



SITZUNGSVORLAGE
B 2018/610/3976

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 20.03.2018

Brandner, Joseph

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	12.04.2018
Rat	Entscheidung	16.04.2018

**1. Vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93
"Auepark"**
- Einleitung des Verfahrens

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss verweist folgenden Beschluss an den Rat der Stadt Oelde:

Einleitung des Verfahrens

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das Verfahren zur 1. Vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ einzuleiten. Da die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, soll diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

1. Vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde.

Inhalt der Änderung ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 hinsichtlich der zulässigen Sortimentsstruktur entsprechend des nun beantragten Vorhabens. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt nicht.

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ ist seit dem 17.09.2007 rechtskräftig.

Der insgesamt rund 3,2 ha große Geltungsbereich liegt im Süden des Siedlungsschwerpunktes Oeldes zwischen der Landesstraße L 793 „In der Geist“ und der örtlichen Erschließungsstraße

„Westring“. Die Änderung umfasst in Flur 11 die Flurstücke 57, 58, 366, 367, 368, 393 tlw., 404, 406 tlw., 425, 426, 427, 428, 429, 430 sowie 431 (jeweils Gemarkung Oelde).

Der geplante Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.02.2018 ist im Namen des Eigentümers ein Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde gestellt worden.

Anlass der beantragten Bebauungsplanänderung ist das Auslaufen des Mietverhältnisses des im Einkaufszentrum „Auepark“ angesiedelten, in der Zwischenzeit aber nicht mehr präsenten Lebensmitteldiscounters, welcher bisher eine Verkaufsfläche von 1.000 m² angemietet hatte. Die seit mehreren Jahre ungenutzte Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters soll nun durch einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² belegt werden, die Fläche des dann frei werdenden jetzigen Getränkemarktes soll durch einen Fachmarkt für Heimtierbedarf mit rd. 500 m² Verkaufsfläche nachgenutzt werden.

Die beiden geplanten Umstrukturierungen sind nach den planungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 93 nicht zulässig:

- Der geplante Getränkemarkt überschreitet die lt. Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze von 500 m² um weitere 500 m².
- Ein Fachmarkt für Heimtierbedarf ist lt. Bebauungsplan nicht möglich.

Die Stadt Oelde würde, da auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Oelde die Bedeutung des Standortes in seiner innenstadtergänzenden Funktionsausprägung (Lebensmittel, Unterhaltungselektronik) betont, eine Wiederansiedelung eines Lebensmitteldiscounters im Bereich „Auepark“ begrüßen. Da der Lebensmitteldiscounter den Standort jedoch seit mehreren Jahren verlassen hat, ist aus Sicht der Stadt Oelde eine Änderung des Bebauungsplanes dem gesamten Standort zuträglich.

Die Änderung des Bebauungsplans ist als unkritisch zu bewerten:

Die Zentrenrelevanz eines vergrößerten Getränkemarktes ist aus Sicht der Stadt Oelde geringer als jene des laut Bebauungsplan bisher zulässigen Lebensmitteldiscounters. Mit einem vergrößerten Getränkemarkt ist daher, im Vergleich zu einem Lebensmitteldiscounter, vermutlich eine Absenkung der potenziellen negativen Wettbewerbsauswirkungen auf die Innenstadt verbunden. Auch die Nachnutzung des bisherigen Getränkemarktes durch einen Fachmarkt für Heimtierbedarf ist als unkritisch zu bewerten. Das Sortiment „zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ ist gem. des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oelde als nicht zentrenrelevant definiert. Da der Markt lediglich eine Verkaufsfläche von 500 m² einnimmt, ist dieser nicht als großflächig einzustufen. Eine Realisierbarkeit am Standort „Auepark“ ist daher konform mit den Ansiedelungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oelde.

Da zum bisherigen Zeitpunkt kein ausgearbeiteter Planentwurf vorliegt, soll in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 12.04.2018 sowie des Rates am 16.04.2018 zunächst die Einleitung des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan beschlossen und somit dem Antrag des Projektentwicklers gefolgt werden. Es wird angestrebt, dem Ausschuss für Planung und Verkehr der Stadt Oelde am 28.06.2018 sowie dem Rat am 09.07.2018 einen ausgearbeiteten Planentwurf vorzulegen und die öffentliche Auslegung dort zu beraten und zu beschließen.

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und die sonstigen

Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, soll dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Vom Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie von der Durchführung einer Umweltprüfung soll gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden.

Anlage(n)

- 1) Antrag auf Bauleitplanung
- 2) Geltungsbereich