



SITZUNGSVORLAGE
B 2006/610/0854/1

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fach- / Servicedienst Planung und
Stadtentwicklung
610/BP-94

13.09.2006

Peter Rauch

Beratungsfolge

Termin

Rat

25.09.2006

Bebauungsplan Nr. 94 "Moorwiese" der Stadt Oelde

A) Sachstandsbericht

B) Erneuter Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

A) Sachstandsbericht

In seiner Sitzung vom 15.05.2006 hat der Haupt- und Finanzausschuss beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 94 „Moorwiese“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Dieser Beschluss wurde bislang noch nicht vollzogen, da die Vertragsverhandlungen mit den Investoren noch zu keinem Abschluss gebracht werden konnten.

Zwischenzeitlich hat einer der Investoren erklärt, dass er nicht mehr bereit ist, das Vorhaben durchzuführen. Hingegen besteht seitens des anderen Investors weiterhin großes Interesse die bisherige Konzeption „Wohnen über alle Generationen“ in diesem Baugebiet zu realisieren. Insbesondere will er die Vorhaben des altengerechten Wohnens umsetzen und um einige weitere Gebäude in Form von Hausgruppen bzw. Doppel- und Einfamilienhäusern ergänzen. In den darauf folgenden Verhandlungen wurde Einigkeit darüber erzielt, dass das Gebiet durch diesen als Erschließungsträger erschlossen, teilweise bebaut und teilweise vermarktet werden soll. Die Vermarktung der verbleibenden Grundstücke soll über die Stadt Oelde erfolgen.

Durch den Verzicht eines Investors an der weiteren Realisierung des Gesamtprojektes mitzuwirken, ergibt sich - auch bedingt durch den Wegfall einzelner durch diesen Investor geplanten Haustypen bzw. Häuser - die Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf nochmals anzupassen. In enger Abstimmung mit dem verbliebenen Investor konnte auch noch durch die Änderung einiger Grundstückszuschnitte eine Optimierung der geplanten Erschließungsanlagen erreicht werden.

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 3,08 ha, hiervon entfallen ca. 0,29 ha auf öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage - , 0,38 ha auf die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen und ca. 2,41 ha Bauflächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Das neue Wohngebiet wird im Norden über eine parallel zur „Wiedenbrücker Straße“ verlaufende Wohnstraße erschlossen, die gleichzeitig den Fußgängern und Radfahrern als Verbindung zwischen den Fuß- und Radwegen aus dem neuen Baugebiet „Weitkamp“ und der Einmündung Wiedenbrücker Straße / Zur Axt dient. Die südöstlich und östlich liegenden Baugrundstücke des Plangebietes sind direkt über die Straße „Moorwiese“ erschlossen. Die übrigen Baugrundstücke werden über eine Stichstraße, die an die Straße „Moorwiese“ angebunden ist, erschlossen. Am Ende befindet sich die notwendige Wendeanlage, hieran schließt sich eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Wiedenbrücker Straße an.

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auf diesen Flächen sind im Kernbereich Einzel- oder Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise bei einer Dachneigung von 40 – 45° zulässig. Für den nordöstlichen Bereich wird eine zweigeschossige offene Bauweise bei einer Dachneigung von 35 – 40° festgesetzt, auf diesen Flächen sollen kleine Reihenhäuser entstehen.

Im südlichen Planbereich wird für das am Kreisverkehr liegende Grundstück eine dreigeschossige Bauweise bei einer Dachneigung von 10 – 20° und der Dachform Pultdach und/oder Flachdach festgesetzt. Hierdurch ist es möglich an dieser prägnanten Stelle ein Gebäude zu errichten, welches sich deutlich von der umgebenden Bebauung abhebt und das auch die geplante Nutzung mit Service-Wohnungen berücksichtigt. Auf der Nachbarfläche, auf der ein Gebäude für eine Pflege-Wohngruppe errichtet werden soll, wird ebenfalls eine Dachneigung von 10 – 20° festgesetzt. Bei einer zwingenden zweigeschossigen Bauweise wird als Dachform das Satteldach festgelegt. Hierdurch ergeben sich weitere besondere Gestaltungsmöglichkeiten bei der Errichtung des Gebäudes. Zwischen diesem Gebäude und der vorgesehenen Erschließungsstraße liegen zwei weitere Baufelder. Die Festsetzungen sehen hier eine maximal zweigeschossige Bauweise bei einer Dachneigung von 35 – 40° vor. Auf diesen Flächen sollen weitere altengerechte Wohngebäude entstehen.

Insgesamt sollen neben den beiden Sonderbauten (mit 30 altengerechten Wohnungen und der Seniorenwohngruppe mit 24 Plätzen) weitere 41 Wohneinheiten (einschließlich der weiteren durch den Investor geplanten altengerechten Wohnhäuser) in Einzel- oder Doppelhäusern und zwei Hausgruppen entstehen.

Neben den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im städtebaulichen Vertrag Einzelheiten zur Gestaltung der Außen- bzw. Grünflächen geregelt. So wird der Bereich zwischen den beiden Gebäuden mit den altengerechten Wohnungen und der Seniorenwohngruppe als Begegnungsfläche gestaltet. Ebenso soll die im nordwestlichen Plangebiet vorgesehene Grünfläche mit den zu erhaltenen Eichen als kleine Parkanlage mit Wegen und einer Aufenthaltsfläche gestaltet werden. Weitere Einzelheiten zur Gestaltung dieser Flächen können auch der Anlage entnommen werden.

Die oben beschriebenen Änderungen sind in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden, der nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages öffentlich ausgelegt werden soll.

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde nimmt von geplanten Änderungen Kenntnis und stimmt diesen zu.

B) Erneuter Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Da sich durch die geänderte Konzeption in mehreren Bereichen des Bebauungsplanentwurfes Änderungen ergeben, ist es erforderlich den Offenlagebeschluss vom 15.05.2006 aufzuheben und auf der Basis des jetzt vorliegenden Entwurfs erneut zu fassen. Gemäß Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 04.09.2006 wurde der Rat der Stadt Oelde ermächtigt den Beschluss zur öffentlichen Auslegung zu fassen:

Beschluss:

1. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorwiese“ vom 15.05.2006 wird aufgehoben.
2. Der Rat der Stadt Oelde beschließt, den Bebauungsplan Nr. 94 „Moorwiese“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch 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.

Von dem Bebauungsplan Nr. 94 „Moorwiese“ der Stadt Oelde werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 111	Flurstücke 88; 438; 436; 439 tlw. und 449 tlw.
----------	--

Der Planbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 111, Flurstücke 115, 56 und 98 („Wiedenbrücker Straße“);
im Südwesten:	Flur 8, Flurstücke 300 und 452 (Straße „Zur Axt“);
Im Südosten:	Flur 111, Flurstücke 444 und 445 (Straße „Moorwiese“).

Anlage(n)

Anlage 1: Offenlageentwurf des Bebauungsplanes Nr. 94

Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94

Anlage 3: Plan mit Darstellung der Außenanlagen altengerechtes Wohnen und Seniorenwohngruppe

Anlage 4: Entwurf zur Gestaltung der Grünanlage