



SITZUNGSVORLAGE
B 2006/610/0708

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung BP-87-1aend	23.01.2006	
		<hr/> Herr Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	16.02.2006
Haupt- und Finanzausschuss	13.03.2006
Rat	03.04.2006

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" der Stadt Oelde
Antrag auf Änderung der Festsetzungen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt folgenden

Beschluss:

A) Einleitung des Verfahrens

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 Abs. 8 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) das Verfahren zur Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“ einzuleiten. Da diese 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. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: **1. vereinfachte Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“**.

Die geplanten Änderungen betreffen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise und gestalterische Festsetzungen.

Der Änderungsbereich liegt zwischen dem Wohngebiet Brede und der Hofanlage Schulze-Sün-

ninghausen und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“. Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

[siehe Anlage 2]

B) Öffentliche Auslegung

Die 1. vereinfachte Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) öffentlich auszulegen. Die von der Planung betroffenen 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 und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Beschlüsse zu A) und B) sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" der Stadt Oelde ist seit dem 28.08.2004 rechtskräftig. Der Planbereich zwischen dem Wohngebiet Brede und der Hofanlage Schulze-Sünninghausen umfasst Grundstücke für Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser, sowie ein Gemeinschaftshaus und ein Mehrfamilienwohnhaus. Für die geplante Einbringung des Projektes in das Programm „50 Solarsiedlungen“ des Landes NRW wurden einzelne Haustypen entwickelt, die die Basis für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bildeten.

Aufgrund der relativ komplexen Anforderungen an eine Solarsiedlung für die Aufnahme in das o. g. Programm des Landes NRW hat sich der Investor entschieden, diese Absicht nicht weiter zu verfolgen. Zusätzlich hat sich im Rahmen der Grundstücksvermarktung gezeigt, dass einige Festsetzungen des Bebauungsplanes den Gestaltungsspielraum bei der Errichtung von Einfamilienhäusern stark einschränken.

Der Investor hat daher mit Schreiben vom 19.01.2006 einen Antrag auf Änderung einiger Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" gestellt (siehe Anlage 1). Beantragt wird

- die Änderung der Dachneigung für die südliche Baureihe mit Anpassung der maximalen Firsthöhe
- Aufhebung der Einschränkungen für Dachgauben
- die Zulässigkeit einer Zweigeschossigkeit für die gesamte nördliche Baureihe.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen den Änderungswünschen zu folgen, um den Gestaltungsspielraum der möglichen Bauherren zu erweitern. Hierbei sollten die Festsetzungen so geändert werden, dass diese in etwa den Festsetzungen anderer aktueller Baugebiete in Oelde entsprechen. Weitere Einzelheiten zu den möglichen Änderungen werden in der Sitzung an Hand eines Planentwurfes erläutert.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, kann dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Hierdurch kann auf einzelne Verfahrensschritte verzichtet werden und von einer Umweltprüfung abgesehen werden.