



Sitzungsvorlage

B 2023/610/5511
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

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

Bebauungsplan Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ der Stadt Oelde
A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	07.06.2023
Rat	Entscheidung	12.06.2023

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 sonstigen 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.

Es handelt sich um eine südwestlich der Stadt Oelde gelegene, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche von rund 12 ha, die über vorliegendes Verfahren als Gewerbefläche zu entwickeln ist. Der Standort bietet in Bezug auf Lage, Flächenverfügbarkeit und mögliche zeitliche Realisierung eine optimale Lösung für die Bedürfnisse des ansiedelnden Unternehmens. Die gewerbliche Haupterschließung wird über den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 130 mit Anbindung an die Von-Büren-Allee erfolgen. Zusätzlich wird das Gelände durch zwei von der Von-Büren-Allee direkt abzweigende Zufahrten erschlossen, die mit unterschiedlichen Funktionen wie einer Mitarbeiter- und Besucher-Einfahrt und untergeordneter Bedarfszufahrt belegt sind.

Die derzeitige Darstellung des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft erfordert eine Flächennutzungsplanänderung. Diese ist im Vorfeld zum vorliegenden Bebauungsplan bereits im Rahmen der Aufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr.130 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde vom 03.04.2023 bis zum 23.04.2023 durchgeführt. Ergänzend hierzu wurde eine Bürgerversammlung am 05.04.2023 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:

- Festsetzung von privater Grünfläche mit überlagernden Pflanzbindungen
- Erhalt der Eiche im nördlichen Geltungsbereich
- Verlagerung des Pflanzstreifens P1 um 3,00 m Richtung Süden, um den Abstand zu den nördlich bestehenden Pflaumenbäumen zu vergrößern
- Festsetzung der Pflanzfläche P3
- Die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen in Bezug auf Stellplätze sowie privater Erschließungsstraßen wurde durch eine Festsetzung zur Pflanzung von 60 Bäumen auf dem Grundstück ersetzt.
- Im Höhenquadranten 2 (HQ 2) ist nun eine maximal zulässige Bauhöhe von 20,00 m anstatt vorher 15,00 m zulässig.

- Im Höhenquadranten 3a (HQ 3a) werden Hochregallager ausgeschlossen.
- Darstellung von Sichtdreiecken
- Anpassung der Bilanzierung
- Aufnahme einer Festsetzung zur Photovoltaikpflicht auf Gebäuden
- Aufnahme einer Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung in der Bauphase

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

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

Anlagen

Anlage 01 - Geltungsbereich

Anlage 02 - Planentwurf

Anlage 03 - Begründung

Anlage 04 - Umweltbericht

Anlage 05 - Artenschutzrechtliche Prüfung

Anlage 06 - Immissionsschutz-Gutachten

Anlage 07 - Geotechnische Untersuchung

Anlage 08 - Sortimentsliste

Anlage 09 - Abstandsliste

Anlage 10 - Niederschrift der Informationsveranstaltung vom 05.04.2023

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