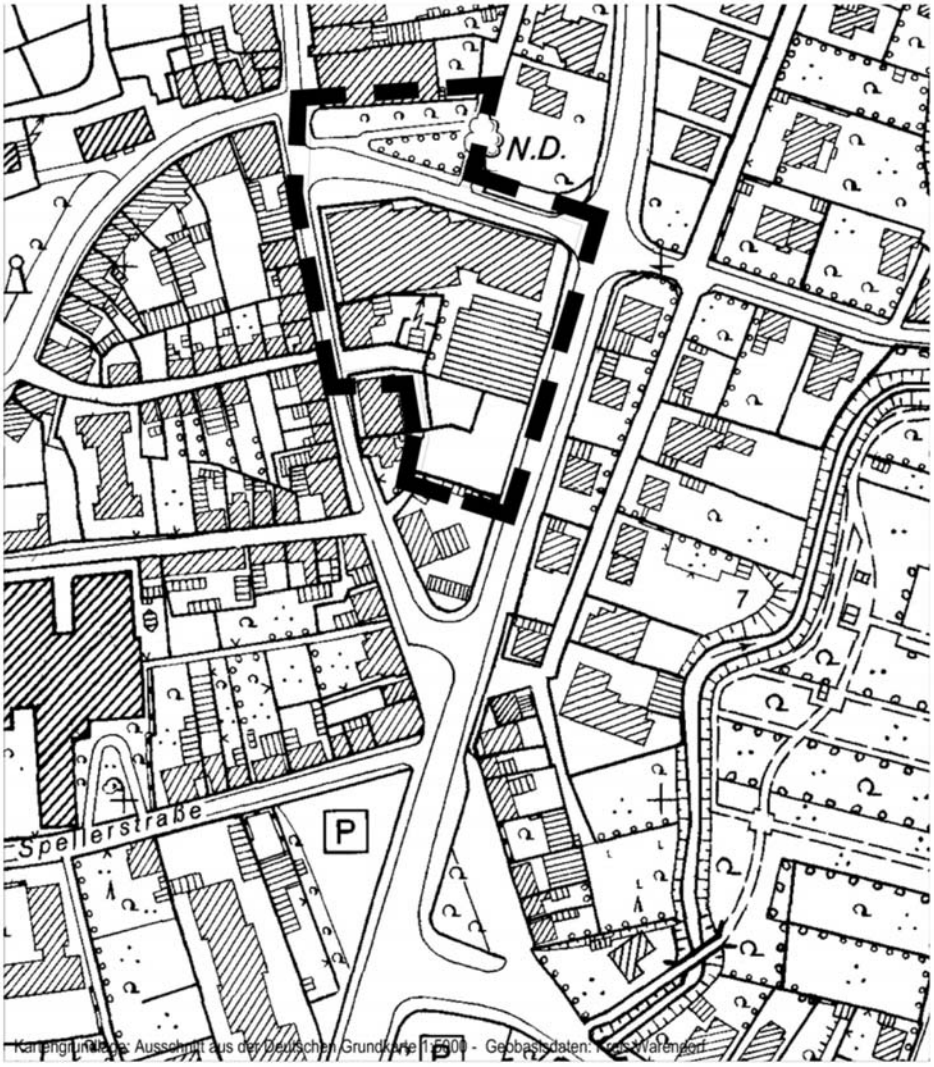
Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106
„Geschäftszentrum Vicarie-Platz“
der Stadt Oelde



Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 - Geobasisdaten: Kreis Warendorf

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106
"Geschäftszentrum Vicarie-Platz" der Stadt Oelde

STADT OELDE
Der Bürgermeister
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG
Stand: Satzungsfassung

KOPIE DER
1. AUSFERTIGUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I BEGRÜNDUNG 3

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Vorhabenträger, Verfahrensablauf 3

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets 4

3. Flächennutzungsplan und andere Planungen 5

4. Planinhalt und Festsetzungen 5

5. Auswirkungen auf die Umwelt 10

6. Kennzeichnung von Flächen 10

7. Hinweise 11

8. Flächenbilanz 11

9. Maßnahmen zur Verwirklichung 11

10. Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag 11

TEIL II ANHANG 12

Verzeichnis der Anlagen 12

Teil I Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Vorhabenträger, Verfahrensablauf

In seiner Sitzung vom 10.02.2003 hat der Rat der Stadt Oelde in Verbindung mit den zustimmenden Beschlüssen zu dem Projekt „AUE-PARK“ beschlossen, den Bereich zwischen Kaufhaus Oelde Mitte (KOM) und Lange Straße Süd zur Stärkung und Aufwertung der Oelder Innenstadt zu entwickeln. Zur konzeptionellen Neuordnung der vorgefundenen Nutzungen unter Berücksichtigung zeitgemäßer städtebaulicher Ziele wurde damals der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 95 „Südliche Innenstadt“ für diesen Bereich gefasst.

Bisher ist es nicht gelungen, die unterschiedlichen Vorstellungen der einzelnen Flächeneigentümer und Betroffenen in dem Dreieck zwischen „Vicarie-Platz“, „Konrad-Adenauer-Allee“ und „Lange Straße/Stromberger Tor“ zu einer Lösung zusammenzuführen.

Zwischenzeitlich hat ein Investor einen Vorschlag zur Bebauung des nördlichen Areals am „Vicarie-Platz“ erarbeitet. Da weder der für den betroffenen Bereich derzeit noch geltende Bebauungsplan Nr. 25 „Obere Brede II“ aus dem Jahre 1970 noch der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 95 „Südliche Innenstadt“ für das geplante Projekt die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen bieten, hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 19. September 2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 104 „Vicarieplatz“ gefasst. Da die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt werden, wurde das Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gewählt, da aufgrund der geringen Größe des Plangebietes die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 erfüllt sind. Die Allgemeine Vorprüfung zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3c UVPG i. V. m. Anlage 2 zum UVPG hat ergeben, dass es sich bei dem Vorhaben um kein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.

Zu diesem Zeitpunkt waren die Ziele der Planung durch den Investor grob umrissen worden. Mittlerweile hat sich das Vorhaben in seiner Ausgestaltung weiter konkretisiert, so dass eine ausführliche Vorstellung und Beschreibung in der Ratssitzung vom 31. März 2008 erfolgen konnte. Geplant war in Anlehnung an die bisherige Nutzung dieses Areal als Kaufhaus für den innerstädtischen Einzelhandel neu zu entwickeln.

Um diesen seitens der Stadt Oelde akzeptierten Bebauungsvorschlag zur Umsetzung zu bringen, wurde das Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB an ein Verfahren nach § 12 BauGB gekoppelt. Durch die damit verbundene Kombination eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie eines Durchführungsvertrages wird die Umsetzung des konkreten Bauvorhabens, welches durch den Investor und seinen Architekten vorgestellt wurde, ermöglicht. Aufgrund der Erweiterung und Umstellung des Verfahrens auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, hat der Rat der Stadt Oelde den Aufstellungsbeschluss (Bebauungsplan Nr. 104 „Vicarieplatz“) vom 19. September 2007 aufgehoben und am 09. Juni 2008 einen Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 „Oelde Galerie“ gefasst.

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 m² betragen. Abgestimmt auf diesen Investorenplan wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen entwickelt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs fand in der Zeit vom 04.07.2008 bis zum 04.08.2008 statt.

Zwischenzeitlich wurde das Projekt inhaltlich weiterentwickelt. Die neuen Planungen wurden von der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft achtundsiebzig mbH & Co. KG (HBB) als Investor und Vorhabenträger in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr am 19.05.2011 vorgestellt. Geplant ist eine Verkaufsfläche von rund 3.000 m², die auf zwei Gebäude verteilt wird. Für den größeren Gebäudekomplex an der „Langen 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 maximal 70 ebenerdigen Stellplätzen entstehen. Als Nutzung sind ausschließlich Einzelhandelsgeschäfte sowie optional Flächen für Büros, Dienstleistungen und Gastronomie vorgesehen. Gegenüber den bisherigen Planungen ist eine Erweiterung des Plangebietes in südlicher Richtung vorgesehen. Das Plangebiet umfasst somit nun ca. 0,85 ha.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines „Kerngebietes“ mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise für die Errichtung des „Einkaufszentrums Vicarie-Platz“ und die Festsetzung der angrenzenden Flächen als „Öffentliche Verkehrsflächen“.

Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs hat in der Zeit vom 29.07.2011 bis zum 29.08.2011 stattgefunden. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurde der Planentwurf im zeichnerischen und im textlichen Teil geringfügig geändert. In der zeichnerischen Darstellung wurde die nördliche Baugrenze des südwestlichen Baufeldes um 2,00 m in nördliche Richtung verschoben. Dies wurde notwendig, 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 musste. Neben der Korrektur der zeichnerischen Darstellung erfolgte im textlichen Teil des Planentwurfs eine Ergänzung zu den Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen, die Streichung der Festsetzung zum Wechsel des Vorhabenträgers und eine redaktionelle Ergänzung zu den Hinweisen und Empfehlungen.

Da diese Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, ist eine weitere erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs nicht erforderlich.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

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).

Von den vorgenannten Flurstücken werden von dem Vorhaben die Parzellen Flur 16, Flurstücke 202, 293, 303 tlw. und 316 tlw. und Flur 17 die Flurstücke 137, 138, 139, 140,

596, 601, 600, 817, 819 tlw. und 826 tlw. in Anspruch genommen. Die über das Vertragsgebiet hinausgehenden Grundstücksflächen werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB mit in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, da diese einerseits die äußere Erschließung für das Projekt bilden („Vicarie-Platz“, „Lange Straße“) und andererseits ein Teilstück der Parzelle Flur 17, Flurstück 819 durch das Vorhaben in Anspruch genommen wird.

2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes wird auf der Nord-, West- und Südseite durch innerstädtische Nutzungen, wie Geschäfte und Büros im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss, geprägt. Auf der Ostseite bildet die „Konrad-Adenauer-Allee“ (Landstraße L 793, wichtigste Nord-Süd-Verbindung im Oelder Stadtgebiet) eine städtebauliche Zäsur. Östlich der „Konrad-Adenauer-Allee“ schließen sich überwiegend Wohnnutzungen an.

Zurzeit befinden sich am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes Verkehrsflächen („Lange Straße“, Vicarie-Platz“), die als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich gestaltet sind. Der übrige Bereich wird geprägt durch ein ehemaliges Kaufhaus aus dem Jahre 1978 mit einem angeschlossenen Parkdeck. Die Flächen stehen seit längerem leer. Im südwestlichen Plangebiet befindet sich ein Wohn- und Geschäfthaus, dessen Bausubstanz abgängig ist. Der hintere Bereich dieses Grundstücks wird wie der südliche Bereich des Plangebietes als Parkplatz genutzt. Innerhalb der Flächen zwischen dem abgängigen Gebäude und dem Parkdeck des ehemaligen Kaufhauses liegen zwei Trafostationen, von denen eine der Versorgung des ehemaligen Kaufhauses dient. Neben den im Straßenraum vorhandenen „grünen“ Elementen, wie Bäume und Beete, sind innerhalb des gesamten Gebietes keine weiteren Grünstrukturen vorhanden.

3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich für das geplante Vorhaben als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Obere Brede II“ der Stadt Oelde, der am 31.07.1970 in Kraft getreten ist. Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 treten die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 daher außer Kraft.

Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll in Anlehnung an die bisherige Nutzung dieses Areals als Geschäftszentrum für den innerstädtischen Einzelhandel revitalisiert werden. Zur weiteren städtischen Entwicklung ist es erforderlich, diesen Bereich an die heutigen Anforderungen für moderne Einzelhandelsflächen unterschiedlicher Anbieter und Branchen anzupassen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf den Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Oelde vom 31. März 2003 zur „Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Innenstadt durch städtebauliche und organisatorische Maßnahmen, z.B. durch die

aktuelle Überplanung des KOM-Standortes und durch entsprechende Sicherung der städtebaulichen Ziele“ im Zuge der Diskussion um den „Auepark“ verwiesen.

Der neu entwickelte, revitalisierte Standort des „Geschäftszentrums Vicarie-Platz“ bildet dann den südlichen Auftakt/Abschluss der „Lange Straße“ als fußläufige Einkaufszone. Der zentrale Einkaufsbereich der Stadt wird damit in seiner Funktion gestärkt.

Geplant ist ein Geschäftszentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 3.000 m². Insgesamt sollen zwei Gebäude entstehen. Für den größeren Gebäudekomplex an der „Langen 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 diesen Gebäuden ist südwestlich des Kreuzungsbereichs „Konrad-Adenauer-Allee/Zur Dicken Linde“ eine Stellplatzanlage mit maximal 70 ebenerdigen Stellplätzen entstehen. Die Fassaden sollen mit Klinkern und gestrichenen Putzflächen verkleidet werden. Der Attikabereich des eingeschossigen Gebäudes soll eine Metallverkleidung erhalten.

Als Nutzung sind ausschließlich Einzelhandelsgeschäfte sowie optional Flächen für Büros, Dienstleistungen und Gastronomie vorgesehen. Ggf. wird in einem zukünftigen Bauabschnitt im Obergeschoss in einem kleineren Bereich eine Büronutzung erfolgen. Die Zugänge zu den einzelnen Läden erfolgt über den „Vicarie-Platz“ und die geplante Stellplatzanlage. Im vorderen westlich gelegenen Außenbereich „Lange Straße/Vicarie-Platz“ ist eine Außengastronomie im Übergang zur nördlich anschließenden Fußgängerzone möglich. In diesem Bereich des Erdgeschosses soll ein Bäcker mit Bistro/Café eingerichtet werden, so dass der Aufenthaltscharakter gestärkt wird.

Der Baukörper wird eine Mietfläche von ca. 4.000 m² und eine Einzelhandelsverkaufsfläche von ca. 3.000 m² aufweisen. Aufgrund der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung ist nach frühzeitiger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oelde im Vorfeld zunächst vereinbart worden, als Grundlage für die weitere Diskussion um die Entwicklung dieses Standortes diesen gutachterlich bewerten und die möglichen Auswirkungen des Projektes „Oelde Galerie“ auf Oelde und auf die Nachbarkommunen prüfen zu lassen. Der Vorhabenträger hat daher die Bulwien/Gesa AG, Hamburg, beauftragt, ein entsprechendes Gutachten zu erstellen. Dieses Gutachten „Gutachterliche Stellungnahme – Neubau eines Geschäftshauses“ der BulwienGesa AG, Hamburg, vom 28.06.2011 ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage 2 dem Original der Begründung beigefügt.

Diese gutachterliche Stellungnahme fasst die im Laufe der Projektentwicklung untersuchten Szenarien zusammen und kommt zu folgendem Ergebnis:

„…Aufgrund der vorgenommenen Änderungen im Branchenmix, in der Verkaufsflächengröße und dem Betriebstypenmix ist davon auszugehen, dass die Umverteilungswirkungen und Raumwirkungen (Wirkungen gegenüber Einzelhandelsangeboten in den Nachbarstädten von Oelde) deutlich zurückgehen. Gleichzeitig wird die Nahversorgungskompetenz der Innenstadt von Oelde durch Akzentuierung des Angebotes an Waren des täglichen Bedarfs (Rossmann, Netto Lebensmitteldiscounter, Bäcker) deutlich erhöht. … (BulwienGesa AG 2011 – 105709, Seite 19)“

Diesem Fazit schließt sich die Stadt Oelde an und es unterstreicht die oben dargestellte Absicht der Stadt Oelde durch das Projekt „Geschäftszentrums Vicarie-Platz“ die Funktionen der Oelder Innenstadt nachhaltig zu verbessern und zu stärken. Mit dem Projekt wird somit ein wichtiger Baustein zur Erhaltung und Stärkung der Innenstadt sowie der Urbanität Oeldes, aber auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung geleistet. Dies wurde auch im Stadtentwicklungskonzept 2015 + der Stadt Oelde anvisiert.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Realisierung des Projektes „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ wurde der Ausweisung eines „Kerngebietes“ vor der Ausweisung eines „Sondergebietes“ Vorrang eingeräumt, da es sich bei der Lage des Projektes mit seiner Umgebung um eine typische Innenstadtlage der Oelder Kernstadt handelt. Von dem insgesamt rund 0,85 ha großen Plangebiet entfallen ca. 0,57 ha auf Bauflächen, die als „Kerngebiet“ ausgewiesen werden und ca. 0,28 ha auf „Öffentliche Verkehrsflächen“.

Die Ausweisung des „Kerngebietes“ wird im Rahmen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wie folgt definiert:

> Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung "Kerngebiet" erfolgt mit der Maßgabe, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Maßnahmen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Um eine durch die weitere Entwicklung des Vorhabens verursachte gegebenenfalls notwendige Anpassungen von Nutzungen im Rahmen dieser textlichen Festsetzung zu ermöglichen, wird folgender Zusatz in die textlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

> Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
> Unter der Voraussetzung des Abschlusses eines geänderten oder weiteren Durchführungsvertrags sind, soweit dort vereinbart, die in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Vorhaben zulässig. Hiervon ausgenommen und somit unzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Bereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen.

Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung sichergestellt, dass die an dieser Stelle städtebaulich unerwünschten Nutzungen „Tankstelle“ und „Vergnügungsstätte“ unzulässig sind. Beide Nutzungsarten könnten an diesem städtebaulich so wichtigen Übergang zur Fußgängerzone „Lange Straße“ zu Fehlentwicklungen führen und den gewünschten Aufwertungseffekt dieses Projektes ins Gegenteil verkehren.

Innerhalb der als „Kerngebiet“ ausgewiesenen Flächen ist die Errichtung von Gebäuden in geschlossener maximal zweigeschossiger Bauweise bei einer Dachneigung von 0 – 15° zulässig. Als Dachform werden Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer festgesetzt. Somit werden einerseits in Kombination mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die umgebende Höhenentwicklung aufgenommen und anderseits eine architektonisch neue Formensprache in einer Umgebung, die von geneigten Dachformen geprägt ist, ermöglicht.

Aufgrund der innerstädtischen Lage wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO ausgeschöpft und mit 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,0 festgesetzt, da eine maximal zweigeschossige Bauweise vorgesehen ist. Hierdurch wird eine optimale, der innerstädtischen Lage entsprechende Ausnutzbarkeit der Flächen gewährleistet.

4.3. Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 „Geschäftszentrums Vicarie-Platz“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

DACHNEIGUNG / DACHFORM:
Als Dachform sind Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer bis 15° Neigung zulässig.

FIRSTHÖHE:
Die maximal zulässige Firsthöhe richtet sich nach den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.
Für notwendige untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlanlagen, Werbeanlagen, etc. können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen bis zu einer Gesamthöhe von 105,00 m über NN als Ausnahme zugelassen werden.

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

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die verträgliche Einbindung des neuen Gebäudes in den umgebenden innerstädtischen Raum. Die getroffenen Festsetzungen basieren auf der Projektplanung des Investors und engen die Gestaltungsfreiheit des Investors somit nicht ein. Im Übrigen werden durch den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die weiteren Rahmenbedingungen gesetzt.

4.4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Das „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ wird über die vorhandenen Straßen („Lange Straße“, Vicarie-Platz“, „Konrad-Adenauer-Allee“) erschlossen. Im Rahmen des Neubaus der „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ wird die Möglichkeit genutzt, den geringen Straßenquerschnitt der „Lange Straße“ um rund 2,00 m aufzuweiten. Im Bereich des „Vicarie-Platzes“ wird durch das Zurückspringen des geplanten Gebäudes ebenfalls der öffentliche Verkehrsraum erweitert. Beide Flächengewinne im Verkehrsraum werden auch zur Schaffung von fünf zusätzlichen Stellplätzen genutzt. Hiervon sind drei Stellplätze an der „Lange Straße“ und zwei Stellplätze am „Vicarie-Platz“ vorgesehen. Im Gegenzug wird ein Teil der bislang als Vorplatz genutzte Fläche vor dem ehemaligen Kaufhaus mit in das Gebäude einbezogen und überbaut. Die beidseitig der Straße „Vicarie-Platz“ bestehenden Bushaltestellen bleiben erhalten, ggf. wird die südliche Haltestelle geringfügig in Richtung Westen verlagert. Die Haltestellen werden weiterhin als Hochborde ausgestaltet.

Für das „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ ist im nordöstlichen Plangebiet die Anlage einer Stellplatzanlage mit maximal 70 ebenerdigen Stellplätzen vorgesehen. Dieser Bereich wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Fläche für Nebenanlagen – Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt)“ festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB werden die Flächen, die als Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt) festgesetzt sind, den innerhalb des Geltungsbereichs dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 vorgesehenen Gebäudestandorten zugeordnet.

Die Anbindung dieser Stellplatzanlage erfolgt über zwei Zu- und Abfahrten. Die nördliche Zu- und Abfahrt erfolgt über die Straßen „Vicarie-Platz/Zur Dicken Linde“ und die westliche Zu- und Abfahrt erfolgt über die „Lange Straße“. Über diese Zu- und Abfahrten und die Stellplatzanlage wird auch der An- und Ablieferungsverkehr für die geplanten Einzelhandelsnutzungen abgewickelt.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Gemeinschaftsstellplatzanlage und des zu erwartenden An- und Ablieferverkehrs sind im Rahmen einer „Verkehrstechnischen Stellungnahme“ von der Ingenieurgesellschaft Masuch&Olbrisch, Oststeinbek, vom 17.05.2011 (siehe Anlage 1)

untersucht worden. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die geplanten Ansiedlungen zu erwartenden Neuverkehre im angrenzenden Straßennetz leistungsgerecht abgewickelt werden können. Lediglich für die nördliche Zu- und Abfahrt ist die Herstellung einer Linksabbiegehilfe mit einer Aufstellfläche für 2-3 Fahrzeuge aus Richtung L 793 zum Parkplatz erforderlich, um den störungsfreien Abfluss von der „Konrad-Adenauer-Allee“ zu gewährleisten.

4.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese gemäß Abfallwirtschaftskonzept behandelt. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Abwasseranlagen in das Ortsnetz Oelde.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Trafostationen werden auf Flächen außerhalb der geplanten Gebäude umgesetzt. Die dort in diesem Zusammenhang liegenden Stromleitungen werden ebenfalls an das neue Vorhaben angepasst.

Die am nördlichen Rand des noch bestehenden Gebäudekomplexes unterirdisch verlaufenden Gas- und Stromleitungen müssen in dem Bereich, der zukünftig überbaut wird, umgelegt werden.

4.6. Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Grünflächen werden nicht festgesetzt. Da für das Objekt, insbesondere im Bereich des Vorplatzes, einige Bäume gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen von Bäumen entlang des „Vicarie-Platzes“ vorgesehen. Weitere natur- und landschaftsbezogene Regelungen werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgenommen. Ergänzend hierzu werden im Durchführungsvertrag Regelungen für die Gestaltung der Außenanlagen und die Eingrünung der Gemeinschaftsstellplatzanlage getroffen.

4.7. Immissionssituation/Emissionssituation

Die durch die in der Umgebung ausgeübten Nutzungen und durch den Verkehrslärm Einwirkungen auf das Plangebiet sind ebenso wie die durch die geplante Nutzung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung (gewerbliche Nutzung, Stellplatzanalge, An- und Ablieferung) gutachterlich bewertet worden (siehe Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ der Stadt Oelde des Büros LAIRM CONSULT GmbH, 22941 Hammoor, vom 14.07.2011).

Folgende Ergebnisse werden aufgezeigt

- *Gewerbelärm:* Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb des Geschäftszentrums grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.
- *Verkehrslärm:* Der Plangeltungsbereich sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung im Untersuchungsgebiet sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden. Für die gewerbliche Nutzung im Plangebiet sind Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz nicht angemessen. Gemäß DIN 4109 ergeben sich für das Kerngebiet

Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 (Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oelde eingesehen werden).

- *Gesamtlärm:* Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Straßenverkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Insgesamt sind durch das Planvorhaben keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Gesamtlärmsituation zu erwarten.

Die in der Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen sind als textliche Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden. Im Ergebnis sind keine Sachverhalte zu erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens im Wege stehen könnten.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

In seiner Sitzung am 09. Juni 2008 hat der Rat der Stadt Oelde den Aufstellungsbeschluss für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 „Oelde Galerie“ unter Anwendung des § 13 a BauGB gefasst, da das Plangebiet mit ca. 7.300 m² deutlich unter der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannten Grenze von 20.000 m² Grundfläche liegt und es sich bei dem Vorhaben um die Revitalisierung einer innerstädtischen Fläche handelt. Auch die geringfügige südliche Erweiterung des Geltungsbereichs ändert nichts an dieser Einschätzung, da die Gesamtfläche mit insgesamt rund 8.500 m² weiterhin deutlich unter dem Schwellenwert liegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Allgemeine Vorprüfung zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3c UVPG i. V. m. Anlage 2 zum UVPG hat ergeben, dass es sich bei dem Vorhaben „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ (ehemals „Oelde Galerie“) um kein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.

Die vorgesehene Ausweisung von Bau- und Straßenverkehrsflächen ist in der Regel mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Ein Vergleich der Ist-Situation – wie unter Punkt 2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung beschrieben – mit den geplanten Maßnahmen führt jedoch zu dem Ergebnis, dass es zu keinem erhöhten Eingriff im Planbereich kommt, da die Flächen auch heute schon zu fast 100% versiegelt sind. Im Übrigen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13a zu erwarten sind, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass auf eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verzichtet wird.

6. Kennzeichnung von Flächen

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet. Ergänzend wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Auffälligkeiten im Bodenkörper bei Erdarbeiten zu beachten und gegebenenfalls zu melden sind.

7. Hinweise

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach dem heutigen Erkenntnisstand betrifft der Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Teilbereich des mittelalterlichen Kirchdorfes und der späteren städtischen Siedlung Oelde. Um Aufschluss über Alter und Struktur der Befestigungsanlage sowie der ehemaligen Bebauung zu erhalten, ist bei Bodeneingriffen im westlichen Plangebiet (Parzellen Flur 17, Flurstücke 137, 138, 139, 140, 596, 601, 600, 817, 819 teilw. und 826) die LWL-Archäologie für Westfalen vier Wochen vorher zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann. Hierzu erfolgt ein entsprechender Hinweis im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ergänzend wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischen Wert nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW bei der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde meldepflichtig sind.

8. Flächenbilanz

Kerngebiet	0,57 ha	67,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,28 ha	33,0 %
Gesamtfläche	0,85 ha	100,0 %

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

BODENORDNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

Die für die Realisierung des Projektes „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ notwendigen Flächen sind vom Vorhabenträger erworben worden bzw. werden bis zum Satzungsbeschluss durch den Vorhabenträger erworben. Die als Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen verbleiben im Eigentum der Stadt Oelde. Entschädigungsansprüche entstehen somit nicht.

ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Gebiet ist erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

10. Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros nhp partnership, Seevetal, vom 07.09.2011 wird Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“. Im Durchführungsvertrag, der parallel zur Entwurfsoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erarbeitet wird, werden grundsätzliche Regelungen über Zeitplan, Bauverpflichtung, Rechtsnachfolge, Kostenübernahmen (z.B. für notwendige Anschlüsse an Straßenverkehrsflächen oder für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen) zwischen der Stadt Oelde und dem Vorhabenträger geregelt.

Teil II Anhang

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1
  Verkehrstechnische Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft Masuch&Olbrisch, Oststeinbek, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 106 „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ der Stadt Oelde vom 07.06.2011

  Hinweis: Die vollständige Untersuchung ist der 1. Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ beigefügt

- Anlage 2
  Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ der Stadt Oelde des Büros LAIRM CONSULT GmbH, 22941 Hammoor, vom 14.07.2011

  Hinweis: Das Gutachten ist der 1. Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ beigefügt

- Anlage 3
  Gutachterliche Stellungnahme - Neubau eines Geschäftshauses in Oelde - der BulwienGesa AG, Hamburg, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 106 „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ der Stadt Oelde vom 28.06.2011

  Hinweis: Das Gutachten ist der 1. Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ beigefügt

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, 24.10.2011

Rauch