



SITZUNGSVORLAGE
B 2018/610/3974

Fachbereich/Aktenzeichen Datum öffentlich
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 19.03.2018

Brandner, Joseph

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	12.04.2018
Rat	Entscheidung	16.04.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 135 "Generationenpark Hans-Böckler-Straße"

- A) Einleitung des Verfahrens**
- B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Beschlussvorschlag:

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

A) Einleitung des Verfahrens

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ der Stadt Oelde.

Städtebauliches Ziel ist die Festsetzung einer „Allgemeinen Wohnbaufläche“, um Gebäude für die Altenpflege, für die Wohnnutzung sowie eine Kindertagesstätte zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 135 umfasst die Flurstücke Nr. 499, 526 tlw., 819 tlw., 974, 990 tlw., 991, 994, 995, 996 und 1061 tlw. (Gemarkung Oelde, Flur 3). Die zu ersetzenden Bebauungspläne Nr. 14 und Nr. 14 / 1. Änderung sind seit dem 27.07.1965 bzw. seit dem 25.11.1977 rechtskräftig. Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 2).

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) öffentlich auszulegen.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

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.: 3-2 und 3-3 von Seite 80

Anlage(n)

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19.02.2018 hat ein Projektentwickler einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um im Bereich des Geltungsbereichs (siehe Anhang 2) Vorhaben für die Altenpflege, zwei Wohngebäude sowie eine Kindertagesstätte zu realisieren.

Vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfes an Einrichtungen für die Versorgung älterer und jüngster Bevölkerungsgruppen wird die vorgestellte Planung des Vorhabenträgers seitens der Stadt Oelde ausdrücklich begrüßt. Insbesondere die Mischung an verschiedenen Angeboten der Altenpflege (stationäre Pflegeeinrichtung, Tagespflegeplätze, Kurzzeitpflegeplätze, Angebote des betreuten Wohnens) ist positiv zu bewerten. Auch die räumliche Nähe zur projektierten Kindertagesstätte trägt zu einer gewollten Durchmischung des Plangebietes bei. Der Umfang der projektierten stationären Pflegeplätze entspricht dem aktuellen Bedarf, welcher durch den Kreis Warendorf für Oelde festgestellt wurde. Auch die Ausweisung der Kindertagesstätte trägt dem aktuellen Bedarf Rechnung.

Aktuelle Planungen des Investors – die Ergebnisse der ersten Abstimmungsgespräche zwischen dem Investor und der Stadt Oelde finden ihren Ausdruck in den Planentwürfen, welche in der Ausschusssitzung für Planung und Verkehr am 12.04.2018 sowie der Ratssitzung am 16.04.2018 vorgestellt werden – sehen wie folgend aus:

- Südöstlicher Planbereich:
Realisierung einer Kindertagesstätte mit voraussichtlich vier Gruppen (Zweigeschossigkeit),
- Nordöstlicher Planbereich:
Errichtung von zwei Wohngebäuden mit jeweils neun Wohnungen (Zweigeschossigkeit + Staffelgeschoss),
- Westlicher Planbereich:
Errichtung von vier Gebäuden für die Altenpflege inkl. Café (Dreigeschossigkeit + Staffelgeschoss)
[stationäre Pflegeeinrichtung: 80 Plätze (hiervon 15 Kurzzeitpflegeplätze), Tagespflegeplätze: ca. 15 Plätze, Wohnungen für betreutes Wohnen]

Das Plangebiet ist bisher nicht der baulichen Nutzung zugeführt worden, gleichwohl das aktuell gültige Planungsrecht bereits seit dem Jahr 1965 eine Bebauung ermöglicht hätte. Auch wenn der

rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 / 1. Änderung für den nun für die Bebauung vorgesehenen Bereich eine zwingende Zweigeschossigkeit (*Reines Wohngebiet*) vorsieht, so wird die nun vorgestellte Planung seitens der Stadt Oelde als umfeldverträglich bewertet:

Die Anordnung der Gebäudekörper und die Festsetzung der Gebäudehöhen orientieren sich an der Umgebungsbebauung und sollen eine angemessene Einordnung in das Umfeld ermöglichen. Zwischen den nördlich angrenzenden Reihenhäusern und den neuen Baukörpern wird ein aus städtebaulicher Sicht erforderlicher Abstand sichergestellt; durch die Beschränkung des motorisierten Verkehrs an der nördlichen Plangebietsgrenze soll die Beeinträchtigung für die Anlieger reduziert werden. Südwestlich und -östlich des Plangebietes befinden sich zwei jeweils viergeschossige Baukörper. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache wird die Ausweisung von dreigeschossigen Baukörpern mit zurückgesetztem Staffelgeschoss an dieser Stelle als verträglich bewertet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine private Stichstraße, welche eine Anbindung an die Hans-Böckler-Str. erhält. Stellplätze sollen im Nahbereich der Hans-Böckler-Straße konzentriert werden, der motorisierte Verkehr soll vom westlichen Plangebiet ferngehalten werden. Um dennoch den erforderlichen Nachweis an Stellplatzflächen vorweisen zu können, wird eine Fläche, welche sich nördlich der zu bebauenden Fläche befindet, in das Plangebiet einbezogen. Auf dieser Fläche, die bereits im Bebauungsplan Nr. 14 als Fläche für Garagen vorgesehen war, jedoch nicht hierfür genutzt wurde, ist die Anlage von Stellplätzen vorgesehen.

Um der Nachfrage nach Pflegeplätzen sowie Plätzen in Kindertagesstätten möglichst zeitnah begegnen zu können, soll neben der Einleitung des Verfahrens zugleich die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen werden. Da sich die Planungen für das dargelegte Vorhaben noch im frühen Stadium befinden, soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zunächst der in den Sitzungen am 12.4.2018 (Ausschuss für Planung und Verkehr) und 16.4.2018 (Rat) vorgestellte Planentwurf der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Im Rahmen der sich anschließenden zweiten Beteiligungsstufe gem. §§ 3. Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB soll ein ausgearbeiteter Bebauungsplanentwurf der Öffentlichkeit zur Diskussion vorgestellt werden. Geplant ist, dass die Planungen im Rahmen einer Bürgerversammlung am 15.05.2018 im Rathaus der Stadt Oelde (Großer Ratssaal, Rathaus Oelde) vorgestellt werden.

Die Flächen befinden sich größtenteils im privaten Eigentum. Für das Vorhaben sollen jedoch auch Teilbereiche des städtischen Flurstückes 819 (Gemarkung Oelde, Flur 3), welches im Bebauungsplan Nr. 14 / 1. Änderung als Spielplatzfläche festgesetzt ist, an den Projektentwickler veräußert und der Bebauung zugeführt werden. Die festgesetzte Spielplatzfläche ist durch die Verkleinerung nicht in seiner Funktion beeinträchtigt. Auch sollen Teile des städtischen Flurstückes 1061 (Gemarkung Oelde, Flur 3) - zwischen dem westlichen Gehweg der Hans-Böckler-Straße und den privaten, nun zu bebauenden Flächen, gelegen - an den Projektinvestor veräußert werden. Die Veräußerungen sind aus Sicht der Stadt Oelde dem vorgestellten Vorhaben zuträglich und als unproblematisch zu bewerten.

Zur Schaffung des Planungsrechts muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden. Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Anlage(n)

1. Antrag auf Bauleitplanung
2. Geltungsbereich