



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2014/610/2973**

Fachbereich/Aktenzeichen                      Datum                      öffentlich  
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung    20.03.2014

---

Ingrid Altebäumer

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	04.09.2014
Hauptausschuss	Vorberatung	22.09.2014
Rat	Entscheidung	22.09.2014

**13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde**

**A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

**B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

**C) Feststellungsbeschluss**

**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 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), beschlossen, 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 der 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.

Ergänzend hierzu hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 24. Juni 2009 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 109 „AUREA – Fläche Günnewig“ aufzustellen. Die notwendigen Verfahrensschritte werden in einem Parallelverfahren durchgeführt.

## **A) Entscheidung zu der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

### **1. Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde erfolgte in der Zeit vom 03. Januar 2014 bis zum 16. Januar. In diesem Zeitraum wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Darüber hinaus hat am 15. Januar 2014 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten zu dieser Versammlung können der nachfolgenden Niederschrift entnommen werden.

**Niederschrift über die Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „AUREA – Fläche Günnewig“ der Stadt Oelde am Mittwoch, den 15. Januar 2014 um 18:00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – Ratsstiege 1, 59302 Oelde**

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.20 Uhr

Anwesend:

als Gast:

Frau Schrooten, Planungsbüro Tischmann / Schrooten, Rheda-Wiedenbrück

von der Verwaltung:

Herr Rauch, Leitung FD Planung und Stadtentwicklung

Frau Altebäumer, 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 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „AUREA – Fläche Günnewig“ der Stadt Oelde stattfindet, erschienen sind und beendet um 18.20 Uhr die Veranstaltung.

Peter Rauch  
Leitung FD Planung und  
Stadtentwicklung

Ingrid Altebäumer  
Schriftführerin

### **Beschluss:**

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen wurden.

## 2. Entscheidungen über Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Frist für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB endete am 14. Januar 2014. 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
Eisenbahn-Bundesamt	16.12.2013
Wasserversorgung Beckum	16.12.2013
Tyssengas GmbH	16.12.2013
Deutsche Bahn AG	16.12.2013
Stadt Ennigerloh	16.12.2013
Stadt Rheda-Wiedenbrück	16.12.2013
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	16.12.2013
Ericsson Services GmbH	16.12.2013
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	17.12.2013
Westnetz GmbH	17.12.2013
Bezirksregierung Münster – Dezernat 33	18.12.2013
Stadt Oelde – FD Liegenschaften	18.12.2013
Bezirksregierung Münster – Dezernat 26	18.12.2013
PLEdoc GmbH	18.12.2013
Bundeseisenbahnvermögen	19.12.2013
Gemeinde Langenberg	19.12.2013
Bezirksregierung Münster – Dezernat 25	02.01.2014
Handwerkskammer Münster	07.01.2014
Unitymedia Kabel BW	07.01.2014
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	07.01.2014
Kreis Gütersloh	09.01.2014
Landesbetrieb Wald und Holz NRW	13.01.2014
Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e. V.	14.01.2014
Stadt Beckum	14.01.2014
Baureferat der Evangelischen Kirche von Westfalen	14.01.2014
Bischöfliches Generalvikariat Münster	14.01.2014
Bezirksregierung Detmold Dez. 33 – Bodenordnung/Ländliche Entwicklung	14.01.2014
Straßen NRW	15.01.2014
Gemeinde Beelen	09.01.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 54 – Wasserwirtschaft	09.01.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 52 – Abfallwirtschaft, Bodenordnung	09.01.2014
IHK Nord Westfalen	21.01.2014
VGW Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH	23.01.2014

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 Bezirksregierung Münster vom 07.01.2014

Es wird angemerkt, dass die Planung wie in der Begründung (Vorentwurf vom November 2013) unter der Nr. 3 Immissionsschutz angegeben, nach Lärmemissionskontingenten, die durch eine Gliederung nach dem Abstandserlass 2007 ergänzt wird, klassifiziert wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung und im Bebauungsplan selbst nicht auf den § 50 BImSchG und den Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit - KAS-18 "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung des § 50 BImSchG eingegangen wird.

Somit werde davon ausgegangen, dass es nicht beabsichtigt ist in dem Plangebiet Betriebsbereiche (§ 3(5a) BImSchG) - bzw. Anlagen in denen entsprechende gefährliche Stoffe eingesetzt werden und die somit unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV - Störfallverordnung fallen - anzusiedeln.

Deshalb wird angeregt den nachfolgend formulierten Vorschlag als textliche Festsetzung mit in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Eine Ansiedlung von Betriebsbereichen (§ 3(5a) BImSchG) bzw. von Anlagen, in denen entsprechende gefährliche Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV - Störfallverordnung fallen, ist nicht zulässig. (§ 1(5) und (9) i.V.m. § 8(2) BauNVO)

#### **Beschluss:**

Die Seveso-II-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe in relevantem Umfang verwendet werden oder vorkommen etc. Der angesprochene Leitfaden „KAS 18“ dient als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung. Ein Hinweis auf den Leitfaden wird in der Begründung ergänzt. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information.

Die Anregung zum Ausschluss von Betriebsbereichen im Sinne der Störfallverordnung wird zu Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

#### **Stellungnahme der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 07.01.2014**

Es wird auf das bestehende Denkmal eines Wegekreuzes aus Holz in der Einfahrt der Hofstelle Günnewig hingewiesen. Geplant sei die Ansiedlung einer kleingewerblichen Nutzung auf der ehemaligen Hofstelle. Die Ausweisung des max. Baufelds durch die neuen Baugrenzen lasse erkennen, dass die gewerbliche Nutzung nicht im Bestand geplant ist. Sollte es hier zu einer Neubebauung kommen, wird darauf hingewiesen, dass das Holzkreuz aus dem 19. Jahrhundert durch den Verlust der Bestandsgebäude seinen Ortsbezug verlieren würde. Es sollte darum mit dem Referat 12, praktische Denkmalpflege geklärt werden, ob das Wegekreuz unter noch zu formulierenden Gestaltungsvoraussetzungen am Standort verbleiben kann oder umgesetzt werden sollte. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist das Denkmal nachrichtlich im Plan darzustellen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zu Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

#### **Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster vom 19.12.2013**

Die o. g. Planung betreffe die Hofstelle Günnewig, die in Karten des frühen 19. Jahrhunderts als Hof Schweppenstedde vermerkt ist und unweit des münsterischen Landhagens in der Bauerschaft Menninghausen des Kirchspiels Oelde lag. Es wird darauf hingewiesen, dass der Hof in einer Häuserliste des Amts Stromberg von 1668 erfasst ist und damals Besitz der Adelssitze Möhler und Hameren war.

Vorgesehen sei die vollständige Überplanung des Hofes Schweppenstedde/Günnewig mit gewerblichen Anlagen, die die untertägigen Überreste der Hofstelle in Mitleidenschaft ziehen werde. Um Aufschluss über Alter und bauliche Entwicklung des Hofes zu erhalten, wird gebeten, die LWL-Archäologie für Westfalen vier Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme ist im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis insbesondere auf die erforderliche baubegleitende archäologische Untersuchung in der Begründung. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information und

Anstoßwirkung.

### **Stellungnahme des Kreis Warendorf, Bauamt vom 13.01.2014**

#### Untere Wasserbehörde - Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes fehlen. Diese sind im weiteren Verfahren aufzuführen.

#### **Beschluss:**

##### Untere Wasserbehörde:

Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets werden wie angeregt in den Entwurf der Begründung aufgenommen. Dabei werden die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Informationen der Fachbehörden und Versorgungsträger einbezogen.

### **Stellungnahme der Energieversorgung Oelde GmbH vom 07.01.2014**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung des landwirtschaftlichen Objekts durch eine Niederspannungsfreileitung besteht. Es wird deshalb gebeten, eine frühzeitige Angabe der zu erwarteten elektrischen Leistung zu geben, um eine gesicherte Stromversorgung zu gewährleisten. Eine Versorgung des Plangebiets mit Erdgas sei zurzeit nicht möglich. Der nächstmögliche Verknüpfungspunkt zum bestehenden Gasversorgungsnetz befindet sich stadteinwärts in ca. 2.900 m Entfernung.

#### **Beschluss:**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine vorhabenbezogene, sondern um eine allgemeine „Angebotsplanung“. Daher ist bislang nicht konkret bekannt, welche gewerblichen Nutzungen sich ansiedeln werden. Somit kann die künftig benötigte elektrische Leistung nicht benannt werden. Sofern vorhandene Anschlüsse für die künftigen Nutzungen nicht ausreichen, wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet an das im Ausbau befindliche Versorgungsnetz des gegenüberliegenden interregionalen Gewerbegebiets AUREA angeschlossen werden kann.

Die Begründung wird zu der Stellungnahme und der oben dargelegten Versorgungssituation ergänzt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird hinsichtlich der vorgetragenen Aspekte der Stromversorgung nicht gesehen.

### **B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

In seiner Sitzung vom 17.02.2014 hat der Hauptausschuss der Stadt Oelde beschlossen, die öffentliche Auslegung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom Donnerstag, den 27. Februar 2014, bis einschließlich Donnerstag, den 27. März 2014, bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und etwaige Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

#### **1. Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

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

## 2. Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

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
Bezirksregierung Münster – Dez. 32 - Regionalentwicklung	14.02.2014
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	26.02.2014
Eisenbahn-Bundesamt	26.02.2014
Stadt Oelde, FD Tiefbau und Umwelt	27.02.2014
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	27.02.2014
Stadt Oelde, FD Liegenschaften	27.02.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 26 – Luftverkehr	28.02.2014
Gemeinde Langenberg	28.02.2014
VGW Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH	03.03.2014
PLEdoc	03.03.2014
Westnetz GmbH	04.03.2014
LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen	05.03.2014
Ericsson Services GmbH	06.03.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 53 – Immissionsschutz	06.03.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 25 – Verkehr	07.03.2014
Untiymedia NRW GmbH	10.03.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 52 – Abfallwirtschaft, Bodenschutz	11.03.2014
Bezirksregierung Detmold – Dez. 33 – Bodenordnung/ Ländliche Entwicklung	11.03.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	12.03.2014
Baureferat der Evangelischen Kirche von Westfalen	13.03.2014
Gemeinde Beelen	17.03.2014
Kreis Gütersloh	17.03.2014
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	19.03.2014
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen – Autobahnniederlassung Hamm	19.03.2014
Stadt Rheda-Wiedenbrück	21.03.2014
Wasserversorgung Beckum GmbH	24.03.2014
Stadt Ennigerloh	24.03.2014
Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e. V.	21.03.2014
Kreis Warendorf	26.03.2014
IHK Nord Westfalen	24.03.2014
Deutsche Telekom Technik GmbH	26.03.2014
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	28.03.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 54 – Wasserwirtschaft	25.03.2014
Landesbetrieb Straßenbau NRW	27.03.2014

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

### Stellungnahme der Energieversorgung Oelde GmbH vom 04.03.2014

Die EVO verweist auf ihre Stellungnahme vom 07.01.2014, weist darauf hin, dass die darin aufgeführten Einwände übernommen wurden. Weitere Hinweise und Anregungen werden nicht vorgetragen.

In der **Stellungnahme der Energieversorgung Oelde GmbH vom 07.01.2014** wurde darauf hingewiesen, dass die Versorgung des landwirtschaftlichen Objekts durch eine Niederspannungsfreileitung besteht. Es ist deshalb darum gebeten worden, eine frühzeitige Angabe der zu erwarteten elektrischen Leistung zu geben, um eine gesicherte Stromversorgung zu gewährleisten. Eine Versorgung des Plangebiets mit Erdgas sei zurzeit nicht möglich. Der

nächstmögliche Verknüpfungspunkt zum bestehenden Gasversorgungsnetz befindet sich stadteinwärts in ca. 2.900 m Entfernung.

#### **Beschluss:**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine vorhabenbezogene, sondern um eine allgemeine „Angebotsplanung“. Daher ist bislang nicht konkret bekannt, welche gewerblichen Nutzungen sich ansiedeln werden. Somit kann die künftig benötigte elektrische Leistung nicht benannt werden. Sofern vorhandene Anschlüsse für die künftigen Nutzungen nicht ausreichen, wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet an das im Ausbau befindliche Versorgungsnetz des gegenüberliegenden interregionalen Gewerbegebiets AUREA angeschlossen werden kann.

Die Begründung ist, wie von der EVO im Schreiben vom 04.03.2014 angesprochen, schon vor der öffentlichen Auslegung zu der Stellungnahme und der oben dargelegten Versorgungssituation ergänzt worden. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird hinsichtlich der vorgetragenen Aspekte der Strom- und Gasversorgung nicht gesehen.

### **C) Feststellungsbeschluss**

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung und der Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt 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 Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änd. kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 19. 12. 2013 (GV. NRW. S. 878), die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (siehe Anlage 1).

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

Gleichzeitig billigt der Rat der Stadt Oelde die Begründung samt Umweltbericht (siehe Anlage 3 u. 4) zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde.

### **Anlagen**

- Anlage 1: Geltungsbereich
- Anlage 2: Planentwurf
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Umweltbericht