



Sitzungsvorlage

B 2024/610/5773/1
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

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

Bebauungsplan Nr. 137 "Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern" der Stadt Oelde

- A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- B) Städtebaulicher Vertrag**
- C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	18.06.2024
Rat	Entscheidung	01.07.2024

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 Nachbar-

kommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in seine Abwägung einbezogen und beschließt diese wie in Anlage 12 aufgeführt.

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

B) Städtebaulicher Vertrag

Der Rat beschließt den städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB (Anlage 11) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ der Stadt Oelde.

C) 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

Durch die Standortverlagerung der Firma Hammelmann in das Gewerbegebiet Oelde A2 und den Abbruch der ehemaligen Firmengebäude steht die Fläche zwischen den Straßen „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ für neue Nutzungen zur Verfügung.

Das betreffende Areal liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ aus dem Jahr 1956, der in diesem Bereich Flächen für eine Gewerbe- und Industriebebauung vorsieht.

Zur Entwicklung des Areals zwischen den Straßen „Goldbrink“, „Von-Nagel-Straße“ und „Zum Sundern“ soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ in Verbindung mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches zur Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes planerisch ermöglicht und abgesichert werden.

Planerisches Ziel ist es, diesen Bereich als wichtige Ergänzung des innenstadtnahen Wohnens zu entwickeln. Dies ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da sich nördlich, östlich und südlich weitere Wohngebiete befinden und die bisherige Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes auf diesen Flächen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Trennung von Gewerbe- und Industrieflächen und Wohnen entspricht. Um einen verträglichen Übergang zur geplanten Wohnentwicklung zu gewährleisten, soll ein Streifen östlich der Straße „Goldbrink“ als urbanes Gebiet dargestellt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde vom 18.03.2024 bis zum 21.04.2024 durchgeführt. Ergänzend hierzu hat eine Informationsveranstaltung am 11.04.2024 stattgefunden, um die Bedürfnisse und Anregungen interessierter Bürger*innen zu erfragen.

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

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

Zur Umsetzung von Teilen des Bebauungsplans ist ein Städtebaulicher Vertrag mit einem Grundstückseigentümer vor Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB abzuschließen. Der endverhandelte Vertrag nebst Vertragsanlagen ist als Anlage 11 beigefügt. Die notarielle Beurkundung des Vertrages erfolgt am 21.06.2024.

Hinweise zur Referenzvorlage

Im Gegensatz zur Originalvorlage beinhaltet diese Referenzvorlage folgende Änderungen:

- Vor dem Hintergrund, dass im Rahmen der fortschreitenden Verkehrsplanung festgestellt wurde, dass eine 2 m breite Straßenverkehrsfläche entlang der Straße „Zum Sundern“ für die Ergänzung eines Radweges ausreicht, wurde der ursprünglich 4 m Breite umfassende Streifen dementsprechend reduziert. Die anliegenden Wohngebietsflächen wurden als Folge ebenso vergrößert wie die direkt angrenzenden Baufelder (Erweiterung um jeweils 1 m in Richtung Süden). In der Begründung sowie im Umweltbericht wurden als Schlussfolgerung die Flächenbilanzen angepasst.
- In die Begründung wurde in *Kapitel 4.3 Erschließung und Verkehr* zur Klarstellung der Hinweis aufgenommen, dass die nördlich des WA 4 gelegene Zufahrtsstraße nur für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen an die neue innere Erschließungsstraße angebunden ist. Für den PKW-Verkehr ist diese Verbindung gesperrt.
- Da die Anlagen 5 und 8 des städtebaulichen Vertrages erst vor Versand der Ratsvorlage vorlagen, wurden diese ergänzt und § 2 des städtebaulichen Vertrags angepasst.

Anlagen

Anlage 01 – Geltungsbereich

Anlage 02 - Planentwurf

Anlage 03 - Begründung

Anlage 04 - Umweltbericht

Anlage 05 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 06 – Schalltechnische Untersuchung

Anlage 07 – Orientierende Untergrunduntersuchung Goldbrink 2

Anlage 08 – Orientierende Untergrunduntersuchung Von-Nagel-Str. 37

Anlage 09 – Sachstand Altlastensituation ehem. Betriebsgrundstück Hammelmann

Anlage 10 – Ergänzende Untergrunduntersuchungen Goldbrink 2

Anlage 11 - Städtebaulicher Vertrag

Anlage 12 – Niederschrift über die Informationsveranstaltung

Anlage 13 – Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB