

Architekt Dino Lilge - Wibberich 1 - 59302 Oelde

17. Mai 2017

Stadt Oelde
Herrn Bürgermeister K.- F. Knoop
Ratsstiege 1

59302 Oelde

Bauvorhaben: Nachverdichtung Von- Galen- Straße, 59302 Oelde
Bauherrin: Miele Projektbau GmbH, Gustav- Freytag- Straße 1a + 3, 59302 Oelde
Planung / Entwurf: Architekt Dino Lilge, Wibberich 1, 59302 Oelde- Sünninghausen
Objekt: Ennigerloher Straße 7, Flur 15, Flurstück 588 , 59302 Oelde

Antrag auf Einleitung einer Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Knoop,
sehr geehrter Herr Stadtbaurat Abel,

unser Bauherrin die Miele Projektbau GmbH aus Oelde, hat das oben genannte Grundstück, Ennigerloher Straße 7 in Oelde erworben.

Für dieses Grundstück wurden bereits vielfältige Planungsansätze gefasst, aber auch wieder verworfen und im Endeffekt bis jetzt nie realisiert. Der letzte Stand ist der Entwurf des Bebauungsplanens 116 aus 11/2015.

Dieser Entwurf soll allerdings nicht weiter verfolgt werden, da dieser für einen anderen Vermarktungsansatz der Fa. Probst geschaffen wurde.

Das Grundstück wurde bereits geteilt und neu vermessen, so das die denkmalgeschützte Villa mit dem vorhandenen Garten- und Vorgarten- Ensemble sowie der Einfriedung an der Ennigerloher Straße, erhalten bleiben.

Der rückwärtige Grundstücksteil soll nun mit einer konkreten Planung entwickelt werden.

Die örtlichen Gegebenheiten dürfen zunächst als bekannt vorausgesetzt werden.

Es handelt sich um eine zentrale, exponierte und ebenso sensible Lage in Oelde, deren Entwicklung mit größter Sorgfalt bearbeitet wird.

Hierbei wird sowohl die rückwärtige Lage zwischen dem Altenheim, der denkmalgeschützten Villa und dem Johanneskindergarten berücksichtigt, als auch der Grünzug entlang des Rathausbaches.

Der derzeit ungenutzte Garten der ehemaligen Villa Probst bietet einen idealen Rahmen für eine sehr hochwertige und luxuriöse Bebauung im Einklang mit der Natur, wie sie unsere Bauherrin plant.

Aus heutiger Sicht sollte eine Nachverdichtung in diesen Bereichen sehr wünschenswert sein.

Im Namen und Auftrag unserer Bauherrin, der Miele Projektbau GmbH, stelle ich den Antrag auf Einleitung einer Bauleitplanung für das rückwärtige Grundstück (Flur 15, Flurstück Nr. 588).

Wir bitten um Prüfung und Einleitung eines Verfahrens für einen allgemeinen Bebauungsplan mit folgenden Vorgaben:

Baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- offene Bauweise
- max. 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,6
- Geplant werden drei Baukörper von nahezu gleichem umbauten Raum. Davon sollen die nördlichen Baukörper 4 bis 5 WE erhalten. Der südliche, um 90° gedrehte Baukörper, soll wegen seiner noch besseren Lage, nochmals aufgewertet werden und nur 3 bis max. 5 WE erhalten.
- An den Gebäuden sollen Möglichkeiten für Carports oder Garagen geschaffen werden.
- Bei der derzeitigen Planung der Wohneinheiten, geht unsere Bauherrin von ca. 500 qm Wohnfläche pro Baukörper, als Obergrenze aus.
- Die gesamte Wohnanlage sollte einen hohen Grünflächenanteil aufweisen, damit sich die Planung hervorragend in die natürliche Umgebung des Grundstückes einfügt.

Geplante Verkehrstechnische Erschließung:

- Die Erschließung sollte von Westen über die Von- Galen- Straße und Flurstück 322 erfolgen.
- Weiterhin soll der Verkehr über eine Privatstraße von 3,50 m Breite und 5,50 m Breite für Bewegungsverkehr geführt werden.
- Feuerwehraufstellflächen sind eingeplant.
- Die PKW- Stellplätze können auf den eigenen Grundstücken realisiert werden.
- Um die Stellplätze vor dem Gebäude zu reduzieren, könnten, je nach Kundenwunsch oder Einschätzung der Stadtplanung der Stadt Oelde, in jedem Gebäude jeweils 1- 2 Garagen im Baukörper integriert werden.
- Bei der geplanten Anzahl von Wohneinheiten werden 15 bis 20 Stellplätze benötigt. Diese ließen sich in der derzeitigen Vorplanung oberirdisch und durchaus nicht zu massiv realisieren. Eine Tiefgaragenlösung soll nur dann in Betracht gezogen werden, wenn eine sinnvolle Anordnung der Stellplätze vor dem Gebäude, in Carports und Garagen, oder in Garagen im Gebäude, nicht mehr möglich wird.

Gestaltung:

- Flachdächer oder Walmdächer
- Firsthöhe maximal 11,00 m
- keine glänzenden oder spiegelnden Materialien
- gedeckte Farben

Versorgung und Entsorgung

- Strom, Gas und Wasser über vorhandene Netze
- Abwasserentsorgung im Mischsystem mit Anschluss an die städtische Mischwasserkanalisation
- Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorger im Bereich der Privatstraße
- Sammelplatz für Mülltonnen im Bereich der Gebäude mit Sichtschutz

Freiraum und Umwelt

- Erhaltung möglichst viele vorhandenen Gehölze im Westen durch Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Fläche für Wasserwirtschaft im Süden
- Hochwasserschutzmaßnahmen im Süden zum Rathausbach hin gemäß Gutachten

Weitere Umweltbelange wurden bereits im Vorfeld des Entwurfs zum B-Plan 116 geprüft.

Es besteht,

- keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten
- keine Beeinträchtigung sonstiger Schutzgebiete
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach unseren Informationen gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gemäß § 1a i. V. m. § 13a (2) BauGB.

Ebenso wurde die Artenschutzrechtliche Prüfung bereits durchgeführt: bei Umsetzung der Vermeidungs- und ggf. Minimierungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt.

Wir bitten um Prüfung, Diskussion und Beschlussfassung zu einem beschleunigten Verfahren zur Nachverdichtung gemäß § 13a BauGB, im Ausschuss für Planung und Verkehr, sowie im Rat der Stadt Oelde.

Mit freundlichen Grüßen,