



SITZUNGSVORLAGE
B 2017/610/3834

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 14.08.2017

Herr Joseph Brandner

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	14.09.2017
Rat	Entscheidung	18.09.2017

Bebauungsplan Nr. 116 " Nachverdichtung 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 der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einzuleiten. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Aufstellung gewählt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da das Änderungsgebiet der innerstädtischen Entwicklung dient und unter der Schwelle von 20.000qm versiegelter Fläche liegt. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ (B 2015/610/3399) vom 14.12.2015 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 Flurstückes 588 der Flur 15. Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) 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:

Die neue Eigentümerin des zum Gebäude Ennigerloher Straße 7 gehörigen Grundstücks hat mit Datum vom 17.05.2015 den Antrag auf Einleitung einer Bauleitplanung gestellt. Ziel ist es, Teile der rückwärtigen unbebauten Grundstücksflächen mit Wohnbebauung zu überplanen und so für eine städtebauliche Nachverdichtung zu nutzen. Bereits in den Jahren 2011 sowie zuletzt im Jahr 2015 hatte der damalige Eigentümer einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Zu den jeweiligen Anträgen waren bereits Beschlüsse zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ sowie zu seiner öffentlichen Auslegung (Vorlage B 2011/610/2316 sowie B 2015/610/3399) gefasst worden. Eine Projektrealisierung erfolgte seinerzeit jedoch jeweils nicht.

Im Rahmen des aktuell geplanten Vorhabens sollen neben der denkmalgeschützten Villa auch das unmittelbar anschließende Garten- und Vorgarten-Ensemble erhalten bleiben. Die sich hieran anschließende südliche Grundstücksfläche (3.500 m²), ein derzeit ungenutzter Garten der ehemaligen Villa soll der Wohnbebauung zugeführt werden.

Im Zuge des o.g. Antrages vom 17.05.2017 erfolgte eine Vorstellung der aktuellen Planungen in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr am 08.06.2017 sowie in der Ratssitzung am 10.07.2017. Im Nachgang zu diesen Sitzungen – in denen dem Vorhaben insgesamt zugestimmt wurde – erfolgte eine Abstimmung mit dem Vorhabenträger; der beiliegende Planentwurf zeigt die Ergebnisse der Abstimmung:

Der neue, konkretisierte Planentwurf berücksichtigt aus Sicht der Stadtverwaltung sowie des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe wesentliche Voraussetzungen für eine Bebauung an dieser Stelle. Aufgrund des nun vorliegenden Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung empfiehlt die Stadtverwaltung daher die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

Da es sich nicht um die Realisierung eines konkreten Bauvorhabens handelt, sondern um eine offene Angebotsplanung, kann nicht mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gearbeitet werden. Entsprechend wird das Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innentwicklung gewählt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Zustimmung von der Bezirksregierung Münster gem. § 34 LPlG NRW wurde mit Schreiben vom 21.07.2017 erteilt.

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.

Der Geltungsbereich entspricht jenem des Bauleitplanverfahrens aus dem Jahr 2015 und ist der Anlage zu entnehmen.

Anlage(n)

- 1) Bebauungsplan Nr. 116: Antrag auf Bauleitplanung
- 2) Bebauungsplan Nr. 116: Geltungsbereich
- 3) Bebauungsplan Nr. 116: Planentwurf
- 4) Bebauungsplan Nr. 116: Entwurf der Begründung