



SITZUNGSVORLAGE
B 2019/610/4292

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 27.05.2019

Köstens, Nicola

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	27.06.2019
Hauptausschuss	Entscheidung	01.07.2019

Bebauungsplan Nr. 136 "Warendorfer Straße Nord" - Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 136 "Warendorfer Straße Nord" der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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 § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“ wird dahingehend angepasst, dass er zur Erschließung von zwei Baufeldern von Seiten der Carl-von-Ossietzky-Straße um den südwestlichen bzw. westlichen Teil der Flurstücke 150 und 643 der Flur 21 erweitert wird. In diesen Bereichen ersetzt der Bebauungsplan Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“ in Teilen den Bebauungsplan Nr. 58 „Zum Benningloh“.

Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Gemäß Antrag des Architekturbüros Heiringhoff vom 12.04.2018 hat der Rat der Stadt Oelde am 09.07.2018 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“ einzuleiten (B 2018/610/4031). Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, wird das Verfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der insgesamt rund 16.000 m² große Geltungsbereich liegt südlich der Ostenfelder Straße und des Fußweges zwischen Warendorfer Straße und Carl-von-Ossietzky-Straße sowie östlich der Warendorfer Straße.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Planungsrechts, um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Durch die somit ermöglichte Nachverdichtung wird der Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB entsprochen, nach der einer Innenentwicklung Vorrang eingeräumt wird, da sie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht. Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist eine Bebauung der Flurstücke im direkten Umfeld des auf dem Flurstück 647 befindlichen Gewerbes (WA 3 und WA 4) erst nach Aufgabe der betrieblichen Nutzung „Sägewerk“ zulässig.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, die auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts entwickelt wurde. Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um die Überplanung eines bestehenden Gebäudebestands mit Wohngebäuden sowie eines Gewerbebetriebes handelt, wurden das städtebauliche Konzept sowie der Bebauungsplan in Abstimmung mit den Eigentümern entwickelt. In diesem Abstimmungsprozess wurde auch der Geltungsbereich dahingehend angepasst, dass die Erschließungsflächen für zwei von Seiten der Carl-von-Ossietzky-Straße zu erschließenden Flurstücke dem Geltungsbereich zugeschlagen wurden. In diesen Bereichen ersetzt der Bebauungsplan Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“ im Bereich der westlichen Belastungsflächen (GFL) in Teilen den Bebauungsplan Nr. 58 „Zum Benningloh“.

Uneinigkeit hat sich im Abstimmungsprozess mit einigen Eigentümern in Bezug auf das Pflanzgebot entlang der Warendorfer Straße ergeben: Da die bestehenden Bäume auf der Westseite der Warendorfer Straße mit der Umplanung dieser Straße entfallen sind, werden im Bereich der Vorgartenzone vierzehn neue Baumstandorte (Spitzahorn ‘Olmstedt’) festgesetzt. Um die Gestaltungsmöglichkeiten im Falle einer Bestandsüberplanung möglichst groß zu belassen, können ihre Standorte jeweils um maximal 5 m gegenüber der Darstellung in der Planzeichnung verschoben werden. Ziel dieser Festsetzung sind die Minderung des Eingriffs in die Natur, der nicht zuletzt durch den künftig deutlich höheren Versiegelungsgrad der einzelnen Grundstücke bestehen wird, sowie die Erhöhung der Lebensqualität.

Das städtebauliche Gesamtkonzept wird in der Sitzung durch die Verwaltung vorgestellt.

Anlage(n)

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Bebauungsplan
- Anlage 3 Begründung
- Anlage 4 Artenschutz
- Anlage 5 Schallgutachten
- Anlage 6 Schallgutachten Ergänzung
- Anlage 7 Städtebauliches Konzept

