



SITZUNGSVORLAGE
B 2017/610/3895

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 07.11.2017

Herr Joseph Brandner

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

1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 Stifterstraße
- Einleitung des Verfahrens

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss verweist folgenden Beschluss an den Rat der Stadt Oelde:

Einleitung des Verfahrens

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 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Stifterstraße“ einzuleiten. Da die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, soll diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Stifterstraße“ der Stadt Oelde.

Inhalt der Änderung ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 entsprechend des nun beabsichtigten Vorhabens. Eine verträgliche Einbindung in das Wohnumfeld soll durch den neuen Bebauungsplan sichergestellt werden.

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 127 „Stifterstraße“ ist seit dem 19.08.2016 rechtskräftig.

Der insgesamt rund 4.800 m² große Geltungsbereich liegt südlich des in West-Ost-Richtung verlaufenden Teils der Stifterstraße. Von der Änderung werden in Flur 5 die Flurstücke 102-107

sowie das Flurstück 342 tlw. erfasst (jeweils Gemarkung Oelde). Der geplante Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Ja

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

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.10.2017 hat ein Projektentwickler einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 „Stifterstraße“ der Stadt gestellt.

Der Antragsteller bittet um Änderung des Bebauungsplanes, um auf den Flurstücken 102-107 zwei Mehrfamilienhäuser in L-Form zu errichten. Je Mehrfamilienhaus sind 15 Wohneinheiten vorgesehen, hiervon sollen 15 Wohneinheiten für den Sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Weitere Informationen zur geplanten Gestaltung der Gebäude, Lage der Stellplätze etc. werden in der Sitzung vorgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 127 „Stifterstraße“ ist seit dem 19.08.2016 rechtskräftig. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes treffen detaillierte Aussagen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest und ermöglicht u.a. die Realisierung einer Wohneinheit pro 150m² Grundstücksfläche. Da sich diese Vorgaben wirtschaftlich nicht umsetzen lassen und es Ziel ist, die Flächen zeitnah einer neuen wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes sollen weiterhin eine verträgliche Einbindung in das durch Wohnnutzungen geprägte Umfeld gewährleisten. Vor dem Hintergrund, dass eine Bebauung dieses Areals bislang aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 127 getroffenen Festsetzungen nicht erfolgt ist und eine geplante Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten von 24 auf 30 aufgrund der Grundstücksgröße für städtebaulich vertretbar angesehen wird, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen dem Antrag des Projektentwicklers nachzukommen.

Da zum bisherigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, welche Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes beibehalten werden können, soll in der Sitzung der Ausschusses für Planung und Verkehr vom 23.11.2017 zunächst die Einleitung des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan beschlossen und somit dem Antrag des Projektentwicklers gefolgt werden. Es wird angestrebt, dem Rat der Stadt Oelde am 18.12.2017 einen ausgearbeiteten Planentwurf vorzulegen und die öffentliche Auslegung dort zu beraten und zu beschließen.

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, soll dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Vom Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von der Durchführung einer Umweltprüfung soll gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden, eine Bürgerbeteiligung in Form einer Versammlung soll verfolgen.

Anlage(n)

Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Stifterstraße“

