



Sitzungsvorlage

B 2021/610/4920
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt Frau Nicola Köstens
Telefon 02522 / 72-428
E-Mail nicola.koestens@oelde.de

Bebauungsplan Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße,, der Stadt Oelde
A) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen
Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
B) Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	02.09.2021
Rat	Entscheidung	06.09.2021

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat die im Sachverhalt dargestellten Einzelbeschlüsse zu fassen.

Der Rat fasst die im Sachverhalt dargestellten Einzelbeschlüsse.

Sachverhalt

In seiner Sitzung vom 03.05.2021 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, den

Bebauungsplan Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ aufzustellen. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird, wird in diesem Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Tierfachmarktes auf einer Baulücke an der Tom-Rinck-Straße (Flur 6, Flurstücke 396 und 650) im Oelder Norden geschaffen werden. Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 1).

Aufgrund einer der im Rahmen der Beteiligung vom 26. Mai bis zum 02. Juli 2021 eingegangenen Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan erneut auszulegen: Seitens der IHK Nord Westfalen ist angeregt worden, im Rahmen des Bebauungsplans eine Differenzierung in der Einzelhandelssteuerung vorzunehmen. Dieser Anregung wird – wie im Folgenden dargestellt – weitgehend gefolgt. Der Bebauungsplan wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen geringfügig angepasst, was eine erneute Offenlage erforderlich macht.

A) Entscheidungen zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

In seiner Sitzung am 03.05.2021 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

A1) Entscheidungen über die Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26. Mai bis zum 02. Juli 2021 einschließlich. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen wurden.

A2) Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

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

Institution:	Stellungnahme vom:
PLEdoc GmbH	25.05.2021
Wasser- und Bodenverband	25.05.2021
Thyssengas GmbH	25.05.2021
Stadt Rheda-Wiedenbrück	27.05.2021
Bezirksregierung Münster – Dezernat 33 Ländl. Entwicklung, Bodenordnung	31.05.2021
LWL – Archäologie für Westfalen	27.05.2021
Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Gütersloh, Münster, Warendorf	01.06.2021
Bezirksregierung Münster - Dezernat 54 – Wasserwirtschaft	01.06.2021
Wasserversorgung Beckum	02.07.2021
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	02.06.2021
Landesbetrieb Wand und Holz Nordrhein-Westfalen	04.06.2021
Bezirksregierung Münster - Dezernat 25 – Verkehr	07.06.2021
Handelsverband NRW – Westfalen-Münsterland e.V.	11.06.2021
Bezirksregierung Münster - Dezernat 32 – Regionalentwicklung	15.06.2021
Ev. Kreiskirchenamt Gütersloh – Halle – Paderborn	16.06.2021
Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH	25.05.2021
Handwerkskammer Münster	02.07.2021
Vodafone NRW GmbH	28.06.2021
Deutsche Telekom Technik GmbH	02.07.2021

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben.

1. Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen vom 17.07.2021

Folgende Anregungen und Bedenken werden vorgetragen:

„[...] zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 25.05.2021 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung eines kleinflächigen Tierfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 510 qm und einem nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt. Hierzu wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die textlichen Festsetzungen nehmen keine Differenzierung bei der Einzelhandelssteuerung vor. In der Konsequenz ist jeder Einzelhandel bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig. Etwaige Entwicklungen z.B. durch die Ansiedlung eines Textilfachmarktes mit 799 qm sind damit abgesichert. Dies entspricht jedoch nicht den Zielen und Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes und deckt sich wohl auch nicht mit dem LEP NRW (hier Ziel 6.5-8).

Die Einzelhandelsagglomeration Tom-Rinck-Straße soll lt. Einzelhandelskonzept aus 2009 als Standort für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment entwickelt sowie hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion im Bestand gesichert

werden. Dem gegenüber ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zu beschränken (EHK, S. 128ff).

Zur Umsetzung des Konzeptes ist daher mindestens der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen. Die zentrenrelevanten Randsortimente sind gemäß Ansiedlungsregeln auf 10 % zu beschränken.

Im Sinne der Sicherung der Nahversorgungsfunktion ausschließlich im Bestand empfehlen wir zudem den Ausschluss des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels, um damit einer Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration entgegenzuwirken.

Der Fokus läge dann ausschließlich auf den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Die aktuelle Planung des Tierfachmarktes ist hierdurch weiterhin bauplanungsrechtlich abgesichert, mögliche Fehlentwicklungen bzw. städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bei einer Nachnutzung sind jedoch ausgeschlossen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung [...]."

Beschluss

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 132 Bedenken erhoben und Anregungen vorgebracht werden.

Den Bedenken und Anregungen wird dahingehend gefolgt, dass Einzelhandelsbetriebe mit den in Oelde zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment gemäß der aktuellen Sortimentsliste für die Stadt Oelde im Plangebiet nunmehr ausgeschlossen werden. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Oelde sind nur noch als Randsortimente im Umfang von höchstens 10 % der maximalen Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet zulässig (siehe Festsetzung Nr. D.1.1 h).

Hiermit sollen eine Entwicklung im Sinne des aktuell gültigen Zentrenkonzepts für die Stadt Oelde aus dem Jahr 2009 sichergestellt und u. a. negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Weiterhin soll hiermit diesbezüglich eine Entwicklung nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (Ziel 6.5-8) gewährleistet werden.

Der geplante Tierfachmarkt wird gemäß aktueller Sortimentsliste für die Stadt Oelde als Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten eingestuft, so dass dieser weiterhin im Plangebiet zulässig ist (Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren wird gemäß Sortimentsliste für die Stadt Oelde als nicht zentrenrelevant eingestuft).

Im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung und des planerischen Zurückhaltungsgebots soll im Plangebiet langfristig auch die Option zur Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten planungsrechtlich gesichert werden. Sollte es zukünftig ggf. zu einer Aufgabe des geplanten Tierfachmarkts kommen, sollen auch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet weiterhin zulässig sein.

Angesichts der begrenzten Größe des Plangebiets bzw. des festgesetzten Baufelds, der zentralen Lage des Plangebiets in Oelde sowie der bestehenden Nutzungsstrukturen im näheren Umfeld, welches u. a. durch nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe bereits geprägt ist, wird die Ansiedlung auch von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit

nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet für städtebaulich vertretbar und zur langfristigen Standortsicherung (Vermeidung von Leerstand) als unbedingt sinnvoll erachtet.

Eine Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration am Standort Tom-Rinck-Straße ist aufgrund des begrenzten Umfangs möglicher kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund und mit Verweis auf das Zentrenkonzept für die Stadt Oelde (2009), wonach u. a. die Nahversorgungsfunktion am Standort Tom-Rinck-Straße im Bestand gesichert werden soll, wird auf eine Einschränkung des nahversorgungsrelevanten Sortiments im Plangebiet verzichtet.

Der Anregung wird wie dargestellt gefolgt.

2. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf vom 17.06.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

Untere Naturschutzbehörde:

Es wird mitgeteilt, dass dem Bebauungsplan Nr. 132 mit folgenden Nebenbestimmungen zugestimmt wird:

„Die Beseitigung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen.

Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.“

Beschluss

Untere Naturschutzbehörde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Klarstellung werden die aufgeführten Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde in der Begründung und auf der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 132 vermerkt. Auf Ebene des Bebauungsplans ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

B) Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Aufgrund der Stellungnahme der IHK vom 17.07.2021 ist eine erneute Offenlage durchzuführen.

Der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ und die dazugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird von der Möglichkeit der Verkürzung der Offenlegungsfrist gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB Gebrauch gemacht. Stellungnahmen können gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu jenen Teilen vorgebracht werden, die gegenüber der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wurden.

Beschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 4a Abs.

3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), erneut öffentlich auszulegen, da der Entwurf des Bebauungsplans geändert wurde.

Der Zeitraum der erneuten Offenlage wird auf den Zeitraum von zwei Wochen verkürzt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage(n)

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Planzeichnung Entwurf
- Anlage 3 Begründung Entwurf
- Anlage 4 Protokoll einer Artenschutzprüfung
- Anlage 5 Protokoll von Schallimmissionen
- Anlage 6 Zentrenkonzept