

**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

Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets</b> .....	<b>4</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebiets.....	4
2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung.....	4
<b>3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen</b> .....	<b>5</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	5
3.2 Landesplanerische Stellungnahme .....	6
3.3 Hochwasserschutz .....	6
<b>4. Änderungsinhalte und Darstellungen</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>7</b>
5.1 Verkehr.....	7
5.2 Immissionsschutz .....	7
5.3 Ver- und Entsorgung, Entwässerung .....	7
5.4 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	7
5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung .....	8
5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung .....	8
5.7 Bodenschutz und Flächenverbrauch.....	8
5.8 Naturschutz und Landschaftspflege.....	8
<b>6. Hinweise</b> .....	<b>9</b>
<b>7. Flächenbilanz</b> .....	<b>9</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....	<b>10</b>
<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>10</b>

### Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Süd-Osten von Oelde.....	4
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland .....	5
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan .....	6

## 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 mit einem Bürotrakt entstehen, welche der Unterhaltung des Geländes des Vier-Jahreszeiten-Parks durch den Eigenbetrieb des Forums der Stadt Oelde dienen soll.

Durch die 47. Änderung des Flächennutzungsplans soll die bisher zum Teil als „Öffentliche Grünfläche“ und zum Teil bereits als „Sonderbaufläche – S 2 Hotel“ dargestellte Fläche im Süd-Osten von Oelde zukünftig als „Sondergebiet - Veranstaltungs- und Betriebsfläche“ dargestellt werden. Hiermit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 6. 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 mit einem Bürotrakt zu ermöglichen. Der Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

In dem geplanten Sondergebiet soll angrenzend an den bestehenden Betriebshof des Gärtnerbetriebs im Westen eine weitere Halle als Kalthalle mit Bürotrakt 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 Schwerlastboden z.B. zur Aufstellung eines Zeltes erforderlich ist, soll hier eine Asphaltfläche entstehen. Die Fläche, die für die Asphaltierung vorgesehen ist, besteht aus Schotterrasen und fällt zum Mühlensee mit einem Gefälle von ca. 2 % ab. Diese Schotterfläche soll in eine ebene Fläche verwandelt werden, die zwischen den Veranstaltungen einen Mehrwert als Freizeitfläche für Ballsportarten bieten kann und nicht mit jeweils einem Schwerlastboden für Veranstaltungen versehen werden muss. Zurzeit wird sie in den Zwischenzeiten kaum genutzt und kann als Schotterrasen weder bepflanzt werden noch lädt sie zum Verweilen ein, da der Boden dafür nicht geeignet ist. Mittelfristig können darüber hinaus öffentliche Gelder eingespart werden, wenn diese notwendigen Aufbauten entfallen.

Der Wall, der das Sondergebiet nach Norden zur Konrad-Adenauer-Allee abgrenzt, soll größtenteils erhalten werden.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Vier-Jahreszeiten-Parks im Süd-Osten von Oelde und umfasst etwa 0,48 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.
---------	--------------------

### 2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

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 größtenteils 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

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

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.

Laut des Regionalplans Münsterland<sup>1</sup> liegen die Flächen in dem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche“, jenseits der Konrad-Adenauer-Allee schließt der „Allgemeine Siedlungsbereich“ 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.

<sup>1</sup> Bezirksregierung Münster: Regionalplan Münsterland – Zeichnerische Darstellung, Blatt 13, 2018

### 3.2 Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 31.05.2022 hat die Bezirksregierung Münster erklärt, dass die geplante Darstellung einer „Sondergebiet – Zweckbestimmung Veranstaltungs- und Betriebsfläche“ im Oelder Südosten mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Hierzu führt die Behörde aus:

- Es handelt sich hier um geringe städtebauliche Korrekturen zur Optimierung der Nutzung des Vier-Jahreszeiten-Parks für Veranstaltungen. Die Fläche ist zum Teil bereits versiegelt und wird für Veranstaltungen genutzt. Die Änderung des FNP ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### 3.3 Hochwasserschutz

Laut der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW kann der Planbereich zum Mühlensee bei einem seltenen als auch einem extremen Regenereignis in Teilen betroffen sein. Die Auseinandersetzung mit dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) wird auf Ebene der Bebauungsplanung konkretisiert.

## 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.

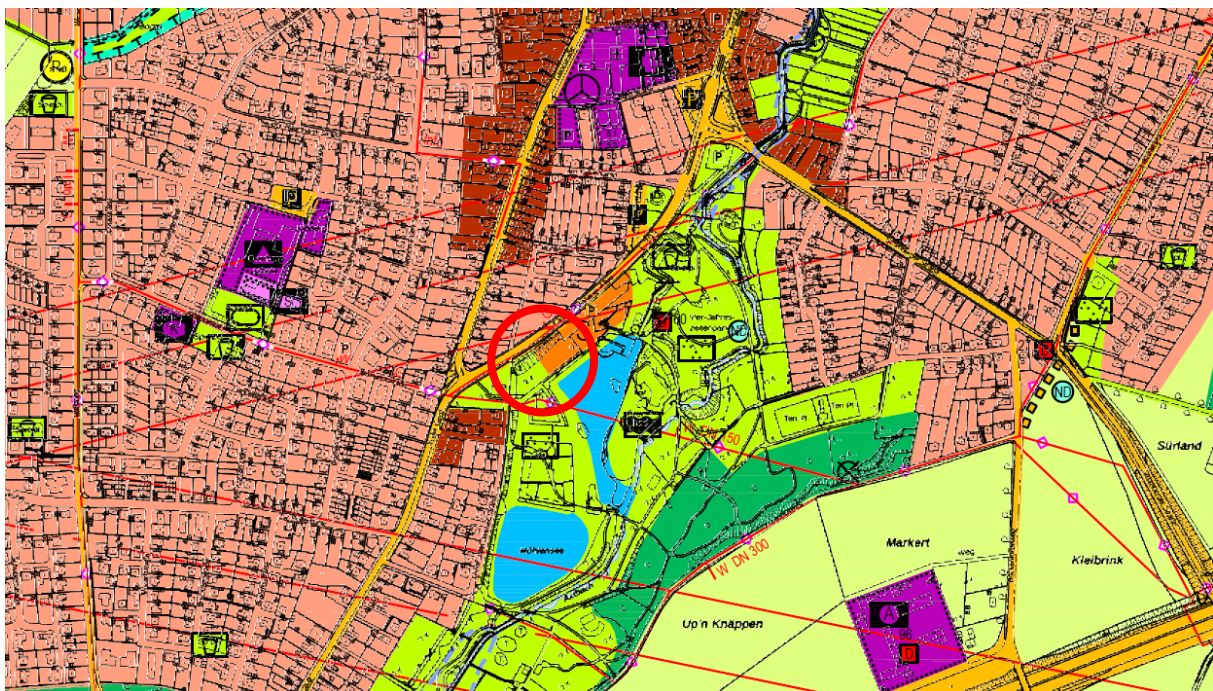


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Durch diese Änderung soll eine ca. 0,48 ha große Fläche zukünftig als „Sondergebiet Veranstaltungs- und Betriebsfläche“ dargestellt werden.

Die Verfahren für die 47. Änderung des Flächennutzungsplans und die 6. 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.

### **5.1 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.

### **5.2 Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der immissionsschutztechnischen Situation wurde durch das Büro Normec uppenkamp ein Immissionsschutz-Gutachten (März 2023) erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Einhaltung von Rahmenbedingungen am Standort umsetzbar ist. Vor diesem Hintergrund erfolgen nach Abstimmung mit den Fachbehörden entsprechende Regelungen auf Ebene der Bebauungsplanung. Ein Handlungsbedarf auf Ebene des Flächennutzungsplans wird nicht gesehen.

### **5.3 Ver- und Entsorgung, Entwässerung**

Das Plangebiet liegt im gewachsenen Siedlungsbereich und wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden. Ebenso sind grundlegende Anforderungen an Versorgungsmedien wie Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc. gegeben. Auch die Abfallentsorgung ist sichergestellt. Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes werden soweit bekannt als gesichert angesehen.

### **5.4 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Gemäß § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die Ergebnisse werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil II der Begründung beigefügt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit diesem Änderungsverfahren voraussichtlich nur geringfügige Umweltauswirkungen verbunden sind. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung. Die in der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 festgesetzten verbindlichen Rahmenbedingungen werden für die Bilanzierung des Eingriffs herangezogen.

### **5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u.a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass europäisch geschützte Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Die Artenschutzrechtliche Bewertung (Landschaftsökologie & Umweltplanung Michael Wittenborg, Mai 2023, siehe Anlage 2) kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden konnten. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit der 47. Änderung des FNP Oelde oder der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 begründen könnten.

### **5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Das Plangebiet liegt im siedlungsräumlichen Zusammenhang und ist somit bereits vorgeprägt. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebietes ist bislang nicht erkennbar. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden nicht wesentlich berührt, die klimatischen Auswirkungen bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und sein näheres Umfeld beschränkt.

### **5.7 Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB ist zu beachten. Da eine Ausweisung eines Sondergebiets auf bislang zum Teil un bebauten Flächen geplant ist, kommt es zwangsläufig zu einer Inanspruchnahme von Fläche und Boden. Auswirkungen auf natürliche Böden sind in Form von Versiegelungen im Bereich des geplanten Gebäudes und der Veranstaltungsfläche zwangsläufig zu erwarten. Schutzwürdiger Boden ist nicht betroffen. Eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den Boden erfolgt im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Umweltberichts.

### **5.8 Naturschutz und Landschaftspflege**

Den Naturschutz betreffende Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) bestehen nicht für das Plangebiet.



## 6. Hinweise

### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / 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.

### KAMPFMITTELRÜCKSTÄNDE

Bisher besteht kein Verdacht auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

## 7. Flächenbilanz

Flächenbilanz Bereich der 47. Änderung:

Darstellung	
„Sondergebiet Veranstaltungs- und Betriebsfläche“	0,48 ha
Gesamtfläche des Plangebiets:	0,48 ha

## Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen werden in einem separaten Umweltbericht (siehe Anlage 1).

## VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:  
Umweltbericht zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ (erstellt durch das Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung Michael Wittenborg, Mai 2023)
- Anlage 2:  
Artenschutzrechtliche Prüfung zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ (erstellt durch das Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung Michael Wittenborg, Mai 2023)

aufgestellt durch  
Stadt Oelde - Die Bürgermeisterin -  
Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung  
Oelde, Mai 2023

gez. Lansing