



Sitzungsvorlage

B 2024/610/5806
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

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

55. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Flächenrücknahme II)

- A) Aufstellungsbeschluss
- B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	04.09.2024
Rat	Entscheidung	16.09.2024

Beschlussvorschlag

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

A) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt die Aufstellung zur 55. 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 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde sollen durch die Rückgabe von sieben Teilbereichen 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 sieben Teilbereiche des Änderungsverfahrens werden bisher im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ oder „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Da eine Entwicklung der Teilflächen zu Wohnbau- oder gewerblichen Zwecken kurz- und mittelfristig nicht umsetzbar und auch nicht geplant ist, sollen diese zukünftig als „Fläche für die Landwirtschaft“, „Wald“ oder „öffentliche oder private Grünfläche“ (deklaratorisch eine Kleinstfläche als „Gewerbliche Baufläche“) ausgewiesen werden.

Die Geltungsbereiche (Anlage 1) liegen in Lette, Oelde, Stromberg und Sünninghausen und umfassen folgende Flurstücke in der Gemarkung Oelde:

Teilbereich	Flurnummer	Flurstücknummer
<i>Lette</i>	27	340 und 341 tlw.
<i>Oelde</i>	111	714 tlw., 715 tlw. und 722
<i>Stromberg 1</i>	414	485, 612, 696, 697, 1086 tlw., 1094 tlw., 1095 tlw. und 1096 tlw.
<i>Stromberg 2</i>	415	454 tlw., 455, 456 tlw., 459 tlw., 461 tlw., 462 tlw., 463 tlw., 464 tlw., 465 und 478 tlw.
<i>Stromberg 3</i>	412	830 tlw., 1048 tlw., 1084 tlw., 1085 tlw., 1089, 1092 tlw., 1093, 1094 tlw., 1097 tlw., 1204, 1205 tlw., 1285 tlw., 1286 tlw., 1288 tlw., 1289 tlw., 1336, 1337, 1338 und 1339 tlw.
<i>Sünninghausen 1</i>	306 307	127 tlw., 130 tlw., 133 tlw. und 424 tlw. 46 tlw.
<i>Sünninghausen 2</i>	307	46 tlw., 47 tlw., 173, 422 tlw., 450 tlw., 508 tlw. und 509

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, drastisch verringert. Da der zugestandene Bedarf bereits fast gänzlich durch bereits

ausgewiesene „Wohnbauflächen“, welche aber nicht als solche genutzt werden und auch nicht in naher Zukunft als solche entwickelt werden sollen, aufgebraucht wird, sind im Vorfeld angedachter „neuer“ Wohnbauflächenausweisungen zunächst nicht genutzte „Wohnbauflächen“ aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen.

In einem ersten Schritt wurde durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde der Flächennutzungsplan dahingehend geändert, dass zwei als „Wohnbaufläche“ ausgewiesene Flächen zukünftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden; der Umfang der Wohnbauflächenrücknahme richtete sich dabei nach den konkreten Flächenbedarfen sowie aktuellen Planungsabsichten. In einem zweiten Schritt sollen nun weitere „Wohnbauflächen“, zusätzlich zudem „Gemischte Bauflächen“, für die keine konkreten Nutzungsperspektiven bestehen und eine Bebauung durch einen Bebauungsplan nicht planungsrechtlich abgesichert wird, überplant und neu dargestellt werden. Eine jetzige Bebauung ist daher, mit Ausnahme der dem Innenbereich zuzuordnenden Flächen, nicht möglich:

- Der Teilbereich Lette liegt im Süden (südl. der Boddestraße) der Ortschaft, umfasst etwa 0,76 ha und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.
- Der Teilbereich Oelde ist im Osten von Oelde verortet und umfasst etwa 2,18 ha. Die Fläche liegt südlich der Wiedenbrücker Straße, angedacht war die landwirtschaftliche Nutzfläche als nördliche Erweiterung des Neubaugebietes „Weitkamp II“.
- Der Teilbereich Stromberg 1 befindet sich zentral im Ortsteil Stromberg (Oelder Tor). Die 0,34 ha große Fläche ist mit großkronigem Baumbestand bewachsen, eine Bebauung auch vor diesem Hintergrund nicht angedacht.
- Der Teilbereich Stromberg 2 befindet sich im Nordosten Strombergs, nördlich der Straße Im Ketzell, umfasst ca. 1,52 ha und wird ackerbaulich oder als Grünland genutzt.
- Der Teilbereich Stromberg 3, südlich der Beckumer Straße gelegen, erfährt ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung und weist eine Flächengröße von etwa 2,23 ha auf.
- Der landwirtschaftlich genutzte Teilbereich Sünninghausen 1 liegt im Osten des Ortsteils. Die ca. 0,70 ha große Fläche wird im Norden durch die Straße Auf der Höhe begrenzt.
- Der Teilbereich Sünninghausen 2, auch im Osten des Ortsteils gelegen (östlich des Finkenweges), hat eine Größe von 0,69 ha und wird landwirtschaftlich sowie als Grünland bzw. Garten genutzt.

In Zukunft sollen durch die Rücknahme der Darstellung als „Wohnbaufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ verschiedene städtebauliche Entwicklungen realisiert werden können. Da diese Flächen nach jetzigem Stand vorrangig innerstädtisch sein werden, bewirkt die 55. Änderung des Flächennutzungsplans positive Auswirkungen auf die Umwelt und trägt dazu bei, die Neuversiegelung von Freiflächen zu verhindern.

Als erste Verfahrensschritte im Rahmen der Bauleitplanung soll nunmehr der Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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; ihnen 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.

Anlage

Übersichtskarte