



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2021/610/4835**

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 07.04.2021

---

Brandner, Joseph

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	29.04.2021
Rat	Entscheidung	03.05.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „Wohnquartier Im Vogeldreisch“ der Stadt Oelde**

**A) Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung**

**B) Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

**A) Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung**

Der Rat der Stadt Oelde stimmt dem Antrag auf Bauleitplanung vom 06.04.2021 (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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 150 „Wohnquartier Im Vogeldreisch“ der Stadt Oelde einzuleiten.

Es wird das Verfahren nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, gewählt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da die Planung der Innenentwicklung dient und die betroffene Grundfläche weniger als 20.000 qm umfasst.

Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „Wohnquartier Im Vogeldreisch“ der Stadt Oelde.**

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartiers – dieses beinhaltet Wohnungen, Plätze in ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie eine Tagespflege – einschließlich der hierfür notwendigen Infrastruktur geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,5 ha. Der Geltungsbereich liegt südlich der Straße „Birkenkamp“ und östlich der Straße „Im Vogeldreisch“ und ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 2).

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

### **Sachverhalt:**

Die RP-Finanz GmbH & Co., Wohnquartier Im Vogeldreisch KG, der Investor setzt zudem den „*Generationenpark Hans-Böckler-Straße*“ in Oelde sowie die „*Pflege- und Wohngemeinschaft*“ in Lette um, hat mit Schreiben vom 06.04.2021 einen Antrag für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Das Wohnquartier soll auf dem Gelände der ehemaligen Tennis- bzw. Soccerhalle in Stromberg entstehen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für drei Wohngebäude, welche zentral um einen Platz angeordnet werden sollen, für 30 Wohnungen, zwei Mal zwölf Plätze in ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie eine Tagespflege entstehen. Die Stellplatzanlage soll durch Grünanlagen aufgelockert werden. Vorgesehen ist die Errichtung von maximal dreigeschossigen Gebäuden mit geneigten Satteldächern, der Spitzboden soll nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Erschließung der Gebäude soll durch eine Zuwegung von der Straße „Im Vogeldreisch“ erfolgen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. In den Jahren 2004 – 2006 wurde bereits eine Bebauung zu Wohnbauzwecken angestrebt, ein Bebauungsplan aber nicht zum Vollzug geführt. Somit fehlen derzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens und die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Da auf den Flächen ausschließlich das Wohnquartier entstehen soll, ist das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann in der Regel schneller als ein Bebauungsplan im Normalverfahren verwirklicht werden, da das Vorhaben bereits zu Beginn klar umrissen ist. Durch einen begleitenden Durchführungsvertrag sollen architektonische und gestalterische Belange ebenso geregelt werden wie Fragen der Erschließung. Im Rahmen des Planverfahrens hat eine gutachterliche Prüfung des Schallschutzes zu erfolgen, auch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist zu erstellen.

Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich bereits als „Wohnbaufläche“ aus, eine diesbezügliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Da jedoch die ehemalige Tennishalle im Flächennutzungsplan dargestellt ist, soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein gesondertes Änderungsverfahren ist gem. § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, die Beschlüsse A) und B) positiv zu bescheiden. Bei einem positiven Votum sollen die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Unterlagen (u. a. Planentwurf und Begründung) erstellt werden, so dass in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung im Juni 2021 der Planentwurf vorgestellt und die Offenlage des Planes beschlossen werden könnte.

Das Projekt wurde durch den Investor bereits im Bezirksausschuss Stromberg ausführlich vorgestellt.

**Anlagen:**

Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers

Anlage 2: Geltungsbereich

Anlage 3: Plankonzept