



SITZUNGSVORLAGE
B 2004/610/0353

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 610/BP-94	27.01.2005	
		<hr/> Rauch, Peter

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	17.02.2005
Haupt- und Finanzausschuss	14.03.2005
Rat	11.04.2005

Planungen im Bereich "Moorwiese"

- A) Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 7. Änderung -**
B) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Moorwiese" der Stadt Oelde

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Weitkamp“ der Stadt Oelde wurde die Fläche „Moorwiese“ zunächst von einer Bebauung ausgeklammert, da sich im Verfahren herausgestellt hat, dass eine Sanierung des Bodens für eine Nachfolgenutzung erforderlich wird. Nach Abschluss der Bodensanierungen besteht nun die Möglichkeit, die Flächen einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Unterschiedliche Nutzungen standen bereits zur Diskussion. Die Ausweisung als Mischgebiet oder Fläche für eine Einzelhandelsnutzung ist für diesen Bereich bereits verworfen worden.

Der Orden der Schwestern der hl. Maria Magdalena Postel ist in Zusammenarbeit mit der Investorengruppe Kirchner Immobilien an die Stadt Oelde herangetreten und hat Interesse an Teilflächen der Moorwiese für die Errichtung eines „Gruppen-Pflege-Wohnkonzeptes“ bekundet. Die Investorengruppe ist zudem an den übrigen Flächen zur Realisierung einer Wohnbebauung in Form von Reihen, Doppel- und Einfamilienhäusern sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen interessiert. Somit wird an der Nahtstelle zum Stadtkern „Wohnen über alle Generationen“ entstehen. Hierbei würde auch die Anregung des Rates der Stadt

Oelde, bei städtischen Entwicklungen auch über verschiedene Formen des seniorengerechten Wohnens nachzudenken, Berücksichtigung finden. Die Gesamtfläche des Bereichs Moorwiese beträgt ca. 3 ha. Einzelheiten des Konzeptes wurden in der Sitzung vom 11.11.2004 von der Investorengruppe vorgestellt.

Zwischenzeitlich wurde ein städtebaulicher Entwurf seitens der Investorengruppe vorgelegt, der die Basis für den aufzustellenden Bebauungsplan bilden soll. Einzelheiten zu diesem Entwurf werden in der Sitzung mündlich erläutert. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen auf dieser Plangrundlage die erforderlichen Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes) einzuleiten.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Neudarstellung von Wohnbauflächen im Bereich Moorwiese. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wird der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf -Zweckbestimmung Mehrzweckhalle-, als öffentliche Grünfläche und als Vorbehaltsfläche für Straßenplanung dargestellt.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 94 liegt zwischen den Straßen „Zur Axt“, „Wiedenbrücker Straße“ und „Moorwiese“ und bezieht aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen die östlich der Straße „Moorwiese“ liegende Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 84 „Weitkamp“ mit ein. Diese Flächen werden bislang als allgemeines Wohngebiet und Grünfläche - Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage – ausgewiesen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 94 werden somit die in diesem Teilbereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 84 außer Kraft treten.

Die beiden erforderlichen Bauleitplanverfahren sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt folgende Beschlüsse zu fassen:

A) Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 7. Änderung -

A1) Einleitungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) das Verfahren zur 7. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wird der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle und als öffentliche Grünfläche dargestellt. Durch die 7. Änderung soll der Bereich des ehemaligen Sportplatzes „Moorwiese“ als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Änderungsbereich umfasst ca. 3,1 ha.

Der Änderungsbereich liegt zwischen den Straßen „Zur Axt“, „Wiedenbrücker Straße“ und „Moorwiese“ ist und auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

[siehe Anlage 1]

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

A2) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten.

A3) Beschluss zur Beteiligung der Behörden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hin-

blick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

B) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Moorwiese" der Stadt Oelde

B1) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt für die Flächen zwischen den Straßen „Zur Axt“, „Wiedenbrücker Straße“ und „Moorwiese“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,1 ha.

Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung

Bebauungsplan Nr. 94 „Moorwiese“ der Stadt Oelde

erhalten

Von dem Bebauungsplan Nr. 94 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 111	Flurstücke 88; 438; 436; 439 tlw.
----------	-----------------------------------

Der Planbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 111, Flurstücke 449, 115, 56, 98;
im Südwesten:	Flur 8, Flurstücke 300, 452;
Im Südosten:	Flur 111, Flurstücke 444, 445 (Moorwiese) und 439 (Fußweg).

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

[siehe Anlage 2]

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

B2) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten.

B3) Beschluss zur Beteiligung der Behörden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Anlage(n)