



SITZUNGSVORLAGE
B 2007/610/0949

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung	10.01.2007	
		<hr/> Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	25.01.2007
Haupt- und Finanzausschuss	26.02.2007
Rat	26.03.2007

Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich nördlich der Straße "Zum Sundern"

A) Aufstellungsbeschluss

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

C) Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

A) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt für die Flächen nördlich der Straße „Zum Sundern“ im Anschluss an das an der „Ludgerusstraße“ vorhandene Wohngebiet gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 9,3 ha.

Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung

Bebauungsplan Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ der Stadt Oelde

erhalten

Von dem Bebauungsplan Nr. 103 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 4	Flurstücke 163, 165, 167, 233, 235, 236, 237, 238, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492 und 483 tlw.;
Flur 149	Flurstück 4 tlw.

Der Planbereich grenzt an:

Im Nordwesten:	Flur 4, Flurstücke 232 und 390;
im Südwesten:	Flur 4, Flurstücke 447, 403, 446, 445, 444, 443, 442, 441, 440, 404, 439, 438 und Flur 149 Flurstück 734;
im Südosten:	Flur 149, Flurstücke 575 und 574 (Zum Sundern);
im Nordosten:	Eine gedachte Linie im Abstand von ca. 30 m zur nordöstlichen Grenze der Parzelle Flur 4 Flurstück 483 und Flur 4, Flurstück 484

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

[siehe Anlage 1]

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

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

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.

C) Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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.

Sachverhalt:

Seit mehr als 20 Jahren ist die Stadt Oelde bestrebt, die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im nördlichen Bereich der Straße „Zum Sundern“ als Wohngebiet zu entwickeln und so die im Bereich der „Ludgerusstraße“ bestehende Wohnbebauung fortzuführen. Lange Zeit scheiterten die Bestrebungen an dem fehlenden Veräußerungsinteresse der Eigentümer. Mittlerweile hat die Stadt Oelde einen Großteil dieser Flächen erworben und hat gute Aussichten auch die restlichen Grundstücksflächen zu erwerben.

Nach der erfolgreichen und sehr schnellen Vermarktung der städtischen Flächen im Bereich „Moorwiese“ soll nun, um den schon heute erkennbaren Bedarf an Bauland für Bauwillige in der Stadt Oelde erfüllen zu können, diese Fläche entwickelt werden. Eine aktuelle Abfrage hat ergeben, dass zur Zeit etwa 40 Bewerber Interesse am Erwerb eines Baugrundstückes in diesem Baugebiet bekundet haben. Von daher ist es notwendig, diesen Bauinteressenten eine zeitliche Perspektive hinsichtlich der Entwicklung des Baugebietes „Zum Sundern“ aufzeigen zu können.

Nachdem die Voruntersuchungen (mögliche Kampfmittleinwirkungen, mögliche archäologische Bodenfunde, Anschluss des Gebietes an die Entwässerungssysteme, etc.) für dieses Gebiet positiv abgeschlossen wurden und die Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als

„Wohnbauflächen“ dargestellt sind, kann ein entsprechender Bebauungsplan entwickelt werden.

Nach den ersten Entwürfen ist vorgesehen, Baurecht für voraussichtlich 100 bis 110 Baugrundstücke zu schaffen. Angedacht ist überwiegend eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, im südlichen Planbereich werden auch Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Erschließung wird über Stich- und/oder Ringstraßen hauptsächlich von der Straße „Zum Sundern“ aus erfolgen. Untereinander werden diese Straßen über ein separates Rad- und Fußwegenetz miteinander verbunden werden. Möglichst zentral im Gebiet soll ein Kinderspielplatz angelegt werden.

Insgesamt wird das Plangebiet ca. 9,3 ha umfassen. Aufgrund der Größe des Plangebietes soll eine an die Nachfrage angepasste Entwicklung in zwei oder drei Bauabschnitten stattfinden, so dass eine Reaktion auf den Markt ermöglicht und ein Überangebot im eigenen Stadtgebiet vermieden wird. Gleichzeitig gestattet dieser langfristige Ansatz die Möglichkeit der Stadtentwicklung wie sie im Zuge des sich noch in Aufstellung befindlichen „Stadtentwicklungskonzept 2015“ vorgesehen ist. Die Bereitstellung von attraktivem Bauland wird als effektive Maßnahme zur Gewinnung neuer Haushalte für Oelde sowie zur Bindung der an Eigentum interessierten Oelder Bevölkerung gewertet und sichert damit die Zukunft der Stadt.

Anlage(n)

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103