



Sitzungsvorlage

B 2021/610/5024
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt Frau Stefanie Schulze-Zurmussen
Telefon 02522 / 72-464
E-Mail stefanie.schulze-zurmussen@oelde.de

Bebauungsplanung Nr. 148

„Freizeitanlage am Bergelerweg“ der Stadt Oelde

- A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**
- B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	02.12.2021
Rat	Entscheidung	20.12.2021

Beschlussvorschlag

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

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt

Ziel ist es, im Südosten von Oelde eine Outdoor-Freizeitanlage zu entwickeln, auf der verschiedene Trendsportarten ausgeübt werden können. Dazu gehören unter anderem eine Pumptrack-Anlage, eine Boulderwand und Parcour-Elemente. Dafür soll die Fläche als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ und im Randbereich als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt werden. Entlang der nördlichen Grenze ist zudem eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen etc. festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 1,65 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.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 351 und 352 der Flur 112 der Gemarkung Oelde. Er ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1). Das Flurstück 351 befindet sich im Eigentum der katholischen Kirche. Die Zustimmung der Kirche und die Verfügbarkeit des Grundstücks werden im Rahmen eines Gestattungsvertrages geregelt.

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. Eine erste immissionsschutzrechtliche Begutachtung der Planung kommt zu dem Ergebnis, dass Skaten aufgrund der gesetzlich garantierten Schutzansprüche mit Blick auf die Nähe zur dortigen Wohnbebauung am Bergelerweg nicht realisiert werden kann. Eine Fläche für eine explizite Nutzung durch Skater könnte nur mit deutlich größerem Abstand zur Wohnbebauung oder in Gewerbe- und Industriegebieten installiert werden, da hier geringere Anforderungen an den Lärmschutz zu stellen sind. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Oelde am 28.06.2021 beschlossen, auf das Angebot „Skaten“ im Wege der weiteren Planumsetzung zu verzichten. In Teilen wird das Plangebiet bereits jetzt für sportliche Freizeitaktivitäten genutzt. Dafür stehen aktuell ein Ascheplatz mit Toren, ein asphaltierter Basketballplatz sowie eine sehr einfach ausgebildete Mountainbikestrecke zur Verfügung. Die verbleibende nördliche Fläche wird als Wiese genutzt. Neben den neuen Nutzungsformen soll auf der Fläche soweit möglich auch künftig gebolzt und Basketball bzw. Streetball gespielt werden können. Die bestehenden Bäume sollen erhalten bleiben und werden dazu ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 "Freizeitanlage am Bergelerweg" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Freizeitanlage geschaffen werden. Die Errichtung der Freizeitanlage wird in zwei Bauabschnitten umgesetzt. Der erste Bauabschnitt umfasst den Bau der Pumptrack-Anlage und des Boulderblocks. Im zweiten Bauabschnitt sollen voraussichtlich der Streetballplatz sowie die Parkour- und Calisthenics-Anlagen realisiert werden. Unabhängig von den Bauphasen wird das Planungsrecht für die Gesamtanlage geschaffen. Wie bei allen anderen Bauvorhaben bedarf der Bau der Anlage eine Baugenehmigung. Neben der konkreten Bauausführung ist im Rahmen des Antragsverfahrens auch der Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsfähigkeit in Form eines Lärmgutachtens zu erbringen.

Das Vorhaben setzt die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde voraus. Durch die 40. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen. Ziel der Verwaltung ist es, für die Errichtung der Freizeitanlage einen Teil der Kosten durch das Förderprogramm

VITAL.NRW fördern zu lassen.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 die Beschlüsse gefasst, das Verfahren zur 40. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Freizeitanlage am Bergelerweg“ der Stadt Oelde einzuleiten. Darüber hinaus wurden die Beschlüsse für die jeweiligen frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

A1) Entscheidungen zu den Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Planunterlagen – einschließlich Begründung – haben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.03.2021 bis einschließlich zum 05.04.2021 bei der Stadtverwaltung Oelde, im Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429) sowie im Bürgerbüro öffentlich ausgelegen. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet, mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben, veröffentlicht. Die Durchführung einer Bürgerversammlung war aufgrund der COVID 19-Pandemie in diesem Zeitraum nicht zu verantworten.

Im oben genannten Zeitraum wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

A2) Entscheidungen zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.03.2021 bis 05.04.2021.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Institution:	Stellungnahme eingegangen am:
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstellen Gütersloh / Münster / Warendorf	05.03.2021
Stadt Rheda-Wiedenbrück: GB III.2-61 – Stadtplanung	05.03.2021
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	08.03.2021
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West, Außenstelle Essen Immobilien	11.03.2021
Gemeinde Beelen: Fachbereich Bauen und Wohnen	16.03.2021
Wasserversorgung Beckum GmbH	16.03.2021
IHK Nord Westfalen	17.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 25 Verkehr	17.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 Ländliche Entwick-	18.03.2021

lung, Bodenordnung	
LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	18.03.2021
Gemeinde Langenberg	22.03.2021
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Münster	23.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 Abfallwirtschaft	24.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz	24.03.2021
Evangelische Kirche von Westfalen, Ev. Kreiskirchenamt Gütersloh-Halle-Paderborn	25.03.2021
Handwerkskammer Münster Wirtschaftsförderung	26.03.2021
Vodafone NRW GmbH Abteilung: Zentrale Planung	26.03.2021
Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH	31.03.2021
Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Coesfeld Regionalniederlassung Münsterland	31.03.2021
Stadt Beckum, Bauamt Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	31.03.2021
Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	01.04.2021
Bischöfliches Generalvikariat	06.04.2021
Sonderlandeplatz Oelde-Bergeler (nach Absprache verkürzte 2-wöchige Frist)	31.08.2021

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben:

1.) Stellungnahme der Bezirksregierung Münster: Dezernat 26 Luftverkehr vom 05.03.2021

Aus luftrechtlicher Sicht werden gegen die geplanten Maßnahmen keine Bedenken vorgetragen. Dabei gehe ich davon aus, dass Belange des Flugplatzes Bergeler nicht betroffen werden. Ich rege daher an, den Betreiber zu informieren.

Beschluss

Dem Hinweis wurde gefolgt. Der Betreiber des Flugplatzes Oelde-Bergeler wurde nach Absprache mit einer Frist von 14 Tagen zur Stellungnahme aufgefordert. Von ihm wurden keine Belange oder Hinweise vorgetragen.

2.) Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen – Regionalforstamt Münsterland vom 08.03.2021

Gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland keine Bedenken.

Hinweis:

Westlich des Plangebietes befindet sich eine Wallhecke.

Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wallhecke bzw. der Gewässerrandstreifen auf dem angrenzenden Grundstück (Gemarkung Oelde, Flur 112, Flurstück 353) zwischen dem Bergeler Bach und dem Plangebiet dient ebenfalls als Kompensationsmaßnahme K56/M. Da die Wallhecke außerhalb des Plangebiets liegt, bleibt diese unverändert bestehen. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Betroffenheit von vorkommenden Arten innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu erwarten ist.

3.) Stellungnahme der Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Lüdinghausen vom 09.03.2021

Im Bereich des Bergelerweges und des Weitkampweges verkehren die Buslinien 472 und 475 der RVM. Wir bitten dieses zu berücksichtigen und uns frühzeitig zu informieren, falls es im Zuge der Baumaßnahmen zu Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs kommen sollte.

Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, besitzt für das Bauleitplanverfahren aber keine Relevanz. Der Hinweis zur Verkehrssicherheit ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu thematisieren und wird an den Projektplaner des Bauvorhabens weitergeleitet.

4.) Stellungnahme der Ericsson Services GmbH Richtfunk - Trassenauskunft vom 10.03.2021

Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.

Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.

Richten Sie diese Anfrage bitte an:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Ziegelleite 2-4

95448 Bayreuth

richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de

Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.

Beschluss

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde im Verfahren bereits beteiligt und hat keine Einwände erhoben.

Dem Hinweis wird somit gefolgt.

5.) Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Oelde vom 11.03.2021

Im Umfeld des Geltungsbereichs des o.g. Vorhabens befinden sich die Gewässer 3-31

(Bergeler Bach) sowie das Gewässer 3-317, die sich in der Unterhaltungsverpflichtung des Wasser- und Bodenverbandes Oelde befinden. Aus den bereitgestellten Unterlagen geht jedoch hervor, dass zu beiden Gewässern ein ausreichend großer Abstand eingehalten wird. Die Zugänglichkeit zum Gewässer, auch mit größeren Maschinen wie etwa Baggern oder anderen Baufahrzeugen muss aber dauerhaft erhalten bleiben (A). Sofern die genannten Auflagen (A) und Hinweise (H) Berücksichtigung finden, werden seitens des Wasser- und Bodenverbandes Oelde zunächst keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben vorgebracht. Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Prüfung des Umweltberichts möglich, der derzeit noch nicht vorliegt.

Beschluss

Sowohl an der südlichen Grenze entlang des namenlosen Gewässers Nr. 317 als auch an der westlichen Grenze entlang des Bergeler Bachs wird ein 5 m breiter Grünstreifen als Wiese festgesetzt. So wird die Zugänglichkeit der Gewässer auch zukünftig gesichert. Der Hinweis wird an den Projektplaner des Bauvorhabens weitergeleitet.

6.) Stellungnahme des Kreises Warendorf – Der Landrat vom 30.03.2021

Zu dem o. a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Anmerkungen:

Untere Naturschutzbehörde:

Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme meinerseits ist zum derzeitigen Planungsstand jedoch noch nicht möglich, da im weiteren Verfahren Aussagen zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz sowie der Umweltbericht zu erarbeiten sind.

Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Nach Prüfung der Unterlagen wird dem Bebauungsplan inhaltlich zugestimmt.

Es handelt sich bei dem angrenzenden Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 112, Flurstück 353 um eine Fläche, welche sowohl als Gewässerrandstreifen des Bergeler Bachs als auch als Kompensationsmaßnahme K56/M fungiert. Bei dem in der Begründung aufgeführten südlich verlaufenden „grabenartig ausgebaute Gewässer“ handelt es sich um das namenlose Gewässer Nr. 317. Der Verweis unter Kap. 4.3 auf § 51a (1) LWG NW ist veraltet. Das Landesgesetz wurde 2016 neu aufgestellt.

Rechtliche Grundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz)

LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz)

Blaue Richtlinie Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in NRW

ZustVU Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz

Untere Bodenschutzbehörde:

Der Planung wird unter Vorbehalt zugestimmt, da der Umweltbericht noch nicht fertig ist und erst im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt wird.

Immissionsschutz:

Aus Sicht des Immissionsschutzes werden zu der o.a. Bauleitplanung folgende Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen:

Derzeit kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da das angekündigte Schallgutachten (siehe Ziffer 4.6 im Begründungstext) erst zur Offenlage gem. § 3 (2)

BauGB vorliegt. Erst nach Vorlage eines umfassenden Schallgutachtens (unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem nördlich gelegenen Jahnstadion) auf Grundlage der 18. BImSchV (Sportanlagen- Lärmschutzverordnung) kann von hier aus abschließend Stellungnahme bezogen werden.

Beschluss

Untere Naturschutzbehörde:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Beschluss zur Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Oelde vom 11.03.2021 wird der Umgang mit den Gewässern erläutert. Der Verweis auf das Landesgesetz wird überarbeitet.

Untere Bodenschutzbehörde:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ festsetzt, findet die Sportanlagen-Lärmschutzverordnung keine Anwendung. Die erste Einschätzung des Gutachters kommt zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung unter Ausschluss der Skatenutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unproblematisch ist. Der finale Nachweis, dass die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden, ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen (s. Kap. 4.6 der Begründung).

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Bei der Ausarbeitung der Planunterlagen für die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden weitere Festsetzungen eingearbeitet bzw. konkretisiert. Diese umfassen neben Angaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche insbesondere grünordnerische Festsetzungen. Entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Grenze soll ein Grünstreifen festgesetzt werden. Innerhalb des Grünstreifens soll im Norden zusätzlich ein Grünstreifen zur Einbindung des Planvorhabens in die Landschaft umgesetzt werden. Bestehende Bäume sollen erhalten bleiben und die vorhandene Baumreihe an der östlichen Grenze entlang des Wirtschaftswegs in Richtung Norden weitergeführt werden. Entsprechende Festsetzungen sind in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung inklusive Umweltbericht näher beschrieben.

Beschluss

Der Bebauungsplan Nr. 148 „Freizeitanlage am Bergelerweg“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden

aufeinander abzustimmen.

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 Plansicherungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Beschlüsse A) – B) sind ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen

Anlage 1 - Geltungsbereich

Anlage 2 - Planentwurf

Anlage 3 - Begründung

Anlage 4 - Umweltbericht

Anlage 5 - Artenschutzrechtliche Prüfung

Anlage 6 - Schalltechnische Untersuchung, Zwischenergebnis