



Sitzungsvorlage

B 2021/610/5003
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

B) Entscheidungen über die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung

C) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	27.10.2021
Rat	Entscheidung	02.11.2021

Beschlussvorschlag

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 03.05.2021 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ aufzustellen und die Offenlage durchzuführen. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird, wurde in

diesem Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie auf die Erstellung eines Umweltberichts 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahme musste der Bebauungsplanentwurf inhaltlich geringfügig angepasst werden, was eine erneute Offenlage erforderlich machte. Gemäß Ratsbeschluss vom 06.09.2021 erhielten die Öffentlichkeit sowie die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange erneut die Gelegenheit, zu den geänderten Bereichen eine Stellungnahme abzugeben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wird im Nachgang im Wege der Berichtigung angepasst.

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 gemäß § 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 Entwurfs-offenlage 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 Wald 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. 128 ff.).

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 dem 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

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde 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. Entscheidungen über die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Während der erneuten Offenlage konnten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen – hier die Festsetzungen zur Einschränkung des Einzelhandels sowie Klarstellung des Hinweises zum Artenschutz – abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurden auf 15 Tage verkürzt. Da durch die Ergänzung des Entwurfs des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

B1) Entscheidungen über die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung

Die Planunterlagen – einschließlich Begründung – haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.09.2021 bis einschließlich zum 04.10.2021 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet veröffentlicht, wo ebenfalls die Möglichkeit bestand, eine Stellungnahme abzugeben.

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgetragen wurden.

B2) Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte parallel zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung in dem Zeitraum vom 20.09.2021 bis einschließlich zum 04.10.2021. Die Stellungnahmen sind nachfolgend aufgeführt.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
IHK Nord Westfalen	24.09.2021
Kreis Warendorf	01.10.2021
Handwerkskammer Münster	01.10.2021
Handelsverband NRW – Westfalen-Münsterland e. V.	04.10.2021

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind von den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen eingegangen.

Beschluss

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung von den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgetragen wurden.

C) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung samt Anlage des Bebauungsplanes Nr. 132 2Tom-Rinck-Straße“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss dem Rat, folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 BauGB und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO), den Bebauungsplan Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ der Stadt Oelde als Satzung. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Die Begründung und die anliegenden Gutachten sind ebenfalls Teile dieses Beschlusses.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft. In dieser Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Anlagen

- Anlage 1 - Geltungsbereich
- Anlage 2 - Planzeichnung, Entwurf
- Anlage 3 - Begründung, Entwurf
- Anlage 4 - Protokoll einer Artenschutzprüfung
- Anlage 5 - Prognose von Schallimmissionen
- Anlage 6 - Zentrenkonzept der Stadt Oelde