



SITZUNGSVORLAGE
B 2003/610/0055

Fachbereich/Aktenzeichen Datum öffentlich
Fach- / Servicedienst Planung und 28.05.2003
Stadtentwicklung

Peter Rauch

Beratungsfolge

Termin

Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr	05.06.2003
Haupt- und Finanzausschuss	30.06.2003
Rat	21.07.2003

Wiederholung der Beschlüsse zum Projekt "AUE-PARK"

Anlage(n)

- 1.) Übersichtsplan – Geltungsbereich 4. Änderung Flächennutzungsplan
- 2.) Übersichtsplan – Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 93 „AUE-PARK“

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

Nach verwaltungsinterner Prüfung ist aus formalen Gründen eine Wiederholung der Beschlüsse zum Projekt „Fachmarkt-Zentrum Auepark“ erforderlich.

Die Stadt Oelde ist in weiteren Gesprächen mit der Investorengruppe MLP, die das Investitionsvorhaben Ansiedlung Fachmarkt-Zentrum „Fachmarkt-Zentrum Auepark“ nachdrücklich verfolgt.

Gleichzeitig möchte die Stadt Oelde die weitere Attraktivitätssteigerung der Innenstadt auf vielen Wegen (innerstädtischer Rahmenplan, städtebauliche Überlegungen Südliche Innen-

stadt, Stadtmarketing, Wettbewerb „Ab in die Mitte 2004“) mit den verschiedenen Eigentümern und Gewerbetreibenden vorantreiben.

Das Ziel, eine Verknüpfung zwischen dem Investitionsvorhaben „Fachmarkt-Zentrum Auepark“ und der Innenstadt wird seitens der Stadt Oelde intensiv verfolgt.

Vor dem Hintergrund der baldigen Realisierung des privaten Investitionsvorhabens „Fachmarkt-Zentrum Auepark“ und den vielfältigen Bemühungen der Stadt Oelde in der Innenstadt wird die weitere Entwicklung von (innenstadtschädlichen) Randlagen nicht weiter verfolgt.

Diese geltende Beschlusslage soll in der Ausschusssitzung seitens der Stadt Oelde für alle Beteiligten der unterschiedlichen Verfahren zur Verdeutlichung bekräftigt werden.

Inhaltliche Änderungen wurden nicht vorgenommen:

Vorlage: 2003/61/1437

A) Beratungsergebnis Ältestenrat

Aufgrund der Beratungen im Ältestenrat am 03. Februar 2003 wird folgende Beratungs- und Entscheidungsabfolge als Empfehlung vorgelegt.

Aa) Fachmarktzentrum „AUE-PARK“

Die LMP Grundstück GbR (Loddenkemper, Myska, Probst), Ennigerloher Straße 86, 59302 Oelde, hat mit Schreiben vom 03.12.2002 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich zwischen den Straßen „Westring“ und „In der Geist“ gestellt.

Inhalt des Projektes und der Planung ist die Errichtung des Fachmarktzentums „AUE-PARK“ in der südlichen Stadteinfahrt auf einer Fläche von ca. 2,8 ha. Die Markt- und Wirkungsanalyse durch das Büro *gesa* im November 2002 kommt zum Ergebnis, dass das Projekt aus Sicht der Gutachter und Investoren grundsätzlich realisierbar ist, sofern die Empfehlungen hinsichtlich Größe, Sortimentsstruktur und kompensierender Maßnahmen beachtet werden (S. 98 ff). Für das Vorhaben ist die planungsrechtliche Ausweisung eines *Sondergebietes-Großflächiger Einzelhandel* erforderlich. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung ist durch die Bezirksregierung zu genehmigen.

Das Gesamtprojekt hat folgende Eckdaten:

Grundstücksgröße: ca. 28.000 m². Die Gesamt-Verkaufsfläche soll zwischen 8.600 m² und 8.800 m² liegen und verteilt sich auf folgende Nutzungen:

SB Warenhaus:	ca. 5.750 m ² Verkaufsfläche
Konzessionäre (Backshop, Lotto etc.):	ca. 360 m ² Verkaufsfläche
Getränkemarkt:	ca. 500 m ² Verkaufsfläche
Lebensmittel-Discounter:	ca. 1.000 m ² Verkaufsfläche
Elektrofachmarkt:	ca. 1.000 m ² Verkaufsfläche

Die geplante Aufteilung und Einzelheiten sind auch dem beigelegten Planentwurf zu entnehmen. Die endgültige Flächenaufteilung wird derzeit auf Grundlage des o.g. Gutachtens

noch geprüft und mit den Mietern endverhandelt. Die Kosten für alle planerischen Leistungen wird der Vorhabenträger übernehmen. Weitere notwendige Regelungen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, festgelegt.

Ab) Entwicklung Innenstadt

Gleichzeitig mit der Entwicklung des Fachmarktzentrum "AUE-PARK" sollen in einem Parallelverfahren Handlungspotenziale für die Oelder Innenstadt entwickelt werden. Hierzu zählen auch Verknüpfungsmöglichkeiten zwischen dem "AUE-PARK" und der Innenstadt.

Als besonders dringlich wird der Bereich "Zur Dicken Linde / Konrad Adenauer-Allee / Lange Straße – Süd" angesehen. (s. *gesa* gutachterliche Beurteilung v. 12/2002, S. 98 ff) Zur Konzeptionierung von Lösungsansätzen für diesen Bereich soll die Verwaltung die Gründung einer besonderen Entwicklungsgesellschaft prüfen.

Ein Projektentwickler (nicht Investor) hat für die Standorte:

- Kaufhaus Oelde-Mitte (KOM)
- Raiffeisengelände, ehem. Molkerei und weiterer Grundstücke

folgende Entwicklungsvorschläge unterbreitet

1. Kaufhaus KOM

Themenkaufhaus ("Fashion, Beauty, Wellness, Food, Gastro, Musik und Buch") allerdings ohne Lebensmittelvollsortiment, da die Objektbedingungen hierfür nicht mehr zeitgemäß sind (Anlieferung, Parkplätze etc.)

2. Lebensmittel - Fachmarktzentrum Raiffeisengelände

Aufteilung Grundstücksflächen:

Gesamtgrundstücksgröße	ca. 16.000 m ²
davon: Freimarktfäche	ca. 3.850 m ²
Lager	ca. 1.000 m ²
Kleinflächen	ca. 700 m ²
Parken ebenerdig	ca. 200 Stellplätze
Parkdeck	ca. 190 Stellplätze
Personalparken	ca. 40 Stellplätze

Verkaufsflächen:

1. Lebensmitteldiscount	ca. 750 m ²
2. Lebensmittel Verbrauchermarkt (alternativ: kleines SB-Warenhaus ca. 2.300 m ²)	ca. 1.500 m ²
3. Einrichtungsmarkt (Bestand) (alternativ: Fachmarkt NN ca. 750 m ²)	ca. 800 m ²
4. Kleinflächen	ca. 700 m ²

Bereits im *gesa*-Gutachten von Dezember 2002 sind die möglichen Entwicklungen der innerstädtischen Randlagen (z.B. Moorwiese, Raiffeisen, etc.) äußerst skeptisch beurteilt worden, da hierdurch dem Haupteinkaufsbereich Innenstadt ein weiterer Teil der lebensnotwendigen

alltäglichen Publikumsfrequenzen entzogen werde.

Dies bestätigt auch die gutachterliche Ergänzungsbeurteilung von der *gesa* bezogen auf KOM und Raiffeisengelände vom 03. Februar 2003. Diese weitere Beurteilung wurde von der Stadt Oelde aufgrund der vorliegenden Projektstudien zu den o.a. Standorten (KOM/Raiffeisen) ergänzend abgefragt.

Mit dem zusammengefassten Ergebnis wird gutachterlich empfohlen, keine weiteren Randlagen zu entwickeln, die geeignet sind, der Innenstadt Besucherfrequenz zu entziehen.

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr empfiehlt, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Auepark", wie von den Investoren beantragt, gutachterlich begleitet und gemäß dieser Vorlage vorgeschlagen.
2. Zur weiteren Stärkung der Innenstadt ist der Standort "KOM / südl. Lange Straße" im Rahmen einer Projektgesellschaft oder ähnlichem parallel zum Beschluss zu 1. zu entwickeln.
3. Die Verwaltung wird beauftragt Handlungskonzepte für die zukünftige Funktion der Innenstadt sowie die Verknüpfungsmöglichkeiten von "AUE-PARK" und Innenstadt zu entwickeln.
4. Um die Ziele unter 2. und die damit verbundene Stärkung der Innenstadt zu erreichen, wird von der weiteren Entwicklung innenstadtschädlicher Randlagen abgesehen.

B) Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

Die LMP Grundstücks GbR, Ennigerloher Straße 86, 59302 Oelde, hat mit Schreiben vom 03.12.2002 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich zwischen den Straßen "Westring" und "In der Geist" gemäß § 12 (2) Baugesetzbuch gestellt. Inhalt des Projektes und der Planung ist die Errichtung des Fachmarktzentrum "AUEPARK" in der südlichen Stadteinfahrt auf einer Fläche von ca. 2,8 ha. Da das Gebiet bisher im geltenden Bebauungsplan als *Gewerbegebiet* festgesetzt ist, wird diese Planung für ein *Sondergebiet-Großflächiger Einzelhandel* gemäß § 11 (3) BauNVO als Änderungsverfahren erforderlich. Außerdem ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Für die erforderlichen Bauleitplanung soll das Stadtplanungsbüro Nagelmann / Tischmann, Rheda-Wiedenbrück, eingeschaltet werden. Die Kosten hierfür wird der Vorhabenträger übernehmen. Weitere notwendige Regelungen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages festgelegt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für die Einleitung des Satzungsverfahrens soll die Flurstücke 56, 57, 58, 366, 367 und 368 in der Flur 11, Gemarkung Oelde, die in der Verfügung des Vorhabenträgers stehen, umfassen.

Weitere Einzelheiten sind auch dem als Anlage beigefügten Antrag zu entnehmen. In der Sitzung erfolgen weitere Erläuterungen zu den Planungen und zum möglichen weiteren Verfahrensablauf.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr empfiehlt, das Verfahren einzuleiten.

Die für dieses Projekt ebenfalls notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Ba) 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde (Darstellung einer Sonderbaufläche - Zweckbestimmung Handel - zwischen den Straßen Westring und In der Geist) - Einleitungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr empfiehlt, gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) das Verfahren zur 4. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch die 4. Änderung soll der Bereich zwischen den Straßen "Westring" und "In der Geist" als "Sonderbaufläche - Handel" dargestellt werden.

Der Änderungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Der Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen.

Gem. § 3 (1) BauGB ist die Beteiligung der Bürger im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Gem. § 4 (1) BauGB ist der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

Bb) Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Sondergebiet - Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - zwischen den Straßen Westring und In der Geist -

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr empfiehlt, für die Flächen zwischen den Straßen "Westring" und "In der Geist" einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen. Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als "Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel" ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 "AUEPARK" der Stadt Oelde

erhalten.

Von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 11	Flurstücke 56, 57, 58, 59, 366, 367 und 368.
---------	--

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Der Einleitungsbeschluss (Aufstellungsbeschluss) ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Gem. § 3 (1) BauGB ist die Beteiligung der Bürger im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchzuführen.

Gem. § 4 (1) BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.