



## Sitzungsvorlage

B 2022/610/5358  
öffentliche Sitzungsvorlage

### Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Auskunft erteilt Herr Joseph Brandner  
Telefon 02522 / 72-462  
E-Mail joseph.brandner@oelde.de

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

#### **A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

#### **B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	01.12.2022
Rat	Entscheidung	19.12.2022

### **Beschlussvorschlag**

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

#### **A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

Der Rat der Stadt Oelde hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung von Seiten der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonsti-

gen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in seine Abwägung einbezogen und beschließt diese wie in Anlage 11 aufgeführt.

Es handelt sich um eine vorläufige Abwägung. Die maßgebliche Abwägung aller im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen erfolgt mit dem Satzungsbeschluss.

## **B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Der Rat beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Der Beschluss ist nach näherer Maßgabe von § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **Sachverhalt**

Um den weiterhin bestehenden Bedarf an Flächen für die gewerbliche Nutzung decken zu können, soll das bestehende Gewerbegebiet „Oelde A2“ nach Norden erweitert werden.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist die Änderung des Flächennutzungsplans sowie darauf aufbauend die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Bereits am 23.09.2019 wurde der Beschluss zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Gewerbegebiets getroffen. Am 03.05.2021 erfolgte eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses, da nunmehr für den westlichen Teil der Erweiterungsfläche ein separater Bebauungsplan (Nr. 149 „Rottendorf Pharma“) aufgestellt werden soll.

Die etwa 5 ha große Erweiterungsfläche 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 7.800 m<sup>2</sup> großes Regenrückhaltebecken festgesetzt werden, welches an den nördlichen Mühlenbach angrenzt. Entsprechende Leitungsrechte zwischen den Geltungsbereichen sind sicherzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde vom 17.10.2022 bis zum 30.10.2022 durchgeführt. Ergänzend hierzu wurde eine Bürgerversammlung am 25.10.2022 durchgeführt, um die Bedürfnisse und Anregungen interessierter Bürger\*innen zu erfragen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zum Anlass genommen, den Planentwurf weiterzuentwickeln und den vorgetragenen Bedürfnissen anzupassen. Folgende wesentliche Planänderungen wurden gegenüber dem Vorentwurf vorgenommen:

- Anpassung der Straßenplanung und Erschließung im Anschlussbereich an die Von-Büren-Allee
- Anpassung der Festsetzung zum Wasserabfluss
- Berücksichtigung der Ergebnisse der inzwischen vorliegenden geruchstechnischen Stellungnahme

Als nächster Verfahrensschritt soll nunmehr über die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit entschieden werden und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst werden.

Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans sind der Plankarte (Anlage 1) zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ der Stadt Oelde soll parallel zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde erfolgen. Durch die parallel erfolgende 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.

#### Hinweise:

- Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 ist gemäß § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht lag bis zur Erstellung dieser Vorlage nicht vor. Der Umweltbericht soll bis zur Ratssitzung am 19. Dezember vorliegen. Die Ergebnisse des Umweltberichts sind vor der Ratssitzung in den Planentwurf nachzutragen. Es wird darauf hingewiesen, dass der der Vorlage beigefügte Planentwurf (inkl. Begründung) daher noch anzupassen ist.
- Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 wurde bereits 2016 eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, welche 2019 überprüft und 2020 um die Fläche des Regenrückhaltebeckens ergänzt wurde. Zur Sicherung der Artenschutzrechtlichen Belange wird diese aktuell überprüft und ggf. angepasst. Die Ergebnisse lagen bis zur Erstellung dieser Vorlage nicht vor. Die angepasste Artenschutzrechtliche Prüfung soll bis zur Ratssitzung am 19. Dezember 2022 vorliegen. Die Ergebnisse sind vor der Ratssitzung in den Planentwurf inkl. Begründung nachzutragen. Es wird darauf hingewiesen, dass der der Vorlage beigefügte Planentwurf (inkl. Begründung) daher noch anzupassen ist.
- Im Bereich des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens verläuft eine Bahnstromleitung. Bisher wurden der Stadt Oelde seitens der Deutschen Bahn hierzu keine digitalen Pläne zur Verfügung gestellt. Der Planentwurf ist daher ggf. bis zur oben genannten Ratssitzung noch anzupassen.
- Im südlichen Planbereich verlief Anfang der 2000er Jahre eine Richtfunktrasse. Bisher wurde der Stadt Oelde seitens der Bundesnetzagentur nicht mitgeteilt, ob diese Trasse weiterhin Bestand hat. Der Planentwurf ist daher ggf. bis zur oben genannten Ratssitzung noch anzupassen.

## Anlagen

Anlage 01 - Geltungsbereich

Anlage 02 - Planentwurf

Anlage 03 - Begründung

Anlage 04 - Umweltbericht

Anlage 05 - Artenschutzrechtliche Prüfung

Anlage 06 - Immissionsschutz-Gutachten

Anlage 07 - Geruchstechnische Stellungnahme

Anlage 08 - Sortimentsliste

Anlage 09 - Abstandsliste

Anlage 10 - Niederschrift der Informationsveranstaltung vom 25.10.2022

Anlage 11 - Stellungnahmen mit Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB