



SITZUNGSVORLAGE
B 2015/610/3399

Fachbereich/Aktenzeichen Datum öffentlich
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 28.10.2015

Nicola Köstens

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	02.12.2015
Hauptausschuss	Vorberatung	14.12.2015
Rat	Entscheidung	14.12.2015

Bebauungsplan Nr. 116 "Nachverdichtung der Von-Galen-Straße" der Stadt Oelde

- A) Aufstellungsbeschluss**
B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

A) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 13a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ einzuleiten. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zur Aufstellung gewählt. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da das Änderungsgebiet der innerstädtischen Entwicklung dient und unter der Schwelle von 20.000 qm versiegelter Fläche liegt. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ (B 2011/610/2316) vom 05.12.2011 wird eingestellt und durch o.g. Verfahren ersetzt.

Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ der Stadt Oelde.

Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,35 ha. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Geltungsbereich liegt östlich der „Von-Galen-Straße“ und nördlich des Rathausbaches. Er umfasst das Flurstück 322 sowie wesentliche Teile des Flurstücks 588 der Flur 15. Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage).

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ 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. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 13a 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. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Ergänzend zur öffentlichen Auslegung soll als zusätzliche Information für die Anwohner und interessierten Bürger eine Bürgerversammlung stattfinden.

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

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Ja

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

Sachverhalt:

Der Eigentümer des zum Gebäude Ennigerloher Straße 7 gehörigen Grundstücks plant, Teile der rückwärtigen unbebauten Grundstückflächen mit Wohnbebauung zu überplanen und so für eine städtebauliche Nachverdichtung zu umzusetzen. Die Nachverdichtung in diesem Bereich entspricht damit der Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB, nach der einer Innenentwicklung Vorrang eingeräumt wird, da sie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

Bereits mit Schreiben vom 31.10.2011 hatte der Eigentümer einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Mit den Beschlüssen zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ und zu seiner öffentlichen Auslegung (Vorlage B 2011/601/2316) war das Planverfahren weit voran geschritten. Eine Projektrealisierung über eine Bauträgermaßnahme der seinerzeit geplanten hochwertigen Eigentumswohnungen erfolgte jedoch nicht.

Im Rahmen des aktuell geplanten Vorhabens soll die südliche Grundstücksfläche (3.500 m²) nun in drei Einzelgrundstücke mit ca. 830 – 1.000 m² Fläche aufgeteilt werden. Die Grundstücke sollen nicht mehr als Bauträgermaßnahme mittels eines feststehenden Architekturkonzeptes bebaut werden, sondern frei verkauft werden.

Die Gebäude sollen dabei eine bis maximal drei Wohneinheiten umfassen. Da es sich somit nicht mehr um die Realisierung eines konkreten Bauvorhabens handelt, sondern abweichend vom ursprünglichen Beschluss – um eine offene Angebotsplanung, kann nicht mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gearbeitet werden. Darüber hinaus hat sich auch der Geltungsbereich in seiner nördlichen Abgrenzung verändert.

Anlage(n)

A1 Geltungsbereich

A2 B-Plan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ – Plankarte

A3 B-Plan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ – Begründung