



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2018/610/4155**

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 25.10.2018

---

Brandner, Joseph

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	22.11.2018
Hauptausschuss	Entscheidung	17.12.2018

**1. Vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93  
"Auepark"**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

Die 1. Vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner am 16.04.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen, dass Verfahren zur 1. Vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ einzuleiten.

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 m<sup>2</sup> angemietet hatte. Die seit mehreren Jahre ungenutzte Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters soll nun durch einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> (inkl. Randsortimente) belegt werden, die Fläche des dann frei werdenden jetzigen Getränkemarktes soll durch einen Fachmarkt für Heimtierbedarf mit rd. 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> um weitere 500 m<sup>2</sup>.
- Ein Fachmarkt für Heimtierbedarf ist lt. Bebauungsplan nicht möglich.

Die Änderung des Bebauungsplans ist konform mit den Ansiedelungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oelde. Im Interesse einer sachgerechten Bewertung des Vorhabens wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Auswirkungen der Projektänderungen eingeholt, die als Anlage der Begründung beigefügt ist. Das Gutachten kommt i. W. zu folgenden Ergebnissen:

- Betriebsgefährdungen der innerstädtischen Wettbewerber und städtebaulich bedeutsame Auswirkungen können infolge der Vergrößerung des Getränkemarktes ausgeschlossen werden.
- Durch den Heimtierbedarf können sich hingegen ggf. erhebliche Auswirkungen für einen im Stadtgebiet ansässigen Zoofachmarkt ergeben. Da es sich hierbei jedoch um wettbewerbliche Beziehungen zwischen Anbietern desselben Betriebstyps mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment handele, seien keine städtebaulich relevanten Auswirkungen abzuleiten.

Insgesamt seien keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten.

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.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss hat sich der Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 verkleinert: Der angrenzende Abschnitt der L793 (In der Geist) wurde, da für die Planänderung nicht relevant, aus dem Plangebiet herausgenommen. Der geplante Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

*[Hinweis: Eine Aussage zur den lärmtechnischen Auswirkungen des Vorhabens wird derzeit erarbeitet und liegt bis zur Offenlage des Planentwurfes vor.]*

## **Anlage(n)**

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Planzeichnung

Anlage 3: Begründung (inkl. Gutachterliche Stellungnahme, Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) und Protokoll der Artenschutzprüfung)