



SITZUNGSVORLAGE B 2009/610/1706

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 610/BP-110	23.11.2009	
		<hr/> Inga Nordalm
<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>	
Rat	07.12.2009	

Bebauungsplan Nr. 110 "Betriebserweiterung Fahlenbreder" der Stadt Oelde

- A) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**
- B) Entscheidungen über Anregungen der benachbarten Gemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB**
- C) Änderungsvorschläge der Verwaltung**
- D) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Nein

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 24. Juni 2009 dem Antrag der Familie Fahlenbreder zugestimmt, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes die Ergänzung des bestehenden Hallenbestandes in Lette vornehmen zu können.

Die in der bestehenden Halle gelegenen Räume in der Größe von etwa 1.700 qm sind seit dem Frühjahr 2006 der Firma Miele zur Herstellung von Teilen und Baugruppen der Herdefertigung

vermietet. Die Firma Miele möchte die Aktivitäten von Lieferanten zur Herstellung großvolumiger und variantenreicher Baugruppen bis Ende 2010 möglichst werksnah konzentrieren. Daher wird beabsichtigt, im Anschluss an die vorhandene Bebauung eine Montagehalle auf einer Grundfläche von etwa 3.750 qm zu errichten und langfristig an die Fa. Miele zu vermieten.

Die Umsetzung des Vorhabens unterliegt aufgrund des aufgezeigten Zeitplans einem gewissen Druck. Ohne den Bebauungsplan kann die Genehmigung zur Errichtung der Halle, die Ende 2010 zur Verfügung stehen soll, nicht erteilt werden.

Aufgrund der Abfolge der Gremien der Stadt Oelde besteht zeitnah nicht die Möglichkeit, den nächsten Verfahrensschritt, den Beschluss zur öffentlichen Beteiligung, durch den Hauptausschuss fassen zu lassen. Deswegen bittet die Verwaltung den Rat, gem. § 10 Abs. 7 der Hauptsatzung der Stadt Oelde den Beschluss zur öffentlichen Beteiligung zu fassen.

Die bis zur Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr vorliegenden Stellungnahmen können dort nur vorgestellt und nicht abschließend beraten werden, da der Zeitraum für die frühzeitige Beteiligung bis zum 3. Dezember 2009 läuft.

Da zum Vorlagenschluss für die Ratssitzung die Beteiligung noch nicht abgeschlossen war, werden die eventuell bis zum 3. Dezember eingehende Stellungnahmen zum Planverfahren über eine Tischvorlage eingebracht.

A) Entscheidung zu den Äußerungen der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Betriebserweiterung Fahlenbreder“ erfolgte in der Zeit vom 12. November 2009 bis 27. November 2009. Bislang sind in diesem Zeitraum von der Öffentlichkeit keine Äußerungen vorgetragen worden.

Darüber hinaus hat am 11. November 2009 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Es wurden in der Sitzung keine Fragen gestellt. Es wird auf das nachfolgende Protokoll verwiesen.

Zudem fand eine Information am 19. November 2009 im Rahmen des Bezirksausschusses in Lette statt.

Niederschrift über die Beteiligung der Öffentlichkeit / Bürgerversammlung gem. § 3 (1) BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Betriebserweiterung Fahlenbreder“ am Donnerstag, den 11. November 2009 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – Ratsstiege 1, 59302 Oelde

Beginn: 18.05 Uhr
Ende: 18.45 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:

Frau Nordalm, Leitung F/S Planung und Stadtentwicklung
Herr Rauch, F/S Planung und Stadtentwicklung

als Gäste:

Herr Niebusch	für die Fa. Miele
Herr Fahlenbreder	für den Bauherrn / Hochbau
Herr Huesmann, Drees & Huesmann · Planer	für die Bauleitplanung

Bürger lt. Anwesenheitsliste

Frau Nordalm begrüßt die zur Öffentlichkeitsbeteiligung anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Betriebserweiterung Fahlenbreder“ Erschienenen. Nach der Vorstellung der anwesenden Fachplaner

und der Einordnung der Veranstaltung in das laufende Bauleitplanverfahren bittet Frau Nordalm die Herren Niebusch und Huesmann um Erläuterung der Planungsabsichten.

Anhand mehrerer Folien erläutern Herr Niebusch und Herr Huesmann die Planungsinhalte und die Planungsstufen.

Es werden die regionalplanerischen Vorgaben sowie die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit seiner Darstellung von gemischter und gewerblicher Baufläche innerhalb und außerhalb des Plangebietes erläutert.

Auf dem Flurstück 262 befindet sich eine Fertigungshalle in der Größe von etwa 1.700 m², die funktional mit dem südlich des Plangebietes gelegenen Produktionsbetrieb für Haushaltsgeräte (Fa. Miele) zusammenhängt. Die Halle ist seit 2006 für diese Zwecke belegt, nachdem die ehemals dort ansässige Innenausbaufirma verlagert worden war. Mit der vorhandenen Nutzung der Halle ergibt sich für den Produktionsbetrieb für Haushaltsgeräte die Möglichkeit, einen Lieferanten in unmittelbarer Nähe der Endmontage anzusiedeln. Das Grundstück des südlich gelegenen Produktionsbetriebes für Haushaltsgeräte und das Plangebiet grenzen direkt aneinander. Dadurch sind heute bereits die Fertigungsstätten des Lieferanten und der Produktionsbetrieb für Haushaltsgeräte über einen vorhandenen asphaltierten Weg miteinander verbunden, ohne öffentliche Straßen nutzen zu müssen.

Vor dem Hintergrund des projektbezogenen Zieles des Bebauungsplanes mit der Erweiterung der vorhandenen Hallenkapazitäten und den notwendigen Verladeeinrichtungen sowie der Ausweisung eines neuen Teilbereiches für Mitarbeiterstellplätze wird auf die Festsetzungen zur zulässigen Art und zum zulässigen Maß der Bebauung in dem zukünftigen Gewerbegebiet eingegangen. Dazu werden die Festsetzungen für das Mischgebiet entlang der Hauptstraße erläutert. Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzansprüche des Wohnens sind entsprechend der für die Bebauung jeweils geltenden Gebietstypik zu berücksichtigen. Eine vorliegende schalltechnische Untersuchung weist die Verträglichkeit der zukünftig weiter entwickelten gewerblichen Nutzung und der umgebenden Bebauung nach.

Nach dem Vortrag stellt Frau Nordalm den vorliegenden Planentwurf zur Diskussion.

Nachdem auf Nachfrage keine Fragen und Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich Frau Nordalm bei den Anwesenden und beendet die Veranstaltung mit dem Hinweis, dass noch weitere zwei Wochen die Planunterlagen bei der Stadt Oelde eingesehen werden können und Äußerungen zu der Planung vorgetragen werden können. Zudem erfolgt der Hinweis auf die Informationsveranstaltung zum gleichen Thema im Ortsteil Lette am 19. November 2009.

gez.

Jens-Peter Huesmann

Beschluss:

Die Niederschrift über die Beteiligung der Öffentlichkeit / Bürgerversammlung gem. § 3 (1) BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Betriebsenerweiterung Fahlenbreder“ wird zur Kenntnis genommen.

B) Entscheidung zu den Äußerungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Gemäß § 4 (1) BauGB ist der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Betriebsentwicklung Fahlenbreder“ den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29. Oktober 2009 per Post bzw. per E-Mail-Versand zur Stellungnahme für den Beteiligungszeitraum vom 01. November 2009 bis 03. Dezember 2009 (einschließlich) vorgelegt worden.

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Fach- und Servicedienste der Stadt Oelde haben keine Anregungen und Bedenken vorgebracht bzw. sich für nicht zuständig erklärt:

Institution	Stellungnahme vom
Bischöfliches Generalvikariat Münster – Abt. 640 Bauwesen	29.10.2009
Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstellen GT, MS, WAF	29.10.2009
Bezirksregierung Münster – Umweltüberwachung, Dez. 53	03.11.2009
Stadt Oelde, SD Liegenschaften / FSD 230	03.11.2009
Stadt Oelde, Brandschutzdienststelle	05.11.2009
Bezirksregierung Münster, Dez. 25	05.11.2009
PLEdoc GmbH, Essen	05.11.2009
Thyssengas GmbH Dortmund	05.11.2009
LWL-Archäologie für Westfalen	09.11.2009
Stadt Oelde, FB 2 / FD Ordnungswesen und Standesamt	10.11.2009
Wehrbereichsverwaltung West / III	11.11.2009
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice	12.11.2009
Bezirksregierung Münster, Dez. 32	20.11.2009

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen / Bedenken oder Hinweise:

Stellungnahme der Energieversorgung Oelde GmbH (EVO) vom 09.11.2009 in inhaltlicher Zusammenfassung:

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungsleitungen der EVO. Diese dürfen weder überbaut noch in ihrer Lage verändert werden. Sollten die Leitungen verlegt werden müssen, so ist dieses rechtzeitig durch den Veranlasser zu beauftragen. Es wird um die Angabe des notwendigen Leistungsbedarfes für das Plangebiet gebeten. Im Plangebiet befinden sich keine Erdgasleitungen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Leitungstrassen verlaufen an der Südgrenze des Plangebietes und queren das Plangebiet in der Mitte in Richtung Temmestraße.

Die an der Südgrenze verlaufende Leitung kann dort verbleiben. Auch steht eine Bepflanzung mit nicht tief wurzelnden Gehölzen dem Leitungsverlauf nicht entgegen. Die das Plangebiet querende Leitung ist durch den Begünstigten / Veranlasser der Bauleitplanung auf dessen Kosten zu verlegen. Die Leitung würde sonst unterhalb der geplanten Hallenerweiterung / Rampen liegen. Entsprechende Abstimmungsgespräche werden bereits zwischen den Beteiligten geführt.

Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 12.11.2009 in inhaltlicher Zusammenfassung:

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich an die:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH,
PTI 14
Philipp-Reis-Platz 1
33602 Bielefeld

mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf das Bauleitplanverfahren haben sie inhaltlich keine Auswirkungen.

Die Informationen werden zur Umsetzung des Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren weiter geleitet.

C) Änderungsvorschläge der Verwaltung:

Vor dem Hintergrund der konkreten Projektplanung bzw. des Betriebsablaufes für bzw. innerhalb des Plangebietes ergeben sich gegenüber dem Vorentwurf für die Entwurfsfassung folgende Änderungsvorschläge:

1. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einem Abstand von 5 m zu der südlichen Plangebietsgrenze.

Begründung:

Der Transport zwischen den Fertigungsstätten findet fast ausschließlich mit Hilfe elektrisch betriebener sog. „Flurförderzeuge“ statt. Es war beabsichtigt, den Warenein- und -ausgang um die neu errichtete / erweiterte Halle vorzusehen. Hier wäre eine „Kollision“ mit den Rampen nicht auszuschließen. Aus diesem Grund soll der „Austausch“ im Südwesten in einer baulichen Schleuse an der neu zu errichtenden Halle erfolgen. Dieses hat auch den Vorteil, dass die Flurförderzeuge nicht in Gegenlage der Wohngebäude an der Temmestraße verkehren müssen. Diese Konzeptänderung macht die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig.

2. Zusätzliche Zulässigkeit von Satteldach als Dachform bei einer Festsetzung von maximaler Trauf- und Firsthöhe.

Begründung:

Bislang war ausschließlich zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen in dem Gewerbegebiet eine Gebäudehöhe mit maximal 7,00 m bzw. 4,00 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzung galt für geneigte wie für Flachdächer.

Zur besseren Gliederung der Höhen der baulichen Anlagen wird zudem die Zulässigkeit von Satteldächern aufgenommen, wobei der First im Bereich des Hallenbaus 8,50 m und im Bereich der angrenzenden Fläche 7,00 m hoch sein darf. Die zulässige Traufhöhe wird mit maximal 7,00 m bzw. 4,50 m bestimmt.

Daneben sind weiterhin Gebäude mit Flachdächern zulässig, wobei die Höhe 7,0 m bzw. 4,50 m nicht überschreiten darf.

D) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nachdem über den Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und über die frühzeitigen Stellungnahmen der Nachbarkommunen und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB beraten und beschlossen wurde und der nach dem bisherigen Planungsstand vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 110 „Betriebsentwicklung Fahlenbreder“ der Stadt Oelde mit Begründung zur Kenntnis genommen wurde, erfolgt folgender

Beschluss:

Gem. § 10 Abs. 7 der Hauptsatzung der Stadt Oelde behält sich der Rat der Stadt Oelde die folgende Beschlussfassung vor:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt, den gemäß Beratungsergebnis überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 110 „Betriebsentwicklung Fahlenbreder“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung mit Umweltbericht und Anlagen - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 ErbschaftsteuerreformG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) öffentlich auszulegen.

Durch diesen Bebauungsplan soll die Fläche im Bereich der bestehenden Halle Fahlenbreder zwischen der Hauptstraße und der Temmestraße in einer Größe von knapp 2,3 ha als Gewerbegebiet überplant werden. Damit soll eine gewerbliche Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht werden.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 110 liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Lette, östlich der Hauptstraße und westlich der Temmestraße, und erfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde:

Flur 27 Flurstücke 99, 103, 104, 106, 107, 261, 262

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

Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.