



SITZUNGSVORLAGE
B 2020/610/4563

Fachbereich/Aktenzeichen Datum öffentlich
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 19.05.2020

Köstens, Nicola

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	18.06.2020
Rat	Entscheidung	22.06.2020

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp,, der Stadt Oelde
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung -**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat den folgenden Beschluss:
Der Rat zieht die Entscheidung gem. § 1 Abs. 2 der Zuständigkeitsordnung des Rates der Stadt Oelde an sich.

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Nienkamp“ 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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

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

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 25.04.2016 hat der Rat der Stadt Oelde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“ der Stadt Oelde beschlossen. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird, wird in diesem Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet.

In der Zwischenzeit wurde mit dem Projektentwickler *Wecker Immobilien e.K. / Gosda – Bau Immobilien GmbH* sowie dem Planungsbüro *Drees und Huesmann* eine aus Sicht der Stadtverwaltung sinnvolle Nutzung des Areals erarbeitet und ein Entwurf des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung erstellt. Da auch die erforderlichen Gutachten eingeholt wurden, soll das Bauleitplanverfahren weitergeführt und die öffentliche Auslegung beschlossen werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt im Wesentlichen folgenden Rahmen für die angestrebte Bebauung fest:

- Ausweisung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“.
- Alle Wohngebäude dürfen max. acht Wohneinheiten umfassen. Der Vorhabenträger plant die Errichtung von drei Baukörpern entlang der Straße „Westring“. Der südlichste dieser drei Baukörper soll dem sozialen Wohnungsbau vorbehalten sein und acht Wohneinheiten umfassen. Die beiden sich nördlich anschließenden Baukörper sollen frei finanziert werden und sechs bzw. acht Wohneinheiten umfassen. Die beiden Baukörper sollen über eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 15 Stellplätzen verfügen. Im westlichen Plangebiet ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten durch einen anderen privaten Investor vorgesehen.
- Alle Gebäude können in zweigeschossiger Bauweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss (geneigte Dächer) errichtet werden.
- Formulierung von grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Begrünung der nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nutzbaren Grundstücksflächen, Begrünung der Dachfläche der Tiefgarage).
- Berücksichtigung der Ergebnisse der eingeholten Gutachten (Artenschutzrechtliche Prüfung, Immissionsschutz-Gutachten, Fachbeitrag Schallschutz).

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,44 ha und liegt westlich des Westrings und nördlich der Straße „Nienkamp“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 270, 271 tlw. und 368 tlw. (Flur 129) und ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 1).

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2016 wurde der Geltungsbereich angepasst. Um die Erschließung des westlichen Baukörpers sicherzustellen, soll eine Zuwegung zu der Straße „Nienkamp“ zukünftig ein Bestandteil des Plangebietes sein.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wird im Wege der Berichtigung angepasst, da dieser Bereich bislang in weiten Teilen als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt wird. Zukünftig soll die Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Eine gesondertes Änderungsverfahren ist gem. § 13a Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Hinweis:

Die Anlagen 4 bis 6 liegen der Einladung aus Kosten- und Umweltgründen nicht in ausgedruckter Form bei. Die Unterlagen sind jedoch digital verfügbar und können bei Bedarf ausgedruckt nachgereicht werden.

Anlage(n)

Anlage 1: Geltungsbereich, Entwurf

Anlage 2: Planzeichnung, Entwurf

Anlage 3: Begründung, Entwurf

Anlage 4: Artenschutzrechtliche Prüfung
Anlage 5: Fachbeitrag Schallschutz
Anlage 6: Immissionsschutz-Gutachten (Geruch)