



SITZUNGSVORLAGE
B 2018/610/4063

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 15.08.2018

Brandner, Joseph

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	13.09.2018
Rat	Entscheidung	17.09.2018

1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 "Zum Benningloh II" der Stadt Oelde

A) Einleitung des Verfahrens

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr verweist folgende Beschlüsse an den Rat der Stadt Oelde:

A) Einleitung des Verfahrens

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das Verfahren zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Zum Benningloh II“ einzuleiten.

Da die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, soll diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 "Zum Benningloh II" der Stadt Oelde.

Ziel der Änderung ist es, den Bebauungsplan entsprechend den vorgetragenen Anregungen von Bauinteressenten anzupassen. Der Bebauungsplan soll wie folgt geändert werden:

1. Erhöhung der Traufhöhe in jenen Bereichen, in denen bisher eine maximale Traufhöhe von 4,50m festgesetzt war auf 4,80m.

2. Erhöhung der Traufhöhe in jenen Bereichen, in denen bisher eine maximale Traufhöhe von 7,50m festgesetzt war auf 10,00m.
3. Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten für das Mehrfamilienhausgrundstück an der Osterfelder Straße von 12 auf 14 Wohneinheiten.
4. Anpassungen an den im nördlichen, westlichen und südwestlichen Planbereich liegenden Fuß- und Radwegen sowie Vergrößerung eines Baufeldes südlich des geplanten Regenrückhaltebeckens.

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“ ist seit dem 22.06.2018 rechtskräftig. Der Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung entspricht jenem des Bebauungsplanes Nr. 131 und ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde, - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch, (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Beschlüsse zu A) und B) sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+: Nein

Sachverhalt:

Im Zuge der Vermarktung der Wohnbauflächen des Neubaugebietes „Zum Benningloh II“ sowie den in der Zwischenzeit geführten Gesprächen mit den zukünftigen Bauherren wurde die Bitte an die Verwaltung herangetragen, den bestehenden Bebauungsplan anzupassen. Die vorgetragenen Anregungen sind aus Sicht der Stadtverwaltung städtebaulich vertretbar und geeignet, die bauliche Ausnutzung der Flächen unter Wahrung nachbarlicher Interessen zu verbessern.

Folgende Änderungen sollen vorgenommen werden:

1. Erhöhung der Traufhöhe in jenen Bereichen, in denen bisher eine maximale Traufhöhe von 4,50m festgesetzt war auf 4,80m:
Durch die Erhöhung der Traufhöhe bei gleichzeitig unveränderter maximal zulässiger Gebäudehöhe soll den Bauherren eine größere bauliche Flexibilität sowie eine bessere Ausnutzung der Wohnbauflächen im Innern der geplanten Gebäude ermöglicht werden.
2. Erhöhung der Traufhöhe in jenen Bereichen, in denen bisher eine maximale Traufhöhe von 7,50m festgesetzt war auf 10,00m:
In den relevanten Bereichen ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine zwei- oder dreigeschossige Bauweise möglich. Mit der bisherigen Traufhöhe von 7,50m lässt sich eine dreigeschossige Bebauung, so hat sich in den geführten Gesprächen herausgestellt, nur bedingt umsetzen. Um auch hier eine größere bauliche Flexibilität sowie eine bessere Ausnutzung der Wohnbauflächen zu ermöglichen, soll eine Traufhöhe von 10,00m festgesetzt werden. Die maximale Gebäudehöhe verbleibt unverändert.
3. Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten für das Mehrfamilienhausgrundstück an der Osterfelder Str. von 12 auf 14 Wohneinheiten:
Um zusätzlichen Wohnraum im Mehrfamilienhaussektor bereitstellen zu können, soll für das an der Osterfelder Straße ausgewiesene Grundstück die zulässige Anzahl der Wohneinheiten erhöht werden.

4. Anpassungen an den im nördlichen, westlichen und südwestlichen Planbereich liegenden Fuß- und Radwegen sowie Vergrößerung eines Baufeldes südlich des geplanten Regenrückhaltebeckens:

a. Im Anschlussbereich von zwei Fuß- und Radwegen (nördlicher und südwestlicher Fuß- und Radweg) an die öffentlichen Verkehrsflächen sollen, um eine bessere Anbindung von Baugrundstücken zu erreichen, ein geringfügiger Teil dieser Fuß- und Radwege nicht als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg“ sondern als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass über diese kurzen Teilabschnitte mit dem KFZ die daran liegenden Grundstücke angefahren werden können.

Der westliche Fuß- und Radweg soll ebenfalls zur besseren Erreichbarkeit der anliegenden Grundstücke mit dem KFZ als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen werden. Durch die Anlage von Pollern soll eine Durchfahrt jedoch auch zukünftig unterbunden werden. Dennoch wäre die Nutzung dieses Teilstücks im Bedarfsfall durch Entsorgungsfahrzeuge oder Rettungswagen möglich.

b. Das direkt an das große Regenrückhaltebecken angrenzende Baugrundstück soll ein größeres Baufeld bekommen, um die Bebaubarkeit dieses Grundstücks zu verbessern. Der zum Wald einzuhaltende Abstand wird hierbei ausreichend berücksichtigt.

Da durch die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, soll dieses Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Eine ergänzende Bürgerversammlung wird nicht als notwendig erachtet, da die Änderung nur eine geringfügige Anpassung der Festsetzungen betrifft und die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden.

Anlage(n)

- 1.) Geltungsbereich
- 2.) Bebauungsplan_Entwurf
- 3.) Begründung_Entwurf