



SITZUNGSVORLAGE
B 2008/610/1304

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 610/vBP-106-satzung	23.07.2008	
		<hr/> Inga Nordalm

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	14.08.2008
Haupt- und Finanzausschuss	25.08.2008
Rat	22.09.2008

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 106 "Oelde Galerie" der Stadt Oelde

- A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- B) Durchführungsvertrag**
- C) Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Ja

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

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 09. Juni 2008 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 104 „Vikarieplatz“ aufzuheben, da die Ziele der Planung durch den Investor weiter konkretisiert wurden. Aufgrund der genauen Beschreibung des Vorhabens, das dem Rat in der Sitzung vom 31. März 2008 vorgestellt wurde, wurde daraufhin ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Um diesen Entwurf zur Umsetzung zu bringen, wurde das Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB somit an ein Verfahren nach § 12 BauGB gekoppelt. Durch die damit verbundene Kombination eines Bebauungsplanes, eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie eines Durchführungsvertrages wird die Umsetzung des konkreten Bauvorhabens, welches durch den Investor und seinen Architekten vorgestellt wurde, ermöglicht.

Geplant ist, in Anlehnung an die bisherige Nutzung, dieses Areal als Kaufhaus für den innerstädtischen Einzelhandel neu zu entwickeln. Das Gebäude wird an die heutigen Anforderungen für moderne Einzelhandelsflächen unterschiedlicher Anbieter und Branchen angepasst. Der neu entwickelte, revitalisierte Standort der „Oelde Galerie“ bildet den südlichen Auftakt bzw. Abschluss der Langen Straße als fußläufige Einkaufszone und führt somit zur Stärkung einer funktionierenden Innenstadt.

A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

A1) Anregungen der Öffentlichkeit:

Im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

A2) Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
PLEdoc GmbH	02./16.07.2008
Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH - Niederlassung Köln - Liegenschaftsmanagement	02.07.2008
Bezirksregierung Münster, Dez. 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	04./28.07.2008
Bischöfliches Generalvikariat Abteilung 640 - Bauwesen	07.07.2008
Fachbereich 3 – FD Bauverwaltung	07.07.2008
Bundeseisenbahnvermögen (BEV) Dienststelle West - Außenstelle Essen	09.07.2008
Bezirksregierung Münster, Dez. 25 Verkehr	10.07.2008
Wehrbereichsverwaltung III	10.07.2008
Fachbereich 3 – FSD Tiefbau und Umwelt	10.07.2008
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH - Regionalcenter Münster -	14.07.2008
Gemeinde Wadersloh	16.07.2008
Landesbetrieb Wald und Holz NRW Forstamt Warendorf	16.07.2008
Fachbereich 1 – SD Liegenschaften	17.07.2008
Gemeinde Langenberg	18.07.2008
EVO Energieversorgung Oelde GmbH	18.07.2008
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Warendorf	21.07.2008
Gemeinde Langenberg	21.07.2008

Institution	Stellungnahme vom
Stadt Beckum	22.07.2008
Kreis Gütersloh	23.07.2008
Bezirksregierung Arnsberg; Abteilung Bergbau und Energie in NRW	29.07.2008
Stadt Rheda-Wiedenbrück	30.07.2008
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Außenstelle Dortmund	01.08.2008
IHK NRW	01.08.2008

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum vom 07.07.08

Die Unterlagen haben wir dankend erhalten. Auch die Trinkwasserleitung DN 150 nördlich des bestehenden Gebäudes muß gesichert, oder bei Bedarf auf Kosten des Verursachers umgelegt werden, wenn das Gebäude nach Norden erweitert werden sollte.

Bezüglich Löschwasser weisen wir auf das überarbeitete Arbeitsblatt W405 des DVGW hin. Der Grundschutz wird durch das bestehende Netz einschließlich der vorhandenen Hydranten abgesichert. Ein zusätzlicher Objektschutz ist über Zwischenbehälter und Druckerhöhung durch den Objektbetreiber sicherzustellen.

Diesbezüglich ist die DIN 1988 und EN 806 zu beachten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Passus wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Änderungen für den vorliegenden Planentwurf ergeben sich hieraus nicht.

Stellungnahme des LWL-Archäologie für Westfalen vom 16.07.08

Der Bebauungsplan betrifft einen Teilbereich des mittelalterlichen Kirhdorfes und der späteren städtischen Siedlung Oelde, die sich um die 1188 zuerst erwähnte, aber wohl wesentlich ältere Pfarrkirche St. Johannis entwickelt hat. Gefördert wurde diese Entwicklung durch die Anlage einer bischöflichen Burg, der Paulsburg, die in der unruhigen Zeit des ausgehenden 14. und der ersten Hälfte des 15. Jhs. die bischöfliche Herrschaft —zeitweilig als Ersatz für die Landesburg Stromberg — gegen Übergriffe der Tecklenburger auf Burg Rheda sichern sollte. Trotz ihrer nur kurzzeitigen Bedeutung und schon 1457 erfolgten Zerstörung verdichtete und erweiterte sich der noch in der Mitte des 15. Jhs. als Dorf bezeichnete Ort, erhielt bis 1571 eingeschränkte Selbstverwaltungsrechte und wurde um 1600 mit Wall und Graben befestigt. Ein Teil dieser Befestigung, deren Verlauf aus der Urkatasteraufnahme von 1828 hervorgeht, durchzieht den Planbereich. Westlich davon im Zuge der Langen Straße, die Oelde durch das Stromberger Tor verließ, befand sich straßenseitige Bürgerhausbebauung, deren ältere Überreste ebenfalls im Planbereich liegen und im Fundamentbereich erhalten sein können.

Um Aufschluss zu erhalten über Alter und Struktur der Befestigungsanlage sowie der ehemaligen Bebauung bitte ich Sie, bei Bodeneingriffen im grün markierten Bereich (s. Kartenausschnitt) die LWL-Archäologie für Westfalen vier Wochen vorher zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann.

Für den übrigen Bereich des Planungsgebietes ist der im Bebauungsplan bereits aufgenommene Hinweis betr. archäologischer Bodenfunde ausreichend.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Baugenehmigung mit aufgenommen.

Änderungen für den vorliegenden Planentwurf ergeben sich hieraus nicht.

Stellungnahme der Stadt Ennigerloh vom 17.07.2008

Im Rahmen der Beteiligung der Nachbarbehörden gemäß § 2 (2) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB werden von mir in dem oben genannten Bauleitplanverfahren der Stadt Oelde keine Anregungen vorgetragen, solange der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegte kleinteilige Branchenmix eingehalten wird. Unter dieser Voraussetzung sind keine Auswirkungen auf den Versorgungsbereich der Stadt Ennigerloh zu erwarten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 29.07.2008

Gesundheitsamt
- keine Bedenken –, aber

Anregung über die Planung hinaus:

In der Begründung wird festgehalten, dass die Stadt südlich des Plangebietes private Flächen erwerben wird, um dort öffentlichen Parkraum zu schaffen.

Bei der Planung dieses neuen Parkplatzes bitte ich in Abhängigkeit der Größe und Frequentierung dieser Fläche ggfls. potentielle Lärmauswirkungen auf die Wohnnachbarschaft zu berücksichtigen.

Untere Bodenschutzbehörde

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet/Änderungsbereich und im Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung.

Auch darüber hinaus liegen hier keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen begründen.

Bezüglich der Umweltprüfung werden Belange des Bodenschutzes in der Begründung im Umweltbericht auch vom Umfang und Detaillierungsgrad her in ausreichendem Maße berücksichtigt. Ergänzungen sind aus meiner Sicht nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der RVM vom 23.07.2008

Auf der Straße Vicarieplatz befindet sich die Bushaltestelle gleichen Namens, die von den Regionalbus-Linien R75 Ennigerloh-Oelde und R76 Beckum-Oelde sowie der Stadtverkehrslinie 473 Sünninghausen-Oelde bedient wird. Wir bitten, bei der baulichen Gestaltung die ungehinderte Anfahrt dieser Haltestelle beidseitig zu berücksichtigen.

Bei einer evtl. Umgestaltung der Haltestellenbereiche sollen diese weiterhin mit Hochborden ausgestattet sein. Die Länge sollte aufgrund von Gelenkbus-Einsätzen nach Möglichkeit mindestens 15 m betragen und mit taktilen Bodenindikatoren für sehbehinderte Menschen versehen sein.

Gleichzeitig bitten wir zu beachten, dass der Straßenquerschnitt ein ungehindertes Passieren von Bus/LKW bzw. Bus/Bus gewährleistet.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Passus wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Änderungen für den vorliegenden Planentwurf ergeben sich hieraus nicht.

Stellungnahme StraßenNRW vom 29.07.2008

Gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes werden meinerseits hinsichtlich der Erschließung Bedenken vorgetragen.

In der Anlage 1 der verkehrstechnischen Untersuchung, die den Bebauungsplanunterlagen anhängig sind, werden die Nachteile bei Verzicht auf eine Linksabbiegespur dargelegt.

Demnach reicht der vorhandene Straßenquerschnitt der L 793 für einen reibungslosen Verkehrsablauf nicht aus. Linksabbieger behindern den nachfolgenden Verkehr und verursachen somit ca. 50 m vor der Ampelanlage einen Rückstau.

Für das mit ca. 12.000 Kfz/24h hohe Verkehrsaufkommen sind die Ampelanlagen im Zuge der L 793 als „Grüne Welle“ geschaltet.

Eine Beeinträchtigung der Leichtigkeit des Verkehrs, bedingt durch einen Linksabbieger, stößt bei den nachfolgenden Verkehrsteilnehmern bei einer „Grünen Welle“ auf Unverständnis.

Ich rege daher an, die Erschließung des Plangebietes so zu gestalten, dass die bisherige Funktion im Straßennetz keine Verschlechterung erfährt.

Hierzu ist die vorhandene Linksabbiegespur unter Wegfall der angrenzenden Parkflächen soweit zu verlängern, dass die Verkehrsabläufe nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bei dem in diesem Bebauungsplanverfahren zu betrachtenden Verkehr handelt es sich vornehmlich um den Anlieferungsverkehr für die Oelde Galerie. Im Städtebaulichen Vertrag wurde ein entsprechender Passus aufgenommen, dass die An- und Abfahrt des Geländes nur über Rechtsabbiege-Vorgänge erfolgen darf.

Änderungen für den vorliegenden Planentwurf ergeben sich hieraus nicht.

Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 22. Juli 2008

Anpassung der Bauleitpläne (die Ziele der Raumordnung gemäß § 32 LPlG)

Die Stadt Oelde beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 eine Fläche in der Innenstadt von Oelde künftig als Kerngebiet im Bebauungsplan auszuweisen, um dieses Areal für den innerstädtischen Einzelhandel neu zu entwickeln.

Obwohl die Stadt Oelde bislang die nach § 24a Abs. 2 LEPro vorgeschriebene Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches nicht vorgenommen hat, kann auf Grund der Örtlichkeit im innerstädtischen Bereich die Lage im zentralen Versorgungsbereich unterstellt werden.

Der Stadt wird dennoch empfohlen, den gesetzlichen Bestimmungen des § 24a Abs.2 LEPro nachzukommen und den zentralen Versorgungsbereich sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente festzulegen. Dieses kann in einem vom Rat der Stadt verabschiedeten kommunalen Einzelhandelskonzept erfolgen.

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan werden keine Bedenken erhoben.

Aus planungsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung bezogen:

Für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist maßgeblich, dass

1. es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt,
2. die zulässige Grundfläche 20.000 m² ohne Vorprüfung des Einzelfalles auf seine Umweltauswirkungen bzw 70.000 m² mit einer solchen Vorprüfung nicht überschreiten wird,
3. der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
4. für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von FFH- und Vogelschutzgebieten keine Anhaltspunkte bestehen.

Erst die Erfüllung aller vier Voraussetzungen lässt die Anwendung des § 13a BauGB zu. In der Begründung zum Bebauungsplan sind ausreichende Feststellungen zu den Pkt. 1, 2 und 4 getroffen worden. Ob die Anwendungsvoraussetzung Pkt. 3 erfüllt ist, ist in der Begründung nicht belegt.

Maßgeblich für die Einstufung der UVP-Prüfpflichtigkeit des durch die Planung vorbereiteten Vorhabens ist die Anlage 1 zu § 3 UVPG. Bauvorhaben sind darin unter der Nr. 18 aufgeführt. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kann sich eine UVP-Pflicht grundsätzlich nur aus Nr. 18.8 ergeben, da sich die Nummern 18.1 bis 18.7 auf Bebauungspläne beziehen, die für den bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich aufgestellt werden, insofern also für Bebauungspläne der Innenentwicklung grundsätzlich keine Bedeutung haben.

Bei Projekten nach Nr. 18.8 besteht stets eine Vorprüfungspflicht, aber keine RegelUVP-Pflicht. Aus dem Ergebnis der Vorprüfung kann sich jedoch eine UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens ergeben, so dass die Vorprüfung zur Klärung dieser Frage vor Anwendung des § 1 3a notwendig ist.

Da mit der vorliegenden Planung die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich vorbereitet werden soll, fällt das Vorhaben unter die Nr. 18.8, da der für solche Vorhaben in Nr. 18.6.2 gesetzte Prüfwert von 1 .200 m² zulässiger Geschossfläche voraussichtlich überschritten wird.

Auch die schon vor der Erweiterung zulässigen Geschossflächen sind bei der Ermittlung, ob der Prüfwert aus Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zu § 3 UVPG überschritten ist, mitzuzählen. Gemäß § 3b Abs. 3 UVPG ist bei erstmaligem Erreichen oder Überschreiten des Prüfwertes durch Änderung oder Erweiterung eines bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens hierfür eine Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des Bestandes durchzuführen.

Demnach ist hier eine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c UVPG i. Vb. m. Anlage 2 zum UVPG vorgeschrieben.

Sofern der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche ab 20.000 m² beinhaltet und damit unter den Anwendungsfall des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB fällt, kann diese Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG in die Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB integriert werden.

Im Anwendungsfall des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von unter 20.000 m²) ist die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG gesondert durchzuführen und ihr -positives- Ergebnis in der Begründung zum Bebauungsplan zitiert werden.

Sollte die Vorprüfung des Einzelfalls aber ergeben, dass für das Vorhaben eine UVPPflicht besteht, so ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen.

Beschluss:

Die Stadt Oelde erstellt bereits ein Zentrenkonzept. Der Bereich der „Oelde Galerie“ liegt aufgrund seiner innerstädtischen Lage im Zentralen Versorgungsbereich.

Die Begründung wird um das Ergebnis der Vorprüfung ergänzt, dass für das beschriebene Vorhaben keine UVP-Pflicht besteht und somit das Verfahren nach § 13 angewandt werden kann.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die übrigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab.

B) Durchführungsvertrag

Der Entwurf zum Vertrag zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 „Oelde Galerie“ der Stadt Oelde wird derzeit erstellt und dem Rat zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis und ist damit einverstanden, dass der Vertrag direkt durch den Rat beschlossen wird.

C) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung [siehe Anlage 1] zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden:

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 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) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 „Oelde Galerie“ der Stadt Oelde als Satzung.

Von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 16	Flurstücke 202, 303 teilw.
Flur 17	Flurstücke 137, 138, 139, 140, 596, 601, 600, 817, 819 teilw., 826

Der Planbereich grenzt an:

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

Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen [siehe Anlage 2].

Gleichzeitig billigt der Rat der Stadt Oelde die Begründung [siehe Anlage 1]) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 „Oelde Galerie“ der Stadt Oelde.