



Sitzungsvorlage

B 2022/610/5244
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“

- A) Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung**
- B) Aufstellungsbeschluss**
- C) Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	25.08.2022
Rat	Entscheidung	12.09.2022

Beschlussvorschlag

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

- A) Der Rat der Stadt Oelde stimmt dem Antrag vom 16.04.2021, eingegangen am 15.07.2022, (Anlage 1) auf Bauleitplanung zu.

- B) Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB), das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 der Stadt Oelde einzuleiten. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Beschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- C) Der Rat der Stadt Oelde beschließt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll. Der Rat der Stadt Oelde beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung der Öffentlichkeit) gemäß § 13 Abs. 2 BauGB. Die Öffentlichkeit wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen einer Auslegung unterrichtet. Zugleich soll den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange innerhalb einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur Äußerung eingeräumt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 16.04.2021, eingegangen am 15.07.2022, wurde ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ der Stadt Oelde sollen auf dem Gelände der ehemaligen Brennerei Horstmann die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz (Wohnhaus, ehem. Bullenstall, Brennereigebäude, Scheune) sowie den Neubau eines Baukörpers für die Altenpflege geschaffen werden. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sollen, da diese eine funktionale und räumliche Einheit mit dem Neubau bilden, mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Auch sollen zur Gestaltung des Außenbereichs Festsetzungen getroffen werden. Durch einen begleitenden Durchführungsvertrag sollen architektonische und gestalterische Belange ebenso geregelt werden wie Fragen zu der Erschließung. Im Rahmen des Planverfahrens hat auch eine gutachterliche Prüfung des Schallschutzes zu erfolgen. Der beigefügte Plan (Anlagen 3 und 4) zeigt einen ersten Entwurf. Bisher liegt für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Ziel ist zunächst die Umnutzung des an der Ruggestraße liegenden Wohnhauses zu einer Einrichtung der Tagespflege (Erd- und Obergeschoss) und zu Wohnzwecken (Dachgeschoss) sowie des ehem. Bullenstalles zu Wohnzwecken (fünf Wohneinheiten). In einem weiteren Schritt erfolgen die Umnutzung der Scheune und der Brennerei – die genaue Nutzung ist noch abzustimmen – sowie die Errichtung des Neubaus. Die Planungen wurden bereits am 27. Oktober 2021 vom Vorhabenträger in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung vorgestellt.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,44 ha und umfasst folgendes Flurstück: Flur 17, Flurstück 913. Der Geltungsbereich ist aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 2) zu entnehmen.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die betroffene Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst.

Seitens der Stadt Oelde wird das Vorhaben begrüßt. Durch das Vorhaben erfahren städtebaulich wichtige innerstädtische Bestandsbauten eine sinnvolle Nachnutzung; eine ökologisch wie ökonomisch gewollte Innenentwicklung wird durch das Projekt gefördert. Aufgrund der starken Nachfrage nach Plätzen in der Altenpflege sowie nach Wohnraum ist zudem die angestrebte Nutzung als positiv zu werten.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als „Gemischte Baufläche“ dar. Zukünftig soll die Fläche voraussichtlich als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein gesondertes Änderungsverfahren ist gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Als erste Verfahrensschritte im Rahmen der Bauleitplanung soll nunmehr dem Antrag entsprochen, der Aufstellungsbeschluss gefasst und der Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen werden.

Es wird das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt, da das Vorhaben klar definiert ist. Die Rahmenbedingungen werden durch den begleitenden Durchführungsvertrag abgesichert.

Anlagen

- Anlage 1 - Antrag auf Bauleitplanung
- Anlage 2 - Geltungsbereich
- Anlage 3 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 4 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 5 - Begründung
- Anlage 6 - Immissionschutzgutachten