



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2020/610/4734**

Fachbereich/Aktenzeichen                      Datum                      öffentlich  
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung    22.12.2020

---

Köstens, Nicola

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	28.01.2021
Rat	Entscheidung	22.02.2021

**Freizeitanlage am Bergelerweg**

- A) Einleitungsbeschluss zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**
- B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (FNP)**
- C) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 148 "Freizeitanlage am Bergelerweg" der Stadt Oelde**
- D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (B-Plan)**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlüsse zu fassen:

**A) Einleitungsbeschluss zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das Verfahren zur 40. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30. Dezember 1999 genehmigten Flächennutzungsplans der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 40. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine rund 1,6 ha große Fläche, welche bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet war, als „Fläche für den Gemeinbedarf“

mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ ausgewiesen werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Freizeitanlage am Bergelerweg“ geschaffen werden. Geplant ist der Bau einer Outdoor-Freizeitsportanlage.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde sind betroffen:  
Flurstücke 351 und 352 der Flur 112.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage).

### **B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (FNP)**

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Sofern es unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen der COVID-19-Pandemie möglich ist, wird die Öffentlichkeit neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Sollten sich aufgrund der COVID-19-Pandemie Beschränkungen ergeben, welche die Beteiligung einschränken, ist eine Durchführung der Beteiligung gem. § 5 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

### **C) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 148 "Freizeitanlage am Bergelerweg" der Stadt Oelde**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung

#### **Bebauungsplan Nr. 148 „Freizeitanlage am Bergelerweg“ der Stadt Oelde.**

Ziel ist es, im Nordosten von Oelde eine Outdoor-Freizeitanlage zu entwickeln, auf der verschiedene Trendsportarten wie Biken, Skaten, Parkour, Bolzen und Basketball ausgeübt werden können. Dafür soll die Fläche als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ festgesetzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 1,6 ha. In nordwestlicher Richtung wird die Fläche durch den Bergeler Bach sowie einen Grünstreifen von einer Wohnbebauung getrennt. Nur ca. 200 m (Luftlinie) entfernt befindet sich im Norden das Jahnstadion. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich von landwirtschaftlicher Fläche umgeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen artenschutzrechtliche und immissionsschutzrechtliche Aspekte ebenso betrachtet werden wie sonstige Belange der Umwelt.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde sind betroffen:  
Flurstücke 351 und 352 der Flur 112.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage).

#### **D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (B-Plan)**

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplans möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Sofern es unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen der COVID-19-Pandemie möglich ist, wird die Öffentlichkeit neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Sollten sich aufgrund der COVID-19-Pandemie Beschränkungen ergeben, welche die Beteiligung einschränken, ist eine Durchführung der Beteiligung gem. § 5 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

Die Beschlüsse zu A), B), C) und D) sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

#### **Sachverhalt:**

Als ein Ergebnis der Kinder- und Jugendbefragung aus dem November 2019 ist im Jahr 2020 entschieden worden, dass in Oelde eine Outdoor-Freizeitanlage mit den Schwerpunkten Biken, Skaten und Parkour entstehen soll. Dafür musste zunächst eine geeignete Fläche gefunden werden. Diese musste nicht nur in bedarfsgerechter Größe verfügbar und erreichbar sein, sondern auch unter Berücksichtigung weiterer rechtlicher Aspekte wie Einhaltung des gültigen Regelwerks in Bezug auf den Natur- und Umweltschutz, die Verkehrssicherheit sowie den Schutz von Anliegern (insbes. Lärmschutz) realisierbar sein. Da eine solche Fläche in Oelde nur im Außenbereich verfügbar war, die Fläche ist aktuell im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet, musste zudem über eine landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung die generelle Bereitschaft zu einer Änderung des Flächennutzungsplans erfragt werden. Nach Prüfung mehrerer potenzieller Areale hat sich als einzige realisierbare Fläche die bereits in Grundzügen bestehende Freizeitanlage am Bergelerweg herauskristallisiert.

Für das genannte Areal sollen in 2021 durch die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 148 "Freizeitanlage am Bergelerweg" der Stadt Oelde die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Neben neuen Nutzungsformen wie Biken, Skaten und Parkour soll auf der Fläche soweit möglich auch künftig gebolzt und Basketball gespielt werden können. Die konkrete Planung der Freizeitanlage erfolgt Anfang 2021. Diese Planung erfolgt vorbehaltlich der finalen Zustimmung der katholischen Kirche, denen eines der beiden betroffenen Flurstücke gehört.

Um die Umsetzung des Vorhabens möglichst zeitnah realisieren zu können, sollen neben der Einleitung des Verfahrens bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans zudem die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) 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; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben“. Auch die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 soll bereits erfolgen.

Da die Planverfahren im sogenannten „Normalverfahren“ durchgeführt werden sollen, findet sowohl für die Flächennutzungsplanänderung wie auch im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Freizeitanlage am Bergelerweg“ der Stadt Oelde im Anschluss an die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB jeweils eine weitere Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Freizeitanlage am Bergelerweg“ der Stadt Oelde betrieben werden.

Ziel der Verwaltung ist es, für die Errichtung der Freizeitanlage in diesem Jahr einen Förderantrag auf den Weg zu bringen. Der Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten des Landes NRW sieht exakt solche Anlagen explizit zur Förderung vor.

Bedingung für diesen Antrag ist jedoch die Umsetzungsreife des Projektes. Daher ist das erforderliche Planungsrecht möglichst zügig auf den Weg zu bringen.

**Anlage(n):**

Anlage 1 Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde sowie des Bebauungsplans Nr.148 „Freizeitanlage am Bergelerweg“ der Stadt Oelde