



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2008/610/1305/1**

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung	08.09.2008	
		<hr/> Inga Nordalm

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Rat	22.09.2008

**Antrag auf 3. Änderung des Bebauungsplanes Stromberg Nr. 6 "Up'n Dauden" und 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**  
**A) Einleitung des Verfahrens**  
**B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**  
**C) Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

**AA) Einleitung des Verfahrens zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**

Der Rat der Stadt Oelde stimmt dem Antrag vom 25. Juli 2008 zu und beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 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) das Verfahren zur 10. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese Änderung soll ein Teil der bislang als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche südlich der Straße „Oelder Tor“ an der „Speckenstraße“ als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ dargestellt werden. Damit soll eine geordnete Entwicklung des Einzelhandels in Oelde gewährleistet werden. Der Änderungsbereich liegt südlich der B 61 in der geografischen Mitte des Ortsteils Stromberg. Im Osten grenzt das Gebiet an die Speckenstraße, im Süden gliedern sich Wohngebiete an.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

**AB) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten.

**AC) Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Die Beschlüsse zu AA) und AB) sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**BA) Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Stromberg Nr. 6 "Up'n Dauden"**

Der Rat der Stadt Oelde stimmt dem Antrag vom 25. Juli 2008 zu und beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 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) das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Stromberg Nr. 6 "Up'n Dauden" einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

**3. Änderung des Bebauungsplanes Stromberg Nr. 6 "Up'n Dauden".**

Die geplanten Änderungen betreffen Festsetzungen zur Art der Nutzung.

Der Änderungsbereich liegt südlich der B 61 in der geografischen Mitte des Ortsteils Stromberg. Im Osten grenzt das Gebiet an die Speckenstraße, im Süden gliedern sich Wohngebiete an. Im Westen liegt eine Halle aus dem Altbestand, die weiterhin gewerblich genutzt wird.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

**BB) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten.

**BC) Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Die Beschlüsse zu BA) und BB) sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verfahren werden gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

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

**Ja**

**Maßnahme / Fortschreibung aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: WO 5-1 von Seite 81**

### **Sachverhalt:**

Vor einigen Jahren wurde der Betrieb der Firma Sprick eingestellt. Das Gelände der ehemaligen Fahrradfabrik liegt zentral im Ortsteil Stromberg an der B 61. Der Bauungsplan Nr. 6 „Up'n Dauden“ weist für diesen Bereich gewerbliche Nutzung aus.

Mit dem Schreiben vom 25. Juli 2008 hat der Architekt A. Pisarsky im Namen des Bauherrn, der Firma H. Groppe, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 bei der Stadt Oelde gestellt (Anlage 2).

Ziel ist, ein Einkaufszentrum sowie Büroräume in den bestehenden Hallen auf dem Gelände zu errichten. Diese Nutzungen sollen das Angebot in Stromberg ergänzen.

Die Stadt Oelde lässt derzeit im Zuge der Aufstellung des Zentrenkonzeptes in einem ersten Schritt prüfen, ob der Standort als Versorgungsbereich für Stromberg grundsätzlich geeignet ist. In einem zweiten Schritt wird ermittelt, welche Sortimente in Stromberg noch angesiedelt werden können und im welchem Umfang.

Der Investor erklärt seine Bereitschaft, sich bei der Entwicklung des Geländes in den durch das Verträglichkeitsgutachten bestimmten Verkaufsflächen und Warengruppen zu bewegen (Anlage 3).

Da nach der neuen Gesetzeslage nur innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches diese Art von Entwicklung stattfinden darf, ist der noch zu fassende Ratsbeschluss über die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Oelde Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens. Dieser wird für Ende des Jahres 2008 anvisiert.

Vorgespräche mit dem Büro Stadt + Handel, der Bezirksregierung Münster und der IHK haben grundsätzlich eine positive Voreinschätzung für die Entwicklung an diesem Standort und somit für die Zukunft Strombergs ergeben.

Letztendlich ist dies eine politische Entscheidung, die auf Grundlage der Ergebnisse des Zentrenkonzeptes zu treffen ist.

Die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes (Darstellung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel) wird seitens der Verwaltung empfohlen.