



SITZUNGSVORLAGE
B 2004/610/0364

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 610/ bp-93	27.10.2004	
		<hr/> Insa Söker

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	11.11.2004
Haupt- und Finanzausschuss	22.11.2004
Rat	13.12.2004

Bebauungsplan Nr. 93 "Auepark" der Stadt Oelde
Zustimmung zur Änderung des Vorhabens

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt - vorbehaltlich der noch beizubringenden immissionsschutzrechtlichen Überprüfung - folgenden Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde stimmt der Änderung des Vorhabens im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ zu.

Liegen vor dem Sitzungstermin des Ausschusses weitere Erkenntnisse vor, die eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfordern, wird eine entsprechende Tischvorlage vorbereitet und der obige Beschlussvorschlag ersetzt.

Sachverhalt:

Der Rat hat am 12.07.2004 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ als Satzung beschlossen. Parallel ist der Feststellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst worden. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 10.09.2004 durch die Bezirksregierung gemäß § 6 (1) BauGB genehmigt worden. Die Bekanntmachung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung und des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen noch aus. Der Vorhabenträger hat die Stadt Oelde davon in Kenntnis gesetzt, dass durch den Wechsel des

Hauptmieters im Einkaufszentrum das Vorhaben verändert werden soll.

Das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient der Festsetzung eines konkreten Vorhabens, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger durch einen Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Weitere Bestimmungen können darüber hinausgehend im zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Oelde erfordert die geplante Änderung keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, soweit das Vorhaben den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht und keine Betroffenheit Dritter verursacht.

Die Änderung des Vorhabens beinhaltet durch eine räumliche Umorientierung der einzelnen Märkte zueinander eine Änderung der Anlieferungssituation. Das im Bauleitplanverfahren erstellte schalltechnische Gutachten basiert jedoch auf der derzeit geplanten Anlieferungssituation; dementsprechend sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt worden. Die Anpassung des schalltechnischen Gutachtens ist daher zwingend erforderlich. Nur auf Grundlage des neuen Ergebnisses kann beurteilt werden, ob eine Betroffenheit Dritter verursacht und eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich wird.

Ergebnisse des überarbeiteten schalltechnischen Gutachtens liegen derzeit noch nicht vor.

Vorausgesetzt, eine Betroffenheit Dritter, das heißt insbesondere der Nachbarn, wird nicht verursacht, ist für eine Baugenehmigung das Einvernehmen der Nachbarn zum geänderten Vorhaben einzuholen, um Rechtssicherheit herzustellen.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ sind in § 20 Gestaltungsvorschriften vereinbart worden. Als Anlage sind die Architekturpläne Bestandteil des Durchführungsvertrags geworden. Aufgrund der markanten, zentralen Lage des Bauobjekts bedarf aus städtebaulichen Gründen die Architektur und äußere Gestaltung der vorherigen Zustimmung der Stadt Oelde. Die Änderungen des Vorhabens betreffen auch dessen äußere Gestaltung. Eine erneute Abstimmung wird daher erforderlich. Die geänderte Architektur wird in der Sitzung vorgestellt. Im Durchführungsvertrag sind bei Zustimmung die geänderten Architekturpläne zu ersetzen.

In § 8 sind die zudem die herzustellenden Erschließungsanlagen aufgeführt. Auch hier erfordert die Änderung eine erneute Abstimmung mit der Stadt Oelde und eine entsprechende Anpassung des Durchführungsvertrags sowie eine Überprüfung des verkehrstechnischen Gutachtens.

Das geänderte Vorhaben wird in der Sitzung vorgestellt.