



Sitzungsvorlage

B 2023/610/5396
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Auskunft erteilt Frau Madita Stelten
Telefon 02522 / 72-465
E-Mail madita.stelten@oelde.de

Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor

A) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 160 „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“ der Stadt Oelde

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	09.02.2023
Rat	Entscheidung	13.02.2023

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlussfassungen:

A) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 2 Abs. 2 BauGB der Nachbar-

kommunen. Die Öffentlichkeit wird über die Planinhalte informiert. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 160 „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“ der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Die Öffentlichkeit wird über die Planinhalte informiert. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 19.12.2022 hat der Rat der Stadt Oelde den Antrag auf Bauleitplanung für das Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor positiv beschieden. Zugleich wurden der Aufstellungsbeschluss zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“ der Stadt Oelde beschlossen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans sollen auf dem Gelände eines zum Teil leerstehenden Einkaufszentrums im Oelder Ortsteil Stromberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuorganisation dieses Areals geschaffen werden.

Ziel ist es, den Standort städtebaulich aufzuwerten und den Bestandsgebäuden neue Nutzungen zuzuordnen. Den Neubau und Umzug des Lebensmittelmarktes soll eine Aktivierung der bestehenden Gebäude für gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsangebote begleiten. Damit einhergehend ist auch eine Umgestaltung der bestehenden Stellplatzflächen verbunden. Zusätzlich soll die neue Nutzungsstruktur durch ergänzende Wohnbebauung begleitet werden. Für die Wohnnutzung ist der südliche Bereich des Plangebietes hinter den Bestandshallen vorgesehen.

Seitens der Stadt Oelde wird das Vorhaben begrüßt. Durch die Neuorganisation des Areals wird die Möglichkeit zur Errichtung von Wohn- und Geschäftsgebäuden geschaffen.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans umfasst ca. 1,9 ha und besteht aus nachfolgenden Flurstücken: Flur 412, Flurstücke 1191, 1206, 1207 und 1208.

Der Geltungsbereich der 50. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst hingegen ca. 1,1 ha und besteht aus nachfolgenden Flurstücken: Flur 412, Flurstücke 1191, 1206 (tlw.), 1207 und 1208 (tlw.).

Der Geltungsbereich ist aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.

Gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde zu ändern, da dieser Bereich bislang zum Teil als „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ und zum Teil als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt wird. Zukünftig soll die Fläche entsprechend der Planung dargestellt werden. Die Verfahren werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Im nächsten Schritt soll nun, da ein erster Planentwurf vorliegt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen werden. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Eine zweite Beteiligungsrunde ist noch durchzuführen.

Hinweis:

- Die beigefügte Planzeichnung zeigt einen ersten Entwurf der Planung, eine Abstimmung hat noch nicht abschließend stattfinden können. Um das Verfahren zügig weiterführen zu können, soll gleichwohl bereits jetzt der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung getroffen werden. Es wird jedoch ergänzend hierzu darauf hingewiesen, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine angepasste Planunterlage ausgelegt werden wird.
- Bisher liegt lediglich eine artenschutzrechtliche Prüfung vor, weitere ggf. erforderliche Gutachten (insb. Lärmimmissionen) und Bewertung bezüglich des Einzelhandelskonzepts liegen erst zur zweiten Beteiligungsrunde gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vor.

Anlagen

Anlage 1 - Geltungsbereich Flächennutzungsplan

Anlage 2 - Geltungsbereich Bebauungsplan

Anlage 3 - Planzeichnung Flächennutzungsplan

Anlage 4 - Begründung Flächennutzungsplan

Anlage 5 - Planzeichnung Bebauungsplan

Anlage 6 - Begründung Bebauungsplan

Anlage 7 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag