



SITZUNGSVORLAGE B 2012/610/2531

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 23.08.2012

Herr Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	13.09.2012
Hauptausschuss	Vorberatung	24.09.2012
Rat	Entscheidung	24.09.2012

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

A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauG

B) Durchführungsvertrag

C) Satzungsbeschluss

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.

Für die planungsrechtliche Absicherung dieses Betriebes einschließlich angemessener Erweiterungsmöglichkeiten hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 28.06.2010 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 „Lette – Nördlich der Katthagenstraße“ gefasst. 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.

In seiner Sitzung vom 25.06.2012 hatte der Hauptausschuss der Stadt Oelde beschlossen, die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 „Lette – Nördlich der Katthagenstraße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112 „Lette – Nördlich der Katthagenstraße“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) 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 22.7.2011 (BGBl. I. S.1509) in der Zeit vom 30.07.2012 bis zum 30.08.2012 bei der Stadtverwaltung Oelde, Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429) öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1. Entscheidungen zu Anregungen der Bürger:

Bürger haben im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

2. Entscheidungen über Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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
Fachbereich 3 – FD Öffentliche Sicherheit und Ordnung	26. Juli 2012
Fachbereich 4 – FD Liegenschaften	26. Juli 2012
Stadt Rheda-Wiedenbrück	26. Juli 2012
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	26. Juli 2012
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	26. Juli 2012
Kreis Gütersloh	30. Juli 2012
Thyssengas	02. August 2012
PLEdoc	02. August 2012

Bezirksregierung Münster – Dez. 52 – Abfallwirtschaft einschl. anlagenbezogener Umweltschutz	02. August 2012
Bezirksregierung Münster – Dez. 33 – Ländliche Entwicklung Bodenordnung	06. August 2012
LWL-Archäologie für Westfalen	06. August 2012
Stadt Ennigerloh	07. August 2012
RWE Westalen-Weser-Ems Netzservice	09. August 2012
Bezirksregierung Münster – Dez. 53 – Immissionsschutz einschl. anlagenbezogener Umweltschutz	13. August 2012
Gemeinde Beelen	15. August 2012
Bischöfliches Generalvikariat Münster	15. August 2012
Fachbereich 4 – FD Tiefbau und Umwelt	17. August 2012
Bezirksregierung Münster – Dez. 54 – Wasserwirtschaft einschl. anlagenbezogener Umweltschutz	21. August 2012
EVO Energieversorgung Oelde	22. August 2012
Straßen.NRW. – Regionalniederlassung Münsterland	30. August 2012
Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland	30. August 2012
IHK Nord-Westfalen	31. August 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 der Wasserversorgung Beckum GmbH 26. Juli 2012

Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Löschwassermenge von 48 cbm/h für den Grundschutz über mehrere Hydranten (mindestens drei Hydranten) im Umkreis von 300 m bereitgestellt werden kann.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine gesonderten Festsetzungen hierzu erforderlich. Im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 werden Regelungen zum Nachweis der Löschwasserversorgung aufgenommen.

Der Hinweis wird somit berücksichtigt.

Stellungnahme der Stadt Oelde – Brandschutzdienststelle vom 03. August 2012

Mit o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die nördlich der Katthagenstraße liegende Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen werden.

Ais Sicht der Brandschutzdienststelle muss darauf hingewiesen werden, dass gemäß W 405 GVGW eine Löschwasserversorgung mit einer Leistung von mind. 96 m³/h erforderlich sind. Zur Anwendung der Industriebau Richtlinie NRW (IndBauR) in einem späteren Baugenehmigungsverfahren ist diese Löschwassermenge Voraussetzung.

Gemäß § 1 (2) des Gesetzes über den Feuerschutz und die Hilfeleistung (FSHG NRW) hat die Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Nur wenn die Bauaufsichtsbehörde aufgrund einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle feststellt, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder sonstige Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Damit dürfte der Eigentümer, Besitzer oder sonstige Nutzungsberechtigte in einer ausgewiesenen gewerblichen Baufläche rechtlich einen Anspruch auf die

Sicherstellung der Grundversorgung von 96 m³/h durch die Gemeinde haben.

Nach vorliegenden Informationen ist derzeit ein Rohrleitungssystem der öffentlichen Wasserversorgung mit einer Nennweite von 100 mm und Hydranten H 100 am östlichen Beginn der ausgewiesenen Fläche und einen weiteren Hydranten h 100 am östlichen Ende der künftigen gewerblichen Baufläche vorhanden. Dieser letzte Teilabschnitt besteht jedoch nur aus einer Stichleitung und ist nach vorliegenden Informationen nicht in ein Ringleitungssystem eingebunden. Zudem werden beide Hydranten von der gleichen Rohrleitung NW 100 gespeist. Überschlägig können daher 1.000 l/min (60 m³/h) entnommen werden, jedoch nicht die erforderlichen 96 m³/h gemäß W 405 bzw. IndBauR.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 wird hierzu die folgende Regelung getroffen:

„§ 9 Löschwasserversorgung

Es besteht Einigkeit, dass auf Grund der erhöhten Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist. Der Bauherr verpflichtet sich, die für den Vertragsgegenstand erforderliche Löschwasser-versorgung auf Basis der Festsetzungen der Stadt Oelde auf eigene Kosten und Veranlassung sicherzustellen. Das Konzept zur Löschwasserversorgung wird dem Durchführungsvertrag als Anlage 7 beigefügt.“

Der Hinweis wird somit berücksichtigt.

Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung West vom 16. August 2012

unter Bezug auf Ihr Schreiben teile ich Ihnen mit, dass – unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange – meinerseits grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung der o. a. Planung bestehen.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Angaben – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 11,00 m bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße festgesetzt. Eine ausnahmsweise Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Bauteile wird zugelassen. Sollte hierbei eine Höhe von 20,00 m überschritten werden, kann die Wehrbereichsverwaltung im Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden. Eine entsprechende Mitteilung ergeht hierzu an die zuständige Baugenehmigungsbehörde.

Dem Hinweis wird somit Rechnung getragen.

Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 30. August 2012

Zu dem o. a. Planungsvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Wasserbehörde:

Nach der Begründung (Kapitel 4.4) ist ein Entwässerungs- und Entsorgungskonzept aufzustellen. Einzelheiten sollen im

Durchführungsvertrag geregelt werden. Der B-Plan umfasst die Grundstücke Gemarkung Oelde, Flur 23, Flurstücke 468 ("Kathagenstraße 25a") und 602. Mir liegen für diese Grundstücke keine Informationen über die Abwasserbeseitigung vor. Wasserrechtliche Regelungen (Erlaubnisse) existieren nicht. D. h. die Stadt Oelde ist derzeit für die Grundstücke abwasserbeseitigungspflichtig.

1. Schmutzwasser:

Mir liegen keine Informationen vor, ob auf den oben genannten Grundstücken Schmutzwasser z. B. in Sanitärräumen für Mitarbeiter anfällt.

Wenn –jetzt und zukünftig– Schmutzwasser anfällt, sollte die Stadt Oelde – als Abwasserbeseitigungspflichtige - prüfen, ob es mit verhältnismäßigem Aufwand und technisch möglich ist, das Schmutzwasser in den kommunalen Kanal abzuleiten (§ 53 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG)). Das Prüfungsergebnis muss Bestandteil der Planung nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 LWG sein.

2. Niederschlagswasser:

Wenn das Niederschlagswasser gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden soll, ist der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit von der Stadt Oelde (unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grundwasserstände) zu führen. Dies gilt für Grundstücke, bei denen die Bebaubarkeit durch einen Bebauungsplan begründet worden ist. Der Nachweis ist der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor der Bebauung der Grundstücke mit der Planung nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 LWG vorzulegen (vgl. § 53 Abs. 3a LWG).

Ich habe daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn ich die Planung nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 LWG rechtzeitig vor der Bebauung erhalte.

Untere Bodenschutzbehörde

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Untere Landschaftsbehörde:

Zu dem o.g. Vorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Dem Ergebnis der Artenschutzprüfung, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden, stimme ich zu.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 werden ausreichende Regelungen zur Sicherstellung der geregelten Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers getroffen. Diese beinhalten insbesondere die Erstellung eines grundstücksbezogenen Entwässerungsentwurfes zur Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers, einschließlich der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. Regenrückhaltung). Hierzu wird empfohlen, einen Fachplaner für Abwasserbeseitigung zu beauftragen. Weiterhin ist die bestehende bzw. geplante Entwässerung mit dem Kreis Warendorf abzustimmen. Eventuell kann die vorhandene Rückhaltemulde ertüchtigt oder umgebaut werden. Grundsätzlich ist die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter/Graben vom Kreis über ein Einleitungsantrag mit entsprechenden Planunterlagen zu genehmigen.

Die Hinweise können somit berücksichtigt werden.

B) Durchführungsvertrag

Der erforderliche Durchführungsvertrag nach den Vorschriften des § 12 BauGB einschl. der Anlagen befindet sich derzeit im Abstimmungsverfahren mit dem Vorhabenträger. Der Entwurf des Durchführungsvertrags ist als Anlage 4 der Sitzungsvorlage beigefügt. Die endgültige Fassung des Durchführungsvertrags wird mit der Einladung zur Sitzung des Rates der Stadt Oelde am 24.09.2012 nachgereicht.

Beschluss:

Der Entwurf des Durchführungsvertrags wird zur Kenntnis genommen.

C) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und den Durchführungsvertrag beraten und beschlossen wurde und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 „Lette – Nördlich der Katthagenstraße“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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 22.7.2011 (BGBl. I. S.1509) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Bürgerbeteiligung vom 13.12.2011 (GV. S. 685) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112 „Lette – Nördlich der Katthagenstraße“ (siehe Anlage 2) der Stadt Oelde als Satzung.

Die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes sollen als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 0,6 ha und liegt im Südosten des Ortsteils 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 vorhabenbezogenen 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).

Gleichzeitig billigt der Rat der Stadt Oelde die Begründung (siehe Anlage 3) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 „Lette – Nördlich der Katthagenstraße“ der Stadt Oelde.