



SITZUNGSVORLAGE B 2012/610/2480/1

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 15.06.2012

Herr Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Hauptausschuss	Entscheidung	25.06.2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112 "Lette - Nördlich der Katthagenstraße"

A) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

B) Entscheidungen über Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2) und 4(1) BauGB

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Nein

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 01. Juni 2010 hat der Zeltverleihbetrieb Friedhelm Lönne, dessen Betriebsgelände in Lette nördlich der „Katthagenstraße“ liegt, beantragt, Planungsrecht für den Bau einer Halle zu schaffen. Der Bau der Halle ist notwendig, um dem gewachsenen Anforderungsprofil des Betriebes entsprechen zu können. Die Firma betreibt auf dem Grundstück seit ca. 50 Jahren einen Betrieb zum Zeltverleih mit Mobiliar sowie Zubehör und richtet von diesem Standort sowohl örtliche als auch regionale Veranstaltungen aus.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich nördlich der Katthagenstraße als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Es ist vorgesehen, den Bereich entsprechend der vorgesehenen Nutzung als „Gewerbliche Baufläche“ in einer Größe von rund 2,0 ha darzustellen

und das erforderliche Änderungsverfahren durchzuführen. Durch die Änderungen sollen die Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Absicherung der an der Katthagenstraße bestehenden Betriebe einschließlich angemessener Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Der Rat der Stadt Oelde hat hierzu in seiner Sitzung am 28.06.2010 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde gefasst.

Ergänzend hierzu hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 23. April 2012 den Beschluss gefasst, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 „Lette – Nördlich der Katthagenstraße“ für den Bereich des Gewerbebetriebs Friedhelm Lönne aufzustellen. Die notwendigen Verfahrensschritte werden in einem Parallelverfahren durchgeführt.

Die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes sollen als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 0,6 ha und liegt im Südosten des Ortsteiles Lette in Oelde nördlich der „Katthagenstraße“. Die Flächen grenzen im Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Osten und Süden an Hofanlagen. Im Westen schließt sich ein weiterer Gewerbebetrieb an den Bereich an.

A) Entscheidung zu der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112 "Lette – Nördlich der Katthagenstraße" der Stadt Oelde erfolgte in der Zeit vom 08. Juni bis zum 15. Juni 2012. In diesem Zeitraum wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Darüber hinaus hat am 14. Juni 2012 um 18 Uhr im Heimathaus in Lette eine Bürgerversammlung stattgefunden. Es sind keine Bürger zu dieser Bürgerversammlung erschienen. Einzelheiten sind auch dem nachstehenden Protokoll zu entnehmen.

Niederschrift über die Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112 "Lette – Nördlich der Katthagenstraße" der Stadt Oelde am Donnerstag, den 14. Juni 2012 um 18.00 Uhr, im Heimathaus Lette – Beelener Straße 7 , 59302 Oelde

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.20 Uhr

Anwesend:

als Gast:

Herr Lönne, Vorhabenträger

Herr Hilker, Architekt vom Architekturbüro Hilker

Herr Tegelkämper, Vorsitzender des Bezirksausschusses Lette

von der Verwaltung:

Herr Rauch, FD Planung und Stadtentwicklung

Frau Schröder, FD Planung und Stadtentwicklung

keine Bürger

Herr Rauch stellt um 18.20 Uhr fest, dass keine Bürger zur Bürgerversammlung, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112 "Lette – Nördlich der Katthagenstraße" stattfindet, erschienen sind und beendet um 18.20 Uhr die Veranstaltung.

gez. Peter Rauch
FD-Leiter Planung und
Stadtentwicklung

gez. Stefanie Schröder
Schriftführerin

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen oder Anregungen vorgebracht wurden.

B) Entscheidungen über Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2) und 4(1) BauGB

Die Frist für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB endete am 14. Juni 2012.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Stadt Ennigerloh	15.05.2012
Eisenbahn-Bundesamt	15.05.2012
Fachbereich 1 - FD Liegenschaften	15.05.2012
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	16.05.2012
Thyssengas GmbH	18.05.2012
PLEdoc	21.05.2012
Stadt Rheda-Wiedenbrück	21.05.2012
Bischöfliches Generalvikariat	22.05.2012
Wehrbereichsverwaltung West	22.05.2012
Deutsche Bahn Service Immobilien GmbH	23.05.2012
Gemeinde Beelen	23.05.2012
LWL-Archäologie für Westfalen	25.05.2012
EVO Energieversorgung Oelde	29.05.2012
Kreis Gütersloh	30.05.2012
IHK Nord Westfalen	04.06.2012
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	08.06.2012
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	08.06.2012
Bezirksregierung Münster – Dez. 52 – Abfallwirtschaft	11.06.2012
Bezirksregierung Münster – Dez. 54 – Wasserwirtschaft	11.06.2012
Evangelische Kirche von Westfalen	12.06.2012
Deutsche Telekom AG	13.06.2012
Bezirksregierung Münster – Dez. 53 – Immissionsschutz	14.06.2012
Landesbetrieb Straßenbau NRW	14.06.2012

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahme des Fachdienstes Tiefbau und Umwelt vom 23.05.2012

Zu Punkt 4.4 der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112

Die Anforderungen an die Entsorgung des Abwassers, hier Schmutzwasser und Niederschlagswasser, müssen in dem noch abzuschließendem „städtebaulichen Vertrag“ genauestens definiert werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird bei der Erstellung des Durchführungsvertrages, der zwingend mit dem

Vorhabenträger abzuschließen ist, berücksichtigt.
Der Anregung wird somit nachgekommen..

Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum vom 31.05.2012

Grundsätzlich haben wir keine Einwendungen gegen das Vorhaben, verweisen aber auf die begrenzte Löschwasserversorgung in diesem Außenbereich. Für den Grundschutz sind in diesem Bereich bis zu 48 cbm/h zur Zeit über den vorhandenen Hydranten entnehmbar.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis wird in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in den Durchführungsplan aufgenommen.
Der Hinweis wird somit berücksichtigt.

Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 14.06.2012

Untere Landschaftsbehörde:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung der im folgenden genannten Anregung:

Anregung

1. In der Begründung sind Aussagen zur potentiellen Betroffenheit geschützter Arten i.S.d. § 44 BNatSchG zu treffen (sogenannte "planungsrelevante Arten). Liegen für das Plangebiet keine Kartiererergebnisse vor, kann in diesem Fall aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Plangebiets die Artenschutzprüfung anhand einer Messtischblattabfrage nach den Vorgaben der Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr sowie des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz vom 22.12.2010 durchgeführt werden.
Zur Durchführung und Dokumentation der Artenschutzprüfung sind gemäß o.g. Handlungsempfehlung die Muster-Protokolle des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NW zu verwenden.
2. Dem Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie der externen Ausgleichsmaßnahme im genannten Öko-Konto stimme ich zu.

Immissionsschutz:

Zu der o. a. Bauleitplanung werden aus Sicht des Immissionsschutzes folgende Anregungen vorgetragen:

Unter Pkt. 4.6 (Immissionssituation) im Begründungstext wird ausgeführt, dass aus den Belangen des Immissionsschutzes im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kein besonderer Festsetzungsbedarf besteht. Diese Belange sollen abschließend im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

Da die im Begründungstext erwähnte Betriebsbeschreibung vom 21.02.2012 hier nicht vorliegt und die Regelungen im Durchführungsvertrag in Hinsicht auf mögliche Fahrzeugbewegungen hier nicht bekannt sind, rege ich an die Untere Immissionsschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Untere Bodenschutzbehörde:

"Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen für das Plangebiet.

Auch darüber hinaus liegen hier keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

Bezüglich der Umweltprüfung werden Belange des Bodenschutzes in der Begründung / im Umweltbericht auch vom Umfang und Detaillierungsgrad her in ausreichendem Maße berücksichtigt. Ergänzungen sind aus meiner Sicht nicht erforderlich.

Untere Wasserbehörde

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bedürfen keiner Ergänzung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Untere Landschaftsbehörde:

Der Anregung, die Begründung um Aussagen zur potentiellen Betroffenheit geschützter Arten zu ergänzen, wird unter Berücksichtigung der Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde nachgekommen.

Immissionsschutz:

Die Belange des Immissionsschutzes werden, wie angeregt, im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens und im Rahmen der Möglichkeiten des noch mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrags geregelt.

Den Anregungen wird somit nachgekommen.

C) 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 „Lette – Nördlich der Katthagenstraße“ der Stadt Oelde mit Begründung zur Kenntnis genommen wurde, erfolgt folgender

Beschluss:

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde beschließt, den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112 „Lette – Nördlich der Katthagenstraße“ der Stadt Oelde – einschließlich der 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. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) öffentlich auszulegen.

Die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes sollen als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 0,6 ha und liegt im Südosten des Ortsteiles Lette in Oelde nördlich der „Katthagenstraße“. Die Flächen grenzen im Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Osten und Süden an Hofanlagen. Im Westen schließt sich ein weiterer Gewerbebetrieb an den Bereich an.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112 umfasst die Grundstücke Flur 23, Flurstücke 468 und 602. Der Planbereich grenzt an:

Im Westen: Flur 23, Flurstücke 467 und 603;

im Norden: Flur 23, Flurstück 603 (landwirtschaftliche Fläche);

im Osten: Flur 23, Flurstück 603 (Hofanlage);

im Süden: Flur 27, Flurstück 272 („Katthagenstraße“).

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

Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.