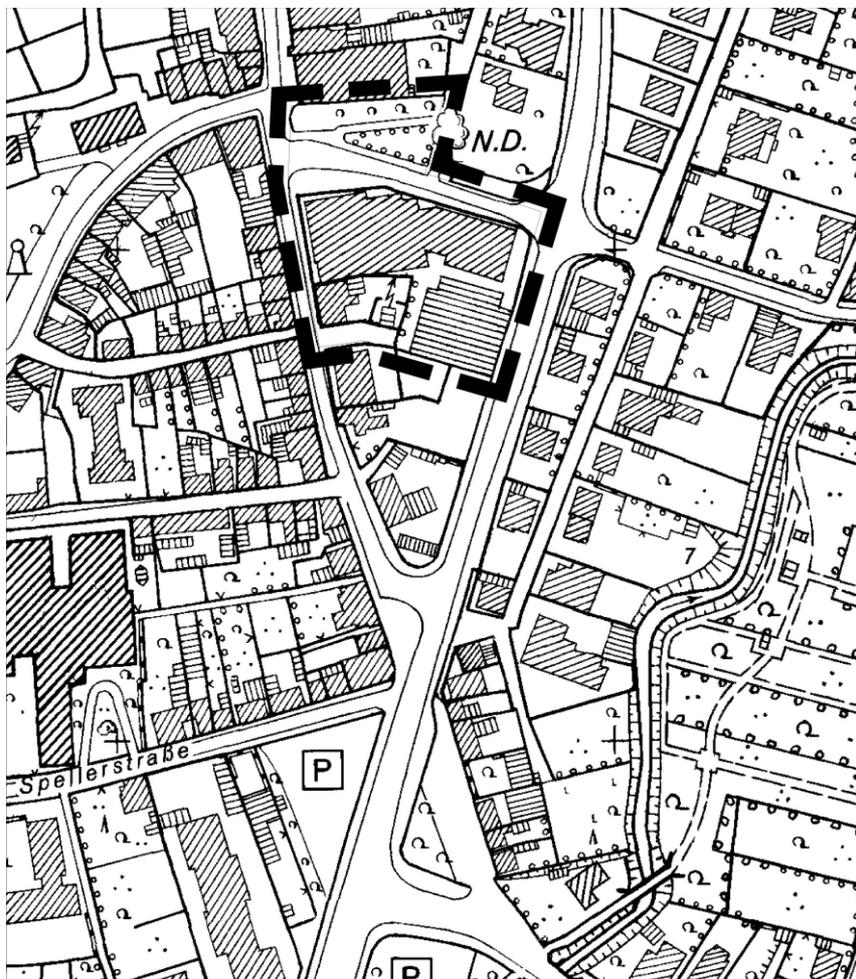


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106
„Oelde Galerie“
der Stadt Oelde**



Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 - Geobasisdaten: Kreis Warendorf Nr. 6632/2006

■ ■ ■ Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 106 "Oelde-Galerie" der Stadt Oelde



STADT OELDE

Der Bürgermeister

PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Vorhabenträger	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	4
3. Flächennutzungsplan und andere Planungen	5
4. Planinhalt und Festsetzungen	5
5. Auswirkungen auf die Umwelt	10
6. Kennzeichnung von Flächen	10
7. Hinweise	10
8. Flächenbilanz	11
9. Maßnahmen zur Verwirklichung	11
10. Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag	11
TEIL II ANHANG	12
Verzeichnis der Anlagen	12
Anlage 1	13
Anlage 2	15

Teil I Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Vorhabenträger

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 Kaufhaus Oelde Mitte (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 „Vicarieplatz“, „Konrad-Adenauer-Allee“ und „Lange Straße/Stromberger Tor“ zu einer Lösung zusammenzuführen.

Zwischenzeitlich hat ein Investor einen Vorschlag zur Bebauung des nördlichen Areals am „Vicarieplatz“ erarbeitet. 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 Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 19. September 2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 104 „Vicarieplatz“ gefasst. Da die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt werden, wurde das Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gewählt, da aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (ca. 7.300 qm) die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 erfüllt sind. Die Allgemeine Vorprüfung zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3c UVPG i. Vb. m. Anlage 2 zum UVPG hat ergeben, dass es sich bei dem Vorhaben der „Oelde Galerie“ um kein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.

Zu diesem Zeitpunkt waren die Ziele der Planung durch den Investor grob umrissen worden. Mittlerweile hat sich das Vorhaben in seiner Ausgestaltung weiter konkretisiert, so dass eine ausführliche Vorstellung und Beschreibung in der Ratssitzung vom 31. März 2008 erfolgen konnte.

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.

Architektonisch stellt sich die „Oelde Galerie“ als moderne, monolithische „Großform“ dar, die das Thema einer innerstädtischen Markthalle aufnimmt und sich insofern von der kleinteiligen Randbebauung abhebt. Durch die Gliederung der Baukörper, die Höhenentwicklung und die Strukturierung der Fassaden passt sich die Oelde Galerie jedoch dem Maßstab der Umgebung an.

Um diesen seitens der Stadt Oelde akzeptierten Bebauungsvorschlag zur Umsetzung zu bringen, wird das Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB an ein Verfahren nach § 12 BauGB gekoppelt. Durch die damit verbundene Kombination eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie eines Durchführungsvertrages wird die Umsetzung des konkreten Bauvorhabens, welches durch den Investor und seinen Architekten vorgestellt wurde, ermöglicht. Mit Schreiben vom 06. Juni 2008 hat der

Investor und Vorhabenträger, die Oelde Center GmbH, 24405 Mohrkirch, einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans gestellt. Durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Realisierung der für die Innenstadt Oeldes so wichtigen funktionalen wie städtebaulichen Entwicklung gesichert werden.

Aufgrund der Erweiterung und Umstellung des Verfahrens auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, hat der Rat der Stadt Oelde den Aufstellungsbeschluss (Bebauungsplan Nr. 104 „Vicarieplatz“) vom 19. September 2007 aufgehoben und in abgeänderter Form am 09. Juni 2008 für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 „Oelde Galerie“ neu gefasst.

Vorgesehen sind die Ausweisung eines „Kerngebietes“ mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen für die Errichtung des Einkaufszentrums „Oelde Galerie“.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtkerns und umfasst insgesamt ca. 0,7 ha.

Es grenzt im Westen an die „Lange Straße“, im Süden an vorhandene Stellplatzanlagen und im Osten an die „Konrad-Adenauer-Allee“. Im Norden befindet sich der Vicarieplatz.

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 7, 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

Von den oben genannten Flurstücken werden von dem Vorhaben die Flurstücke Flur 16, Flurstück 202 und Flur 17, Flurstücke 137, 138, 139, 140, 596, 601, 600 und 817 in Anspruch genommen. Die übrigen Flurstücke werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB mit in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, da diese einerseits die äußere Erschließung für das Projekt bilden (Vicarieplatz, Lange Straße) und andererseits ein Teilstück der Parzelle Flur 17, Flurstück 819 durch das Vorhaben in Anspruch genommen wird.

2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes wird auf der Nord- und Westseite und teilweise auf der Südseite durch innerstädtische Nutzungen, wie Geschäfte und Büros im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss, geprägt. An der Südwestseite grenzt eine größere Stellplatzanlage an das Gebiet. Auf der Ostseite bildet die „Konrad-Adenauer-Allee“ (Landstraße L

793, wichtigste Nord-Süd-Verbindung im Oelder Stadtgebiet) eine städtebauliche Zäsur. Östlich der „Konrad-Adenauer-Allee“ schließen sich überwiegend Wohnnutzungen an.

Zur Zeit befinden sich am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes Verkehrsflächen (Lange Straße, Vicarieplatz), die als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich gestaltet sind. Der übrige Bereich wird geprägt durch ein ehemaliges Kaufhaus aus dem Jahre 1978 mit einem angeschlossenen Parkdeck. Derzeit wird nur noch ein geringer Teil dieses Kaufhauses genutzt, die überwiegenden Flächen stehen seit längerem leer. Im südwestlichen Plangebiet befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus, dessen Bausubstanz abgängig ist. Der hintere Bereich dieses Grundstücks wird ebenfalls als Parkplatz genutzt. Zwischen diesem Grundstück und dem Parkdeck des ehemaligen Kaufhauses liegen zwei Trafostationen, von denen eine der Versorgung des ehemaligen Kaufhauses dient. Neben den im Straßenraum vorhandenen „grünen“ Elementen, wie Bäume und Beete, sind innerhalb des gesamten Gebietes keine weiteren Grünstrukturen vorhanden.

3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich für das geplante Vorhaben als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Obere Brede II“ der Stadt Oelde, der am 31.07.1970 in Kraft getreten ist. Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 treten die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 daher insgesamt außer Kraft.

Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll in Anlehnung an die bisherige Nutzung dieses Areals als Kaufhaus für den innerstädtischen Einzelhandel revitalisiert werden. Zur weiteren städtischen Entwicklung ist es erforderlich, diesen Bereich an die heutigen Anforderungen für moderne Einzelhandelsflächen unterschiedlicher Anbieter und Branchen innerhalb eines baulich zusammengefassten Handelsplatzes (Einkaufszentrum „Oelde Galerie“) anzupassen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf den Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Oelde vom 31. März 2003 zur „Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Innenstadt durch städtebauliche und organisatorische Maßnahmen, z.B. durch die aktuelle Überplanung des KOM-Standortes und durch entsprechende Sicherung der städtebaulichen Ziele“ im Zuge der Diskussion um den „Auepark“ verwiesen.

Der neu entwickelte, revitalisierte Standort der „Oelde Galerie“ bildet dann den südlichen Auftakt/Abschluss der „Lange Straße“ als fußläufige Einkaufszone. Der zentrale Einkaufsbereich der Stadt wird damit in seiner Funktion gestärkt.

Vorgesehen ist eine maximal zweigeschossige Bebauung. Entlang der „Lange Straße“ und der Konrad-Adenauer-Allee sind zweigeschossige Bauelemente geplant, die durch einen überwiegend eingeschossigen Mittelteil verbunden werden. Gegebenenfalls soll der komplette Ausbau des Obergeschosses zu einem späterem Zeitpunkt erfolgen. Die Fassaden

sollen mit Glaselementen und Klinker verkleidet werden. Die an der „Lange Straße“ und an der „Konrad-Adenauer-Allee“ vorgesehenen Eingänge werden durch eine Passage verbunden. Im vorderen Außenbereich „Lange Straße“ ist eine Außengastronomie im Übergang zur nördlich anschließenden Fußgängerzone möglich. In diesem Bereich des Erdgeschosses werden ein Bäcker und ein Bistro/Café eingerichtet, die vor der Öffnung bzw. nach Schließung der Geschäfte zugänglich sind, so dass der Aufenthaltscharakter gestärkt wird. Entlang der Konrad-Adenauer-Allee soll eine überdachte Zuwegung zu den südlich liegenden Parkplätzen angelegt werden.

Vorgesehen sind als Nutzung ausschließlich Läden mit folgender Aufteilung:

Branche	Mietfläche	Verkaufsfläche
Modehaus	1.000 m ²	950 m ²
Drogeriekaufhaus	1.400 m ²	1.300 m ²
Schuh-Fachmarkt	500 m ²	450 m ²
Mode-Fachmarkt	500 m ²	450 m ²
Post/Schreibwaren	160 m ²	30 m ²
(Mode unterstellt)	100 m ²	100 m ²
(Mode unterstellt)	100 m ²	100 m ²
(Lebensmittel unterstellt)	100 m ²	100 m ²
(Hartwaren unterstellt)	140 m ²	120 m ²
Summen	4.000 m²	3.600 m²

Aufgrund der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung ist nach frühzeitiger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oelde im Vorfeld zunächst vereinbart worden, als Grundlage für die weitere Diskussion um die Entwicklung dieses Standortes diesen gutachterlich bewerten und die möglichen Auswirkungen des Projektes „Oelde Galerie“ auf Oelde und auf die Nachbarkommunen prüfen zu lassen. Der Vorhabenträger hat daher die Bulwien/Gesa AG, Hamburg, beauftragt, ein entsprechendes Gutachten zu erstellen. Dieses Gutachten „Gutachterliche Stellungnahme / Verträglichkeitsstudie der BulwienGesa AG, Hamburg, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 106 „Oelde Galerie“ der Stadt Oelde vom 12. März 2008“ ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage 2 dem Original der Begründung beigelegt.

In Hinblick auf die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen wird im Gutachten festgestellt, dass bezogen auf die direkt angrenzenden Kommunen es zu einer Kaufkraftbindung von durchschnittlich 1,1 % bzw. auf weiter entfernt liegende Regionen von durchschnittlich nur 0,3 % kommen wird. Somit werden die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen sehr gering sein und sich im normalen Spannungsfeld der verträglichen Konkurrenz zwischen den Einzelhandelsangeboten der Kommunen untereinander bewegen.

Folgendes Ergebnis wird im Gutachten abschließend festgestellt:

„Da sich das Projekt selbst unmittelbar in der Innenstadt befindet und deren Lagequalität ganz erheblich aufwerten dürfte - gegenwärtig steht die Immobilie an einem Schlüsselstandort weitgehend leer und belastet damit die gesamte Innenstadtanmutung - wäre die ausgewiesene Belastung im Gesamtkontext auf alle Fälle vertretbar, selbst wenn mit einzelnen Marktaustritten schwächerer Mitbewerber gerechnet werden müsste. Der attraktivierende Faktor der Projektentwicklung dürfte in einer Zielabwägung dieses für den Gesamtstandort eher geringes Risiko bei weitem überwiegen.“

Zwei weitere Aspekte relativieren die ausgewiesenen Umschichtungseffekte weiterhin:

1) Wie bereits vorstehend erörtert, bildet die Berechnung den unwahrscheinlichen Fall ab, dass alle Betriebe in der „Oelde Galerie“ neu in den Oelder Markt eintreten. Dies dürfte tatsächlich kaum so stattfinden, weshalb das Verdrängungspotenzial realiter um Bestandumsätze verlagernder Fachgeschäfte reduziert werden müsste.

2) Die vorliegende Stellungnahme wie auch die Ausgangsanalyse von GfK GeoMarketing behandeln das Vorhaben wie eine Standort-Neuentwicklung. Tatsächlich war das Vorgängerobjekt viele Jahre als Warenhaus und später als Shop-in-Shop-Konzept am Markt. Noch im Jahre 2002 waren beide Ladenebenen weitgehend belegt und mit einer geschätzten VKF von etwa 2.500 qm marktaktiv. Streng genommen wäre im vorliegenden Falle also nur die Differenz auf die neue VKF von rund 3.600 qm bewertungsrelevant. Dies lässt sich allerdings kaum operationalisieren, weil der Altbestand zum einen weitgehend nicht in das neue Vorhaben übernommen wird und zum anderen seit etwa 2002/2003 sukzessive Schließungen erfolgten (damals beginnend mit Fa. Denzer Bekleidung im Obergeschoss). Gleichwohl bleibt festzuhalten, dass es sich bei dem Vorhaben im Kern um die Reaktivierung und Neuausrichtung eines langfristig bestehenden innerstädtischen Handelsstandortes handelt.

Das Planvorhaben fügt sich sehr gut in die vorhandene Hauptgeschäftslage ein und leistet einen nachhaltigen und dringend benötigten Beitrag zur Stärkung der Oelder Innenstadt.“

Diesem Fazit schließt sich die Stadt Oelde an und es unterstreicht die oben dargestellte Absicht der Stadt Oelde durch das Projekt „Oelde Galerie“ die Funktionen der Oelder Innenstadt nachhaltig zu verbessern und zu stärken. Vor diesem Ziel werden auch die gegebenenfalls eintretenden negativen Auswirkungen, wie mögliche Marktaustritte schwächerer Mitbewerber, hingenommen.

Das Vorhaben der "Oelde Galerie" liegt innerhalb der Oelder Innenstadt. Das sich im Moment in Aufstellung befindliche Zentrenkonzept der Stadt Oelde wird aufgrund der nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen vor Ort diesen Bereich als Teil des Zentralen Versorgungsbereiches „Oelder Innenstadt“ ausweisen.

Mit dem Projekt wird somit ein wichtiger Baustein zur Erhaltung und Stärkung der Innenstadt sowie der Urbanität Oeldes, aber auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung geleistet. Dies wurde auch im Stadtentwicklungskonzept 2015 + der Stadt Oelde anvisiert.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Realisierung des Projektes „Oelde Galerie“ wurde der Ausweisung eines „Kerngebietes“ vor der Ausweisung eines „Sondergebietes“ Vorrang eingeräumt, da es sich bei der Lage des Projektes mit seiner Umgebung um eine typische Innenstadtlage der Oelder Kernstadt handelt. Von dem insgesamt rund 0,73 ha großen Plangebiet entfallen ca. 0,46 ha auf Bauflächen, die als „Kerngebiet“ ausgewiesen werden und ca. 0,28 ha auf „Öffentliche Verkehrsflächen“.

Die Ausweisung des „Kerngebietes“ wird im Rahmen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wie folgt definiert:

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung "Kerngebiet" erfolgt mit der Maßgabe, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Maßnahmen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Um eine durch die weitere Entwicklung des Vorhabens verursachte gegebenenfalls notwendige Anpassung dieser textlichen Festsetzung zu ermöglichen, wird folgender Zusatz in die textlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Unter der Voraussetzung des Abschlusses eines geänderten oder weiteren Durchführungsvertrags sind, soweit dort vereinbart, die in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Vorhaben zulässig. Hiervon ausgenommen und somit unzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Bereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen.

Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung sichergestellt, dass die an dieser Stelle städtebaulich unerwünschten Nutzungen „Tankstelle“ und „Vergnügungsstätte“ unzulässig sind. Beide Nutzungsarten könnten an diesem städtebaulich so wichtigen Übergang zur Fußgängerzone „Lange Straße“ zu Fehlentwicklungen führen und den gewünschten Aufwertungseffekt dieses Projektes ins Gegenteil verkehren.

Innerhalb der als „Kerngebiet“ ausgewiesenen Flächen ist die Errichtung von Gebäuden in geschlossener maximal zweigeschossiger Bauweise bei einer Dachneigung von 0 – 15° zulässig. Als Dachform werden Flachdächer und flachgeneigte Pulldächer festgesetzt. Somit werden einerseits in Kombination mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die umgebende Höhenentwicklung aufgenommen und andererseits eine architektonisch neue Formensprache in einer Umgebung, die von geneigten Dachformen geprägt ist, ermöglicht.

Aufgrund der innerstädtischen Lage wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO ausgeschöpft und mit 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,0 festgesetzt, da eine maximal zweigeschossige Bauweise vorgesehen ist. Hierdurch wird eine optimale, der innerstädtischen Lage entsprechende Ausnutzbarkeit der Flächen gewährleistet.

4.3. Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 „Oelde Galerie“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

DACHNEIGUNG / DACHFORM:

Als Dachform sind Flachdächer und flachgeneigte Pulldächer bis 15° Neigung zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

FIRSTHÖHE:

Die Firsthöhe darf maximal 102,00 m über NN betragen.

Für notwendige untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlanlagen, Werbeanlagen, etc. können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen bis zu einer Gesamthöhe von 110,00 m über NN als Ausnahme zugelassen werden.

WERBEANLAGEN:

Werbeanlagen sind im Plangebiet genehmigungspflichtig. Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbbregister Farben wie leuchtgelb, leuchttrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u.ä. Farben).

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die verträgliche Einbindung des neuen Gebäudes in den umgebenden innerstädtischen Raum. Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit des Investors wenig ein. Im Übrigen werden durch den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die weiteren Rahmenbedingungen gesetzt.

4.4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Das Gebäude „Oelde Galerie“ wird über die vorhandenen Straßen („Lange Straße“, Vicarieplatz“, „Konrad-Adenauer-Allee“) erschlossen. Im Rahmen des Neubaus der „Oelde Galerie“ wird die Möglichkeit genutzt, den geringen Straßenquerschnitt der „Lange Straße“ um rund 2,00 m aufzuweiten. Im Bereich des Vicarieplatzes wird durch das Zurückspringen des geplanten Gebäudes ebenfalls der öffentliche Verkehrsraum erweitert. Diese Flächen werden zur Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen entlang der Fahrbahn genutzt. Im Gegenzug wird ein Teil der bislang als Vorplatz genutzte Fläche vor dem ehemaligen Kaufhaus mit in das Gebäude einbezogen und überbaut.

Der am südlichen Plangebietsrand liegende eingehauste An- und Ablieferungsbereich wird im Westen über die „Lange Straße“ und im Osten über die „Konrad-Adenauer-Allee“ erschlossen. Nach einer Untersuchung der Ingenieurgesellschaft NTS, Münster vom 13.03.2008 wird es aufgrund der vorgesehenen Nutzung und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen durch die An- und Ablieferung zu keinen nennenswerten Behinderungen auf den Erschließungsstraßen kommen (siehe Anlage 1).

Die nachzuweisenden notwendigen Stellplätze werden im Rahmen der Satzung über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages nach § 64 Abs. 7 der Landesbauordnung vom 14.12.2001 der Stadt Oelde abgelöst.

Zur Schaffung neuer öffentlicher Parkflächen wird die Stadt Oelde einen Teil der südlich des Plangebietes liegenden privaten Flächen erwerben, um dort einen geordneten und begrün-ten öffentlichen Parkplatz zu schaffen.

4.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese gemäß Abfallwirtschaftskonzept behandelt. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Abwasseranlagen in das Ortsnetz Oelde.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Trafostationen werden umgesetzt und in das geplante Gebäude an der Südwestecke integriert. Die dort in diesem Zusammenhang liegenden Stromleitungen werden ebenfalls an das neue Vorhaben angepasst.

Die am nördlichen Rand des noch bestehenden Gebäudekomplexes unterirdisch verlaufenden Gas- und Stromleitungen müssen in dem Bereich, der zukünftig überbaut wird, umgelegt werden.

4.6. Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Grünflächen werden nicht festgesetzt. Da für das Objekt, insbesondere im Bereich des Vorplatzes, einige Bäume gefällt werden müssen, ist als Ersatz die Anpflanzung von Bäumen entlang des „Vicarieplatzes“ vorgesehen. Weitere natur- und landschaftsbezogene Regelungen werden nicht vorgenommen.

4.7. Immissionssituation

Durch die in der Umgebung ausgeübten Nutzungen und durch Verkehrslärm wird es aufgrund der geplanten Nutzung zu keiner negativen Beeinflussung der Immissionssituation im Plangebiet kommen.

4.8. Emissionssituation

Durch die geplante Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten, da der An- und Ablieferungsbereich eingehaust wird und für die Ver- und Entsorgung des Objektes nur wenige LKW-Fahrten pro Tag erforderlich sind.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

In seiner Sitzung am 09. Juni 2008 hat der Rat der Stadt Oelde den Aufstellungsbeschluss für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 „Oelde Galerie“ unter Anwendung des § 13 a BauGB gefasst, da das Plangebiet mit ca. 7.300 m² deutlich unter der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannten Grenze von 20.000 m² Grundfläche liegt und es sich bei dem Vorhaben um die Revitalisierung einer innerstädtischen Fläche handelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Allgemeine Vorprüfung zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3c UVPG i. Vb. m. Anlage 2 zum UVPG hat ergeben, dass es sich bei dem Vorhaben der „Oelde Galerie“ um kein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.

Die vorgesehene Ausweisung von Bau- und Straßenverkehrsflächen ist in der Regel mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Ein Vergleich der Ist-Situation – wie unter Punkt 2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung beschrieben – mit den geplanten Maßnahmen führt jedoch zu dem Ergebnis, dass es zu keinem erhöhten Eingriff im Planbereich kommt, da die Flächen auch heute schon zu fast 100% versiegelt sind. Im Übrigen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13a zu erwarten sind, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass auf eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verzichtet wird.

6. Kennzeichnung von Flächen

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet. Ergänzend wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Auffälligkeiten im Bodenkörper bei Erdarbeiten zu beachten und gegebenenfalls zu melden sind.

7. Hinweise

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich dort auch keine Bodendenkmale. Ergänzend wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischen Wert nach

den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW bei der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde meldepflichtig sind.

8. Flächenbilanz

Kerngebiet	0,45 ha	61,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,28 ha	38,4 %
Gesamtfläche	0,73 ha	100,0 %

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

BODENORDNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

Die für die Realisierung des Projektes „Oelde Galerie“ notwendigen Flächen sind vom Vorhabenträger erworben worden bzw. werden bis zum Satzungsbeschluss durch den Vorhabenträger erworben. Die als Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen verbleiben im Eigentum der Stadt Oelde. Entschädigungsansprüche entstehen somit nicht.

ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Gebiet ist erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

10. Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros V.K.R., Flensburg vom 27.06.2008 wird Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 „Oelde Galerie“. Im Durchführungsvertrag, der parallel zur Entwurfsoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erarbeitet wird, werden grundsätzliche Regelungen über Zeitplan, Bauverpflichtung, Rechtsnachfolge, Kostenübernahmen (z.B. für notwendige Anschlüsse an Straßenverkehrsflächen oder für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen) zwischen der Stadt Oelde und dem Vorhabenträger geregelt.

Teil II Anhang

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1
Verkehrstechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft NTS, Münster, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 106 „Oelde Galerie“ der Stadt Oelde vom März 2008 - Auszug -
Hinweis: Die vollständige Untersuchung ist der 1. Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 „Oelde Galerie“ beigefügt
- Anlage 2
Gutachterliche Stellungnahme / Verträglichkeitsstudie der BulwienGesa AG, Hamburg, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 106 „Oelde Galerie“ der Stadt Oelde vom 12. März 2008
Hinweis: Das Gutachten ist der 1. Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 „Oelde Galerie“ beigefügt

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, Juni 2008

Rauch

Anlage 1

Verkehrstechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft NTS, Münster, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 106 „Oelde Galerie“ der Stadt Oelde vom März 2008

Auszug aus der Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft NTS, Münster vom 13.03.2008:

„ ... anbei eine weitere Variante zur Erschließung/Anlieferung des Vorhabens "Oelde-Galerie". In dieser Variante wird auf die Anlage einer Linksabbiegespur verzichtet.

Die RAST 06 (die ist streng genommen noch nicht eingeführt) aber auch die EAHV 93 lassen den Verzicht auf eine Abbiegespur von der Konrad-Adenauer-Allee zu, sofern die Anzahl der Abbiegevorgänge von 20 Kfz/h nicht überschritten wird. In der Datei *Konzept_März 2008 ohne Linksabb.pdf* haben wir das entsprechend dargestellt ... [siehe unten]

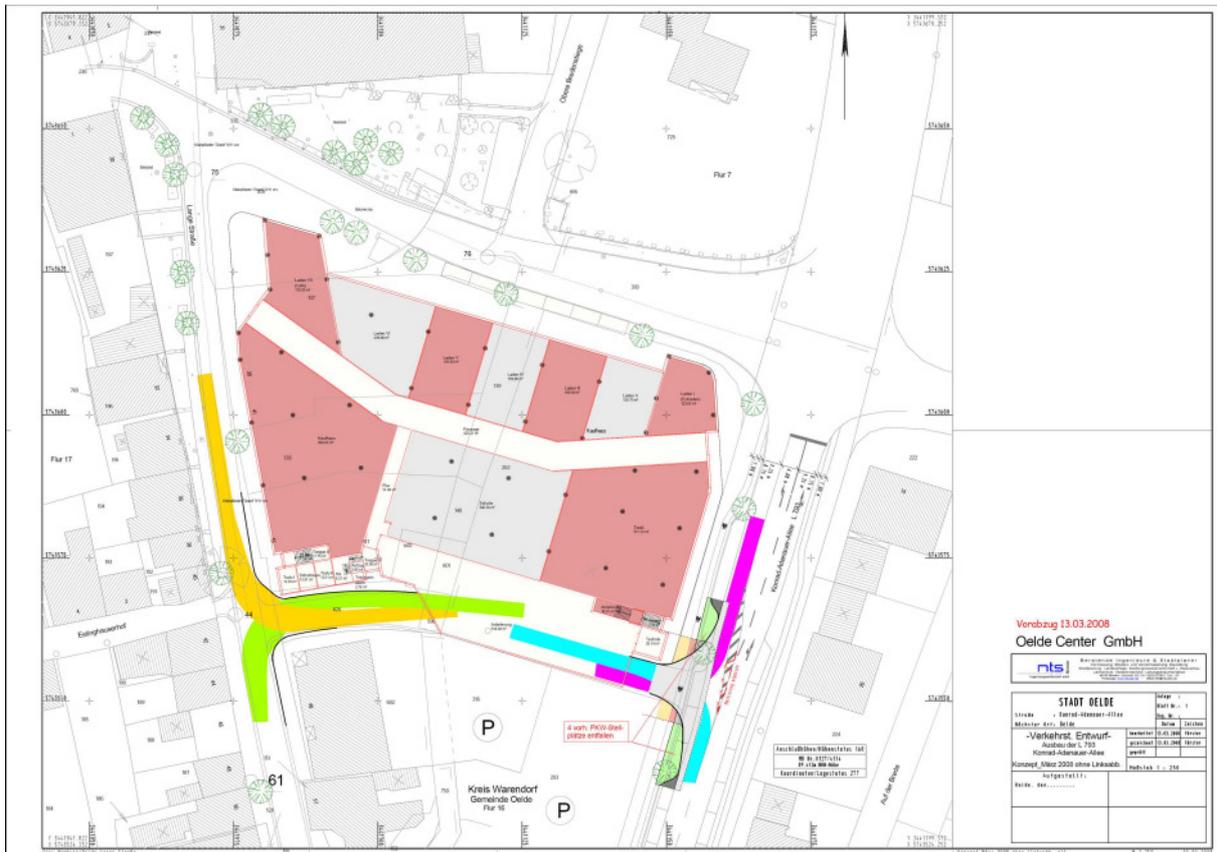
Nachteile bei Verzicht auf Linksabbiegespur:

Der Verzicht auf eine Linksabbiegespur hätte für den Verkehrsablauf folgenden Nachteil: Ein anlieferndes Fahrzeug von der BAB A 2 kann aufgrund eines Rückstaus während der Rotzeit an der Lichtsignalanlage (LSA) Konrad-Adenauer-Allee / Lindenstraße seine Abbiegeposition nicht erreichen. Mit Grünbeginn rückt das anliefernde Fahrzeug dann bis zur Abbiegeposition vor. Da zur gleichen Zeit der Gegenverkehr seine Grünphase hat, kann das anliefernde Fahrzeug zunächst nicht abbiegen. Der Geradeausverkehr hinter dem anliefernden Fahrzeug muss warten. Die Grünzeit an der LSA verstreicht dann ungenutzt. Es baut sich ein Stau auf. Wenn die Anzahl der Abbiegevorgänge auf 20 Kfz/h begrenzt ist, ist dieser Effekt hinsichtlich der Leistungsfähigkeit unkritisch, da der Stau im nachfolgenden Umlauf wieder abgebaut werden kann. Außerdem: Das Anhalten der Längsstellplätze östlich der Konrad-Adenauer-Allee kann ungesicherte Fußgängerquerungen nach sich ziehen.

Vorteile bei Verzicht auf Linksabbiegespur:

Die Kosten für die Anpassungen an die Verkehrsanlagen sind bei Verzicht auf eine Linksabbiegespur naturgemäß deutlich geringer. Außerdem entfallen nur Stellplätze von den vorhandenen Längsstellplätzen auf der Westseite der Konrad-Adenauer-Allee. ...“

Konzept_März 2008 ohne Linksabb.pdf



Anlage 2

Gutachterliche Stellungnahme / Verträglichkeitsstudie der BulwienGesa AG, Hamburg, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 106 „Oelde Galerie“ der Stadt Oelde vom 12. März 2008

Hinweis: Das Gutachten ist der 1. Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 „Oelde Galerie“ beigelegt