

## Niederschrift

### über die Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 "Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2" und für die 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde

Termin            Dienstag, 25. Oktober 2022  
Ort                großer Ratssaal, Ratsstiege 1, 59302 Oelde  
Beginn:          17.00 Uhr  
Ende:            17.30 Uhr

#### **Anwesende:**

##### Von der Verwaltung:

Herr Meer                            Stadt Oelde, FD Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung - Leitung  
Frau Schulze Zurmussen        Stadt Oelde, FD Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

##### sowie 17 Bürger

Herr Meer eröffnet die Bürgerversammlung. Er begrüßt die anwesenden Bürger:innen und stellt die o.g. Vertreter der Verwaltung der Stadt Oelde vor. Im Nachgang präsentiert er kurz den weiteren Ablauf der Veranstaltung.

Frau Schulze Zurmussen stellt im Folgenden anhand einer Präsentation die Grundzüge der erforderlichen Bauleitplanung vor. Zu Beginn wird das Plangebiet mit Hilfe einer Übersichtskarte im Stadtgebiet von Oelde verortet. Anschließend erläutert sie den Entwurf des Flächennutzungsplans. In diesem Zusammenhang weist Frau Schulze Zurmussen darauf hin, dass sich die Änderungen des Flächennutzungsplans in erster Linie auf die Darstellung von gewerblicher Baufläche sowie die Darstellung des Regenrückhaltebeckens als Versorgungsfläche beziehen. Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zudem Flächen westlich des Geltungsbereichs des hier ebenfalls vorgestellten Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“, da diese Fläche in Zukunft ebenfalls gewerblich entwickelt werden sollen.

In der sich anschließenden Darstellung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ erläutert Frau Schulze Zurmussen zunächst die Grundzüge des Bebauungsplanentwurfs. Im Gewerbegebiet sollen 5-8 Grundstücke für kleine bis mittelgroße Unternehmen entstehen. Die Erschließung des Gebiets ist durch den Ausbau des Knotenpunktes Von-Büren-Allee / Westrickweg gesichert. Die innere Erschließung erfolgt über eine zentral verlaufende Stichstraße mit Wendehammer. Das anfallende Regenwasser des Gewerbegebiets wird der neu anzulegenden Regenwasserbehandlungsanlage bzw. dem Regenrückhaltebecken im Norden zugeführt. Zur optischen Einfügung des Gewerbegebiets in die angrenzende freie Landschaft ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen entlang des Wilhelm-Röthe-Weges und des Westrickweges festgesetzt.

Im Folgenden erläutert Frau Schulze Zurmussen kurz die wichtigsten Festsetzungen und Vorgaben des Bebauungsplans, wie die Verwendung heller Fassaden, die Eingrünung mit Hecken, die Errichtung eines Gründaches oder die Photovoltaikpflicht. Dabei weist sie auf eine potentiell notwendige Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken hin. Bis zu einem Versiegelungsgrad von 0,6 des Grundstücks kann das Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Sollte der Versiegelungsgrad 0,6 überschreiten (bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,8) ist die Rückhaltung des verbleibenden Regenwassers durch die künftigen Grundstückseigentümer mit geeigneten Maßnahmen sicherzustellen.

Frau Schulze Zurmussen weist im Anschluss auf die aktuell stattfindende frühzeitige Beteiligung der Bürger und den aktuellen Stand der notwendigen Gutachten hin. Die Öffentlichkeit habe noch bis zum 30.10.2022 die Möglichkeit, eine Stellungnahme, Hinweise und Anregungen zu den beiden Verfahren abzugeben. Anfang 2023 werden die überarbeiteten und konkretisierten Planungen erneut offengelegt. Im Frühjahr 2023 sei nach aktuellem Stand der Abschluss der Planverfahren geplant. Zu diesem Zeitpunkt starte ebenfalls die Vermarktung der Flächen.

Herr Meer leitet mit der Bitte um Beteiligung zu den Fragen und Anregungen der Bürger:innen über.

<b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger</b>	<b>Antworten von der Verwaltung</b>
Es wird nach der maximal zulässigen Gebäudehöhe gefragt.	Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt bei Flachdächern 12 m. Bei geneigten Dächern bzw. Satteldächern beträgt die Traufhöhe 12 m und die Firsthöhe 15 m.
Es wird angefragt, ob für den neue Knotenpunkt an der Von-Büren-Allee / Westrickweg auch ein Kreisverkehr möglich sei.	Ein Kreisverkehr würde einen erheblich größeren Flächenbedarf bedeuten, insbesondere da dieser für entsprechende Schwerlastfahrzeuge ausgelegt sein müsse. Nicht alle dieser Flächen stehen im Eigentum der Stadt. Zudem würde der neue Kreuzungsbereich insoweit ausgebaut, dass in beiden Fahrrichtungen auf der Von-Büren-Allee eine Abbiegespur ausgebildet wird.
In der Pressemitteilung sei angegeben, dass das Regenrückhaltebecken eine Fläche von 0,9 ha umfasse. Das sei deutlich mehr als zuvor kommuniziert.	Die Verwaltung erläutert, dass es sich bei den 0,9 ha sowohl um die Fläche für die Regenwasserbehandlungsanlage bzw. das Regenrückhaltebecken handle als auch die dazugehörige Zuwegung. Das Regenrückhaltebecken sei – wie zuvor kommuniziert – ca. 7.800 m <sup>2</sup> groß. Für die Zuwegung werden ca. 1.000 m <sup>2</sup> Flächen benötigt. Insgesamt umfasse die Fläche für Versorgungsanlagen folglich ca. 8.800 m <sup>2</sup> . Eine Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens habe nicht stattgefunden.

<p>Mit den Fachdiensten Tiefbau und Liegenschaften wurde der Verlauf der Baustraße im Bereich des Westrickweges abgestimmt. Diese sei nun im Plan anders als besprochen dargestellt.</p>	<p>Die Verwaltung erläutert, dass Baustraßen nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens seien, entsprechend seien diese nicht in der Planzeichnung dargestellt.</p>
<p>Es wurde nachgefragt, ob für das neue Gewerbegebiet die Errichtung einer Gemeinschafts-Parkplatzanlage in Betracht gezogen wurde.</p>	<p>Die Verwaltung verneint dies. Der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung sei durch die Unternehmen im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.</p>
<p>Bezüglich des Kreuzungsbereichs Von-Büren-Allee / Westrickweg wird die Frage gestellt, ob die neue Anbindung Richtung Norden „vis-à-vis“ mit der bestehenden gegenüberliegenden Straße sei.</p>	<p>Die Verwaltung bejaht dies.</p>
<p>Durch den Anschluss des Gewerbegebiets an die Von-Büren-Allee wird ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen erwartet und der Kreuzungsbereich Von-Büren-Allee / Westrickweg als Gefahrenpunkt gesehen. Es wird die Anregung gegeben, ob im Kreuzungsbereich die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h reduziert werden könne.</p>	<p>Die Verwaltung nimmt diese Anregung mit auf. Da es sich bei der Von-Büren-Allee um eine Kreisstraße handele, sei entsprechend der Kreis zuständig.</p>
<p>Es wird nach der Abbiegesituation am Knotenpunkt Von-Büren-Allee / Westrickweg gefragt. Gibt es eine Abbiegespur oder ist die Zufahrt in das neue Gewerbegebiet wie etwa bei Zurbrüggen ohne Abbiegespur geplant?</p>	<p>Der Kreuzungsbereich würde insoweit ausgebaut, dass in beiden Fahrtrichtungen auf der Von-Büren-Allee eine Abbiegespur ausgebildet wird.</p>
<p>Es wird nach dem aktuellen Stand der Bebauung des Unternehmens Rottendorf Pharma gefragt.</p>	<p>Der Verwaltung liegen dazu keine Informationen vor.</p>

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden, schließt Herr Meer um 17.30 Uhr die Veranstaltung und verweist in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30. Oktober 2022.

gez. Thorsten Meer  
Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung - Leitung

gez. Stefanie Schulze Zurmussen  
Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung - Schriftführerin