



SITZUNGSVORLAGE
B 2007/610/0955

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung	10.01.2007	
		<hr/> Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	25.01.2007
Haupt- und Finanzausschuss	26.02.2007
Rat	26.03.2007

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 "Auepark" der Stadt Oelde, hier ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

A) Einleitung des Verfahrens

B) Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt folgenden

Beschluss:

A) Einleitung des Verfahrens

Der Rat der Stadt Oelde beschließt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), durchzuführen.

In diesem ergänzenden Verfahren sollen die im Baugenehmigungsverfahren erteilten Ausnahmen und Befreiungen in den Satzungsplan übernommen werden und damit die Anpassung an den modifizierten Durchführungsvertrag erfolgen. Der geänderte Satzungsplan soll abschließend rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Das Verfahren umfasst damit den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ (siehe auch Anlage 1).

B) Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes

Der Rat der Stadt Oelde beschließt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ in der geänderten Fassung im Rahmen des Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Beschlüsse zu A) und B) sind ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 07.06.2004 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ als Satzung beschlossen. Auf die entsprechende Vorlage B 2004/610/049 und auf das durch Fachausschüsse und Rat sehr intensiv begleitete Aufstellungsverfahren wird insgesamt verwiesen. Ein Auszug aus der Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ ist in Anlage 1 beigefügt.

Dem Bebauungsplan Nr. 93 lag vorhabenbezogen die mit der Stadt Oelde abgestimmte Objektplanung des Architekturbüros Steinmann, Herford, mit dem Planungsstand Sommer 2004 zu Grunde. In dem zum Satzungsbeschluss vorliegenden Durchführungsvertrag wurde diese zu diesem Zeitpunkt bauantragsreife Objektplanung ebenfalls durch begleitende Vereinbarungen gesichert.

Im Zuge der weiteren Objektplanung und der Detailabstimmungen mit der Fa. Marktkauf / AVA AG als dem neuen Mieter ergaben sich jedoch Änderungswünsche gegenüber der im Bebauungsplan Nr. 93 festgesetzten Planung. Diese Wünsche betrafen insbesondere 2 Punkte, die in Anlage 2 dargestellt sind (Auszug Lageplan gemäß Bauantrag):

- Die Hauptanlieferung für das SB-Warenhaus war zunächst im Norden geplant. Zum Schutz der Nachbarschaft waren umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Schallschutzwand entlang der Lkw-Zufahrt, Einhausung des Anlieferungsbereichs). Diese Baumaßnahmen waren ein wesentlicher Kritikpunkt der nördlich angrenzenden Wohnnachbarschaft. Durch Anordnung des SB-Warenhauses im Süden des Gebäudes konnte die Hauptanlieferung - auch im Interesse der Wohnnachbarschaft - jedoch verlegt werden.
- Die Zufahrt vom Westring konnte in Verbindung mit der Lkw-Anlieferung und der Erschließung des Westfalen-Geländes nach Süden verschoben werden. Auch diese Änderung lag u.a. im Interesse der dortigen Wohnnachbarschaft im Westen.

Darüber hinaus wurden im Detail Befreiungen für die geringfügige Überschreitung von einzelnen Baugrenzen und von einzelnen Pflanzbindungen beantragt, die Achse des Kreisverkehrs wurde geringfügig verschoben.

Die Stadt Oelde hat diese Änderungswünsche intensiv geprüft. Die Fragen berührten nicht das Grundkonzept des Vorhabens. Im Interesse der positiven, zügigen Entwicklung des Gesamtobjektes und aufgrund der Vorteile für die Nachbarschaft hat die Stadt im Ergebnis diese Überlegungen begrüßt und im Baugenehmigungsverfahren durch Ausnahmen und Befreiungen berücksichtigt (Baugenehmigung erteilt am 26.04.2005). In Fachausschüssen und Rat wurde hierüber berichtet. Der Durchführungsvertrag wurde am 14./19.04.2005 geändert. Angemerkt sei, dass derartige untergeordnete Änderungen in komplexen Planvorhaben erfahrungsgemäß üblich und unvermeidbar sind, zumal hier nach Ende des Bauleitplanverfahrens der Eigentümer gewechselt hat.

Über den Verlauf des Normenkontrollverfahrens (Antrag vom 22.04.2005) wurde ebenfalls wiederholt berichtet. Im Zuge dieser Prüfung hat das Oberverwaltungsgericht Münster den Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz mit Beschluss vom 29.03.2006 zurückgewiesen. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung geschützter Rechtspositionen der Antragsteller wurde nicht erwartet. Projekt und Bauleitplanung wurden somit im Grundsatz bestätigt.

Erörtert wurde jedoch im Zuge der Entwicklung des Vorhabens, ob der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 in der vom Rat im Juni 2004 beschlossenen Fassung in absehbarer Zeit überhaupt noch verwirklicht werden kann bzw. soll. Da insbesondere die Verlegung der Hauptanlieferzone nach Ansicht der Beteiligten grundsätzlich eine Verbesserung der Objektplanung zu Gunsten der Anlieger darstellt, wird eine Rücknahme nicht mehr erfolgen. Aufgrund der nachträglich im Baugenehmigungsverfahren vorgenommenen Veränderung der Zufahrt/Anlieferung und der entsprechenden Änderung des Durchführungsvertrages im April 2005 stimmen die Planunterlagen damit jedoch nicht mehr in allen Punkten mit dem vom Rat beschlossenen Satzungsplan überein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ könnte aus diesen Gründen aus heutiger Sicht als „funktionslos“ angesehen werden.

Zusammenfassend wird daher nach juristischer Prüfung vorgeschlagen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ in einem ergänzenden Verfahren gemäß § 214 BauGB an die o.g. Änderungen anzupassen und ihn erneut als Satzung mit entsprechend abgestimmtem Durchführungsvertrag zu beschließen.

Anlage(n)

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Auszug Lageplan gemäß Bauantrag