



Sitzungsvorlage

B 2023/610/5557
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Auskunft erteilt Frau Stefanie Schulze-Zurmussen
Telefon 02522 / 72-464
E-Mail stefanie.schulze-zurmussen@oelde.de

Bebauungsplan Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ der Stadt Oelde
A) Entscheidung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen
Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung
B) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	31.08.2023
Rat	Entscheidung	11.09.2023

Beschlussvorschlag

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

A) Entscheidungen über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung

Der Rat der Stadt Oelde beschließt über die während der frühzeitigen Beteiligung und öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2

Abs. 2 BauGB. Die Stellungnahmen mit Abwägungen sind in den Anlagen 11 und 12 aufgeführt.

B) Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt den Bebauungsplan Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ der Stadt Oelde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7, 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) als Satzung. Die beiliegende Begründung mit Umweltbericht (Anlagen 3 und 4) ist gemäß § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 a BauGB Teil des Bebauungsplans. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ der Stadt Oelde mit der Bekanntmachung in Kraft.

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 sich 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.

Ein erster Planentwurf des Bebauungsplans konnte der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im April dieses Jahres vorgestellt werden. In seiner Sitzung am 12.06.2023 hat der Rat der Stadt Oelde die Beschlussfassung zur Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen beschlossen. Zugleich hat der Rat der Stadt in der letztgenannten Sitzung den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 22.06.2023 bis zum 27.07.2023. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Planentwurf geringfügig angepasst. Folgende wesentliche Änderungen der Planunterlagen wurden gegenüber dem Vorentwurf vorgenommen:

- Nach Rücksprache mit dem Kreis Warendorf wird die Berechnung der auszugleichenden Ökowertpunkte geringfügig angepasst sowie die Flächenzuordnung der Ökowertpunkte aus dem Ökokonto der Stadt Oelde konkretisiert (Anpassung der Festsetzungen Nr. 1.1, 1.2, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3 sowie 4.3)

- Ergänzende verkehrstechnische Stellungnahme zur Ermittlung der vorhabenbedingten Neuverkehre im Rahmen der Abwägung. Änderungen der Planunterlagen sind damit nicht verbunden.

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

Verfahrensverlauf

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Antrag auf Bauleitplanung	10.03.2021
Aufstellungsbeschluss	22.03.2021
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen	22.03.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	03.04.2023 – 23.04.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen	03.04.2023 – 23.04.2023
Vorläufige Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen	12.06.2023
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	12.06.2023
Öffentliche Auslegung – Beteiligung der Öffentlichkeit	22.06.2023 – 27.07.2023
Öffentliche Auslegung – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen	22.06.2023 – 27.07.2023
Entscheidungen über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung	11.09.2023
Voraussichtlicher Satzungsbeschluss	

Anlagen

Anlage 01 - Geltungsbereich

Anlage 02 - Planzeichnung

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

Anlage 12 - Stellungnahmen mit Abwägung aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB