



SITZUNGSVORLAGE
B 2017/610/3887

Fachbereich/Aktenzeichen Datum öffentlich
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 27.10.2017

Herr Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	23.11.2017
Rat	Entscheidung	15.01.2018

Nachverdichtung südlich der Straße "Am Ruthenfeld"

Beschlussvorschlag:

Die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Südlich der Straße Am Ruthenfeld“ ist grundsätzlich denkbar, da durch das Vorhaben eine baulich bereits vorgeprägte Fläche am Siedlungsrand der Wohnbebauung zugeführt werden kann. Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten wird daher gefolgt.

Mit dem Vorhabenträger sollen Gespräche geführt werden, welche die Entwicklung eines beratungsfähigen Bebauungsplanentwurfes zum Ziel haben. Gleichzeitig sollen die Möglichkeiten einer Vergrößerung des angefragten Plangebietes geprüft werden.

Sobald ein Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung vorliegt, soll über die weiteren Inhalte und Verfahrensschritte entschieden werden.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Ja

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

Sachverhalt:

Mit Datum vom 19.10.2017 ist im Namen der Eigentümer des Grundstückes „Am Ruthenfeld 24“ die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Flurstücke 49 und 50, Flur 149 beantragt worden. Zwischen der Stadt Oelde und den Eigentümern haben bisher keine Abstimmungsgespräche zum künftigen Nutzungskonzept stattgefunden. Bisher wurden seitens der Eigentümer zwei alternative Nutzungskonzepte vorgelegt: Beide Konzepte, die dem Anhang zu entnehmen sind, sehen eine Erschließung von der Straße „Am Ruthenfeld“ vor. Es sollen mehrere Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle überlegenswert, da eine mögliche Bebauung die vorhandene Wohnbebauung nach Süden fortsetzt. Die Verwaltung sieht darüber hinaus grundsätzlich die Möglichkeit, weitere Flächen die sich westlich und östlich an den beantragten Planbereich anschließen, für Wohnbebauung zu erschließen. Für alle genannten Flächen gilt, dass aufgrund der Nähe zu der südlich liegenden Bahnlinie, der Nähe zu den Reitanlagen und den östlich gewerblich genutzten Flächen, immissionsschutzrechtliche Fragestellungen noch zu klären sind.

Um die Umsetzbarkeit der eingereichten Konzepte zu erörtern sowie die Möglichkeiten der Erweiterung des Plangebietes auszuloten, empfiehlt die Verwaltung die Aufnahme von Gesprächen mit den Eigentümern und sowie den betroffenen Trägern öffentlicher Belange.

Zur Schaffung des Planungsrechts müssten der Flächennutzungsplan geändert (bisherige Ausweisung: Gewerbliche Baufläche) und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Da aufgrund des frühen Sachstandes bisher keine ausgearbeiteten Planentwürfe vorliegen, sollen der Aufstellungsbeschluss für den erforderlichen Bebauungsplan sowie der Einleitungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen, sobald ausgearbeitete Planentwürfe vorliegen.

Anlage(n)

Nachverdichtung Am Ruthenfeld - Antrag auf Bauleitplanung