



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2019/610/4323**

Fachbereich/Aktenzeichen                      Datum                      öffentlich  
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung    25.07.2019

---

Brede, Lisa

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	12.09.2019
Rat	Entscheidung	23.09.2019

**Bebauungsplan Nr. 130 "Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2" der Stadt Oelde**  
**A) Aufstellungsbeschluss**  
**B) Beschluss zu frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlüsse zu fassen:

**A) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ der Stadt Oelde**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ der Stadt Oelde einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

**Bebauungsplan Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ der Stadt Oelde**

Die Planfläche A für das Gewerbegebiet mit etwa 18 ha Größe befindet sich südlich des Wilhelm-Röthe-Weges, westlich des Westrickweges sowie nördlich und östlich der Von-Büren-Allee. Diese Fläche soll größtenteils als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden. Aber auch „Verkehrsflächen“ zur Erschließung der Gewerbeflächen und „Grünflächen“, welche zur Strukturierung des Gebiets und zur Naherholung dienen sollen, sind vorgesehen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets Oelde A2 geschaffen werden.

Darüber hinaus wird in dem Bebauungsplan ein „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt, welches sich

nördlich des geplanten Gewerbegebiets befindet (Geltungsbereich B). Diese Fläche umfasst rund 0,5 ha und soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entsorgung des anfallenden Regenwassers in dem geplanten „Gewerbegebiet“ schaffen. Die benötigte Leitung für das Regenwasser vom Gewerbegebiet zum Regenrückhaltebecken ist zu sichern.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde:

Flurnummer	Flurstücknummer
132	35 tlw.
132	41
132	45 – 51
132	151 tlw.
132	152 – 159
132	160 tlw.
132	164
132	165 tlw.
130	42 tlw.

Der Geltungsbereich sind dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

#### **B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zum Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die Öffentlichkeit wird neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB erfolgt zugleich die 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde.

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

#### **Sachverhalt:**

Ein Großteil der Flächen des Gewerbegebiets Oelde A2 ist inzwischen verkauft worden und die ungebrochene Nachfrage nach Gewerbeflächen, insbesondere nach kleineren Flächen, kann auch in den anderen Teilen des Oelder Stadtgebiets nicht gedeckt werden. Daher ist es planerisch sinnvoll, das vorhandene Gewerbegebiet in Richtung Norden zu erweitern.

Die angestrebte Erweiterungsfläche, welche aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, befindet sich südlich des Wilhelm-Röthe-Weges, westlich des Westrickweges sowie nördlich und östlich der Von-Büren-Allee und soll etwa 18 ha Gewerbefläche umfassen. Der Standort ist durch die unmittelbare Nähe zur A2 ideal an das nationale und europäische Straßennetz angebunden. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets können die guten logistischen Verbindungen nach West und Ost über die Autobahn sowie der regionale Raum Bielefeld – Münster – Lippstadt/Paderbron – Hamm über Bundes- und Landesstraßen wirtschaftliche genutzt werden. Auch öffentliche Einrichtungen, Handel und Dienstleistungen sind durch die Nähe zur Kernstadt Oelde in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Durch die parallel erfolgende 25. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ geschaffen. Der rechtliche Rahmen für eine Bebauung der Flächen, welcher durch den Regionalplan Münsterland gesetzt wird, ist durch die 6. Änderung des Regionalplans Münsterland auf dem Gebiet der Stadt Oelde „Erweiterung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen im Rahmen eines Flächentausches“ vom 03.07.2017 gegeben.

Die Gewerbefläche soll bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich entwickelt werden. Da es Unternehmen unterschiedlicher Größe mit unterschiedlich großem Platzbedarf ermöglicht werden soll, das geplante Gewerbegebiet als neuen Standort zu nutzen, sollen Flächeneinschränkungen durch Verkehrsflächen möglichst vermieden werden. So können insbesondere auch Unternehmen mit den bereits genannten kleineren Flächenbedarfen profitieren, da bei einer möglichst offen gestalteten Planung die Grundstücksaufteilung flexibel ist. Die Auswirkungen auf den Freiraum und die umweltbezogenen Schutzgüter werden in einem Umweltbericht ausführlich thematisiert. Die landschaftsbildprägende und ökologisch erhaltenswerte großkronige Eiche soll erhalten bleiben und in das Baukonzept einbezogen werden. Neben den Flächen für Gewerbe und den Verkehrsflächen, werden auch Grünflächen in dem Bebauungsplan festgesetzt, um das Gebiet zu strukturieren.

Die Erschließung des Gewerbegebiets wird von Süden durch die direkte Anbindung an die Straße „Von-Büren-Allee“ erfolgen. Dort existieren bereits zwei Kreuzungen mit Straßen, die jeweils in Richtung Süden verlaufen. Durch die Verlängerung dieser Straßen in Richtung Norden könnte die künftige Gewerbefläche ideal erschlossen werden ohne weitere Kreuzungen errichten zu müssen.

Über diese Erweiterungsfläche hinaus, soll nördlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung ein Regenrückhaltebecken festgesetzt werden, welches an den nördlichen Mühlenbach angrenzt. Westlich befindet sich ein Wald und östlich sowie südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche selbst wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Dort soll ein dreistufiges kaskadenförmiges Regenrückhaltebecken entstehen, welches das im Plangebiet anfallende Regenwasser gedrosselt in den Mühlenbach einleitet. Entsprechende Leitungsrechte zwischen den Geltungsbereichen sind sicherzustellen.

Damit die Umsetzung des Vorhabens möglichst zeitnah realisieren werden kann, soll neben der Einleitung des Verfahrens zudem die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen werden. Die Öffentlichkeit wie auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind „möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“ Auch die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 soll bereits erfolgen.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB findet eine weitere Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ soll parallel zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde betrieben werden.

## **Anlage(n)**

Anlage 1 – Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ der Stadt Oelde