



SITZUNGSVORLAGE
B 2016/610/3584

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 05.09.2016

Frau Nicola Köstens

| Beratungsfolge | Zuständigkeit | Termin |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|
| Ausschuss für Planung und Verkehr | Vorberatung | 29.09.2016 |
| Hauptausschuss | Vorberatung | 24.10.2016 |
| Rat | Entscheidung | 24.10.2016 |

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg

A) Einleitung des Verfahrens

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlüsse zu fassen:

A.) Einleitung des Verfahrens

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), das Verfahren zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg einzuleiten. Da die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, soll diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Das Verfahren zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg – Up´n Dauden“ der Stadt Oelde (B 2016/610/3538) vom 27.06.2016 wird eingestellt und durch o.g. Verfahren ersetzt.

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg ist seit dem 31.10.1974 rechtskräftig. In Teilbereichen des Ursprungsplans wurden bereits drei Änderungsverfahren durchgeführt.

Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg.

Im Rahmen der 4. vereinfachten Änderung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg erweitert werden. Diese Erweiterungsfläche soll als Allgemeines Wohngebiet sowie im östlichen Bereich als Verkehrsfläche für eine möglicherweise später erforderliche Erschließungsstraße ausgewiesen werden.

Der Änderungsbereich liegt östlich der Speckenstraße. Er umfasst folgende Flurstücke:

| | |
|----------|--|
| Flur 412 | Flurstücke 857, 858, 859, 860, 861 tlw. und 862 tlw. |
|----------|--|

Der Geltungsbereich umfasst rund 800 qm. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

B.) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten 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. Zudem wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+ Nein

Sachverhalt:

Mit Datum vom 31.08.15 hat der Architekt Herr Lilge im Auftrag seines Bauherrn einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens mit dem Ziel der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage oder Carport auf dem Flurstück 859 in Stromberg östlich der Speckenstraße gestellt. Gemäß Antrag soll sich das Planverfahren entweder auf sämtliche Gartengrundstücke (Flst. 119 – 124 und 859) oder nur das südlichste Flurstück (Flst. 859) beziehen. Dieser Antrag war erforderlich, da auf den betroffenen Flurstücken bislang kein Planungsrecht zur Umsetzung des Vorhabens besteht.

Eine Abfrage bei den Eigentümern der betroffenen Grundstücke hat ergeben, dass kein einheitliches Interesse an einer zeitnahen Bebauung der Gartengrundstücke besteht. Dies ist jedoch Voraussetzung, wenn auf allen Gartengrundstücken Planungsrecht geschaffen werden soll, da alle Eigentümer für die Erschließungsstraße einen Teil ihrer Grundstücksfläche abgeben sowie gemeinsam die Erschließungskosten übernehmen müssten. Daher beschränkt sich das aktuelle Ziel darin, Planungsrecht für das südlichste Flurstück zu schaffen.

Der Bezirksausschuss Stromberg unterstützt grundsätzlich den Antrag. Am 16.02.16 hat er dementsprechend:

„[...] mehrheitlich bei 12 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen [empfohlen,] dem Antrag auf Bauleitplanung zu entsprechen und, sofern zu einem späteren Zeitpunkt von den Eigentümern gewünscht, über eine Erschließung zu entscheiden.

Die Mitglieder des Bezirksausschusses empfehlen ferner mehrheitlich bei 14 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und einer Enthaltung keine Entscheidung bezüglich einer Erschließung zu treffen bevor nicht Anregungen und Wünsche von den Eigentümern gekommen sind. Eine Eigentümerbeteiligung wird für unerlässlich gehalten.“

Am 27.06.16 hat der Rat der Stadt Oelde einstimmig dem Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens vom 31.08.15 zugestimmt.

Um das erforderliche Planungsrecht für das südlichste Gartengrundstück zu schaffen, sollte gemäß Aufstellungsbeschluss vom 27.06.16 der westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 6 „Stromberg – Up´n Dauden“ (rechtskräftig seit 27.01.1968) geändert und ergänzt werden. Mittlerweile hat der Bauherr einem Planungsbüro den Auftrag zur Umsetzung der Bebauungsplanänderung erteilt. Nach einer vertieften inhaltlichen Prüfung sind die zuständigen Planer zum Ergebnis gekommen, dass eine Änderung des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg (rechtskräftig seit 31.10.2974) näher läge. Aus diesem Grund soll mit dieser Vorlage das Verfahren zur 4. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 6 „Stromberg – Up´n Dauden“ der Stadt Oelde (Aufstellungsbeschluss vom 27.06.16) aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss in Form der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg gefasst werden. Darüber hinaus soll für den anliegenden Entwurf des Bebauungsplans die Offenlage beschlossen werden.

Neben der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet soll in der 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg der östliche Teil des Geltungsbereiches für eine Erschließungsstraße vorgesehen werden, falls zu einem späteren Zeitpunkt die Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke anstehen sollte. In Teilbereichen des Ursprungsplans wurden bereits drei Änderungsverfahren durchgeführt.

Da die angestrebte Änderung und Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird dieses Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Durchführung einer Umweltprüfung werden gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Anlage(n)

Anlage 1 Antrag

Anlage 2 Geltungsbereich

Anlage 3 Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg

Anlage 4 Entwurf der Begründung