



SITZUNGSVORLAGE
B 2021/610/4831

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 07.04.2021

Brede, Lisa

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	29.04.2021
Rat	Entscheidung	03.05.2021

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

A) Änderung des Aufstellungsbeschlusses

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

Beschlussvorschlag:

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

A) Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ der Stadt Oelde wird aufgrund des neuen Geltungsbereiches geändert.

Städtebauliches Ziel ist Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen, welche sich an das bestehende Gewerbegebiet „Oelde A2“ anschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde:

Flurnummer	Flurstücknummer
130	42 tlw.
132	51 tlw.
132	152 tlw.

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

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 Bebauungsplan 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.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB erfolgt zugleich die 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde. Die entsprechenden Beschlüsse zur Einleitung des Änderungsverfahrens sowie zur frühzeitigen Beteiligung bedürfen keiner Änderung.

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

Sachverhalt:

Die bisherige Beschlusslage (Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 12.09.2019, Ratssitzung vom 23.09.2019) sah für die Erweiterung der Gewerbeflächen eine etwa 17 ha große Fläche vor. Im Zuge weitergehender Planungen und Entwicklungen wurden etwa 12 ha dieser Fläche für die Firma Rottendorf Pharma GmbH vorgesehen, welche dort ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Zunächst ist die Errichtung eines Labors vorgesehen, in den kommenden Jahren sollen zudem ein Entwicklungs- und Produktionsgebäude sowie ein Bürogebäude und eine Kantine gebaut werden; perspektivisch ist die Errichtung weiterer Gebäudeeinheiten vorstellbar. Für diese Fläche wird nun ein eigenständiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 149 „Rottendorf Pharma“, Ratsbeschluss vom 22.03.2021) entwickelt.

Die übrigen etwa 5 ha der bisherigen Fläche sollen, wie zuvor vorgesehen, als Gewerbeflächen überplant werden, da ein Großteil der Flächen des Gewerbegebiets „Oelde A2“ inzwischen verkauft wurde und die ungebrochene Nachfrage an Gewerbeflächen, insbesondere nach kleineren Flächen, auch in anderen Teilen des Oelder Stadtgebiets nicht gedeckt werden kann.

Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches ist ein neuer Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Die angestrebte Erweiterungsfläche, welche aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, befindet sich südlich des Wilhelm-Röthe-Wegs, westlich des Westrickwegs sowie nördlich der Von-Büren-Allee. Westlich wird künftig die Fläche der Rottendorf Pharma GmbH anschließen. Der Standort ist durch die unmittelbare Nähe zur A2 ideal an das nationale und europäische Straßennetz angebunden. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets können die vorteilhaften logistischen Verbindungen nach West und Ost über die Autobahn sowie der regionale Raum Bielefeld – Münster – Lippstadt/Paderborn – Hamm über Bundes- und Landesstraßen wirtschaftlich genutzt werden. Auch öffentliche Einrichtungen, Handel und Dienstleistungen sind durch die Nähe zur Kernstadt Oelde in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Gewerbefläche soll bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich entwickelt werden. Die Erschließung wird von Süden durch die direkte Anbindung an die „Von-Büren-Allee“ erfolgen.

Über diese Erweiterungsfläche hinaus soll nördlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung ein etwa 7.500 m² großes 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.

Um die Umsetzung des Vorhabens möglichst zeitnah realisieren zu können, soll neben der Einleitung des Verfahrens zudem die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (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.

Der bisherige Ratsbeschluss vom 23.09.2019 zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sah darüber hinaus eine Bürgerinformationsveranstaltung vor, da das Plangebiet seinerzeit eine große Fläche umfasste. Da die Restfläche nun deutlich kleiner ausfällt, erscheint das Vorhaben für die Öffentlichkeit nicht in dem Maße von Belang, dass es einer Bürgerversammlung bedarf. Außerdem soll vor dem Hintergrund der Coronavirus-Pandemie auf nicht zwingend notwendige Versammlungen verzichtet werden. Da eine solche Veranstaltung im Rahmen eines Planverfahrens nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, wird für die vorliegende Planung darauf verzichtet.

Da das Planverfahren im sogenannten „Normalverfahren“ durchgeführt werden soll, findet im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB eine weitere Beteiligungsrunde gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

Durch die parallel erfolgende 25. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ sowie für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ 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. Der Geltungsbereich der 25. Änderung des Geltungsbereichs muss nicht angepasst werden, daher müssen die bisherigen Beschlüsse dazu nicht geändert werden.

Anlage:

Anlage 1 – Geltungsbereich