



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2007/610/1055**

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 610/BP-100	19.07.2007	
		<hr/> Inga Nordalm

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	09.08.2007
Haupt- und Finanzausschuss	13.08.2007
Rat	

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Vikarieplatz" der Stadt Oelde**

**A) Aufstellungsbeschluss**

**B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

**A) Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt für den nördlichen Bereich des Dreiecks-Oelde-Mitte der südlich des Vikarieplatzes, östliche der Langen Straße und westlich der Konrad-Adenauer-Allee liegt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Da die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt werden, wird das Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gewählt. Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als Kerngebiet ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,8 ha.

Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung

**Bebauungsplan Nr. 104 „Vikarieplatz“ der Stadt Oelde**

erhalten.

Von dem Bebauungsplan Nr. 104 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 16	Flurstück 202
Flur 17	Flurstücke 137, 138, 140, 202, 519, 596, 601, 600, 626, 817

Der Planbereich grenzt an:

im Norden:	Flur 07, Flurstück 453 Flur 16, Flurstück 303 Flur 17, Flurstücke 571,572
im Süden:	Flur 16, Flurstücke 293, 316 Flur 17, Flurstück 602
im Westen:	Flur 17, Flurstück 644
im Osten:	Flur 16, Flurstück 307

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.  
[siehe Anlage 1]

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

### **B) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt, für den Bebauungsplan Nr. 104 „Vikarieplatz“ der Stadt Oelde, diesen - einschließlich Begründung - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Von der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da der Öffentlichkeit im Vorfeld der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben wird, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu unterrichten.

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

### **Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+**

**Ja**

**Maßnahme / Fortschreibung aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: 2-1 von Seite 80**

#### **Sachverhalt:**

In seiner Sitzung vom 10.02.2003 hat der Rat der Stadt Oelde in Verbindung mit den zustimmenden Beschlüssen zu dem Projekt „AUE-PARK“ beschlossen, den Bereich zwischen KOM und Lange Straße Süd zur Stärkung und Aufwertung der Oelder Innenstadt zu entwickeln. Zur konzeptionellen Neuordnung der vorgefundenen Nutzungen unter Berücksichtigung zeitgemäßer städtebaulicher Ziele wurde damals der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 95 „Südliche Innenstadt“ für diesen Bereich gefasst.

Bisher ist es nicht gelungen, die unterschiedlichen Vorstellungen der einzelnen Flächeneigentümer und Betroffenen in dem Dreieck zwischen „Vicarie-Platz“, „Konrad-Adenauer-Allee“ und „Lange Straße/Stromberger Tor“ zu einer Lösung zusammenzuführen.

Zwischenzeitlich hat ein Investor als neuer Eigentümer der KOM-Immobilie einen Vorschlag zur Bebauung des nördlichen Areals am „Vikarieplatz“ erarbeitet. Geplant ist eine zweigeschossige Bauweise mit einem Parkdeck auf dem Dach des Gebäudes. Von der Höhenentwicklung fügt sich das Gebäude in die umgebende Bebauung ein. Vorgesehen ist die Fläche des neuen Gebäudes mit verschiedenen Nutzungen des Einzelhandels zu belegen.

Mit den Arbeiten zur Errichtung des Gebäudekomplexes soll kurzfristig begonnen werden.

Da weder der für den betroffenen Bereich derzeit noch geltende Bebauungsplan Nr. 25 „Obere Brede II“ aus dem Jahre 1970 noch der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 95 „Südliche Innenstadt“ für das geplante Projekt die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen bieten, hat der Architekt des Investors OeldeCenter GmbH mit Schreiben vom 25. Juli 2007 [ Anlage 1 ] einen Antrag auf Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes gestellt. Durch diesen bebauungsplan soll die Realisierung der für die Innenstadt Oeldes so wichtigen funktionalen wie städtebaulichen Entwicklung gesichert werden.

Das Plangebiet umfasst die Fläche von ca. 0,8 ha. Die Zufahrt zum Parkdeck soll über die „Konrad-Adenauer-Allee“ erfolgen.

Da die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt werden, wird das Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gewählt. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Vereinfachung u.a. auch den Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die Eingriffsregelung. Das Änderungsgebiet mit einer Größe von ca. 8.000 qm liegt mit seiner versiegelten Fläche weit unter 20.000 qm, so dass die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

Weitere Einzelheiten des Entwurfs und zum weiteren Verfahrensablauf werden in der Sitzung mündlich erläutert.