



SITZUNGSVORLAGE
B 2019/610/4416

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 28.10.2019

Rauch, Peter

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	21.11.2019
Rat	Entscheidung	16.12.2019

Bebauungsplan Nr. 144 „Schmale Gasse,, der Stadt Oelde

A) Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung

B) Aufstellungsbeschluss

C) Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

A) Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Oelde stimmt dem Antrag vom 04.10.2019 (siehe Anlage 1) zu.

B) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Schmale Gasse“ der Stadt Oelde einzuleiten. Es wird das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung gewählt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt sich die Fläche an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und die betroffene Grundfläche weniger als 20.000 qm umfasst.

Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 144 „Schmale Gasse“ der Stadt Oelde.

Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Wohngebäuden mit insgesamt 24 Wohnungen entstehen. Die drei neuen Baukörper stellen jeweils einen Ersatzneubau für die vorhandene Wohnbebauung, welche abgerissen werden soll, dar. Der

Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,26 ha. Der Geltungsbereich liegt westlich der Straße „Schmale Gasse“ und nördlich der „Bultstraße“ und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 7, Flurstücke 161 tlw. und 173.

Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 2).

C) Beteiligung der Öffentlichkeit

Da in diesem Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden kann, soll, um eine ausreichende Information der Anwohner und interessierten Bürger sicher zu stellen, ergänzend zur Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 4 BauGB eine Bürgerversammlung durchgeführt werden.

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

Sachverhalt:

Die Bauverein Oelde GmbH hat mit Schreiben vom 26.08.2019 einen Antrag für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine in weiten Teilen bereits bebaute Fläche nordwestlich des Einmündungsbereiches der Straße „Schmale Gasse“ in die „Bultstraße“ überplant werden. Die vorhandenen Baukörper sollen abgerissen und durch drei Wohnbaukörper mit jeweils 8 Wohneinheiten ersetzt werden. Geplant sind max. dreigeschossige Baukörper mit geneigten Dachflächen. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Die Neubauten sollen in Bauabschnitten die Bestandsgebäude ersetzen: Zunächst soll das Gebäude Bultstraße 4 u. 6 im Nordosten des Plangebietes abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Stellplätze sind im Westen des Plangebietes vorgesehen. Um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen sicherzustellen, soll zudem eine kleine, bisher als Garten genutzte Parzelle, welche bisher im Eigentum der Stadt Oelde stand, im Nordosten des Plangebietes als Stellplatzfläche ausgewiesen werden. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsstraßennetz erfolgt über die östlich verlaufende „Schmale Gasse“.

Der beigefügte Plan zeigt einem ersten Entwurf des Bebauungsplanes.

Es ist das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen. Die Flächen des Bebauungsplanes werden als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde ist nicht erforderlich, da dieser Bereich in weiten Teilen bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Auch die Ausweisung des nördlichen Plangebietes als Gemischte Baufläche ist konform mit dem vorgestellten Vorhaben.

Das geplante Vorhaben wird in der Sitzung durch den Bauverein vorgestellt.

Anlage(n)

Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers

Anlage 2: Geltungsbereich

Anlage 3: Planentwurf