



SITZUNGSVORLAGE
B 2009/610/1550

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 610/BP-109	14.05.2009	
		<hr/> Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	28.05.2009
Haupt- und Finanzausschuss	08.06.2009
Rat	24.06.2009

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "AUREA - Fläche Günnewig" und 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde

A) Einleitungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans

B) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 109

C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt folgende Beschlüsse zu fassen:

A) Einleitung des Verfahrens zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) das Verfahren zur 13. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30. Dezember 1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese Änderung soll der Bereich des ehemaligen Hofstelle Günnewig, der bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Damit soll eine geordnete Folgenutzung dieses Geländes unter Berücksichtigung des südlich

liegenden Interregionalen Gewerbe- und Industriegebietes „AUREA“ gewährleistet werden. Der Änderungsbereich liegt am östlichen Stadtrand von Oelde nördlich der Wiedenbrücker Straße. Südlich schließt sich das in der Realisierung befindliche Interregionale Gewerbe- und Industriegebiet „AUREA“ an.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

B) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 109 „AUREA – Fläche Günnewig“

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „AUREA – Fläche Günnewig“ einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 109 „AUREA – Fläche Günnewig“ der Stadt Oelde.

Durch diesen Bebauungsplan soll der Bereich der ehemaligen Hofstelle Günnewig in einer Größe von rund 0,9 ha als Gewerbegebiet überplant werden. Damit soll eine geordnete Folgenutzung dieses Geländes unter Berücksichtigung des südlich liegenden Interregionalen Gewerbe- und Industriegebietes „AUREA“ gewährleistet werden.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 109 liegt am östlichen Stadtrand von Oelde nördlich der Wiedenbrücker Straße und erfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde:

Flur 106	Flurstücke 54 und 145 tlw.
----------	----------------------------

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 2).

C) Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 möglichst frühzeitig zu unterrichten.

D) Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Die Verfahren werden gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

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

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Nein

Sachverhalt:

Die Städte Rheda-Wiedenbrück und Oelde sowie die Gemeinde Herzebrock-Clarholz planen gemeinsam das Interregionale Gewerbe- und Industriegebiet „AUREA“. Grundlegendes Ziel ist die langfristige Sicherung und Stärkung des regionalen Wirtschaftsraumes. Die Entwicklung hat die von den Kommunen gegründete „AUREA DAS A 2 WIRTSCHAFTSZENTRUM GmbH“ übernommen, die das Gebiet auch unter diesem Namen erschließt und vermarktet.

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesautobahn (BAB) A 2 und ist in den Regionalplänen Detmold und Münsterland beiderseits der Stadtgrenze zwischen Rheda-Wiedenbrück und Oelde als Interregionaler Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt worden. Die Entwicklung umfasst den gesamten Bereich zwischen BAB A 2, Rentruper Straße (K 6) und Oelder Straße (K 12) und hat eine Größe von knapp 105 ha.

Das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 105 in Oelde mit ca. 42 ha (= 2. Bauabschnitt) ist bereits fortgeschritten (siehe Beratung im Oktober 2008 mit Beschluss zur öffentlichen Auslegung, Vorlage B 2008/610/1360). An diesen Geltungsbereich schließt nördlich der K 12 die ehemalige Hofstelle Günnewig an, die heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Das ehemalige Wohnhaus wurde zeitweise als gewerblicher Beherbergungsbetrieb genutzt, eine baurechtliche Genehmigung lag nicht vor. Die Folgenutzung dieses Geländes, das heute im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist offen. Vor diesem Hintergrund wird zur Sicherung der angemessenen großflächigen gewerblich-industriellen Entwicklung des Plangebietes AUREA (siehe Bebauungsplan Nr. 105) und im Interesse einer möglichen kleingewerblichen Folgenutzung des Gebäudebestandes eine Überplanung der ehemaligen Hofanlage als gewerbliche Baufläche bzw. als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgeschlagen. Ein entsprechender Antrag der „AUREA Das A2-Wirtschaftszentrum GmbH“ liegt mit Schreiben vom 04.05.2009 vor.

Eine Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Münster ist erfolgt. Aus landesplanerischer Sicht ist eine Bestandsüberplanung der knapp 0,55 ha großen Gebäudegruppe zustimmungsfähig, ein eigenständiger neuer gewerblicher Entwicklungsansatz ist dagegen unerwünscht. Ein geringfügiger gewerblicher Entwicklungsspielraum für eine sinnvolle Folgenutzung könnte ggf. bis zu einer Größe von etwa 0,8/0,9 ha möglich sein. Die weitere Abstimmung im Planverfahren ist erforderlich.

Die grundlegende Umweltprüfung für das Gesamtgebiet mit 105 ha wurde bereits im Zusammenhang mit den FNP-Änderungen und mit den entsprechenden Bebauungsplänen „AUREA“ durchgeführt (Ing.Büro Kortemeier und Brokmann, Herford). Diese Umweltprüfung wird im Planverfahren für die vorgeschlagene Bauleitplanung sachgerecht fortgeschrieben, aus landschaftspflegerischer Sicht bzw. aus allgemeiner Umweltsicht sind heute keine besonderen Konflikte erkennbar.

Weitere Einzelheiten werden in der Sitzung mündlich erläutert.