



# Sitzungsvorlage

B 2022/610/5091  
öffentliche Sitzungsvorlage

## Federführung

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt      Frau Madita Stelten  
Telefon                02522 / 72-465  
E-Mail                 madita.stelten@oelde.de

### Gewerbegebiet "Ludwig-Erhard-Allee"

- A) Einleitungsbeschluss der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**
- B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**
- C) Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee" der Stadt Oelde**
- D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee" der Stadt Oelde**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Termin</b>
Bezirksausschuss Stromberg	Vorberatung	01.02.2022
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	03.02.2022
Rat	Entscheidung	21.02.2022

## Beschlussvorschlag

Der Bezirksausschuss Stromberg und der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfehlen dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlussfassungen:

## **A) Einleitungsbeschluss der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) das Verfahren zur 48. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplans der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 48. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Planfläche als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden, welche bisher zum Teil bereits als „Gewerbliche Baufläche“ und zum Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt ist. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ geschaffen werden. Geplant ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets westlich der Ludwig-Erhard-Allee in Oelde-Stromberg.

Betroffen ist das Flurstück 1046 der Flur 412 der Gemarkung Oelde.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

## **B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**

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 zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Abs. 3 BauGB erfolgt zugleich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ der Stadt Oelde.

Sollten sich Beschränkungen, welche die Beteiligung einschränken, aufgrund der COVID-19-Pandemie ergeben, ist eine Durchführung der Beteiligung gemäß § 5 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

## **C) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ der Stadt Oelde**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 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. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ der Stadt Oelde einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

**Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ der Stadt Oelde.**

Das Plangebiet für das Gewerbegebiet mit etwa 1,36 ha Größe befindet sich westlich der Ludwig-Erhard-Allee und nördlich der Beckumer Straße. Nördlich grenzt das Gebiet an ein vorhandenes Regenrückhaltebecken und westlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Hofstellen. Die Fläche soll größtenteils als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden. Aber auch „Grünflächen“, welche zur Abgrenzung des Gebiets zur landwirtschaftlich genutzten Fläche und zur Beckumer Straße dienen sollen, sind vorgesehen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gewerbegebiet Ludwig-Erhard-Allee geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst das folgende Flurstück der Gemarkung Oelde:

<b>Flurnummer</b>	<b>Flurstücknummer</b>
412	1046

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

#### **D) 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. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ 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 **48.** Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde.

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

### **Sachverhalt**

Der Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ dient der Deckung des Bedarfes an gewerblicher Baufläche im Oelder Ortsteil Stromberg. Zurzeit stehen keine Flächen vor allem für die Ansiedlung kleinerer gewerblich-industrieller Betriebe zur Verfügung. Daher ist es planerisch sinnvoll, das vorhandene Gewerbegebiet in Stromberg in Richtung Westen zu erweitern.

Die angestrebte Erweiterungsfläche, welche aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, befindet sich westlich der Ludwig-Erhard-Allee und nördlich der Beckumer Straße und soll etwa 1,36 ha Gewerbefläche umfassen. Der Standort ist durch die Nähe zur Autobahnauffahrt A2 ideal an das nationale und europäische Straßennetz angebunden. Auch öffentliche Einrichtungen, Handel und Dienstleistungen sind durch die Nähe zum Dorfkern Stromberg und zur Kernstadt Oelde in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Durch die parallel erfolgende 48. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ geschaffen. Die Arrondierung der Gewerbefläche in Stromberg ist im Regionalplan als GIB festgelegt, wodurch die geplante Bauleitplanung mit den zeichnerischen Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

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. Neben den Flächen für Gewerbe und den Verkehrsflächen werden auch Grünflächen in dem Bebauungsplan festgesetzt, um das Gebiet zu strukturieren.

Die Erschließung der Grundstücke des Gewerbegebiets wird von Osten durch die direkte Anbindung an die Straße „Ludwig-Erhard-Allee“ erfolgen. Um eine perspektivische Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen zu ermöglichen, wird ein Stich als Grünfläche festgesetzt, welcher die Fläche für eine optionale Änderung in eine Verkehrsfläche freihalten soll. Der Stich wird auf Höhe der vorhandenen Zufahrt zu den Grundstücken Ludwig-Erhard-Allee 11, 13 und 15 angeordnet, um perspektivisch einen Kreuzungsbereich auszubilden.

Nördlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung befindet sich ein vorhandenes Regenrückhaltebecken, welches bereits für den Anschluss der betrachteten Flächen ausgelegt ist. Westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Planfläche selbst wird aktuell ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Damit die Umsetzung des Vorhabens möglichst zeitnah realisiert 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 gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB findet eine weitere Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ soll parallel zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde betrieben werden.

## **Anlagen**

Anlage 1 - Geltungsbereich

Anlage 2 - 48. Änderung des Flächennutzungsplans: Begründung

Anlage 3 - 48. Änderung des Flächennutzungsplans: Planentwurf

Anlage 4 - Bebauungsplan Nr. 156: Begründung

Anlage 5 - Bebauungsplan Nr. 156: Planentwurf