



Sitzungsvorlage

B 2022/610/5357
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Auskunft erteilt Frau Madita Stelten
Telefon 02522 / 72-465
E-Mail madita.stelten@oelde.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“

A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	01.12.2022
Rat	Entscheidung	19.12.2022

Beschlussvorschlag

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

A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Oelde hat die Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seine Abwägung einbezogen und beschließt diese wie in Anlage 7 aufgeführt. Es handelt sich um eine vorläufige Abwägung. Die maßgebliche Abwägung aller im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen erfolgt mit dem Satzungsbeschluss.

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Rat beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Der Beschluss ist nach näherer Maßgabe von § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

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. Die beigefügten Pläne (Anlagen 2 und 3) zeigen den aktuellen 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 27.10.2021 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 dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) 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 in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde vom 26.09.2022 bis zum 14.10.2022 durchgeführt. Zusätzlich fand am 04.10.2022 eine Bürgerversammlung im Rathaus der Stadt Oelde statt, zu der alle Interessierten eingeladen wurden.

Als nächsten Verfahrensschritt soll nunmehr über die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit entschieden werden und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst werden.

Anlagen

- Anlage 1 - Geltungsbereich
- Anlage 2 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 5 - Protokolle der Artenschutzprüfung
- Anlage 6 - Immissionsschutzgutachten
- Anlage 7 - Stellungnahmen mit der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 8 - Protokoll der Bürgerversammlung