



## SITZUNGSVORLAGE B 2011/610/2207

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 22.08.2011  
610/vBP-106-Satzungsbeschluss

---

Herr Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	15.09.2011
Rat	Entscheidung	14.11.2011

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" der Stadt Oelde**

**A) Entscheidungen über Anregungen aus der erneuten 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 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 „Oelde Galerie“ gefasst. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt südlich des Vicarie-Platzes zwischen „Lange Straße“ und „Konrad-Adenauer-Allee“. Basis für diesen Beschluss war der Entwurf des Investors vom März 2008, die eine

Bebauung des Areals entlang der „Lange Straße“ und der „Konrad-Adenauer-Allee“ mit einem maximal zweigeschossigen Gebäude vorsah. Die Gesamtverkaufsfläche sollte rund 3.600 m<sup>2</sup> betragen. Abgestimmt auf diesen Investorenplan wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen entwickelt.

Zwischenzeitlich wurde das Projekt inhaltlich weiterentwickelt. Die neuen Planungen wurden von der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft achtundsiebzig mbH & Co. KG (HBB) in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr am 19.05.2011 vorgestellt. Geplant ist eine Verkaufsfläche von rund 3.000 m<sup>2</sup>, die auf zwei Gebäude verteilt wird. Für den größeren Gebäudekomplex an der „Lange Straße/Vicarie-Platz“ ist eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Der andere Baukörper ist in eingeschossiger Bauweise geplant und liegt etwas zurückgesetzt an der „Konrad-Adenauer-Allee“. Vor diesem Gebäude soll eine Stellplatzanlage mit ca. 67 ebenerdigen Stellplätzen entstehen. Als Nutzung sind überwiegend Einzelhandelsgeschäfte vorgesehen.

Da durch das überarbeitete Konzept der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erweitert wurde, war eine Aufhebung des bisherigen Beschlusses vom 27.10.2008 und der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 erforderlich. Gleichzeitig wurde seitens des Investors der Wunsch nach einer neuen Bezeichnung des Projektes geäußert. Der Bebauungsplan hat nun die Bezeichnung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 106 „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ der Stadt Oelde“ erhalten.

Aufgrund der beschriebenen Änderungen hat der Hauptausschuss am 27.06.2011 den Beschluss gefasst, den Planentwurf erneut öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ der Stadt Oelde hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – einschließlich Begründung sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen – in der Zeit von Freitag, den 29.07.2011, bis einschließlich Montag, den 29.08.2011, öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig um ihre abschließende Stellungnahme zu diesem Bauleitplanverfahren gebeten.

## **A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB**

### **A1) Anregungen der Öffentlichkeit:**

Im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB wurden vom Rechtsanwaltbüro Lenz und Johlen im Auftrag der HHB Gewerbebau Projektgesellschaft achtundsiebzig mbH & Co.KG folgende Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

#### **I.**

##### **1.**

Im zeichnerischen Teil der Planurkunde sind Baugrenzen eingetragen. Frau Architektin Dulle, teilte mit, dass die überbaubaren Grundstücksflächen durch das geplante Bauvorhaben zwischen 0,75 m bis ca. 2,20 m überschritten werden. Insofern regen wir eine Korrektur der Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen an, sodass das geplante Bauvorhaben exakt in die Baugrenzen passt.

##### **2.**

Die Firsthöhe ist mit max. 102 m über NN festgesetzt. Hier wird derzeit geprüft, ob dies für das Bauvorhaben ausreicht, zumal nur untergeordnete Bauteile die Höhe von 105 m über NN ausnahmsweise erreichen dürfen.

Zudem ist noch ein Werbepylon mit 7 m über Geländehöhe vorgesehen. Dies bitten wir in eine Festsetzung

aufzunehmen. Dies kann auch gerne in textlicher Form erfolgen. Die Festsetzung könnte wie folgt lauten:

*Im Eckbereich Zur Dicken Linde / Konrad-Adenauer-Allee ist ein Werbepylon mit einer Höhe von ... über NN zulässig.*

3.

Die Flächen für Nebenanlagen wurden festgesetzt, damit dort die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) errichtet werden können. Da sich diese Fläche auf sämtliche Nebenanlagen bezieht, ergibt sich der Rückschluss, dass außerhalb dieser Flächen wiederum keine Nebenanlagen hergestellt werden dürfen. Da in den Randbereichen der Gebäude. Möglicherweise technische Anlagen oder Abfallcontainer aufgestellt werden sollen, wäre dies nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig. Daher empfehlen wir, die Umrandung der Fläche für Nebenanlagen unmittelbar bis an die Baugrenze zu ziehen.

**II.**

1.

Die Anordnung der zeichnerischen Festsetzungen kann optimiert werden. Zunächst ist es üblich, mit der Art der baulichen Nutzung zu beginnen und erst am Ende auf gestalterische Festsetzungen wie zu flach geneigten Dächern einzugehen.

Im Übrigen schlagen wir folgende Formulierung vor:

*Vergnügungsstätten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Tankstellen i.S.d. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.*

2.

Die „Festsetzung“ zum Wechsel des Vorhabenträgers ist keine Festsetzung im Rechtssinne. Vielmehr wird lediglich der Gesetzeswortlaut von § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB wiederholt. Von daher erübrigt sich eine solche Festsetzung. Vielmehr ist im Durchführungsvertrag Entsprechendes zu regeln. Im Übrigen ist zu ergänzen, dass die Zustimmung für den Vorhabenträger nur dann verweigert werden darf, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist (§ 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

3.

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen ist unbestimmt. Was unter „grelle Farben“ zu verstehen ist, bleibt offen.

**III.**

Zu dem Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes ist auf Folgendes hinzuweisen:

1.

Unter Ziff. 1 sollte ergänzt werden, dass es sich um max. 70 ebenerdige Gemeinschaftsstellplätze handelt und dass zusätzliche 5 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen werden.

Des Weiteren ist die Rede von einem nur I-geschossigen Baukörper. Hier sollte der Klarheit halber erwähnt werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aber für die Zukunft eine Erweiterung ermöglicht und deswegen eine II-geschossige Bebauung aus städtebaulichen Gründen zugelassen wird.

2.

Die Begründung sollte z. B. unter Ziff. 2.2 unterscheiden zwischen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die ja bewusst allgemein gehalten sind, und einem Vorhaben- und Erschließungsplan. Darüber hinaus muss korrigiert werden, dass als Nutzung nicht nur Einzelhandelsgeschäfte vorgesehen sind. Sicherlich werden auch Dienstleister und möglicherweise Gastronomiebetriebe gewünscht sein. Erwähnt ist im Übrigen auch eine Außengastronomie im Bereich Lange Straße/Vicarie-Platz. Diese müsste dann in der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeübt werden, wofür eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich ist. Hier ist anzuraten, dass entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag vorgesehen werden.

3.

Unter Ziff. 3 sollte erwähnt werden, dass dem Entwicklungsangebot sogar Rechnung getragen wird, obwohl dies gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht gilt.

4.

Bezüglich der Ausführungen unter Ziff. 4.2. empfehlen wir Ergänzungen. So sollte nicht auf die wohl auch einmal überlegte Festsetzung als Sondergebiet verwiesen werden. Vielmehr ist klar und deutlich auszuführen, dass es sich um einen Teil der Kernstadt handelt und daher gerade angesichts der großflächigen Einzelhandelsnutzungen sich die Festsetzung als Kerngebiet (MK) aufdrängt. Ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen und Büro sind bereits jetzt vorgesehen. Auch für die Zukunft soll der für ein Kerngebiet typische Nutzungsmix im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht werden.

Jene Ausführungen sind erforderlich, da die jüngste Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – unsinnigerweise – nur auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes abstellt und nicht das Umfeld (hier: Kernstadt).

5.

Die Ausführungen unter Ziff. 4.2. zu § 1 Abs. 6 BauNVO sollten im Hinblick auf unsere obigen Anmerkungen geändert werden.

Die Begründung zum Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten sollte ergänzt werden. Bei den Tankstellen würden sich diese als störend durch die auftretenden Verkehre erweisen. Schwieriger ist, eine Vergnügungsstätte aus städtebaulichen Gründen auszuschließen. Diese rufen nämlich keine erhöhten Verkehrsbewegungen hervor und sich aus städtebaulicher Sicht nicht per se unerwünscht. Das mögliche Argument der Förderung von Spielsucht ist kein städtebauliches Argument. Von daher kann allenfalls argumentiert werden, dass lebhaftere Schaufensterfassaden gewünscht sind und nicht zugeklebte Schaufensterfassaden von typischen Spielhallen. Sollte die Stadt Oelde sogar über ein Spielhallenkonzept verfügen, könnte natürlich darauf abgestellt werden.

6.

Unter Ziff. 5. wird auf eine Gesamtfläche von insgesamt rd. 8.500 qm abgestellt. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB stellt jedoch auf die Grundfläche und nicht auf die Grundstücksfläche ab. Diese Grundfläche dürfte nur ca. 4.000 qm betragen. Dies ergibt sich jedenfalls aus den Angaben zur Mietfläche unter Ziff. 2.2.

## **Beschluss:**

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Fragen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

Zu I.1. und I.2. Abs. 1:

Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger ist in der zeichnerischen Darstellung eine Verschiebung der nördlichen Baugrenze des südwestlichen Baufeldes um 2,00 m in nördliche Richtung erforderlich, da sich auf der südlichen Grundstücksfläche eine Brandschutzwand eines Nachbargebäudes befindet und somit die gesamte Objektplanung einschließlich der geplanten neuen Stellplätze in nördlicher Richtung verschoben werden muss. Der notwendigen Korrektur der Baugrenze in der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt. Änderungen bzgl. der Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe sind nicht erforderlich.

Zu I.2.:

Die Errichtung eines Werbepylons ist im Kerngebiet zulässig, somit bedarf es keiner gesonderten textlichen Festsetzung.

Zu I.3.:

Die Abgrenzung der „Fläche für Nebenanlagen – Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplatzanlage“ basiert auf der vorgelegten Projektplanung. Andere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch außerhalb dieser Fläche errichtet werden, da ein Ausschluss im Planentwurf nicht vorgesehen ist.

Zu II.1.:

Eine Änderung der textlichen Festsetzungen in diesem Punkt wird als nicht notwendig erachtet, da diese ausreichend bestimmt sind.

Zu II.2.:

Der Anregung wird zugestimmt und die Festsetzung gestrichen.

Zu II.3.:

Der Anregung wird zugestimmt und die Festsetzung wie folgt neu gefasst:

„WERBEANLAGEN:

Werbeanlagen sind im Plangebiet genehmigungspflichtig. Unzulässig sind bewegliche oder laufende Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen. Zulässig sind nur mieterbezogene leuchtende Werbefarben in nicht blendender Ausführung.“

Zu III.1. Abs. 1:

Die Begründung wird um eine Aussage zu den fünf Parkplätzen, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen werden, ergänzt.

Zu III.1. Abs. 2

Eine Ergänzung ist hier nicht erforderlich, da im letzten Absatz der Ziffer 1 explizit darauf hingewiesen wird, dass eine maximal zweigeschossige Bauweise vorgesehen ist.

Zu III.2.:

Unter Ziffer 2.2. der Begründung wird die derzeitige städtebauliche Situation und die aktuelle Nutzung beschrieben. Die vorgeschlagenen Ergänzungen betreffen aber eine andere Thematik. Änderungen in der Begründung und weitergehende Regelungen im Rahmen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Zu III.3.:

Eine Änderung der Begründung wird nicht vorgenommen, da es sich hier um eine „kann-Bestimmung“ handelt und hiervon kein Gebrauch gemacht werden muss.

Zu III.4.:

Bei den Ausführungen in der Begründung handelt es sich um die Abwägung zwischen der möglichen Ausweisung eines „Sondergebietes für großflächigen Einzelhandels“ und eines „Kerngebietes“. Beide Festsetzungen wären an dieser Stelle rechtlich zulässig. Die angeführten Nutzungen sind innerhalb eines „Kerngebietes“ zulässig. Weitergehende Regelungen hierzu sind im Durchführungsvertrag zu regeln.

Zu III.5.:

Die Ausführungen in der Begründung zu den ausgeschlossenen Nutzungen werden als ausreichend erachtet. Änderungsbedarf wird hier nicht gesehen.

Zu III.6.:

Die Argumentation in der Begründung erfolgte vor dem Hintergrund, dass bei einer Gesamtflächengröße, die unter der zulässigen Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche liegt, zu keinem Zeitpunkt mit einer Überschreitung des Grenzwertes zu rechnen ist. Eine Änderung der Begründung ist somit nicht erforderlich.

Den Anregungen wird somit nur teilweise nachgekommen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und eine weitere erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs nicht erforderlich ist.

## A2) Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

### Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" der Stadt Oelde ist den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen mit Schreiben vom 28.07.2011 zur Abgabe von Stellungnahmen vorgelegt worden. Nachfolgende Behörden sowie Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen und Fachämter der Stadt Oelde haben keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Bezirksregierung Arnsberg - Dez. 65 Bergbau und Energie	08.08.2011
Bezirksregierung Münster - Dez. 25 - Verkehr	12.08.2011
Bezirksregierung Münster - Dez. 26 – Luftverkehr	01.08.2011
Bezirksregierung Münster - Dez. 33 – Ländliche Entwicklung	22.08.2011
Bezirksregierung Münster - Dez. 52 – Abfallwirtschaft	03.08.2011
Bezirksregierung Münster - Dez. 53 - Immissionsschutz	12.08.2011
Bezirksregierung Münster - Dez. 54 - Wasserwirtschaft	11.08.2011
Bischöfliches Generalvikariat	02.08.2011
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West – Außenstelle Essen	02.08.2011
EVO Energieversorgung Oelde GmbH	09.08.2011
Gemeine Beelen	08.08.2011
Gemeine Herzebrock-Clarholz	12.08.2011
Gemeine Langenberg	17.08.2011
IHK Nord Westfalen	30.08.2011
Kreis Gütersloh	29.07.2011
Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland	26.08.2011
Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Münsterland	01.08.2011
Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen	08.08.2011
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Warendorf	02.08.2011
PLEdoc GmbH	29.07.2011
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	02.08.2011
Stadt Beckum	25.08.2011
Stadt Rheda-Wiedenbrück	29.07.2011
Thyssengas GmbH	02.08.2011
Wasserversorgung Beckum GmbH	04.08.2011
Wehrbereichsverwaltung West	05.08.2011
Fachbereich 1 – SD Liegenschaften	03.08.2011

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

### Stellungnahme der deutschen Telekom AG, TI NL Nordwest vom 10.08.2011:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die vorhandenen, rot markierten Telekommunikationslinien stehen sanierungsbedingt nicht mehr zur Verfügung. Sie müssen an anderer Stelle neu errichtet werden. Daher ist ein Kostenerstattungsanspruch gemäß § 150 Abs. 1 BauGB gegeben.

Ich bitte den Erschließungsträger zu verpflichten, frühzeitig - vor Beginn der Bauausführung! - eine Kostenübernahmevereinbarung mit der Telekom abzuschließen.

Über den Umfang der notwendigen Maßnahmen zur Veränderung der Telekommunikationslinien können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **Beschluss:**

Der Hinweis auf die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom wird zur Kenntnis genommen.

In den Durchführungsvertrag wird ein Hinweis auf die notwendige Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH aufgenommen. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass der Beginn der Maßnahme und deren Ablauf zwischen Vorhabenträger und der Telekom Deutschland GmbH frühzeitig abzustimmen ist.

Änderungen für den vorliegenden Planentwurf ergeben sich hieraus nicht.

#### **Stellungnahme des LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 10.08.2011:**

Mit Schreiben vom 28.07.2011 erreichte uns Ihr Schreiben bezüglich der Neubebauung am Vicarie-Platz. Im Umgebungsbereich des geplanten Neubauvorhabens befinden sich verschiedene Baudenkmäler. Von daher bedarf es für einen Neubau des Geschäftszentrums einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. § 9 (1b) Denkmalschutzgesetz, die wir im weiteren Verfahren abstimmen sollten.

Im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf teile ich Ihnen mit, dass aus Sicht des Fachamtes neben den bereits ausgeschlossenen Werbeanlagen auch hohe Masten ausgeschlossen werden sollten. Die Außengestaltung sowie die Gestaltung der Parkplatzflächen bleiben ebenso wie die Werbeanlagen dem Erlaubnisverfahren vorbehalten. Bedenken bestehen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 ansonsten nicht.

#### **Beschluss:**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es sind im Bebauungsplanbereich keine Denkmale vorhanden. Nordwestlich und nördlich des Bebauungsplanentwurfes befinden sich mehrere Baudenkmale, die in der Denkmalliste der Stadt Oelde eingetragen sind.

Neubauvorhaben in der Nähe von Baudenkmalen fallen unter die Beurteilung des Umgebungsschutzes nach dem Denkmalschutzgesetz. Die endgültige Gestaltung der Fassade und der Werbeanlagen werden in dem noch folgenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren im Rahmen des Bauantrages abgestimmt. Die Notwendigkeit einer Abstimmung in Bezug auf die Gestaltung des Parkplatzes wird aufgrund der Entfernung zu den Baudenkmalen und der abgeschirmten Lage nicht gesehen.

Änderungen für den vorliegenden Planentwurf ergeben sich hieraus nicht.

## **Stellungnahme des Kreises Warendorf – Bauamt vom 22.08.2011:**

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird die Feststellung getroffen, dass bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Die VDI-Richtlinie 2719 weist darauf hin, dass ab einem A-bewerteten Außengeräuschpegel  $L_m > 50$  dB(A) zusätzliche [fensterunabhängige] Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer notwendig sind. Es wird daher angeregt, ab Nacht-Beurteilungspegeln von  $> 45$  dB(A) für Schlafräume schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen festzusetzen.

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 Änderungsbereich.

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

Für das Kapitel "Hinweise und Empfehlungen" in der Plandarstellung rege ich im Punkt 3 folgende Aktualisierungen an:

– Nach dem Wort Altablagerungen bitte ich "Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen" zu ergänzen.

– Den Begriff "Untere Abfallwirtschaftsbehörde" bitte ich durch "Untere Bodenschutzbehörde" zu ersetzen.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, ab Nacht-Beurteilungspegeln von  $> 45$  dB(A) für Schlafräume schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen festzusetzen, wird im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Die Anregungen für das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen“ in der Plandarstellung werden berücksichtigt und entsprechend aktualisiert.

Den Anregungen wird somit teilweise nachgekommen.

Weitere Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nicht eingegangen.

### **Beschluss:**

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und eine weitere erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs nicht erforderlich ist.

## **B) Durchführungsvertrag**

Der erforderliche Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 ist nach den Vorschriften des § 12 BauGB erstellt und am ..... 2011 mit dem Vorhabenträger abgeschlossen worden. Der Durchführungsvertrag (Entwurf) ist als Anlage [Anlagen 5 – 36] beigefügt.

### **Beschluss:**



Der vorliegende Durchführungsvertrag wird gebilligt und beschlossen.

### C) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" der Stadt Oelde [siehe Anlage 2] zur Kenntnis genommen wurde, erfolgt folgender

#### **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 Gemeindefinanzrechts-Revitalisierungsgesetz vom 21.12.2010 (GV. NRW. S. 688), den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" der Stadt Oelde als Satzung.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtkerns und umfasst insgesamt ca. 0,85 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 „Vicarie-Platz“.

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

Flur 16	Flurstücke 202, 293, 303 tlw. und 316 tlw.;
Flur 17	Flurstücke 137, 138, 139, 140, 596, 601, 600, 817, 819 tlw. und 826.

Der Planbereich grenzt an:

im Norden:	Flur 16, Flurstück 303; Flur 7, Flurstück 453; Flur 17, Flurstücke 571, 572;
im Westen:	Flur 17, Flurstücke 644 (Lange Straße), 602 und 750;
im Süden:	Flur 16, Flurstück 230;
im Osten:	Flur 16, Flurstück 307 (Konrad-Adenauer-Allee).

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

Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.