



# Amtsblatt

## der Stadt Oelde

Oelde, den 6. Juni 2025

Jahrgang 2025 / Nummer 15

<b>Laufende Nummer</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Seite</b>
37	50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor) – Beteiligung der Öffentlichkeit	3
38	Bebauungsplan Nr. 160 „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“ der Stadt Oelde – Beteiligung der Öffentlichkeit	8

## **Herausgeber:**

Stadt Oelde  
Die Bürgermeisterin  
Ratsstiege 1  
59302 Oelde

Das Amtsblatt der Stadt Oelde erscheint nach Bedarf.

Als Papieraufbereitung liegt es während der Öffnungszeiten an der Information des Rathauses, Ratsstiege 1, 59302 Oelde zur kostenlosen Mitnahme aus.

Unter [www.oelde.de/amtsblatt](http://www.oelde.de/amtsblatt) kann das Amtsblatt der Stadt Oelde als pdf-Datei abgerufen werden. Dort haben Sie auch die Möglichkeit der Beantragung eines **kostenlosen E-Mail-Newsletters** als pdf-Datei.

## **Abonnement der Papieraufbereitung:**

Jahresabonnement:           kostenlos  
Einzelexemplar:               kostenlos

## **Kontakt:**

Fachdienst Büro der Bürgermeisterin, Ratsarbeit, Presse-und Öffentlichkeitsarbeit

Tel.:           +49 (0) 25 22 – 72-214

Fax:           +49 (0) 25 22 – 72-460

Email:        online@oelde.de

Internet:     www.oelde.de

## **37 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor)**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

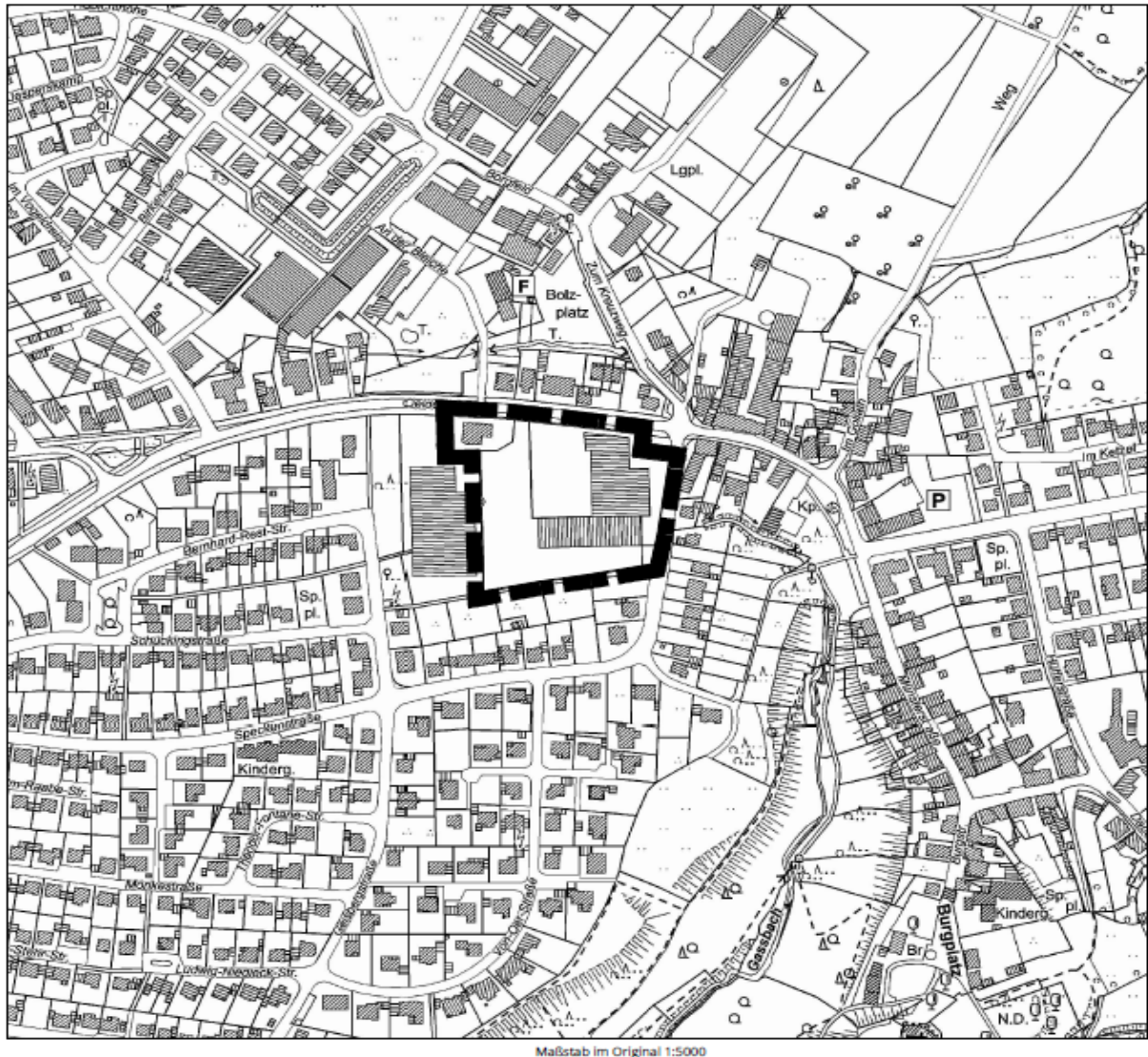
Die Stadt Oelde führt aufgrund des Ratsbeschlusses vom 19.12.2022 die 50. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Oelde durch.


Der rd. 1,9 ha große räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Ortsteil Stromberg südlich der Straße Oelder Tor und westlich sowie nördlich der Speckenstraße.

Unter dem Titel „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“ wird eine Weiterentwicklung des Gebietes angestrebt, in deren Zentrum der Umzug des ansässigen Lebensmittelmarktes in einen Neubau an der westlichen Seite des Baugrundstückes steht. Zusätzlich soll die neue Nutzungsstruktur durch ergänzende Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzung und Dienstleistungsnutzung begleitet werden. Für eine Wohnnutzung ist der südliche Bereich des Plangebietes anschließend an bzw. hinter den Bestandshallen geeignet.

Die Flächen der Flächennutzungsplanänderung sollen als „Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ und „Wohnbaufläche“ ausgewiesen werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuorganisation des Areals geschaffen werden.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen:



 Geltungsbereich der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 24.02.2025 folgenden Beschluss gefasst:

Der Rat beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Der Beschluss ist nach näherer Maßgabe von § 3 Abs. 2 und 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Vorstehender Beschluss vom 24.02.2025 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Oelde, den **04. JUNI 2025**

  
 Karin Rodeheger  
 Bürgermeisterin

Der Entwurf der 50. Änderung des Flächennutzungsplans – einschließlich der Begründung – wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von

**Donnerstag, den 12.06.2025, bis einschließlich Mittwoch, den 16.07.2025**

im Internet unter folgendem Link <https://www.o-sp.de/oelde/plan?pid=73153&L1=5>

veröffentlicht.

Darüber hinaus liegen die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung (Zimmer 429), Ratsstiege 1, 59302 Oelde, während der Öffnungszeiten (montags bis freitags von 8.00 – 12.00 Uhr, dienstags von 14.00 – 16.00 Uhr und donnerstags von 14.00 – 18.00 Uhr) öffentlich aus. Für die persönliche Einsichtnahme wird um vorherige telefonische Terminabsprache unter der Telefonnummer: 02522 72-462 gebeten.

Hier besteht ebenfalls die Möglichkeit, sich bis zum 16.07.2025 zur vorgesehenen Planung zu äußern.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch abgegeben werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum.

## **Angaben zu wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen**

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen bzw. Informationen liegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB aus.

### **Begründung mit Umweltbericht:**

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. In der Begründung nebst Umweltbericht werden u. a. die Bestandssituation und die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung (insb. Lärm, Vorkehrungen zum Schutz)
- Tiere (insb. artenschutzrechtliche Bewertung)
- Pflanzen (insb. Auswirkungen auf bestehende Vegetation)
- Biologische Vielfalt (insb. Auswirkungen auf Lebensformen und -gemeinschaften)
- Fläche und Boden (insb. Auswirkungen auf Flächenverbrauch und die natürlichen Bodenfunktionen)
- Wasser (insb. Auswirkungen auf Grundwasserkörper und Oberflächenwasser)
- Klima und Luft (insb. Auswirkungen auf Jahresdurchschnittstemperatur und Jahresniederschlag)
- Landschaft (insb. Auswirkungen auf das Landschaftsbild)
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (insb. Auswirkungen auf Denkmale und Kulturgüter)

und deren Wechselwirkung und Wirkungsgefüge untereinander sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt und bewertet.

### **Fachgutachten:**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
  - Prüfung der Einschätzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
  - Auswirkungen insb. auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft.
- Fachbeitrag Schallschutz
  - Prüfung der Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm an den umliegenden Gebäuden.
  - Festsetzungsvorschlag zu Schallschutzmaßnahmen, um die Beurteilungspegel entsprechend den Vorgaben der TA Lärm einzuhalten.
- Stellungnahme zum Nachweis Ziel 6.5-3 LEP NRW (Beeinträchtungsverbot)
  - Darstellung und Bewertung der mit den Verkaufsflächenspielräumen des Bebauungsplans (Festsetzungen des Bebauungsplans) maximal einhergehenden Umsatzumverteilungen.

## **Umweltrelevante Stellungnahmen nach Schutzgütern:**

### **Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:**

- Stellungnahme Bürger\*in 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 18 und 19
- Stellungnahme Handelsverband NRW
- Stellungnahme Handwerkskammer NRW
- Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen
- Stellungnahme Kreis Warendorf

### **Schutzgut Tiere:**

- Stellungnahme Kreis Warendorf

### **Schutzgut Pflanzen:**

- Stellungnahme Bürger\*in 6

### **Schutzgut Fläche und Boden:**

- Stellungnahme Kreis Warendorf

### **Schutzgut Wasser:**

- Stellungnahme Bürger\*in 12

### **Schutzgut Klima und Luft:**

- Stellungnahme Bürger\*in 7 und 11

Oelde, den 04. JUNI 2025

  
Karin Rodeheger  
Bürgermeisterin

## **38** **Bebauungsplan Nr. 160 „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“ der Stadt Oelde – Beteiligung der Öffentlichkeit**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Stadt Oelde stellt aufgrund des Ratsbeschlusses vom 19.12.2022 den Bebauungsplan Nr. 160 „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“ der Stadt Oelde auf.

Der rd. 1,9 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 160 liegt im Ortsteil Stromberg südlich der Straße Oelder Tor und westlich sowie nördlich der Speckenstraße.

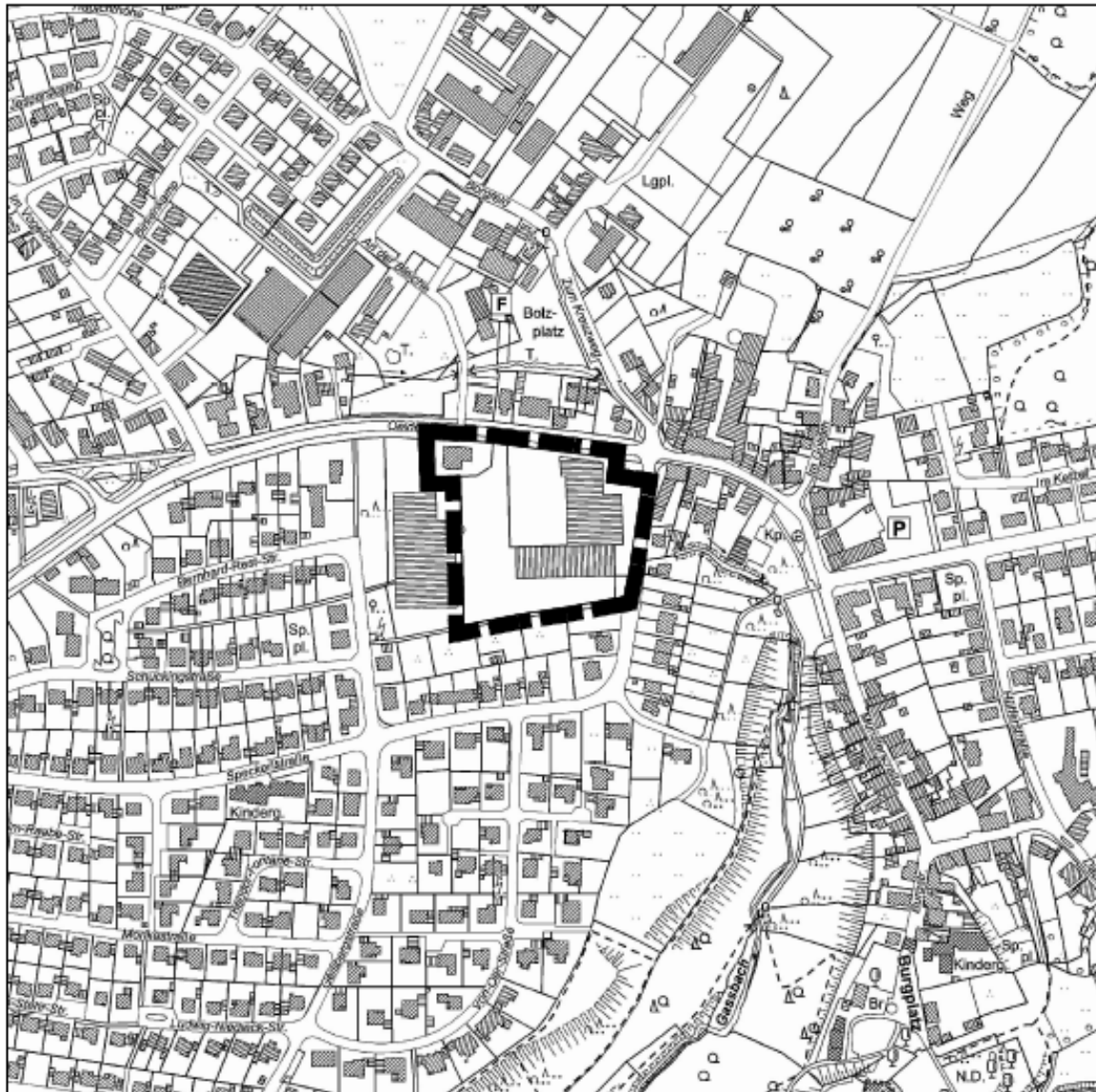
Unter dem Titel „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“ wird eine Weiterentwicklung des Gebietes angestrebt, in deren Zentrum der Umzug des ansässigen Lebensmittelmarktes in einen Neubau an der westlichen Seite des Baugrundstückes steht. Zusätzlich soll die neue Nutzungsstruktur durch ergänzende Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzung und Dienstleistungsnutzung begleitet werden. Für eine Wohnnutzung ist der südliche Bereich des Plangebietes anschließend an bzw. hinter den Bestandshallen geeignet.


Die Flächen des Bebauungsplans sollen als „Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Einkaufszentrum“ und „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuorganisation des Areals geschaffen werden.

Der Geltungsbereich liegt in Oelde-Stromberg und umfasst die folgenden Flurstücke:

<b>Flur</b>	<b>Flurstück(e)</b>
412	1191, 1206, 1207, 1208

Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen:



 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 160 „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“ der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 24.02.2025 folgenden Beschluss gefasst:

Der Rat beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Der Beschluss ist nach näherer Maßgabe von § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Vorstehender Beschluss vom 24.02.2025 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Oelde, den **04. JUNI 2025**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 160 „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“ der Stadt Oelde – einschließlich der Begründung mit Umweltbericht – wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von

**Donnerstag, den 12.06.2025, bis einschließlich Mittwoch, den 16.07.2025**

im Internet unter folgendem Link <https://www.o-sp.de/oelde/plan?pid=73156&L1=5>

veröffentlicht.

Darüber hinaus liegen die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Oelde – Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung, Zimmer 429, Ratsstiege 1, 59302 Oelde während der Öffnungszeiten (montags bis freitags von 08.00 – 12.00 Uhr, dienstags von 14.00 – 16.00 Uhr und donnerstags von 14.00 – 18.00 Uhr) öffentlich aus. Für die persönliche Einsichtnahme wird um vorherige telefonische Terminabsprache unter der Telefonnummer: 02522 72-462 gebeten.

Hier besteht ebenfalls die Möglichkeit, sich bis zum 16.07.2025 zur vorgesehenen Planung zu äußern.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch abgegeben werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt im gleichen Zeitraum.

## **Angaben zu wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen**

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen bzw. Informationen liegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB aus.

### **Begründung mit Umweltbericht:**

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. In der Begründung nebst Umweltbericht werden u. a. die Bestandssituation und die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung (insb. Lärm, Vorkehrungen zum Schutz)
- Tiere (insb. artenschutzrechtliche Bewertung)
- Pflanzen (insb. Auswirkungen auf bestehende Vegetation)
- Biologische Vielfalt (insb. Auswirkungen auf Lebensformen und -gemeinschaften)
- Fläche und Boden (insb. Auswirkungen auf Flächenverbrauch und die natürlichen Bodenfunktionen)
- Wasser (insb. Auswirkungen auf Grundwasserkörper und Oberflächenwasser)
- Klima und Luft (insb. Auswirkungen auf Jahresdurchschnittstemperatur und Jahresniederschlag)
- Landschaft (insb. Auswirkungen auf das Landschaftsbild)
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (insb. Auswirkungen auf Denkmale und Kulturgüter)

und deren Wechselwirkung und Wirkungsgefüge untereinander sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt und bewertet.

### **Fachgutachten:**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
  - Prüfung der Einschätzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
  - Auswirkungen insb. auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft.
- Fachbeitrag Schallschutz
  - Prüfung der Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm an den umliegenden Gebäuden.
  - Festsetzungsvorschlag zu Schallschutzmaßnahmen, um die Beurteilungspegel entsprechend den Vorgaben der TA Lärm einzuhalten.

- Stellungnahme zum Nachweis Ziel 6.5-3 LEP NRW (Beeinträchtigungsverbot)
  - Darstellung und Bewertung der mit den Verkaufsflächenspielflächen des Bebauungsplans (Festsetzungen des Bebauungsplans) maximal einhergehenden Umsatzumverteilungen.

## **Umweltrelevante Stellungnahmen nach Schutzgütern:**

### **Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:**

- Stellungnahme Bürger\*in 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22 und 23
- Stellungnahme Handwerkskammer NRW
- Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen
- Stellungnahme Kreis Warendorf
- Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau NRW
- Stellungnahme Regionalverkehr Münsterland GmbH
- Stellungnahme Stadtwerke Ostmünsterland

### **Schutzgut Tiere:**

- Stellungnahme Kreis Warendorf

### **Schutzgut Pflanzen:**

- Stellungnahme Bürger\*in 6 und 22
- Stellungnahme Kreis Warendorf

### **Schutzgut Fläche und Boden:**

- Stellungnahme Bürger\*in 22
- Stellungnahme Bezirksregierung Münster: Dezernat 54
- Stellungnahme Kreis Warendorf

### **Schutzgut Wasser:**

- Stellungnahme Bürger\*in 12
- Stellungnahme Bezirksregierung Münster: Dezernat 54
- Stellungnahme Kreis Warendorf

### **Schutzgut Klima und Luft:**

- Stellungnahme Bürger\*in 7, 11 und 22

Oelde, den **04. JUNI 2025**

  
Karin Rodeheger  
Bürgermeisterin