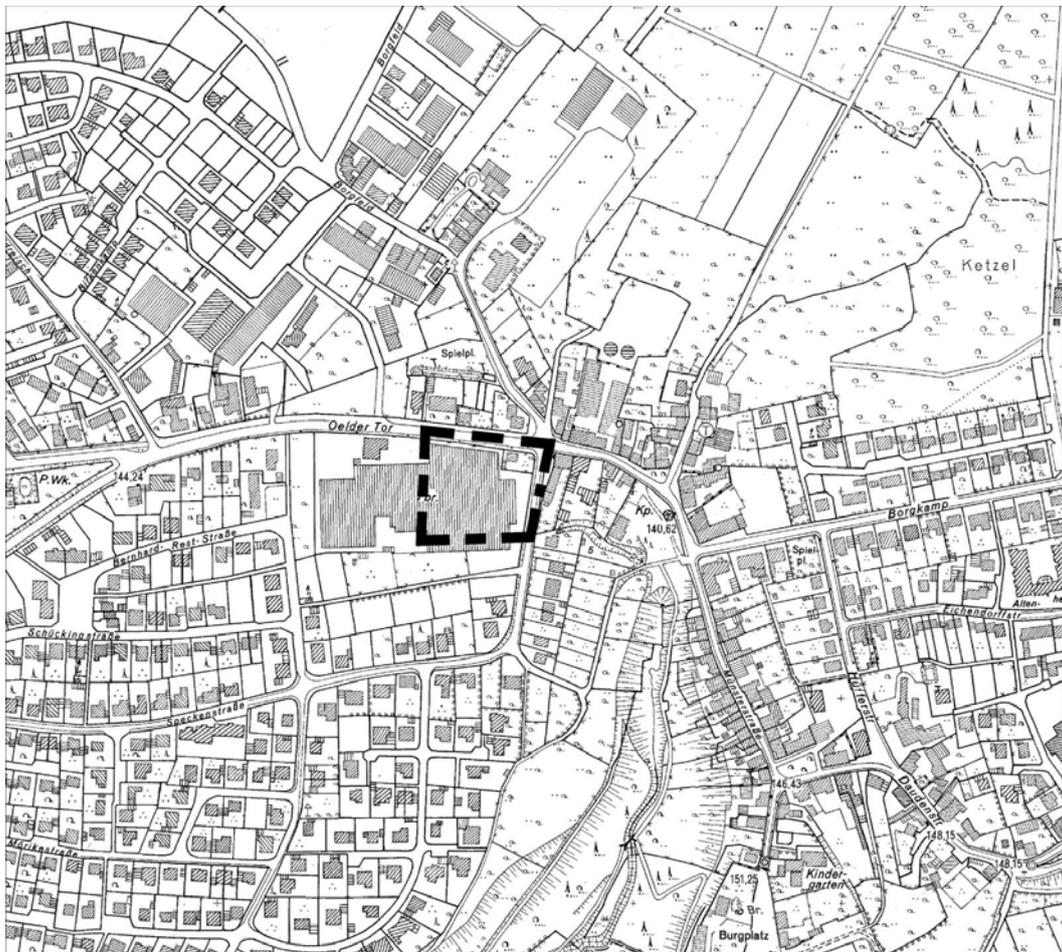


**Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zur 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up ´n Dauden“**



Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte - Maßstab im Original M 1:5 000

— — — Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Stromberg - Up'n Dauden" der Stadt Oelde



STADT OELDE
Der Bürgermeister
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG
Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

<i>Räumliche Lage des Vorhabens</i>	3
<i>Gegenwärtige Situation im Plangebiet</i>	3
<i>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</i>	4
<i>Planungsrechtliche Situation</i>	5
<i>Übergeordnete Planungsvorgaben</i>	5
<i>Planinhalt und Festsetzungen</i>	5
Städtebauliches Konzept	5
Zentrenkonzept	7
Art und Maß der baulichen Nutzung	8
Gestalterische Festsetzungen	10
Verkehrerschließung und ruhender Verkehr	10
Immissionssituation	11
Emissionssituation	11
Auswirkungen auf die Umwelt	12
<i>Kennzeichnung von Flächen</i>	13
Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen	13
<i>Hinweise</i>	13
Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
Kampfmittel	13
Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen	14
<i>Maßnahmen zur Verwirklichung</i>	15
Bodenordnung und Entschädigung	15
Ver- und Entsorgung	15
Ausgleichsmaßnahmen	15
<i>Flächenbilanz</i>	15
<i>Verfahren</i>	15
<i>Anlagen</i>	16

Räumliche Lage des Vorhabens

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up´n Dauden" liegt südlich der B 61 in der geografischen Mitte des Ortsteils Stromberg. Im Osten grenzt das Gebiet an die Speckenstraße, im Süden gliedern sich ein Grünbereich und Wohngebiete an. Im Westen liegt eine Halle aus dem Altbestand der ehemaligen Fahrradfabrik Sprick, die saniert wurde und weiterhin gewerblich genutzt werden soll. Nördlich der B 61 grenzt eine Mischbebauung aus Wohngebäuden und gewerblich genutzten Beständen an.

Das Plangebiet umfasst einen Großteil des Flurstückes 1193 sowie das Flurstück 574, Flur 412, Gemarkung Oelde.

Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist eine Industriebrache. Vor einigen Jahren wurde der Betrieb der Firma Sprick eingestellt. Zuvor wurde die Fläche durch die Möbelfabrik Rose genutzt. Teile der Hallenkomplexe der gewerblichen Nutzung der Fahrradfabrik Sprick sind noch erhalten. Der jetzige Eigentümer hat zur weiteren Nutzung der Fläche einen Teil der alten Gebäudebestände wie das Bürogebäude und einige Lagerhallen abgerissen, so dass im Plangebiet ein Hallenkomplex mit einem L-förmigen Grundriss entstanden ist. Im südlichen Bereich des Hallenkomplexes verläuft unterirdisch ein verrohrter Bach.

Die Fläche ist nahezu komplett versiegelt; Baumbestände sind im Plangebiet nur vereinzelt auf einem schmalen Streifen im Osten entlang der Speckenstraße sowie entlang der B 61 als Straßenbäume vorzufinden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich im nordwestlichen Eckbereich ein Wohngebäude mit umgebenden Garten, welches nicht Gegenstand der Entwicklung sind und im Bestand gesichert werden.

Verkehrlich ist das Grundstück sowohl über die B 61 als auch über die Speckenstraße erschlossen. Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im nördlich Bereich der Fläche grenzen zudem einige gewerbliche Nutzungen an. Südlich der Brache schließt sich ein Grünbereich an, welcher als Abstandsfläche zwischen dem Gewerbe und der Wohnbebauung an der Speckenstraße dient. Im Westen befindet sich eine große Halle aus dem Altbestand der Fahrradfabrik, die bereits saniert wurde und weiterhin im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up´n Dauden" gewerblich als Lagerhalle genutzt werden soll.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Schreiben vom 25. Juli 2008 hat der Architekt A. Pisarsky im Namen des Bauherrn, der Firma H. Groppe, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up´n Dauden“ bei der Stadt Oelde gestellt.

Die geplanten Änderungen betreffen vor allem die Festsetzungen zur Art der Nutzung. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up´n Dauden“ wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up´n Dauden“ überplant. Mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung treten die für den Änderungsbereich bisher geltenden Festsetzungen daher insgesamt außer Kraft.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll ein Teil der bislang als „Gewerbe“ festgesetzten Fläche südlich der Straße Oelder Tor und westlich bzw. nördlich der Speckenstraße als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ ausgewiesen werden. In dem Bestand sollen ein Einkaufszentrum sowie untergeordnet Flächen für Dienstleistung in den bestehenden Hallen auf dem Gelände errichtet werden. Das Vorhaben soll zudem der Ergänzung des Bestandes des gewachsenen Zentrums Strombergs sowie der städtebaulich-funktionalen Anbindung des Vorhabensstandorts an die Bestandstrukturen des perspektivischen Nebenzentrums dienen. Es ist als Fachmarktzentrum / Einkaufszentrum konzipiert und somit als ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu bewerten. Ziel ist es, dass Vorhaben im wesentlichen innerhalb der vorhandenen Bausubstanz umzusetzen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Nutzung an diesem Standort aus mehreren Gründen zu begrüßen. Zum einen wird durch die Umnutzung der Hallen die Fläche im Ortskern von Stromberg reaktiviert und gestalterisch wieder hergerichtet. Dies wurde bereits im Stadtentwicklungskonzept 2015 + der Stadt Oelde als wichtiges Ziel für Stromberg aufgenommen. Zum anderen wird die Versorgung Strombergs ausgebaut. Somit stärkt und ergänzt das Vorhaben die Versorgungsfunktion des Ortsteils in dem für Stromberg verträglichen Umfang.

Eine geordnete Entwicklung des Einzelhandels in Oelde wird im Rahmen des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde gewährleistet, welches durch den Rat der Stadt Oelde im Januar 2009 beraten und verabschiedet wurde.

Das Vorhaben liegt nach den Vorgaben des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde im Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches Stromberg. Auf Grundlage einer Verträglichkeitsuntersuchung wurde die Dimensionierung sowie die inhaltliche Ausrichtung des Vorhabens überprüft und festgelegt.

Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde (FNP) wird das Sprick-Gelände als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dementsprechend weist der Bauungsplan Nr. 6 „Stromberg - Up'n Dauden" für den Großteil des Plangebietes eine gewerbliche Nutzung aus. Im Osten ist ein ca. 15 m breiter Streifen als Grünfläche ausgewiesen. Das im Nordosten liegende Wohngebäude ist seinerzeit als gewerbliche Baufläche überplant worden.

Durch die Änderung der Nutzung des Gebietes als Sondergebiet nach einem Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt zeitnah eine Berichtigung im Flächennutzungsplan als Fläche mit der Darstellung „Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“.

Übergeordnete Planungsvorgaben

Der geplante Standort liegt innerhalb des Ortsteils Stromberg. Der gesamte Bereich liegt zwischen den im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Münsterland, dargestellten Wohnsiedlungsbereichen und einem kleinen Bereich für Gewerbe- und Industrie (GIB). Aufgrund des großen Maßstabs des Gebietsentwicklungsplanes und der damit verbundenen Parzellenunschärfe ist eine eindeutige Zuordnung für den Hallenkomplex des Vorhabens nicht möglich. In Abstimmung mit der Bezirksregierung kann der kleine Bereich für das Sondergebiet dem Wohnsiedlungsbereich zugeordnet werden, in dem Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11(3) BauNVO anzusiedeln sind.

Der Standort ist in die innerörtliche Versorgungsstruktur im Siedlungsschwerpunkt integriert und diesem räumlich und funktional zugeordnet bzw. auf diesen ausgerichtet.

Bei der gegenwärtig durch die Bezirksregierung Münster durchgeführten Fortschreibung des Regionalplans Münsterland wird eine Anpassung der Darstellung GIB zum Allgemeinen Siedlungsbereich erfolgen.

Planinhalt und Festsetzungen

Städtebauliches Konzept

Auf dem Plangebiet soll ein kleines Einkaufszentrum zur Ergänzung der Versorgung im Stadtteil Stromberg realisiert werden. Hierzu soll ein Großteil des bislang gewerblich genutzten Hallenbestandes renoviert und umgenutzt werden. Ein untergeordneter Teil der Hallen der ehemaligen Fahrradfabrik Sprick wurde abgerissen, um Raum für Parkplätze zu schaffen.

Der bestehende Hallenbestand im östlichen Plangebiet soll vor allem für Nutzungen im Einzelhandel und untergeordnet im Bereich Gewerbe sowie Dienstleistung zur Verfügung stehen. Im übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 auf dem Sprick-Gelände soll weiterhin gewerbliche Nutzung stattfinden. Zentrenrelevanter Einzelhandel wird hier ausgeschlossen.

Aufgrund der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung ist nach frühzeitiger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oelde im Vorfeld zunächst vereinbart worden, ein Verträglichkeitsgutachten zur Überprüfung des Vorhabens und dessen möglichen Auswirkungen durch einen Gutachter erstellen zu lassen. Der Vorhabenträger hat daher das Büro Stadt + Handel beauftragt, ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten zu erstellen. Dieses ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage dem Original der Begründung beigelegt (Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel, 15. Dezember 2008).

Während der Untersuchung wurde deutlich, dass die ursprünglich angestrebte Größe für das Vorhaben durch den Investor in seinem Ausmaß und seinen Auswirkungen nicht als verträglich für den Ortsteil zu bewerten ist. Aufgrund dessen wird das Einkaufszentrum entsprechend des Verträglichkeitsgutachtens 2.000 qm Verkaufsfläche umfassen. Flächen für die Lagerung und Sozialräume kommen hinzu. Anvisiert sind die Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters, eines Textilfachmarktes sowie eines Drogeriefachmarktes am diesem Standort. Die genannten Betriebe sollen durch weitere, hinsichtlich der Sortimentsstruktur noch nicht benannte, Shops ergänzt werden. Die Möglichkeiten der Nutzungen werden durch die Festsetzungen geregelt.

Im Hinblick auf die Gesamtdimensionierung überschreitet der Vorhabenumfang die im Zentrenkonzept der Stadt Oelde empfohlenen 2.000 qm Verkaufsfläche im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente nicht. Die Festlegung erfolgt auf eine mit der Innenstadt Oeldes abgewogene Entwicklung. Die vom Vorhabenträger anvisierte knapp 2.400 qm Gesamtfläche für das Vorhaben sind demnach nur dann als verträglich im Sinne des Zentrenkonzeptes zu bewerten, wenn mindestens 400 qm der geplanten Verkaufsfläche alternativ durch Nicht-Einzelhandelsnutzungen wie Dienstleistungen oder Gastronomie oder durch nicht-zentrenrelevante Sortimente genutzt werden (vgl. Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel, S. 27). Auf den übrigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up´n Dauden“ festgesetzten Gewerbegebietsflächen ist zur Erhaltung der Funktion und Eigenart des Gewerbegebietes der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Oelde ausgeschlossen.

Der Investor erklärt in dem Schreiben vom 25. Juli 2008 seine Bereitschaft, sich bei der Entwicklung des Geländes in den durch das Verträglichkeitsgutachten bestimmten Verkaufsflächen und Warengruppen zu bewegen. Zulässige Warengruppen für das Einzelhandelsvorhaben innerhalb der Verkaufsflächenobergrenze von 2.000 m² gemäß des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde, beschlossen vom der Rat der Stadt Oelde am 26. Januar 2008, sowie der Verträglichkeitsanalyse vom 05. Januar 2009 sind:

Zentrenkonzept

Im Zentrenkonzept der Stadt Oelde wird das Ziel der Aufwertung des Nahversorgungszentrums zu einem Nebenzentrum mit einem umfassenden Grundversorgungsangebot für den Stadtteil Stromberg formuliert. Das Nahversorgungszentrum Stromberg soll demnach durch eine gezielte Stärkung des Standorts durch weitere Ansiedlungen auf dem ehemaligen Sprick-Gelände zu einem Nebenzentrum aufgewertet werden. Der Vorhabenstandort befindet sich am westlichen Rand des perspektivischen Nebenzentrums. Das Einzelhandelsvorhaben soll den kleinteiligen Einzelhandelsbestand des Nebenzentrums ergänzen, diesen jedoch auf keinen Fall ersetzen.

Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben in der untersuchten Sortimentsaufteilung und Größe mit den Zielstellungen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Oelde korrespondiert und im besonderen den im Zentrenkonzept für Oelde Stromberg formulierten Zielstellungen folgt. Das Vorhaben beeinträchtigt zudem nicht die Entwicklung der Zentren- und Nahversorgungsentwicklung in den Nachbarkommunen und entspricht den landesplanerischen Vorgaben (vgl. Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel, S. 27).

Es wird zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegenden Wettbewerber in Stromberg kommen. Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe anderer Wettbewerber durch die Neuerrichtung des Einkaufszentrums im zentralen Versorgungsbereich kann aufgrund der Umsatzumverteilung nicht ausgeschlossen werden (vgl. Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel, S. 24 ff). Die konzentrierte Ansiedlung von Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich dient jedoch der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Durch die Errichtung eines Einkaufszentrums kann die Funktion des perspektivischen Nebenzentrums Stromberg (vgl. Zentrenkonzept Oelde, Stadt + Handel, S. 117; Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel, S. 4) jedoch gestärkt und somit eine Aufwertung der flächendeckenden Nahversorgungsstrukturen für den Ortsteil erreicht werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Da nach der neuen Gesetzeslage nur innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches diese Art von Entwicklung stattfinden darf, ist der Ratsbeschluss über die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Oelde vom 26. Januar 2009 Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens.

Zur Realisierung des Einkaufszentrums auf der Fläche der ehemaligen Fahrradfabrik Sprick wird ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Untergeordnet können neben der prägenden Nutzung durch den Einzelhandel Flächen für Dienstleistung und Gastronomie genutzt werden. Für das Wohnhaus im nordöstlichen Eckbereich der Fläche wird die bisherige Ausweisung für gewerbliche Nutzung in die Festsetzung Mischgebiet ändert, um einen erhöhten Schutzanspruch der Bewohner zu erwirken.

Innerhalb der als „Sondergebiet“ ausgewiesenen Flächen ist die Errichtung von Gebäuden in maximal zweigeschossiger Bauweise bei einer Dachneigung von 0 – 15° zulässig. Als Dachform werden Flachdächer festgesetzt. Somit wird die Höhenentwicklung an die umgebende Bebauung angepasst. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 gem. § 19 BauNVO festgesetzt. Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO für die Gebäude festgesetzt.

Die maximale Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne „Oelder Sortimentsliste“ wird auf 2.000 qm begrenzt. In diesem Umfang sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Haupt- und Nebenzentren zu erwarten. Der mögliche Besatz des Einkaufszentrums wurde durch das Verträglichkeitsgutachten überprüft und als verträglich eingestuft. Sollten andere als die festgesetzten Nutzungen für das Sondergebiet angestrebt werden, so ist die Verträglichkeit im Einzelfall im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf den Leitsatz I des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelder wird verwiesen¹. Folgende Festsetzungen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO getroffen:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Zulässig im Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum Oelder Tor“ ist großflächiger Einzelhandel gem. § 11 (3) BauNVO sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit der jeweils angegebenen zulässigen Verkaufsfläche (VKF) und Sortimentsstruktur. Zusammengenommen dürfen in dem Einkaufszentrum nicht mehr als 2.000 m² zentren- und nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche gem. der Oelder Sortimentsliste entstehen (s. Punkt Oelder Sortimentsliste; zudem Einzelhandelskonzept der Stadt Oelde vom 26. Januar

¹ Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär nur im Innenstadtzentrum, nachgeordnet auch im Nebenzentrum Stromberg,

- unter Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben (Kongruenz),
- primär in der Haupt- und Nebenlage (...)

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist sehr begrenzt auch im Nebenzentrum Stromberg zulässig, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des Ortsteils bezogen ist und mit den konzeptionellen Empfehlungen des Kapitel 4.1.4 korrespondiert: (...) Als definierte Ausnahme von Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Nebenzentrum Stromberg zulässig sein, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des Ortsteils bezogen ist. Ansiedlungen sind dabei grundsätzlich möglich bis 400 m² Verkaufsfläche und sollten im Bereich von 400 m² bis 800 m² Verkaufsfläche einer Einzelfallprüfung unterzogen werden.

2009). Eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 2.400 m² VKF kann mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. In dem Einkaufszentrum können folgende Nutzungen angesiedelt werden:

- a) Lebensmittel-Discounter mit max. 800 m² VKF oder ein Vollsortimentler mit 1.200 m² VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) (WZ 52.11.1) sowie branchenübliche Randsortimente. Von der Gesamtverkaufsfläche sind nur maximal 50 m² VKF als Aktionsfläche zulässig (= Fläche für zentrenrelevante Sortimente gemäß der Oelder Sortimentsliste, die nicht ständig angeboten werden).
- b) Drogeriefachmarkt mit max. 400 m² VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Drogerie, Parfümerie und Kosmetikartikel (WZ 52.33) sowie branchenübliche Randsortimente.
- c) Bekleidungsfachmarkt mit max. 400 m² VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Bekleidung (WZ 52.42) sowie branchenübliche Randsortimente.
- d) Getränkefachmarkt mit max. 400 m² VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Getränke sowie branchenübliche Randsortimente.
- e) Elektrofachmarkt mit max. 400 m² VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Elektroartikel, Leuchten und Haushaltsgeräte (WZ 52.45.1, 52.44.2) sowie branchenübliche Randsortimente.
- f) Zoofachmarkt mit max. 400 m² VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment zoologischen Bedarf und lebende Tiere (WZ 52.49.2) sowie branchenübliche Randsortimente.
- g) Fachmarkt für neue Medien mit max. 400 m² VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Neue Medien und Unterhaltungselektronik (WZ 52.45.2, 52.49.5) sowie branchenübliche Randsortimente.

In den Fachmärkten sind auf höchstens 10% der Verkaufsfläche Randsortiment zulässig. Dies sind solche Sortimente, die nicht als Kernsortiment aufgeführt sind.

- h) Sonstige Einzelhandels –und Dienstleistungsbetriebe mit einer maximal zulässigen Verkaufs- bzw. Betriebsfläche von 30 m² zulässig. Zulässig sind ergänzende, branchenübliche Angebote und Dienstleistungen wie Imbiss/Bistro, Schuh- und Schlüsseldienst, Bäcker. Unzulässig ist der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Oelder Sortimentsliste.
- i) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind gemäß der Entwicklungsleitlinien aus dem Oelder Zentrenkonzept in einer Größe von max. 800 m² VKF zulässig.

2. Ausnahmsweise können Büro- und Verwaltungsnutzungen und Nutzungen für freie Berufe zugelassen werden.

3. Für die übrigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 festgesetzten Gewerbeflächen ist zur Erhaltung der Funktion und der Eigenart des Gewerbebetriebes sowie des Zentralen Versorgungsbereiches Stromberg der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Oelde ausgeschlossen.

Verkaufsfläche ist hierbei die Fläche gemäß Entscheidung des BVerwG vom 27.04.1990 (Az. 4 C 36/87) und vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10/04, 4 C 14/04, 4 C 3/05, 4 C 8/05)

WZ= Statistisches Bundesamt 2003: Klassifikation der Wirtschaftszweige - WZ 2003 -

Auch für das Mischgebiet wird eine maximal zweigeschossige, hier jedoch offene Bebauung festgesetzt. Als Dachform wird dem Bestand und der umliegenden Bebauung entsprechend ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40 – 45° gewählt. Die GRZ liegt mit 0,4 niedriger als die für ein MI vorgesehene maximale GRZ, ist aber an den offenen und großzügigen Charakter der umliegenden Siedlungsstruktur angelehnt.

Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up'n Dauden" im Bebauungsplan die nachstehenden textlichen Festsetzungen gem. § 86 (1) und (4) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB aufgenommen:

DACHNEIGUNG / DACHFORM:

Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan. Hierbei bedeutet FD = Flachdach und SD = Satteldach. Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

Die maximale Gebäudehöhe darf die für das Baufeld festgesetzte Höhe baulicher Anlagen – jeweils bezogen auf Meter (m) über NN - nicht überschreiten. Für untergeordnete technische Bauteile, wie Schornsteine, BE – und Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlanlagen, Werbeanlagen etc. können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen bis zu einer Gesamthöhe von 159,00 m ü. NN ausnahmsweise zugelassen werden.

WERBEANLAGEN / GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN:

Werbeanlagen sind im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig und genehmigungspflichtig. Sie unterliegen folgenden gestalterischen Einschränkungen:

- a) Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbbregister Farben wie leuchtgelb, leuchtrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u.ä. Farben).
- b) Werbeanlagen und Pylone als selbstständige Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 11 m und jeweils 9 m² Werbefläche nicht überschreiten.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die verträgliche Einbindung des Einkaufszentrums in den umgebenden Siedlungsraum. Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit des Investors wenig ein.

Verkehrerschließung und ruhender Verkehr

Das Sondergebiet wird über die B 61 „Oelder Tor“ sowie die Speckenstraße erschlossen. Die Plankonzeption sieht vor, dass der Besucherverkehr über die bestehende Zufahrt an der B 61 zu- und abfließt. Die Zu- und Abfahrt wird weitmöglichst von der Signalanlage angelegt. Aufgrund dessen wird ein Verbot für Zu- und Abfahrten im verbleibenden, angrenzenden Bereich zum Oelder Tor ausgewiesen. Während der Rotphasen der in unmittelbarer Nähe angrenzende Signalanlage im Kreuzungsbereich Oelder Tor / Speckenstraße kann der Verkehr auf die B 61 fließen.

Der Lieferverkehr mittels LKW wird vorwiegend über die Speckenstraße abgewickelt, da sich die Laderampen am östlichen Rand des Plangebietes befinden. Die Rangierflächen liegen im rückwärtigen Bereich des Hallenkomplexes am südlichen Rand des Betriebsgeländes. Durch die Signalanlage im Kreuzungsbereich Oelder Tor / Speckenstraße ist auch die Zu- und Abfahrt des Lieferverkehrs (ca. 15 Bewegungen am Tag) auf die Bundesstraße gesichert. Die Abfahrt des Lieferverkehrs von der Fläche darf nur als Linksabbieger auf die Speckenstraße in Richtung Oelder Tor erfolgen.

Die Leichtigkeit des Verkehrs wurde in dem Gutachten des Büros nts vom 06. März 2009 berechnet und positiv beschieden Stromberg (vgl. Verkehrsuntersuchung Zentrum Oelder Tor, nts, S. 2). Durch das Vorhaben wird der zu- und abfließende Verkehr auf der B 61 nicht beeinträchtigt, so dass aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Der ruhende Verkehr für Kunden und Angestellte wird auf einer Stellplatzanlage mit 90 Stellplätzen auf dem westlichen Areal der ehemaligen Fahrradfabrik Sprick untergebracht. Der Parkplatz wird während der Öffnungszeiten (werktags von 8.00 Uhr bis 20.00 und sonntags von 8.00 – 11.00) der ansässigen Geschäfte genutzt. Außerhalb der Geschäftszeiten, zu dem Beurteilungszeitraum nachts, wird die Fläche durch geeignete Maßnahmen vom Betreiber gesperrt.

Immissionssituation

Durch die in der Umgebung ausgeübten Nutzungen und durch den Verkehrslärm wird es aufgrund der geplanten Nutzung zu keiner negativen Beeinflussung der Immissionssituation im Plangebiet kommen.

Emissionssituation

Die durch geplante Nutzung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung sind gutachterlich bewertet worden. Auf das sich in der Anlage befindliche Schallschutz-Gutachten vom 16. Januar 2009, welches durch den Schallschutzkantor Selzer erstellt wurde, wird verwiesen.

Als Immissionspunkte wurden die in einem Mischgebiet liegenden Gebäude Oelder Tor 4 und 6/8 (Südfassade), die in einem Allgemeinen Wohngebiet liegenden Gebäude Speckenstraße 1a und 3 (Westfassade) sowie die Süd- und Westfassade des Gebäudes auf dem Flurstück 574, für welches Mischgebietswerte zu Grunde gelegt wurden, untersucht.

In dem Gutachten wurde festgestellt, dass bei Berücksichtigung aller relevanten Schallquellen, die dem entstehenden Einkaufszentrum zugeordnet werden können (Kunden-/ Mitarbeiterparkplatz, Lieferverkehr, Gebäudetechnische Aggregate, Leergutlager und Verladetätigkeit), die Richtwerte der TA-Lärm an den zu berücksichtigenden Immissionspunkten eingehalten werden.

Im Bereich der Anlieferung, die an die Speckenstraße grenzt und der durch den An- und Ablieferungsbereich auf der Ostseite des Gebäudes geprägt wird, sind zur Einhaltung der Richt-

werte Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Das Gutachten schlägt eine Lärmschutzwand von 2,60 m als geeignete Maßnahme vor, die zur besseren Einbindung in die Umgebung zur Speckenstraße auf einen Streifen von mind. 1 m einzugrün ist. Ein Abschluss der Lärmschutzwand zum nördlichsten Gebäudeteil der Anlieferung ist zu schaffen, um eine Verlärmung des angrenzenden Wohngebäudes zu verhindern.

Auswirkungen auf die Umwelt

In seiner Sitzung am 01. Dezember 2008 hat der Rat der Stadt Oelde den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up´n Dauden“ unter Anwendung des § 13 a BauGB gefasst, da das Plangebiet 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.

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.

Durch den Bebauungsplan soll kein Vorhaben realisiert werden, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Ein FFH-Gebiet ist nicht betroffen.

Die Allgemeine Vorprüfung zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3c UVPG in Verbindung mit Anlage 2 zum UVPG hat ergeben, dass es sich bei dem Vorhaben um kein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt (vgl. Allgemeine Vorprüfung gem. § 3 c UVPG „Einkaufszentrum – Oelder Tor“ – 3. Änderung, Stadt Oelde, Dezember 2008).

Die vorgesehene Ausweisung von Bau- und Straßenverkehrsflächen ist in der Regel mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Ein Vergleich der Ist-Situation 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 § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass auf eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verzichtet wird.

Kennzeichnung von Flächen

Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen

Die jetzige Planung sieht die Errichtung des Einkaufszentrums in dem bestehenden Hallenbestand vor. Da es sich um einen alten Gewerbestandort handelt (Fahrradfabrik Sprick zuvor Möbelfabrik Rose), werden das gesamte Areal und damit nahezu der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Altstandort unter der Nr. 8905 im Verzeichnis des Kreises über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen geführt. Bei Untersuchungen und dem teilweisen Rückbau von Gebäuden und Anlagen haben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.

Bei Erdarbeiten sind Auffälligkeiten im Boden zu beachten und zu melden. Ggf. festgestellte Verunreinigungen sind unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf als zuständiger Untere Bodenschutzbehörde sowie unter Aufsicht eines im Altlastenbereich erfahrenen Gutachters zu sanieren.

Hinweise

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich dort auch keine Bodendenkmale. Ergänzend wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischen Wert nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW bei der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde meldepflichtig sind.

Kampfmittel

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg Up´n Dauden“ wurde im vergangenen Jahrhundert gewerblich genutzt. Der Stadt Oelde liegen keine Erkenntnisse darüber vor, ob Kampfmittel in diesem Bereich zu erwarten sind. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg oder die nächstgelegene Polizeistelle unverzüglich zu verständigen.

Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Grünflächen werden nicht festgesetzt. Jedoch ist im städtebaulichen Konzept des Investors vorgesehen, die Randbereiche der Fläche zum Oelder Tor sowie zur Speckenstraße mit gärtnerischen Maßnahmen zu gestalten. Aufgrund dessen wird ein Pflanzstreifen ausgewiesen.

Zudem werden auf dem Parkplatz Bäume zur Begrünung der Fläche gepflanzt, wenn die Altlastensituation nicht eine komplette Versiegelung erfordert. Es ist vorgesehen, je angefangene sechs Stellplätze mit mindestens einem standortheimischen Laubbaum (I./II: Ordnung) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu durchgrünen. Dies geschieht als Kompensation, da im Zuge der Baureifmachung einige Bäume, entlang der anliegenden Straßen gefällt werden müssen.

Weitere natur- und landschaftsbezogene Regelungen werden nicht vorgenommen.

Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung und Entschädigung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich das Grundstück im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Entschädigungsansprüche werden durch die Planung nicht begründet.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Abwasseranlagen in das Ortsnetz.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Mischgebiet	0,06 ha	7,7 %
Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel	0,72 ha	92,3 %
Gesamtfläche	0,78 ha	100,0 %

Verfahren

Der Rat der Stadt Oelde hat mit dem Beschluss vom 1. Dezember 2008 beschlossen, das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg Up´n Dauden“ nach § 13 a BauGB durchzuführen. Es wird das beschleunigte Verfahren gewählt, da die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt werden. Das Änderungsgebiet dient der innerstädtischen Entwicklung und liegt weit unter der Schwelle von 20.000 qm versiegelter Fläche. Die Allgemeine Vorprüfung zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3c UVPG in Verbindung mit Anlage 2 zum UVPG hat ergeben, dass es sich bei dem Vorhaben um kein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.

Die nach § 3 (2) BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte in dem Zeitraum vom 30. Januar bis 02. März 2009.

Das Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg Up´n Dauden“ wurde durch den Rat der Stadt Oelde am _____ gefasst.

Anlagen

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens in Oelde Stromberg; Stadt + Handel; Dortmund; 05. Januar 2009

Schallschutz-Gutachten; Schallschutzkantor Selzer; Gütersloh; 16. Januar 2009

Allgemeine Vorprüfung gem. § 3 c UVPG „Einkaufszentrum – Oelder Tor“ – 3. Änderung, Stadt Oelde, Dezember 2008

Verkehrsuntersuchung Zentrum Oelder Tor, nts, S. 2, 06. März 2009

Zentrenkonzept für die Stadt Oelde; Stadt + Handel; Dortmund; Dezember 2008 (wird nur dem Original der Begründung beigelegt)