



## Sitzungsvorlage

für die Sitzung  
Rat

am:  
22.06.2016

TOP: 9.  
Status: öffentlich

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE 11 'Wohn- und Geschäftshaus Winterswyker Straße / Friedhofsallee' im Ortsteil Oeding Aufstellungsbeschluss**

Ein ortsansässiges Investorenehepaar beabsichtigt, auf ihren Grundstücken 269, 270 und 283, Flur 4, Gemarkung Oeding, ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Nach dem Bebauungskonzept sind zweigeschossige Gebäude mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 45 ° - 50 ° geplant. Teilflächen sollen ein Flachdach erhalten und die Fassaden sind überwiegend als Verblendmauerwerk geplant. Die Freiflächen dienen als Aufenthaltsbereiche oder werden als Grünanlagen bzw. als Stellplatzflächen für PKW geplant.

Der Grundgedanke zur Nutzung der Wohnanlage lautet: Miteinander leben und wohnen

Drei Schwerpunkte sind für die geplanten Nutzungen zu nennen: Sport, Gesundheit und Ernährung

#### Zum Thema Sport

Reha-Sport, Gesundheitskurse und Therapien. Ein reines Fitness-Center ist nicht geplant.

#### Zum Thema Gesundheit

Wohnen und Pflege für Demenzkranke, Räumlichkeiten für die Bereiche Akustik, Optik, Fußpflege und orthopädische Schuhe, Krankengymnastik, Massagen, Tagesmütter/Kinderbetreuung, Tagespflege

#### Zum Thema Ernährung

Hofladen mit Produkten wie Senf, Öl, Essig etc., Wein und Pasta & Co. als Ergänzung zu den ortsansässigen Geschäften, kleine Gastronomie (50 – 60 Plätze), Kaffee, Kochkurse, Eventkochen

Für die unterschiedlichen Nutzungen werden in erster Linie kleinere Einzelhändler gesucht, weniger sollen Ketten bzw. Filialisten angesprochen werden.

Bauplanungsrechtlich ist dieser Bereich dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn stellt das Plangebiet und die Umgebung tlw. als Gemischte Baufläche und tlw. als Wohnbaufläche dar. Die zukünftige Bebauung in diesem Bereich wird prägend für das Ortsbild sein. Daher ist hier ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB gegeben. Neben der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen, welcher Bestandteil des Planes wird. Da es sich bei der beabsichtigten Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Vorgaben des § 13a BauGB erfüllt sind, kann hier das beschleunigte Aufstellungsverfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung zur Anwendung kommen. Gem. § 13a BauGB sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die sonstigen betroffenen Behörden, sowie die betroffene Öffentlichkeit zu beteiligen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll in Form der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 269, 270, 283 und die Straßenparzelle Flurstück 284 als „sonstige Fläche“, Flur 4, Gemarkung Oeding und umfasst eine Fläche von ca. 5.818 qm. Die Friedhofsallee (Flurstück 284) wird gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Plan einbezogen, ohne Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu sein. Die Stellplätze an der Friedhofsallee werden für das öffentliche Parken langfristig gesichert. Der genaue Geltungsbereich ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Das Bebauungskonzept wird in der Sitzung vorgestellt.

### ***Beschlussempfehlung***

1. Der Rat der Gemeinde Südlohn beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE11 „Wohn- und Geschäftshaus Winterswyker Straße / Friedhofsallee“ im Ortsteil Oeding gem. § 12 BauGB.
2. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Oeding, Flur 4, Flurstücke 269, 270, 283, 284 und umfasst eine Fläche von ca. 5.818 qm.
3. Mit diesem Bebauungsplan soll das Ziel verfolgt werden, die planungsrechtliche Zulassungsfähigkeit eines umfangreichen Wohn- und Geschäftshauses innerhalb des Plangebietes herzustellen. Dieses Vorhaben steht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn.
4. Da es sich bei der beabsichtigten Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Vorgaben des § 13a BauGB erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.
5. Gem. § 12 BauGB ist zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Südlohn ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

Vedder

Vahlmann