



SITZUNGSVORLAGE
B 2017/610/3762

Fachbereich/Aktenzeichen Datum öffentlich
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 17.05.2017

Herr Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	08.06.2017
Rat	Entscheidung	10.07.2017

Bebauungsplan Nr. 116 "Nachverdichtung Von-Galen-Straße"
(Ennigerloher Straße 7) der Stadt Oelde
Vorstellung der aktuellen Planung

Beschlussvorschlag:

Insgesamt wird dem Vorhaben zugestimmt, da diese dem Ziel einer Innenentwicklung entspricht.

Mit dem Vorhabenträger sollen weitere Gespräche geführt werden, die die Entwicklung eines Bebauungsplanentwurfs für die Realisierung einer Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern mit maximal je fünf Wohneinheiten zum Ziel haben. Aufgrund der empfindlichen städtebaulichen Situation sind insbesondere Gebäudeansichten und eine Darstellung, die die Bebauung des Areals im Verhältnis zur Nachbarbebauung zeigen, unverzichtbar.

In der Darstellung und rechtssicheren Festsetzung sollen die nachfolgenden Punkte Berücksichtigung finden:

- die städtebaulichen Werte sind mit einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 anzusetzen
- Änderung der Baugrenzen
- Festsetzungen gemäß Forderungen der Denkmalbehörde zu möglichen Dachformen
- Zahl und Lage der überirdischen Stellplätze
- Hinweise der Denkmalbehörde

Sobald dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung vorliegt, kann erneut über die öffentliche Auslegung entschieden werden.

Die zusätzliche Information für die Anwohner und interessierten Bürger im Rahmen der Durchführung einer Bürgerversammlung soll bei Vorlage aussagekräftiger Planunterlagen zeitnah durchgeführt werden.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Ja

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

Sachverhalt:

Der Architekt Dino Lilge hat im Namen der Miele Projektbau GmbH mit Schreiben vom 17.05.2017 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt, um die rückwärtigen unbebauten Grundstückflächen mit Wohnbebauung zu überplanen und so für eine städtebauliche Nachverdichtung zu nutzen. Erste Planungs- und Entwurfseckdaten wurden beigefügt.

Für eine Bebauung des Areals besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ der Stadt Oelde, ebenfalls wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und ergänzend zur öffentlichen Auslegung als zusätzliche Information für die Anwohner und interessierten Bürger die Durchführung einer Bürgerversammlung beschlossen (siehe Vorlage B 2015/610/3399). Das Verfahren wurde in Abstimmung mit dem damaligen Grundstückseigentümer nicht weiter geführt. Diesem Verfahren war bereits eine Projektierung für hochwertige Wohnbauflächen und ein dementsprechender Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 05.12.2011 voraus gegangen, der seitens des Antragsstellers allerdings ebenfalls nicht weitergeführt wurde. Über die grundsätzliche Bebaubarkeit dieses Grundstücks herrschte in den Beratungen mehrheitlich Einigkeit, die genaue Ausformung wurde allerdings nicht abschließend geklärt und festgelegt.

Die zuletzt in den Planentwürfen angedachten Festsetzungen können nicht als Basis für die jetzt auf der Grundstücksfläche geplanten Vorhaben - hier die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit maximal ca. 15 Wohneinheiten - dienen, da zuvor ein deutlich geringeres Bauvolumen vorgesehen war. Dies erfordert, dass die städtebaulichen Zielsetzungen überdacht und der Bebauungsplanentwurf überarbeitet werden muss.

Aus den bislang vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass geplant ist

- die städtebaulichen Werte für GRZ mit bis zu 0,4 und GFZ mit bis zu 0,8 anzusetzen - festgesetzt wurden bislang eine GRZ mit 0,3 und eine GFZ mit 0,6
- Überschreitung der Baugrenze
- die Unterbringung aller Stellplätze vorzugsweise auf oberirdischen Stellplätzen bzw. Carports
- Carports zwischen den beiden vorderen Gebäuden

Weitere Hinweise, zu denen die Planunterlagen konkretisiert werden müssen:

- Das Verhältnis zum bestehenden Denkmal: hierzu forderte die Denkmalbehörde in den zurückliegenden Verfahren: „Der oder die Baukörper sind so entwickeln, dass auf der denkmalzugewandten Seite ein ruhiges Bild (z.B. in Form eines zusammenhängenden Baukörpers) entsteht. Die Höhe der Bebauung darf auf dieser Seite die Höhe der (Haupt-)Trauflinie der Villa keinesfalls überschreiten. Vielmehr hat sie deutlich darunter liegen, um den hist. Geländeverlauf zu dokumentieren. Die Breite des / der Baukörper auf dieser Seite darf die Breite der Villa nicht überschreiten.“
- Die Fassadenmaterialien haben eine der Umgebung des Denkmals angemessene Wertigkeit aufweisen. Angezeigt ist ein Aufgreifen der an der Villa vorhandenen Materialien. Grundsätzlich sind im vorliegenden Fall gedeckte Farben anzuwenden.
- Die Gestaltung der neuen Bebauung hat sich gegenüber der Architektur der Villa unterzuordnen.
- Die direkt an die Villa grenzende Bebauung soll ein ruhiges Bild aufweisen und den Bereich nicht dominieren.

Insgesamt ist nach den vorliegenden bisher vorliegenden Unterlagen noch keine abschließende Beurteilung des Vorhabens möglich. Wünschenswert wären aufgrund der empfindlichen städtebaulichen Situation hier insbesondere Gebäudeansichten und eine Darstellung, die die Bebauung des Areals im Verhältnis zur Nachbarbebauung zeigt.

Dennoch wird weiterhin die Umsetzung einer städtebaulichen Nachverdichtung auf diesem Areal befürwortet. Die Nachverdichtung in diesem Bereich entspricht der Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB, nach der einer Innenentwicklung Vorrang eingeräumt wird, da sie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

Mit der Vorhabenträgerin sollen – wie von dieser angeboten - daher weitere Gespräche geführt werden, die die Entwicklung eines Bebauungsplanentwurfs für die Realisierung einer Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern mit maximal je fünf Wohneinheiten zum Ziel haben. Hierbei sollen die nachfolgenden Punkte Berücksichtigung finden:

- die städtebaulichen Werte sind für die GRZ mit 0,3 und GFZ mit 0,6 anzusetzen
- Änderung der Baugrenzen
- Festsetzungen gemäß Forderungen der Denkmalbehörde zu möglichen Dachformen
- die geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Lage der Carports
- Hinweise der Denkmalbehörde

Im Ergebnis soll ein Bebauungsplanentwurf vorliegen, der öffentlich ausgelegt werden kann und die Realisierung der geplanten Vorhaben ermöglicht. Die zusätzliche Information für die Anwohner und interessierten Bürger im Rahmen der Durchführung einer Bürgerversammlung soll bei Vorlage aussagekräftiger Planunterlagen zeitnah durchgeführt werden. Wie auch bei den vorhergehenden Investorenverfahren an dieser Stelle soll das Bebauungsplanverfahren den soweit möglich durch Projektträger durchgeführt bzw. beauftragt werden.