



Sitzungsvorlage

B 2021/610/4969
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt Herr Joseph Brandner
Telefon 02522 / 72-462
E-Mail joseph.brandner@oelde.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogel-dreisch" der Stadt Oelde
– Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	27.10.2021
Rat	Entscheidung	02.11.2021

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgenden Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung der Öffentlichkeit) gemäß § 13 Abs. 3 BauGB. Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Zugleich soll den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange innerhalb einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur Äußerung eingeräumt werden. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit soll, sofern die COVID-19-Pandemie dies zulässt, eine Bürgerversammlung stattfinden.

Sollten sich Beschränkungen, welche die Beteiligung einschränken, aufgrund der COVID-19-Pandemie ergeben, ist eine Durchführung der Beteiligung gemäß § 5 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

Der Beschluss ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB zu veröffentlichen.

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 3. Mai 2021 den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes der RP-Finanz GmbH & Co. positiv beschieden und zudem die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 150 beschlossen. Da auf der etwa 0,5 ha großen Plangebietsfläche ausschließlich das Wohnquartier entstehen soll, ist das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt worden (Flur 414, Flurstücke 864, 1103, 1105 und 1107, Gemarkung Oelde).

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen auf dem Gelände der ehemaligen Tennis- bzw. Soccerhalle in Stromberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für drei Wohngebäude, welche zentral um einen Platz angeordnet werden sollen, geschaffen werden. Die Wohngebäude sollen voraussichtlich Räumlichkeiten für 30 Wohnungen, zwei Mal zwölf Plätze in ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie eine Tagespflege beherbergen. 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. Inhaltlich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Mit Blick auf Klimawandel und -schutz ist beabsichtigt, dass der Bebauungsplan Stellplatzflächen nur in versickerungs-offenen Oberflächenmaterialien vorsieht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht in verschiedenen Bereichen die Anpflanzung von Grünanlagen vor. Die Anlage von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität wird durch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) sichergestellt.

Nachdem nun ein erster Planentwurf, bestehend aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vorliegen, soll zeitnah eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen durchgeführt werden. Eine sich daran anschließende zweite Beteiligungsrunde gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB soll nachfolgend durchgeführt werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Entsprechend der gültigen Verfahrensvorschriften wird auf eine frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wie auch die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB verzichtet. Durch einen begleitenden Durchführungsvertrag sollen architektonische und gestalterische Belange ebenso geregelt werden wie Fragen der Erschließung.

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 gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

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

Hinweis:

Da das für die Planung erforderliche Immissionsgutachten noch nicht vorliegt, ist eine diesbezügliche Anpassung des Planentwurfes vor der ersten Offenlage noch erforderlich. Um keine zeitliche Verzögerung im Planverfahren zu erhalten, soll gleichwohl bereits jetzt die erste Unterrichtung beschlossen werden.

Anlagen

- Anlage 1 - Geltungsbereich
- Anlage 2 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 5 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag