



SITZUNGSVORLAGE
B 2015/610/3322

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 27.07.2015

Frau Ingrid Altebäumer

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	17.09.2015
Hauptausschuss	Vorberatung	21.09.2015
Rat	Entscheidung	21.09.2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt“ der Stadt Oelde

A) Änderung des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses vom 27.04.2015

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Ja

Maßnahme / Fortschreibung aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: 3-4 von Seite 80

Sachverhalt:

A) Änderung des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses vom 27.04.2015

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 27.04.2015 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt“ der Stadt Oelde beschlossen.

Im Zuge der weiteren Planung und aufgrund von Anregungen einiger Eigentümer haben sich geringfügige Änderungen des Geltungsbereiches ergeben. Der Geltungsbereich ist demzufolge

entsprechend anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Der Rat beschließt den räumlichen Geltungsbereich anzupassen.

Der geänderte Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Oelde:

Flur 3: Flurstücke 1107, 662, 104 tlw., 107 tlw., 108 tlw., 299, 306 tlw., 295 tlw., 294 tlw., 292 tlw., 291 tlw., 296, 293, 102 tlw., 1095 tlw., 1094 und 1093 .

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Mit Schreiben vom 07.04.2015 hat ein ortsansässiges Unternehmen stellvertretend für die Eigentümer der betroffenen Grundstücke einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die rückwärtigen Gartengrundstücke zur Wibbeltstraße in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Die insgesamt ca. 0,8 ha große Fläche liegt nördlich der Bundesbahnlinie und hier östlich der Warendorfer Straße (L 793) zwischen den Straßen Zum Drostholz und der Wibbeltstraße. Es handelt sich um Gartenflächen, die von den umgebenden Straßen durch vorgelagerte Grundstücksflächen mit straßennah angeordneten Einzelgebäuden abgegrenzt sind. Die Anfahrbarkeit ist von Westen her über die Erich-Kästner-Straße gegeben, die als öffentlicher Stichweg von der Wibbeltstraße ausgeht und bereits für die Anbindung der hier betroffenen Flächen vorgesehen ist. Geplant sind in einem 1. Bauabschnitt ca. 11 Einfamilienhäuser teils als Einzel-, teils als Doppelhäuser. Sofern umsetzbar, ist seitens der Stadt Oelde im Bereich des heutigen öffentlichen Spielplatzes ein 2. Bauabschnitt angestrebt.

Die Nachverdichtung in diesem Bereich entspricht damit der Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB, nach der, der Innenentwicklung Vorrang eingeräumt wird, da sie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

Bebauungspläne werden nach einem im Baugesetzbuch (BauGB) geregelten Verfahren aufgestellt, mit dem sichergestellt werden soll, dass bei der Planung alle Belange und Probleme sorgfältig erfasst und gerecht abgewogen werden. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes schreibt das BauGB im Regelfall zwei Beteiligungen vor. In der ersten, sog. „frühzeitigen“ Beteiligung werden die Träger Öffentlicher Belange und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke, Planalternativen und Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die zweite Stufe der Beteiligung ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes. Sie dauert mindestens einen Monat. Dabei haben die Träger öffentlicher Belange und Bürger wiederum die Möglichkeit, Stellungnahmen zu dem ausliegenden Entwurf des Bebauungsplanes abzugeben, über die abschließend der Rat der Stadt entscheidet.

Für Bebauungspläne die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, ist es möglich, einen Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Im dem beschleunigten Verfahren verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs.

Bei der Aufstellung des o.g. Bauleitverfahrens soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a des

Baugesetzbuches ohne die erste Stufe des Beteiligungsverfahrens durchgeführt werden. Um eine ausreichende Information der Anwohner und interessierten Bürger sicher zu stellen, wurde am 13.08.2015 eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Im Rahmen der Bürgerversammlung am 13.08.2015, während eines nachfolgenden Termins im Rathaus und telefonisch wurden folgende für das Planverfahren relevante Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen:

- Es wurde darum gebeten, die Anzahl der Bäume auf den privaten Grundstücken zu reduzieren oder ganz zu verzichten.
- Die Eigentümer der nördlichen Grundstücke bitten darum die Baugrenze in südliche Richtung so nah wie möglich an die Erschließungsstraße zu verschieben. Eine Verschattung der Südfassaden durch die Verschiebung der Baugrenzen wird von den Eigentümern akzeptiert und in Kauf genommen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

- Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger wird die Anzahl der Bäume im Entwurf zum Bebauungsplan auf max. ein Baum pro Grundstück reduziert.
- Die Baugrenze der nördlichen Grundstücke wird in südliche Richtung verschoben. Der neue Abstand im Entwurf zum Bauungsplan beträgt zwischen 5,00 – 6,00 m zur Erschließungsstraße.

Weitere Anregungen zum vorgestellten Planentwurf, die eine Änderung des Bebauungsplans erfordern, wurden nicht vorgebracht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und weitere Einzelheiten werden in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

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