



SITZUNGSVORLAGE
B 2020/610/4559

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 18.05.2020

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

Entscheidung über den Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße,, der Stadt Oelde

Beschlussvorschlag:

A) Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Oelde stimmt dem Antrag vom 20.05.2020 (siehe Anlage 1) auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Neubau eines Tierfuttermarktes mit Wohnungen an der Tom-Rinck-Straße (Flur 6, Flurstücke 396 und 650) zu.

Sachverhalt:

Die Bolzenius und Westkämper GmbH hat im Auftrag von Frau Verhoff mit Schreiben vom 20.05.2020 einen Antrag für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Tierfachmarktes mit Wohnnutzung auf einer Baulücke an der Tom-Rinck-Straße (Flur 6, Flurstücke 396 und 650) geschaffen werden.

Bei dem Tierfachmarkt handelt es sich um keine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes von der Lindenstraße an den neuen Standort an der Tom-Rinck-Straße.

Gemäß Antrag soll der Baukörper in 2-geschossiger Bauweise mit Pultdach ausgeführt werden. Die bebaute Fläche beträgt rund 460 m². Im Erdgeschoss befinden sich die Verkaufsfläche von gut 300 m², die Lagerfläche mit 40m² sowie notwendige Nebenräume. Im Obergeschoss sind fünf Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von rund 260 m² vorgesehen.

Beide Parzellen liegen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ aus dem Jahr 1970. Die Fläche der Parzelle Flur 6, Flurstück 396 ist hierin als Fläche für einen Kinderspielplatz und die Fläche der Parzelle Flur 6, Flurstück 650 ist als Mischgebiet ausgewiesen. Somit fehlen derzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens. Darüber hinaus wird seitens der Verwaltung auf der betroffenen Fläche kein Bedarf für die Errichtung eines Spielplatzes gesehen, so dass diese für eine andere Nutzung zur Verfügung stehen kann.

Bereits in 2017 war für den gleichen Geltungsbereich ein Antrag auf Bauleitplanung für ein vergleichbares Vorhaben seitens des Rats der Stadt Oelde positiv beschieden worden. Der Unterschied zum jetzigen Entwurf bestand darin, dass die Nutzungen Tierfuttermarkt und Wohnen auf zwei Baukörper aufgeteilt war. Seinerzeit wurde das Verfahren durch die Antragsteller aber nicht weiterverfolgt, so dass es eingestellt wurde.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Bebauung und Nutzung dieser bislang unbebauten Flächen eine sinnvolle Ergänzung der im Norden bestehenden Wohnbebauung und der im Süden bestehenden gewerblichen Bebauung (Waschplatzanlage, Tankstelle). Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht auch die Möglichkeit, das an dieser Stelle geplante Aufeinandertreffen von Wohnen und Gewerbe ausreichend zu regeln. Es ist das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen.

Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen diesem Antrag zu entsprechen. Bei einem positiven Votum sollen die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Unterlagen (u.a. Planentwurf und Begründung) erstellt werden, so dass in der nächsten Sitzungsfolge die notwendigen Beschlüsse (Einleitung des Verfahrens, Beschluss zur öffentlichen Auslegung) gefasst werden könnten.

Anlage(n)

Anlage 1: Antrag

Anlage 2: Geltungsbereich