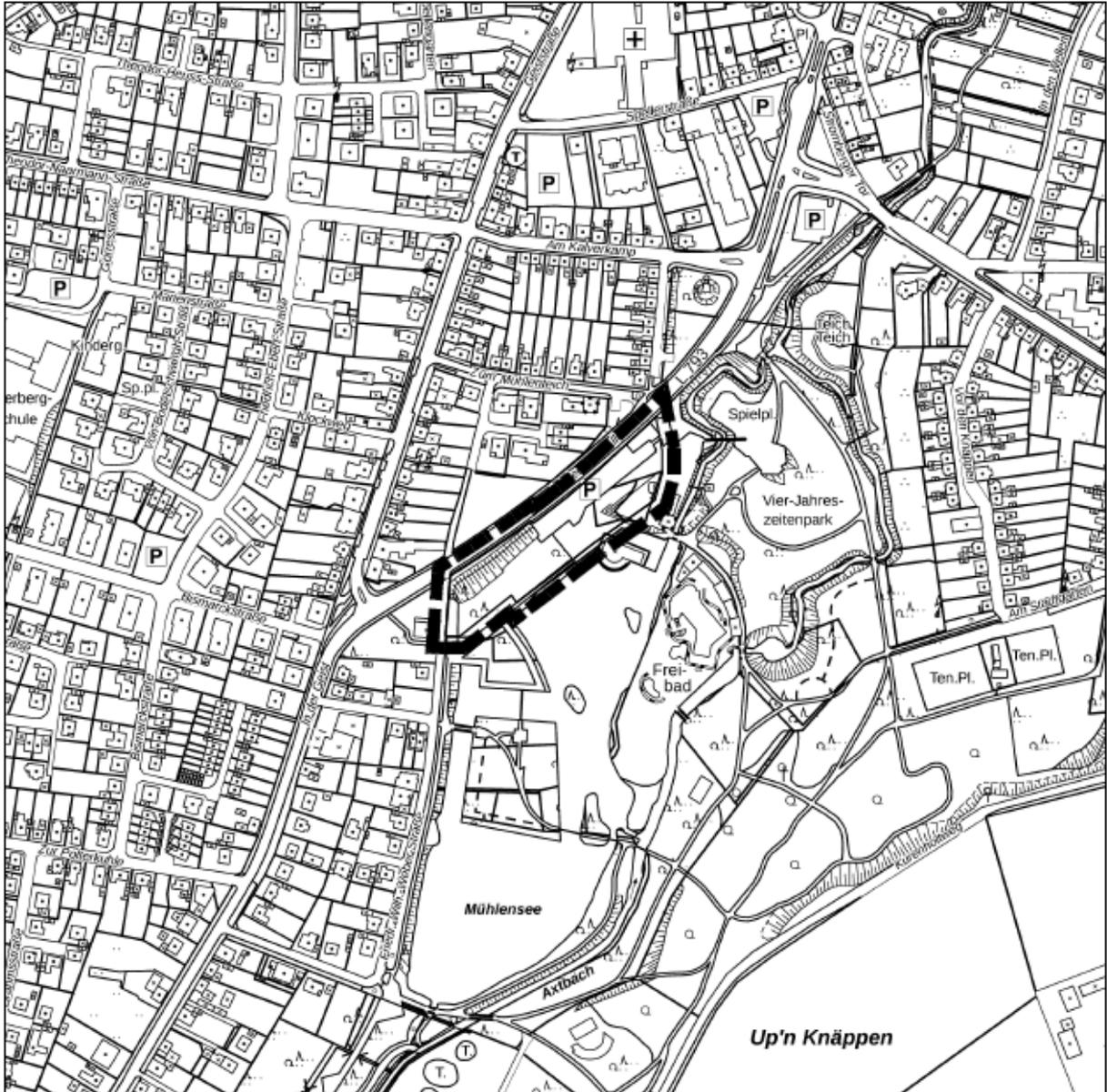


**Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB  
zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000



Geltungsbereich der 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde



**STADT OELDE**

Die Bürgermeisterin

**PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG**

Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung,         andere Planungen</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Änderungsinhalte und Darstellungen</b> .....	<b>3</b>
<b>5. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>6. Hinweise</b> .....	<b>5</b>
<b>7. Flächenbilanz</b> .....	<b>5</b>
<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>6</b>

## Teil I Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Oelde plant westlich des Haupteingangsbereichs des Vier-Jahreszeiten-Parks im Bereich der vorhandenen Festwiese die Errichtung einer Asphaltfläche für Veranstaltungszwecke. Außerdem soll daran angrenzend eine zweite Halle für den Gärtnerbetrieb des Parks entstehen.

Durch die 47. Änderung des Flächennutzungsplans soll die bisher zum Teil bereits als „Öffentliche Grünfläche“ und zum Teil als „Sonderbaufläche – S 2 Hotel“ dargestellte Fläche im Süd-Osten von Oelde zukünftig als „Sondergebiet Veranstaltungsfläche und Betriebsfläche“ und als „Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage“ dargestellt werden. Hiermit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ geschaffen. Ziel der Planung ist es die bestehende Festwiese dauerhaft mit einer Asphaltfläche zu versehen und die Errichtung einer Kalthalle als Lagerhalle zu ermöglichen. Der Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Die in der Vergangenheit geführten Gespräche mit möglichen Investoren für ein Hotel auf der an der Konrad-Adenauer-Allee hierfür vorgesehenen Fläche haben zu keinem positiven Ergebnis geführt, so dass die Darstellung einer „Sonderbaufläche Hotel (S 2)“ aufgegeben wird und durch eine „Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage“ sowie durch ein „Sondergebiet Veranstaltungs- und Betriebsfläche“ ersetzt wird.

In dem geplanten Sondergebiet soll angrenzend an den bestehenden Betriebshof des Gärtnerbetriebs im Westen eine weitere Halle als Kalthalle entstehen, welche der Unterhaltung des Geländes des Vier-Jahreszeiten-Parks durch den Eigenbetrieb des Forums der Stadt Oelde dienen soll. Im Süden wird diese Lagerhalle durch einen Grünstreifen zu Park hin abgetrennt, um einen Sichtschutz zu ermöglichen. Östlich der neuen Lagerhalle zum Haupteingang des Parks hin soll eine Asphaltfläche entstehen. Diese soll die Festwiese ersetzen, die 2001 zu Zeiten der Landesgartenschau im Bereich zwischen der Konrad-Adenauer-Allee und dem Mühlensee im Park angelegt worden ist. Da auf dieser Fläche jährlich mehrere Veranstaltungen stattfinden, für welche jeweils ein Schwerlastenboden z.B. zur Aufstellung eines Zeltes erforderlich ist, soll hier eine Asphaltfläche entstehen. Wenn keine Veranstaltungen stattfinden, soll diese Fläche als Freizeitfläche dienen. Der Wall, der das Sondergebiet nach Norden zur Konrad-Adenauer-Allee abgrenzt, soll erhalten werden.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Vier-Jahreszeiten-Parks im Süd-Osten von Oelde und umfasst etwa 1,02 ha.

Nördlich wird das Plangebiet durch die Straße „Konrad-Adenauer-Allee“ begrenzt. Im Osten grenzt vorrangig der Vier-Jahreszeiten-Park mit dem Mühlensee im Süden an. Im Westen schließt sich das vorhandene Betriebsgelände des Gärtnerbetriebs mit einer vorhandenen Halle an.

Vom Plangebiet wird in der Gemarkung Oelde folgendes Flurstück erfasst:

Flur 10	Flurstück 225 tlw.
---------	--------------------

Derzeit wird die Fläche des westlichen Bereichs der Flächennutzungsplanänderung bereits als Festwiese für Veranstaltungen des Parks wie z.B. für den Radio WAF-Muttertag oder der Eisbahn genutzt. Nördlich dieser Fläche befindet sich ein begrünter Wall, welcher als Schallschutzmaßnahme dient und durch die Planung auf Bebauungsplanebene erhalten werden soll. Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird bereits als Parkanlage genutzt, hier befindet sich ein Parkplatz und der Eingangsbereich des Vier-Jahreszeiten-Parks.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs zum Teil bereits als „Öffentliche Grünfläche“ und zum Teil als „Sonderbaufläche – S 2 Hotel“ dargestellt.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Süd-Osten von Oelde

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

Die Stadt Oelde wird im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerecht, flächensparende und an den demographischen Wandel angepasste Innenentwicklung dar.

Im Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich (AFAB)“ festgelegt und schließt getrennt von der Bestandsstraße Konrad-Adenauer-Allee an einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ an. Die Zielsetzung des Regionalplans liegt auf der bedarfsgerechten, freiraum- und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung.

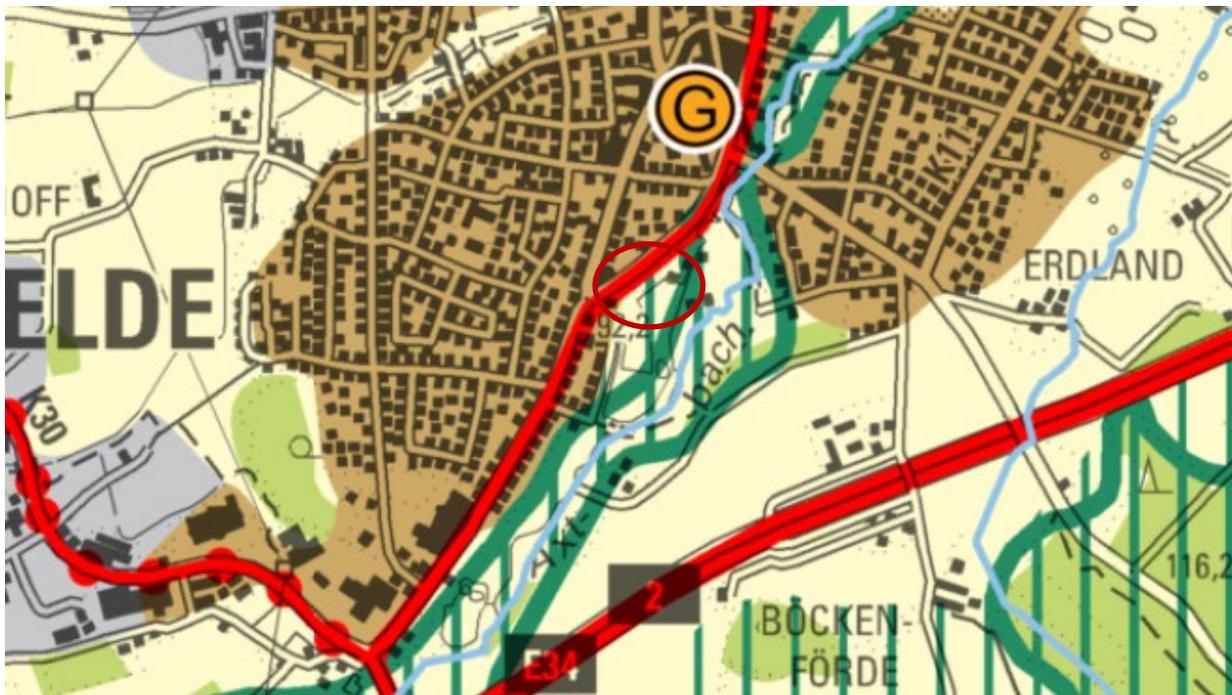


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

Die mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde angestrebte Neuordnung einer Nutzungsänderung der Fläche entspricht durch die bereits vorhandene Nutzung der betrachteten Fläche als Park- und Veranstaltungsfläche den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Im Ergebnis bewertet die Stadt die vorliegende Planung daher als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 BauGB angepasst.

### 4. Änderungsinhalte und Darstellungen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird das Plangebiet als „Öffentliche oder private Grünfläche – Zweckbestimmung Parkfläche“ sowie als „Sonderbaufläche S2 – Hotel“ dargestellt. Die Umgebung wird als „Öffentliche oder private Grünfläche – Zweckbestimmung

Parkanlage“ dargestellt und nördlich grenzt getrennt durch die Verkehrsfläche der Konrad-Adenauer-Allee „Wohnbaufläche“ an.

Durch diese Änderung soll eine ca. 1,02 ha große Fläche zukünftig als „Sondergebiet Veranstaltungs- und Betriebsfläche“ ca. 0,44 ha und als „Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkfläche“ ca. 0,58 ha dargestellt werden.

Die Verfahren für die 47. Änderung des Flächennutzungsplans und die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ sollen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich betrieben werden.

## **5. Auswirkungen der Planung**

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans sind keine direkten Auswirkungen auf die nachfolgend genannten Themenbereiche verbunden, es werden aber auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Die verschiedenen Belange werden auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend behandelt.

### **Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über bereits vorhandene, umliegende Straßen. Für die geplante Lagerhalle kann die vorhandene Zufahrt des Betriebes über die Konrad-Adenauer-Allee genutzt werden. Der Standort ist somit leistungsfähig erschlossen und gut an das übergeordnete und innerstädtische Straßennetz angebunden. Über die bestehenden Fußwege ist der Standort zudem aus dem umliegenden Siedlungsbereich gut zu erreichen. Der Anschluss an den öffentlichen Personenverkehr ist über das bestehende Wegenetz sichergestellt. Die Veranstaltungsfläche kann fußläufig über die Parkwege erreicht werden.

### **Immissionsschutz**

Durch das Fachbüro *uppenkamp + partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH* wurde eine immissionsschutzrechtliche Voruntersuchung des Vorhabens durchgeführt. Ein abschließendes Gutachten wird zur Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 vorliegen.

### **Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 33 ergeben sich nicht. Die zweite Lagerhalle für den Baubetriebshof kann an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden.

### **Eingriffsregelung, Umweltprüfung und Umweltbericht**

Durch die geplanten Änderungen sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Die artenschutzrechtliche Prüfung soll Bestandteil der Begründung werden und wird bis zur Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorliegen.

## 6. Hinweise

### ALTSTANDORTE / ATTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heutigen Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen vermutet.

### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen, jedoch sind im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

## 7. Flächenbilanz

Flächenbilanz bisherige Darstellung:

	bisherige Darstellung
„Sonderbaufläche S 2 – Hotel“	0,76 ha
„Öffentliche Grünfläche“	0,26 ha
Gesamtfläche des Plangebietes:	1,02 ha

Flächenbilanz Bereich der 47. Änderung:

	neue Darstellung
„Sondergebiet Veranstaltungs- und Betriebsfläche“	0,44 ha
„Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage“	0,58 ha
Gesamtfläche des Plangebietes:	1,02 ha

## VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:  
Artenschutzrechtliche Prüfung zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“  
- **wird aktuell erstellt** -
- Anlage 2:  
Immissionsschutzgutachten zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr.33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“  
- **wird aktuell erstellt** -

aufgestellt durch  
Stadt Oelde - Die Bürgermeisterin -  
Planung und Stadtentwicklung  
Oelde, **Januar 2022**

gez. Lansing