Jahr Veranstaltungen, wie Schützenfeste statt.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Von der 49. Änderung des Flächennutzungsplans werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Oelde erfasst:

Flurnummer	Flurstücknummer
122	89 tlw.
122	7 tlw.

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

3.1 Landes- und Regionalplanung

Rechtliche Grundlage für eine landesplanerische Zustimmung 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 Flächeninanspruchnahmen durch eine bedarfsgerecht, flächensparende und an den demographischen Wandel angepasste Siedlungsentwicklung dar.

Der Regionalplan Münsterland¹ legt diese Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

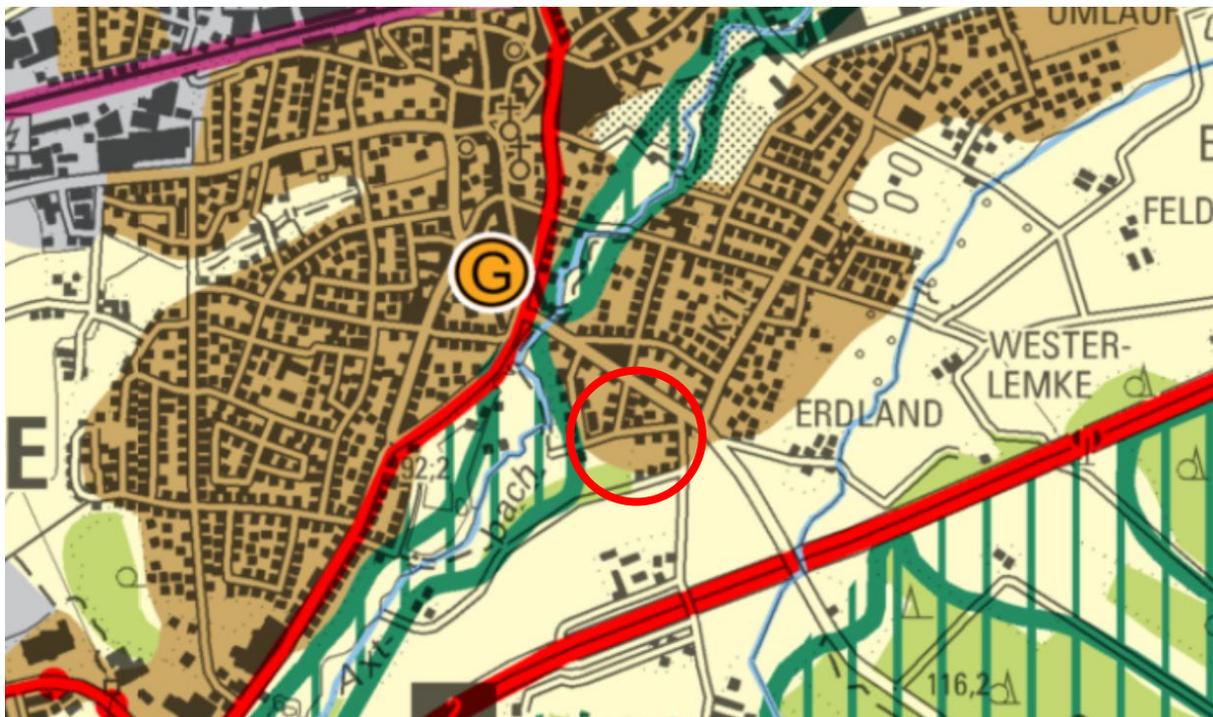


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

3.2 Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 15.12.2022 hat die Bezirksregierung erklärt, dass die geplante Darstellung als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindergarten“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Hierzu führt die Behörde im Einzelnen aus:

- Der Regionalplan Münsterland legt für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Bauleitplanung zum Bau einer KITA ist mit dem Ziel 2-3 LEP NRW vereinbar.

¹ Bezirksregierung Münster – Interaktiver Regionalplan NRW (bezreg-muenster.de), Aufruf am 07.07.2023

- Ergänzend sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH), für diese Planungsabsicht zu beachten bzw. zu berücksichtigen:
 - Ziel I.1.1 (Allgemeines: Hochwasserrisikomanagement)
 - Ziel I.2.1 (Allgemeines: Klimawandel und -anpassung)
 - Grundsatz II.1.1 und Ziel II.1.3 (Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG)

Mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und damit zusammenhängend mit dem Bebauungsplan Nr. 159 „Kita Am Stadtgarten“ wird daher den Festlegungen des LEP NRW entsprochen. Sie ist demnach mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.3 Hochwasserschutz

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.

Ziel I.1.1 Hochwasserrisikomanagement

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

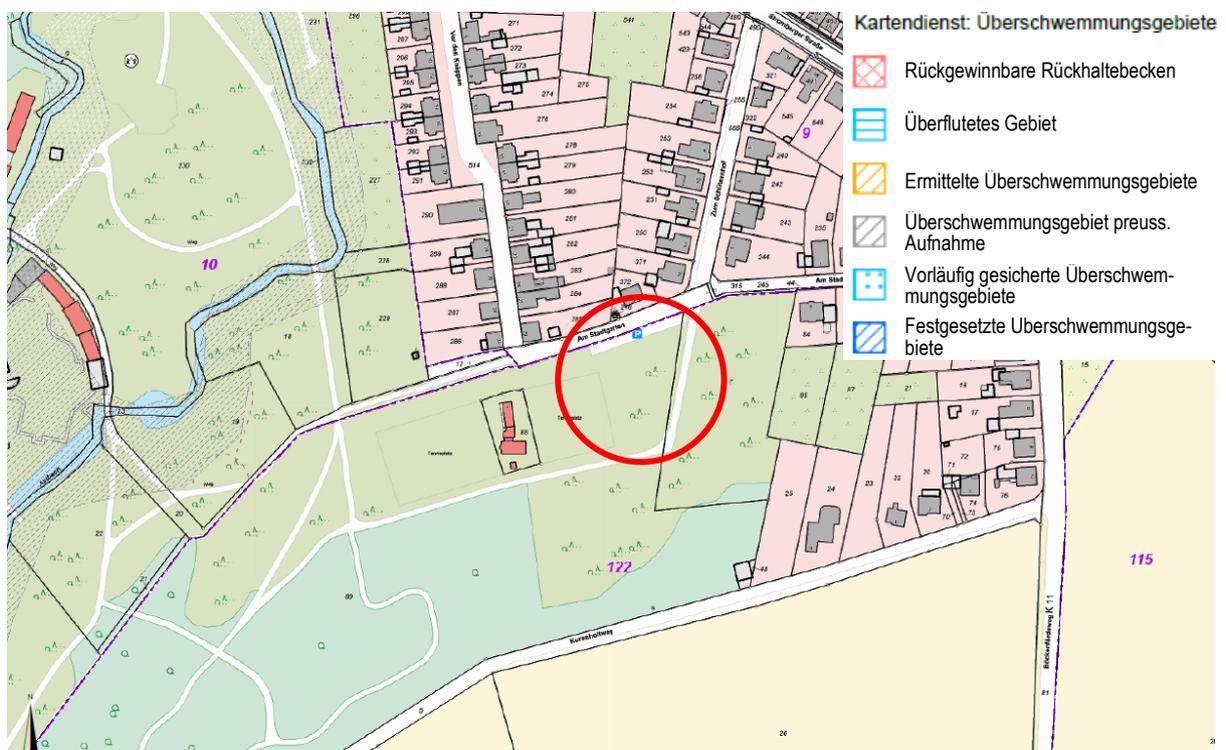


Abbildung 3: Geoportal Kreis Warendorf - Überschwemmungsgebiete²

² Geoportal+ Kreis Warendorf (geo6.kreis-warendorf.de) – Aufruf vom 11.07.2023

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

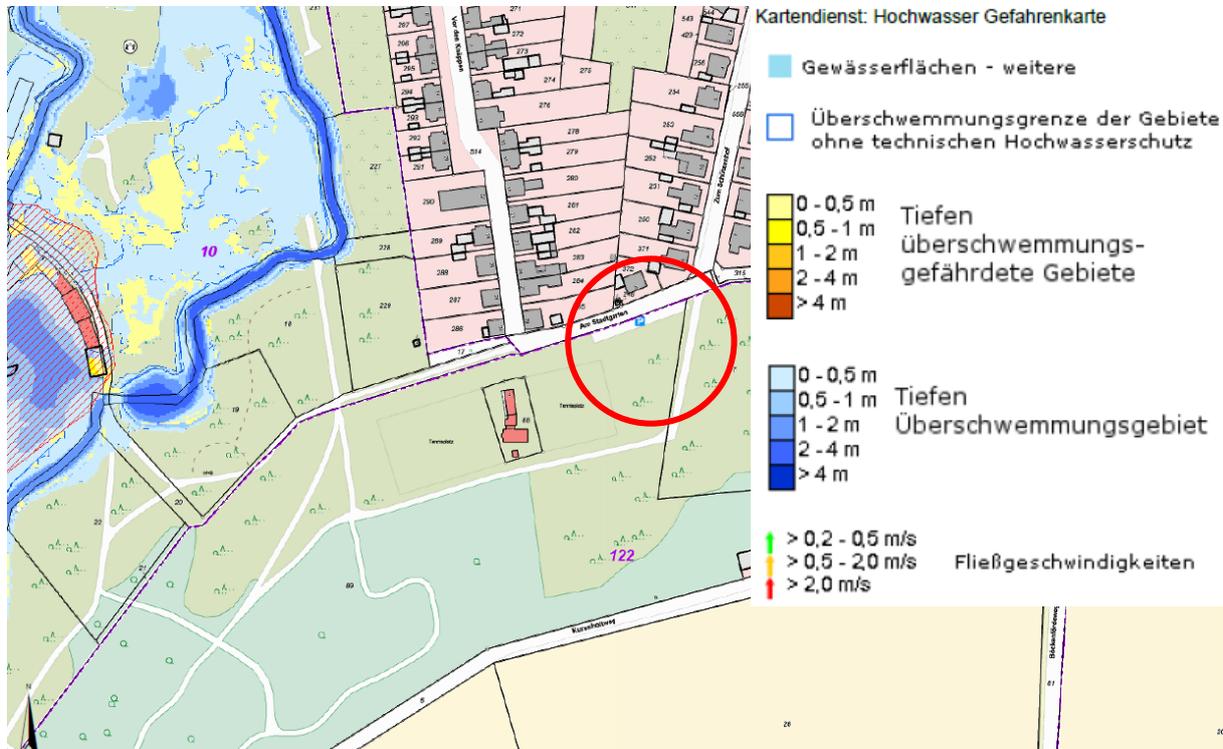


Abbildung 4: Geoportal Kreis Warendorf – Hochwasser Gefahrenkarte³

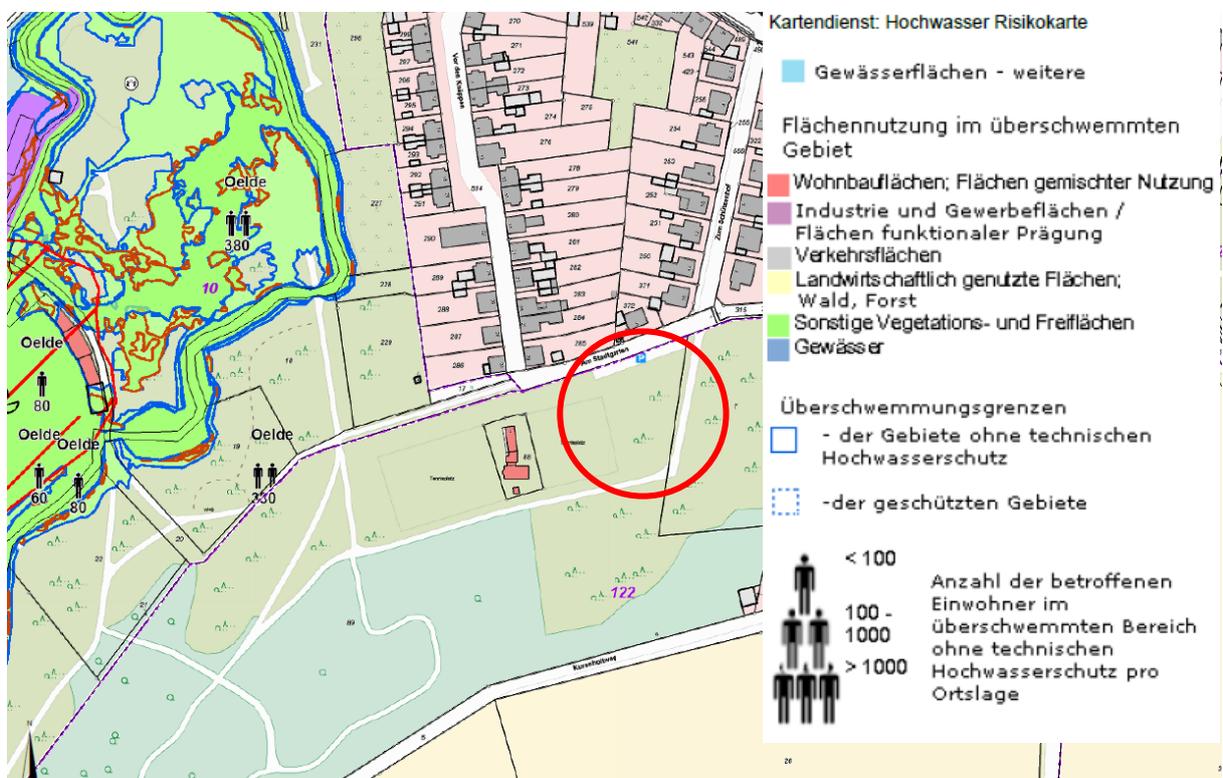


Abbildung 5: Geoportal Kreis Warendorf - Hochwasser Risikokarte⁴

³ Geoportal+ Kreis Warendorf (geo6.kreis-warendorf.de) – Aufruf vom 11.07.2023

⁴ Geoportal+ Kreis Warendorf (geo6.kreis-warendorf.de) – Aufruf vom 11.07.2023

Ziel I 2.1 Klimawandel und -anpassung

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

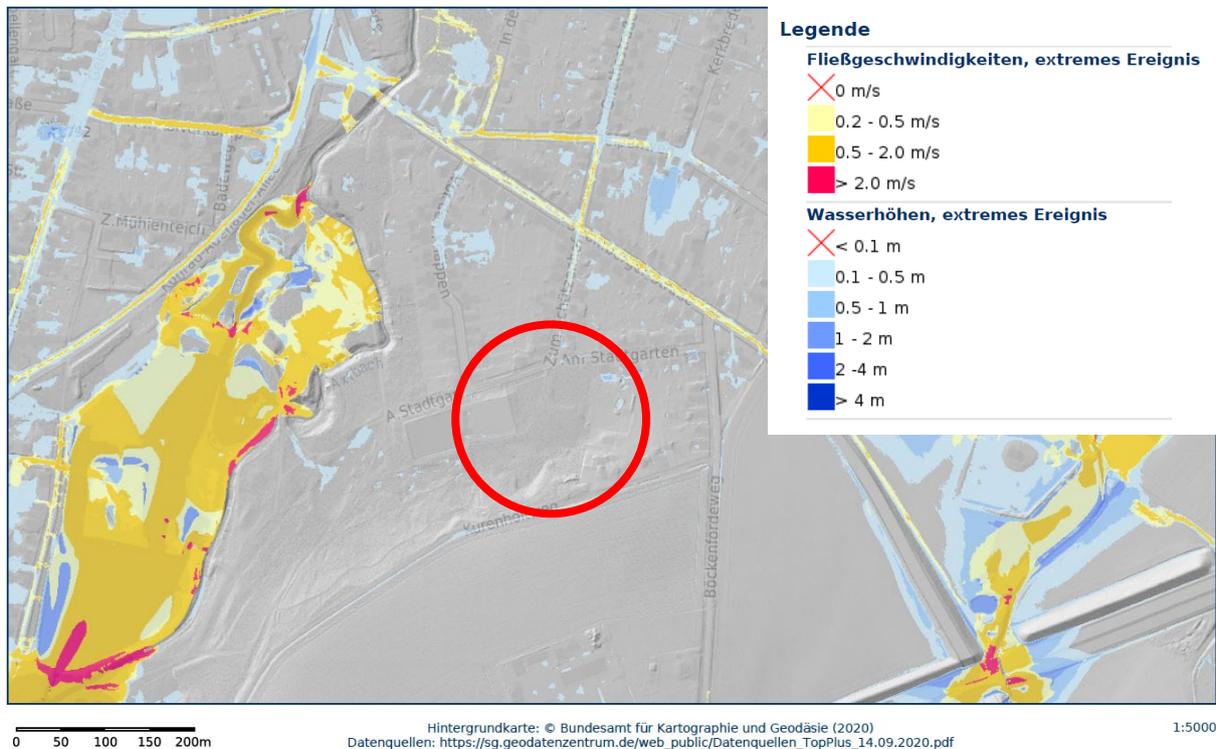


Abbildung 6: Auszug aus der Starkregenhinweiskarte NRW⁵

Demnach wird das Plangebiet auch bei extremen Starkregenereignissen nicht überflutet.

Grundsatz II.1.1 und Ziel II.1.3 (Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG)

Besonders im Hinblick auf die steigenden Raten von Starkregen und Überschwemmungen sowie Hitzeperioden, ist es neben dem Klimaschutz besonders wichtig, Städte und Dörfer an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels anzupassen. Dies kann beispielsweise durch Regenwassernutzung, Reduzierung der Versiegelung oder durch Dachbegrünung umgesetzt werden.

⁵ Geoportal NRW - Starkregenhinweiskarte (geoportal.de) – Aufruf vom 10.07.2023

3.4 Grundsätzliche Planungsalternativen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Als neuer Standort für die Kita „Die Langstrümpfe“ wird ein städtisches Grundstück im Oelder Süden präferiert, um die Betreuungsstruktur gleichmäßig im Stadtgebiet zu verteilen. Im Rahmen einer Standortsuche für den neuen Kita-Standort wurden sieben Standorte untersucht und die jeweiligen Stärken, Schwächen und Risiken gegenübergestellt.

Dabei handelt es sich um die folgenden Standorte:

Standort A: Am Stadtgarten

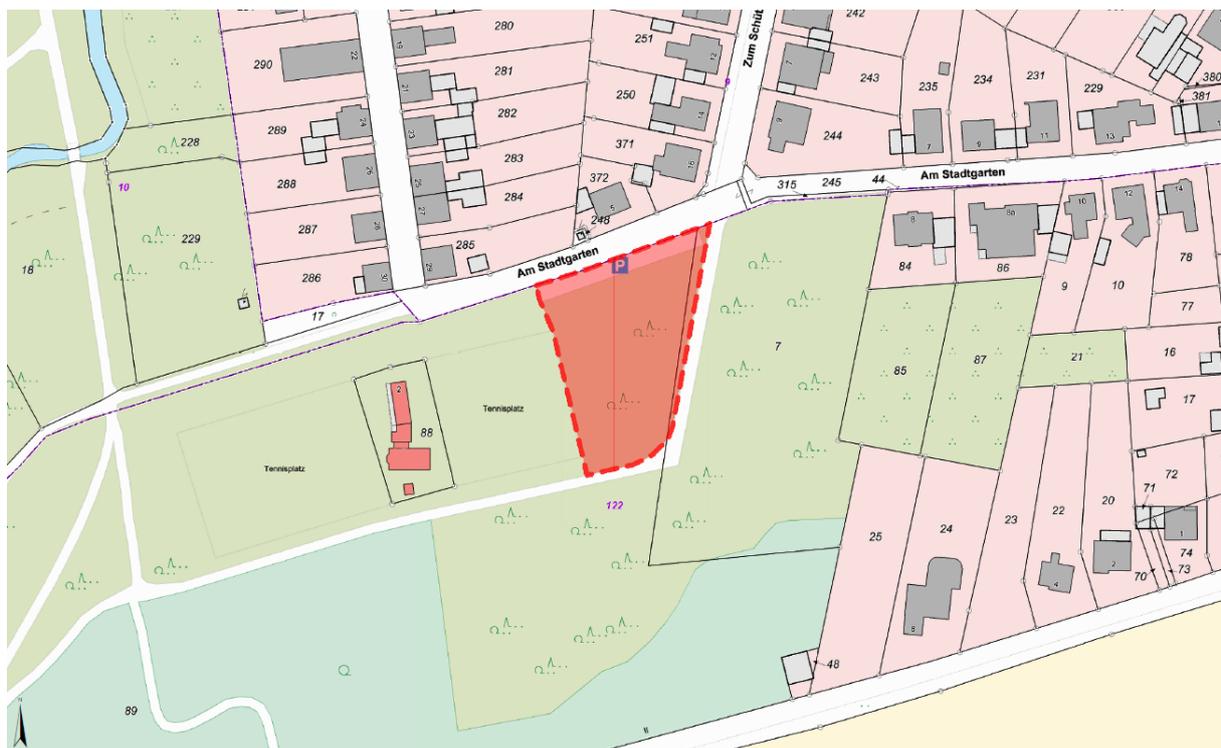


Abbildung 7: Standort A

Standort B: Zur Axt / Düdingsweg



Abbildung 8: Standort B

Standort C: Overbergareal

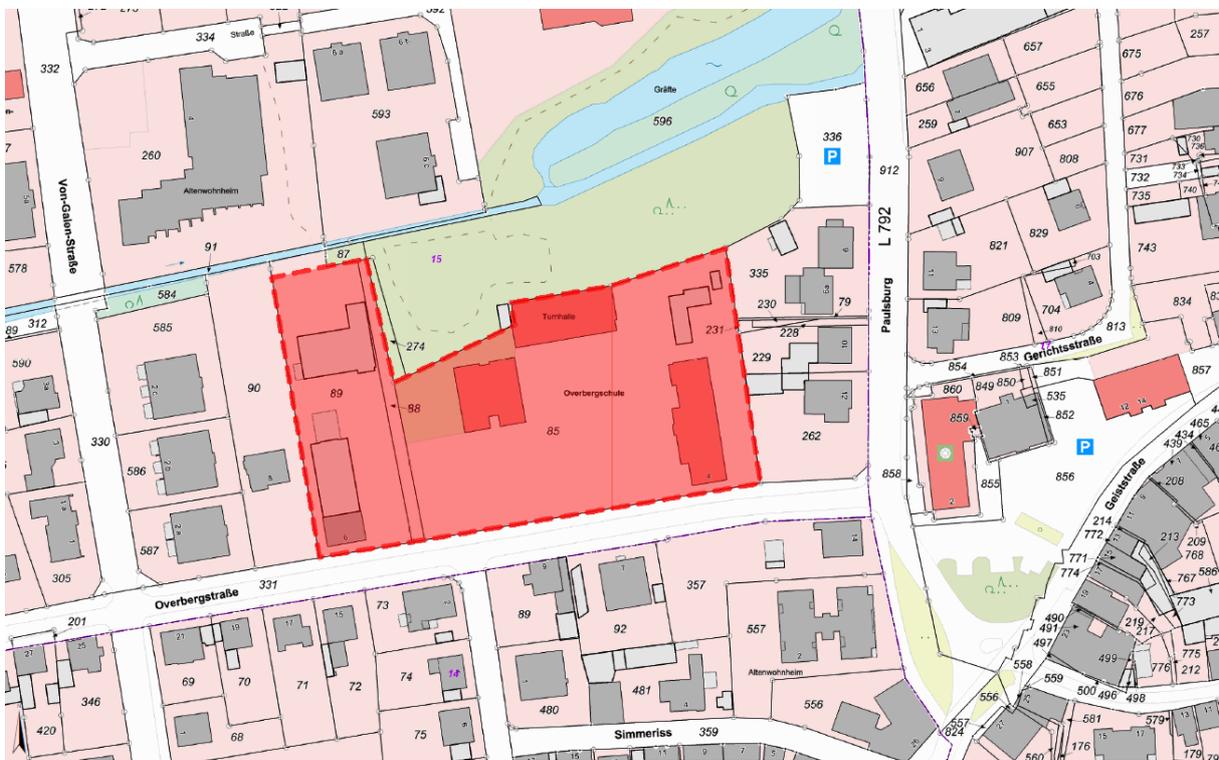


Abbildung 9: Standort C

Standort F: Konrad-Adenauer-Allee / Zum Mühlenteich

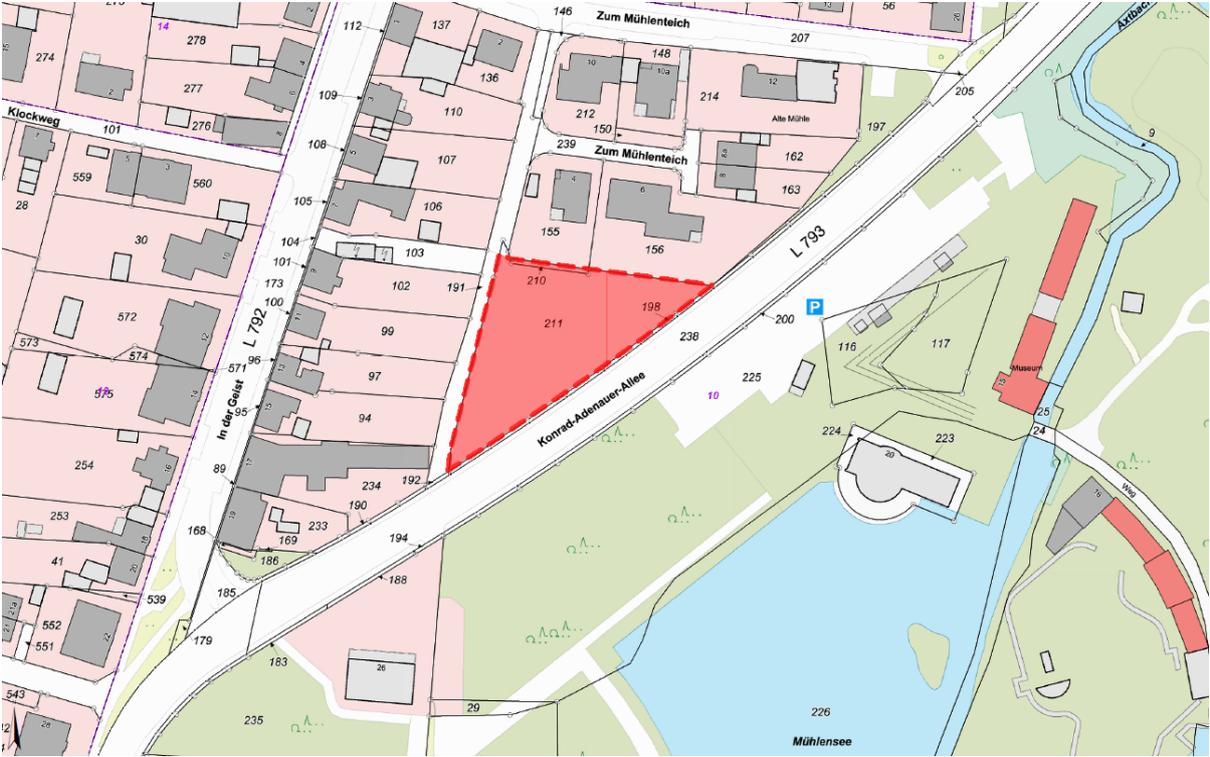


Abbildung 12: Standort F

Standort G: Bergelerweg

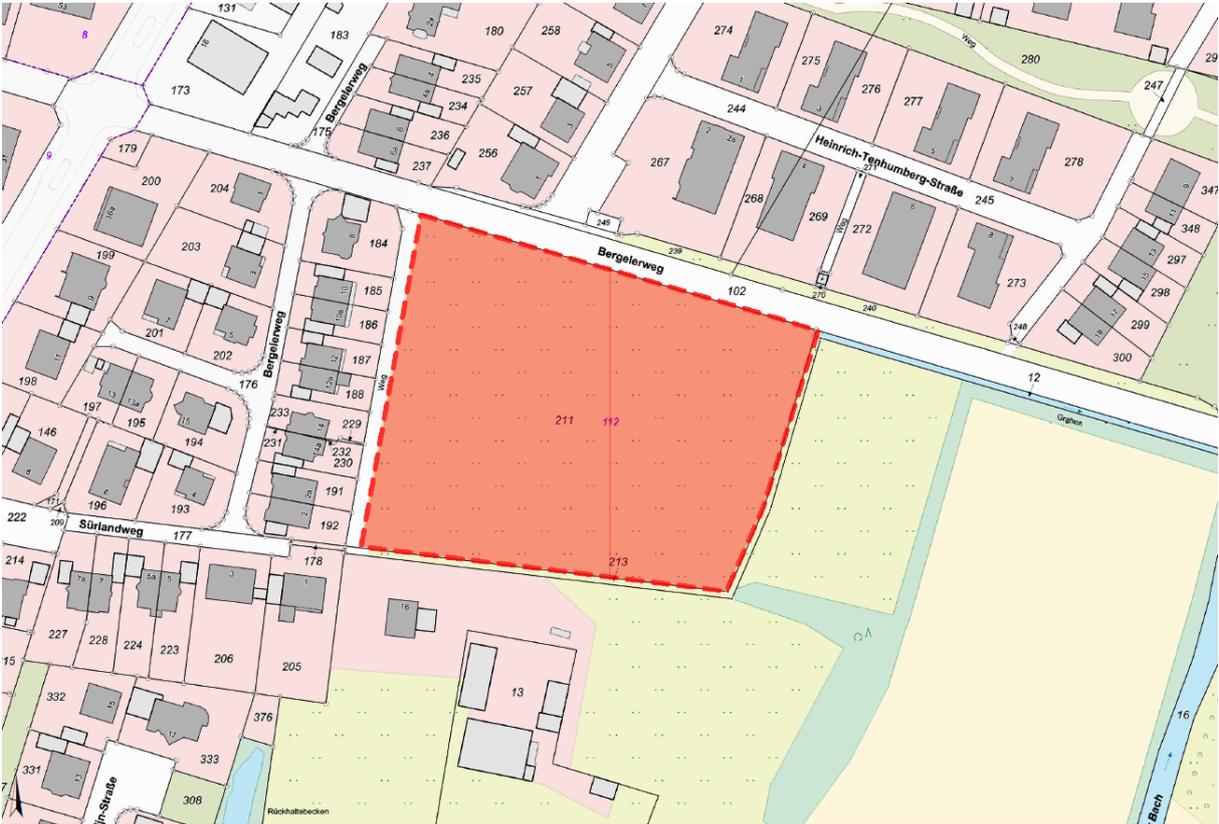


Abbildung 13: Standort G

Für die Standortsuche wurden Aspekte, wie die Flächenverfügbarkeit, Erreichbarkeit, Immissionssituation und verkehrliche Erreichbarkeit gegenübergestellt. Diese Ergebnisse wurden dem Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung und dem Rat der Stadt Oelde mit dem Beschlussvorschlag bezüglich des Standortes A vorgelegt.

Die Flächen des Standortes befinden sich im Eigentum der Stadt Oelde, eine kurzfristige Verfügbarkeit ist dadurch gegeben. Außerdem zeichnet sie sich durch eine ruhige Lage mit grünem Umfeld aus, welche sich durch die Nähe zum Vier-Jahreszeiten-Park auszeichnet. Bei der erschließenden Straße „Am Stadtgarten“ handelt es sich um eine niedrig frequentierte Straße (Tempo 30), welche über drei daran angrenzende Straßen erreicht werden kann. Die Lage im Oelder Stadtgebiet entspricht dem Zielgebiet bezüglich der Verteilung von Plätzen in Kindertageseinrichtungen. Diese Stärken überwiegen die aufgeführten Schwächen und Risiken, die für diesen Standort ermittelt wurden.

Nach Abwägung der Stärken, Schwächen und Risiken der sieben potentiellen Standorte hat sich aus Sicht des Rates der Stadt Oelde das Plangebiet des Standortes A: Am Stadtgarten als am besten geeignet herausgestellt.

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 „öffentliche oder private Grünfläche“ dargestellt. Diese grenzt an Wohnbauflächen und an Flächen für Wald an.

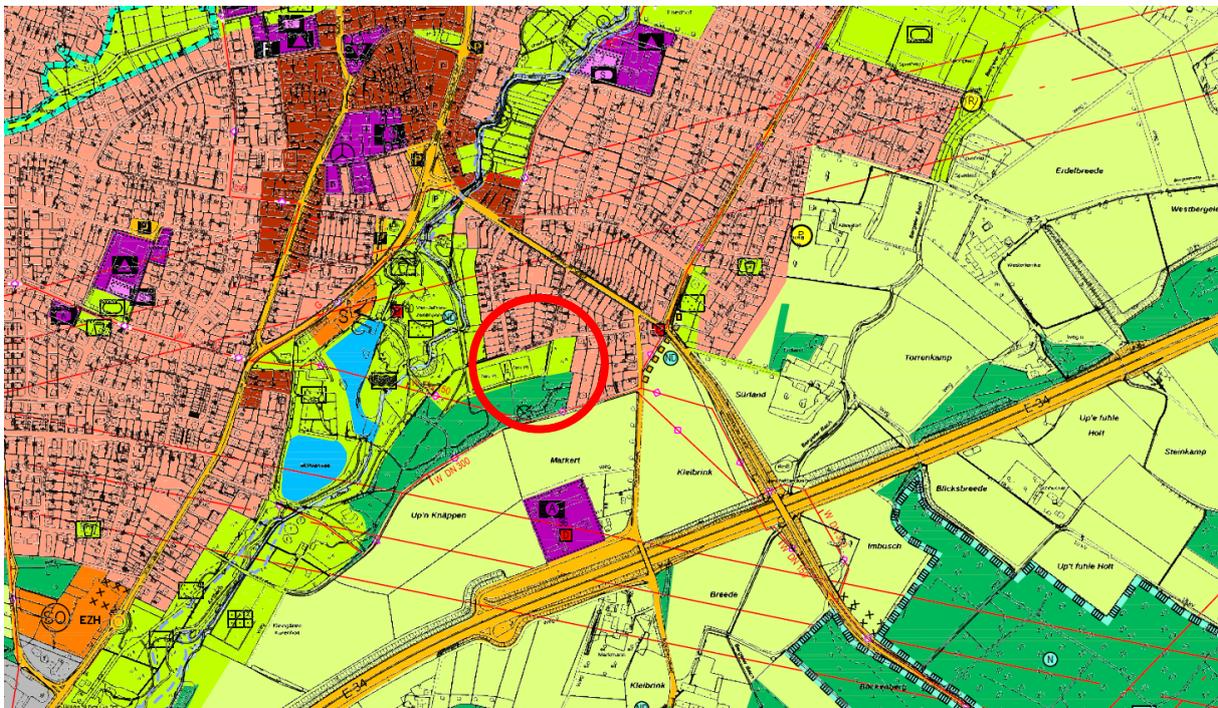


Abbildung 14: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Diese Änderung des Flächennutzungsplans soll die Fläche zukünftig als „Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten“ darstellen.

Die Verfahren für die 49. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 „Kita Am Stadtgarten“ 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.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung. Die im Bebauungsplan Nr. 159 „Kita Am Stadtgarten“ festgesetzten verbindlichen Rahmenbedingungen werden für die Bilanzierung des Eingriffs herangezogen.

5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I von Dezember 2023 (siehe Anlage 2) kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden konnten. Unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsfähigkeit der 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde begründen könnten.

5.3 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandene angrenzende Straße Am Stadtgarten. 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.

Um die durch den Betrieb der Kita entstehenden Verkehr und die Verteilung über die angrenzenden Straßen zu beurteilen wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung durch ein Fachbüro erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben am Standort umsetzbar ist. Ein Handlungsbedarf auf Ebene des Flächennutzungsplans wird nicht gesehen, dieser Aspekt wird auf Bebauungsplanebene abschließend behandelt.

5.4 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Immissionsschutztechnischen Situation an dem geplanten Kita-Standort wird eine Schallschutztechnische Untersuchung des Vorhabens erstellt. Vor diesem Hintergrund erfolgen nach Abstimmung mit den Fachbehörden entsprechende Regelungen auf Ebene der Bebauungsplanung.

5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Das Plangebiet grenzt an den gewachsenen Siedlungsbereich an 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

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB ist zu beachten. Da eine Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf auf bislang unbebauten Flächen geplant ist, kommt es zwangsläufig zu einer Inanspruchnahme von Fläche und Boden. Auswirkungen auf natürliche Böden sind in Form von Versiegelungen im Bereich der geplanten Gebäude und Betriebsflächen zwangsläufig zu erwarten. Schutzwürdiger Boden ist nicht betroffen. Eine Ermittlung des durch den Bau der Kindertagesstätte bedingten Ausgleichsbedarfs für den Boden erfolgt im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Umweltberichts.

5.8 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Den Naturschutz betreffende Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) bestehen weder für das Plangebiet noch für das nähere Umfeld. Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung. Die im Bebauungsplan Nr. 159 „Kita Am Stadtgarten“ festgesetzten verbindlichen Rahmenbedingungen werden für die Bilanzierung des Eingriffs herangezogen; auf den Umweltbericht wird verwiesen.

5.9 Altstandorte, Altlasten, Altablagerungen

Da auf den anliegenden Flächen ein Gebäude stand, welches von einem Arzneimittelgroßhandel betrieben wurde, wurde ein Bodengutachten erstellt, um eine Belastung des Bodens auszuschließen. Die Ergebnisse werden im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt, ein Handlungsbedarf auf Ebene des Flächennutzungsplans wird nicht gesehen.

6. Hinweise

KAMPFMITTELRÜCKSTÄNDE

Bisher besteht kein Verdacht auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger im Plangebiet. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

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

Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindergarten	0,24 ha	100,0 %
Gesamtfläche des Plangebiets	0,24 ha	100,0 %

Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 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 49. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 159 „Kita Am Stadtgarten“ der Stadt Oelde
- Anlage 2:
Artenschutzrechtliche Prüfung zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 159 „Kita Am Stadtgarten“ der Stadt Oelde

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

gez. Stüttgen