



## Sitzungsniederschrift

Gremium : **Ausschuss für Planung und Verkehr**  
Sitzungsort : **59302 Oelde, Rathaus - Großer Ratssaal**  
Sitzungstag : **Donnerstag, 08.06.2017**  
Sitzungsbeginn : **17:30 Uhr**  
Sitzungsende : **21:15 Uhr**

### Vorsitz

Herr Hubert Kobrink

### Teilnehmer

Herr Norbert Austrup	
Herr Hubert Bleß	Vertreter für Frau Steuer
Herr Edmund Dalecki	Vertreter für Frau Koch
Herr André Drinkuth	
Herr Peter Hellweg	
Herr Bonito Kohaus	
Herr Ralf Niebusch	
Herr Thomas Populoh	
Herr Holger Post	
Herr Werner Pötter	
Herr Wolfgang Sibbing	Vertreter für Herrn Töpsch
Herr Peter Sonneborn	
Herr Siegfried Uthmann	
Herr Markus Westbrock	
Frau Lena Wickenkamp	
Herr Martin Wilke	

**Verwaltung**

Herr Matthias Abel  
Herr Klaus Aschhoff  
Herr Heinz Becker  
Herr Ludger Junkerkalefeld  
Herr Helmut Jürgenschellert  
Herr Jürgen Kingma  
Herr Andreas Langer  
Herr Peter Rauch  
Herr Frank Siemer  
Herr Norbert Tigges

**Schriftführerin**

Frau Stefanie Schröder

**Gäste**

Frau Frau Blank  
Herr Roland Hahn

Ingenieurbüro Frilling + Rolfs  
Tageszeitung "Die Glocke"

**es fehlten entschuldigt:**

**Teilnehmer**

Herr Alexander Fertich  
Herr Thomas Hillenhaus  
Frau Beatrix Koch  
Frau Barbara Köß  
Frau Manuela Steuer  
Herr Philipp Töpsch

wird vertreten durch Herrn Dalecki

wird vertreten durch Herrn Bleß  
wird vertreten durch Herrn Sibbing

## Inhaltsverzeichnis

<b>Öffentliche Sitzung</b>	<b>Seite:</b>
1. Befangenheitserklärungen	4
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 09.03.2017	4
3. Umgestaltung des Marktplatzes Vorlage: B 2017/610/3753	4 – 7
4. Kanalisation "Elisabethstraße / Friedrich-Harkort Straße" Vorlage: M 2017/661/3763	7 – 10
5. Weiterentwicklung des Areals an der Overbergstraße Vorlage: B 2017/610/3761	10 – 14
6. Bebauungsplan Nr. 116 "Nachverdichtung Von-Galen-Straße" (Ennigerloher Straße 7) der Stadt Oelde Vorstellung der aktuellen Planung Vorlage: B 2017/610/3762	14 – 16
7. Zwischenbericht zum Baugebiet "Zum Benningloh II" Vorlage: M 2017/610/3750	16 – 17
8. Antrag: Verzicht auf die mittlere Verkehrsanbindung des Baugebietes „Westlich Zur Polterkuhle“ im Bereich der Hausnummern Zur Polterkuhle 56, 59 Vorlage: B 2017/610/3754	17 – 19
9. Standort der neuen Mehrfachsporthalle Vorlage: B 2017/012/3755	19 – 22
10. Satzung über die Entsorgung von Grundstücksentwässerungsanlagen (Kleinkläranlagen, abflusslose Gruben) der Stadt Oelde Vorlage: B 2017/600/3759	22
11. Verschiedenes	22
11.1. Mitteilungen der Verwaltung	22 – 24
11.2. Anfragen an die Verwaltung	25

Der Vorsitzende Herr Kobrink eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr und begrüßt die Ausschussmitglieder, den Technischen Beigeordneten Herrn Matthias Abel, die Verwaltungsmitarbeiter/innen, Herrn Hahn von der Tageszeitung „Die Glocke“ und die anwesenden Bürgerinnen und Bürger.

Er stellt fest, dass zu der Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass das Gremium beschlussfähig ist.

Herr Kobrink teilt mit, dass der Tagesordnungspunkt 4 vorgezogen werden soll, da für den Tagesordnungspunkt 3 das externe Fachbüro noch nicht anwesend ist. Er stellt den Vorschlag zur Abstimmung. Der Ausschuss für Planung und Verkehr beschließt den bisherigen Tagesordnungspunkt 4 vorzuziehen und den bisherigen Tagesordnungspunkt 3 soweit zu schieben, bis das Fachbüro anwesend ist. Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend.

## **Öffentliche Sitzung**

### **1. Befangenheitserklärungen**

Der Vorsitzende Herr Kobrink weist darauf hin, dass ein Ratsmitglied in der Elisabethstraße wohne und demnach zu dem Tagesordnungspunkt „Kanalisation Elisabethstraße / Friedrich-Harkort-Straße“ befangen sei. Er fragt Herrn Dalecki, ob er sich als befangen erklärt.

Herr Dalecki erklärt, dass nur der Kanal in der Friedrich-Harkort-Straße saniert werde und die Elisabethstraße, in der er wohne keinen neuen Kanal bekomme. Demnach könne er keine Befangenheit feststellen.

Herr Kobrink teilt mit, dass die Verwaltung dies geprüft habe und eine Befangenheit bestehe.

Daraufhin erklärt sich Herr Dalecki für befangen.

### **2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 09.03.2017**

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr genehmigt **einstimmig bei einer Enthaltung** die Niederschrift über die Sitzung vom 09.03.2017.

### **3. Umgestaltung des Marktplatzes Vorlage: B 2017/610/3753**

Herr Abel erläutert, dass gemäß Beschluss des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 9. März 2017 (B 2017/610/3689) eine parallele Beauftragung von drei bis vier Planungsbüros zur Umgestaltung des Marktplatzes erfolgen soll, wobei eine intensive Bürgerbeteiligung vorgesehen ist. Ziel ist es, alternative Vorentwürfe zu erhalten.

Als ersten Schritt erfolgte im April dieses Jahres eine Ausschreibung, um ein Büro zu finden, das die Begleitung, Moderation und Organisation des beschriebenen kooperativen Verfahrens übernehmen soll. Eine Beauftragung ist zeitnah geplant, so dass ab Juni die Vorbereitung und anschließende Durchführung der Mehrfachbeauftragung erfolgen kann. Die Ergebnisse in Vorentwurfsqualität sollen im Herbst vorliegen.

Im Rahmen des Stadtmarketing-Prozesses ist durch das Büro „Heinze und Partner“ zwischen dem 24. März und dem 19. April dieses Jahres eine Befragung der Passanten sowie der Anlieger

(Eigentümer, Gewerbetreibende, Dienstleister, Gastronomen) der Innenstadt durchgeführt worden. Dabei wurde eine Vielzahl innenstadtrelevanter Themen (Angebot, Gestaltung, Erscheinungsbild, ...) abgedeckt. Für die Umgestaltung des Marktplatzes sind insbesondere folgende Ergebnisse direkt oder indirekt von Bedeutung:

- Die Gruppe der **befragten Passanten** besteht zu fast 90 % aus Einheimischen und zeigt einen eigentlich für Versorgungsstandorte typischen hohen Frauenanteil. Insbesondere die Gruppe der unter 30-Jährigen ist deutlich unterrepräsentiert. Darüber hinaus belegt die Abfrage des **Besuchsgrunds**, dass die Innenstadt sehr gezielt aufgesucht wird: Der gezielte Einkauf, Arztbesuch oder Behördengang machen zusammen über die Hälfte der Nennungen aus. Nur selten werden verschiedene Anlässe gekoppelt.  
→ Schlussfolgerung:  
Die Innenstadt wird oftmals nur kurz und zielgerichtet besucht. Sie wird nur unzureichend als Aufenthaltszone wahrgenommen.
- Insgesamt wird die **Attraktivität** der Oelder Innenstadt für Besucher und Kunden von Passanten mit der Schulnote 2,8, von Anliegern mit der Note 3,3 bewertet.  
→ Schlussfolgerung:  
Aus den nachfolgenden Gründen besteht hier Handlungsbedarf: Nach Einschätzung des Gutachters sollten Innenstadt-Standorte aus Passantensicht besser als 2,5 bewertet werden, damit sie sich in der Kundenwahrnehmung nicht im „grauen Niemandsland“ befinden („Sie sind okay, mehr nicht.“). Der bei den Anliegern ermittelte Notenschnitt von 3,3 ist gemäß seinen Erfahrungen bereits ein erstes Krisensignal.
- Die **Öffnung der Fußgängerzone für den Autoverkehr** wird sehr eindeutig abgelehnt: 96% der Passanten sprechen sich dagegen aus, 91% stimmten dem Vorschlag „überhaupt nicht zu“. Bei den Anliegern sind rund zwei Drittel gegen eine Öffnung, 55 % stimmten „überhaupt nicht zu“. Auch seitens des Einzelhandels sprechen sich 55 % für die Beibehaltung der jetzigen Verkehrsregelung aus; bei den Dienstleistern sind lediglich 13 % und von den Hauseigentümern 29 % für eine Abschaffung der Fußgängerzone.  
→ Schlussfolgerung:  
Es erscheint insgesamt sehr ratsam, die Fußgängerzone autofrei zu belassen.
- Während die Anlieger sehr unterschiedliche Meinungen zum bestehenden **Wochenmarkt** haben, zeigen die Passanten in diesem Punkt eine große Zufriedenheit.  
→ Schlussfolgerung:  
Der Oelder Wochenmarkt gehört zu den Stärken der Innenstadt.
- Der These „Die aktuelle bauliche **Gestaltung von Markplatz und Fußgängerzone** muss überarbeitet werden.“ stimmen über 80% der Anlieger zu, 40% sogar „voll und ganz“. Bei den Passanten sprechen sich zwei Drittel gegen eine bauliche Umgestaltung der Innenstadt aus. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bei der Beantwortung der Frage die Ablehnung einer Öffnung der Fußgängerzone mitschwingt und zudem die Entfernung von Sitzgelegenheiten befürchtet wird.  
→ Schlussfolgerung:  
Nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der nachgewiesenen Besuchergruppe (v.a. Ältere) und kurzen Besuchsdauer erscheint hier Handlungsbedarf.
- Mit 29 Nennungen gehören Begrünungsmaßnahmen zu den am häufigsten genannten konkreten Vorschlägen zur Aufwertung der Fußgängerzone bzw. des Marktplatzes. Mit 26 bzw. 16 Nennungen erhalten zudem die Schaffung von Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten eine deutliche Gewichtung.

Insgesamt hat die Innenstadtbefragung und auch die Befragung in den Nachbarstädten im Rahmen des Stadtmarketings gezeigt, dass sowohl aus Sicht der Anlieger wie auch Passanten klare Erwartungen an eine Weiterentwicklung der Innenstadt bestehen. Nicht zuletzt für die (Außen-)Wahrnehmung Oeldes ist

die Innenstadt von enormer Bedeutung. Um die Attraktivität der Oelder Innenstadt dauerhaft zu stärken, sollte nach Meinung des Büros Heinze-Partner das Ziel insbesondere darin bestehen, die Frequenz sowie die Aufenthaltsdauer der Kunden und Besucher zu erhöhen.

Einen Baustein zur Erreichung des Ziels der Steigerung von Besuchsfrequenz und Aufenthaltsdauer kann die Aufwertung des Marktplatzes darstellen. Wichtig für den Erfolg der Planung ist die klare Definition der Ziele und Rahmenbedingungen, die den beauftragten Planungsbüros an die Hand gegeben werden. Neben der allgemeinen Zielsetzung, dass die Neugestaltung des Marktplatzes zu einer Aufwertung der Innenstadt beitragen soll, besteht bereits Konsens hinsichtlich folgender Eckpunkte:

- Es soll ein multifunktional nutzbarer Stadtplatz entstehen, der gleichermaßen für den Wochenmarkt wie auch für temporäre Veranstaltungen und Außengastronomie genutzt werden kann.
- Die Aufenthaltsqualität auf dem Platz soll erhöht werden.
- Der Marktplatz soll als Schnittpunkt der „bebauten Achse“ (Fußgängerzone) und dem „grünen Band“ (Verknüpfung Rathausbach – Axtbach / Vier-Jahreszeiten-Park) erlebbar gemacht werden.
- Die Barrierefreiheit soll verbessert werden.
- Der Marktplatz soll gestalterisch mit den angrenzenden Bereichen (Fußgängerzone, Carl-Haver-Platz, Herrenstraße) harmonisieren.
- Die geplanten Eingriffe sollen behutsam, weit möglichst unter Erhalt der bestehenden Materialität erfolgen.

Als Konsequenz aus den Befragungsergebnissen sollten zudem folgende Aspekte eine Rolle spielen:

- Der Marktplatz bildet das Zentrum einer Fußgängerzone.
- Pflanzen / Begrünung sollen auch künftig als Gestaltungselemente erlebbar sein.
- Der Marktplatz soll in seiner Funktion als Spielpunkt aufgewertet werden.
- Die Gestaltung sollte grundsätzlich für alle Generationen attraktiv sein, so dass er gleichermaßen die (älteren) Stammesbesucher anspricht als auch Qualitäten für jüngere Menschen bietet.
- Durch die Steigerung der Aufenthaltsqualität gilt es, die Kunden wie Innenstadtbesucher zum Verweilen einzuladen. Attraktive Sitzgelegenheiten spielen dabei eine große Rolle.
- Die Gestaltung des Marktplatzes soll seine Funktion als Standort des Wochenmarktes unterstützen.

Diese Rahmenbedingungen bilden die Basis für die Bearbeitung der Aufgabe durch die Planungsbüros im Rahmen der Mehrfachbeauftragung.

Herr Drinkuth teilt mit, dass die Vorgehensweise grundsätzlich positiv sei. Die Befragung zeigt ein deutliches Ergebnis für eine autofreie Innenstadt. Er erklärt, dass eine Umgestaltung des Marktplatzes dringend notwendig sei, zumal es eine Maßnahme aus dem Masterplan sei. Er bedauert, dass mit der Maßnahmenumsetzung nicht mehr in diesem Jahr begonnen werden könne und bittet bei den Haushaltplanberatungen für 2018 entsprechende Mittel einzuplanen. Weiter erkundigt er sich, ob die Büros in dem Wettbewerb eigenständig entscheiden können, ob sie mit oder ohne die Hochbeete planen können.

Herr Abel antwortet, dass es diesbezüglich keine Vorgaben geben soll. Jedoch dürfe bei einer ersatzlosen Entfernung keine „Steinwüste“ entstehen.

Frau Wickenkamp teilt mit, dass die Umgestaltung des Marktplatzes eine wichtige Maßnahme sei um die Innenstadt attraktiver zu gestalten. Die Hochbeete könnten zur Disposition gestellt werden, jedoch seien die Platanen zu erhalten, da diese zur Grünachse der Stadt gehören.

Herr Niebusch erklärt, dass die FWG-Fraktion die Umgestaltung des Marktplatzes unterstütze und auf die Entwürfe der Büros gespannt sei.

Herr Drinkuth freut sich ebenfalls auf die Ideen der Büros

**Beschluss:**

- A) Der Ausschuss nimmt den Sachstand des Verfahrens zur Kenntnis.
- B) Die im Sachverhalt genannten Rahmenbedingungen zur Innenstadtentwicklung bilden die wesentlichen Arbeitsvorgaben für die Gestaltungsvorschläge zur Überplanung des Oelder Marktplatzes. Dies gilt ausdrücklich auch für die Entscheidung, die Fußgängerzone nicht für den Autoverkehr zu öffnen.

**Die Beschlüsse zu A) und B) erfolgten einstimmig.**

**4. Kanalisation "Elisabethstraße / Friedrich-Harkort Straße"  
Vorlage: M 2017/661/3763**

Herr Abel erläutert, dass aufgrund von Starkregenereignissen, insbesondere das Ereignis vom August 2015 dazu geführt haben, dass vermehrt Kellerräume über eingestaute Kanalisationsnetze geflutet bzw. durch Nässe beschädigt wurden. Demzufolge hat die Stadt Oelde für den Bereich Elisabethstraße / Friedrich-Harkort-Straße die hydraulische Nachrechnung des betreffenden Kanalisationsnetzes in Auftrag gegeben.

Weiter erklärt Herr Abel, dass es nicht nur im öffentlichen Raum Handlungsbedarf gebe. Er verdeutlicht, dass das Problem durch eine Kanalerweiterung alleine nicht zu lösen sei. Daher seien auch die Grundstückseigentümer verpflichtet ihre Grundstücksanschlussleitungen bzw. die Entwässerungstechnik auf den Grundstücken zu prüfen und ggf. anzupassen. Anregungen und Tipps für den Schutz vor Starkregen und Hochwasserereignissen können die Eigentümer aus dem Flyer „Schutz vor Starkregen und Hochwasser“ der Stadt Oelde entnehmen.

Er übergibt das Wort an Frau Blank von dem beauftragten Ingenieurbüro Frilling aus Vechta, die das Ergebnis der Nachrechnung vorstellt.

Frau Blank stellt sich kurz vor und erklärt, dass das Büro mit der Nachberechnung des Zentralen Abwasserplans für das Teilgebiet Friedrich-Harkort-Straße / Elisabethstraße beauftragt worden sei. Ziel des Zentralen Abwasserplans sei der Überflutungsschutz und die Sicherstellung des Entwässerungskomforts. Weiter erläutert Frau Blank den hydraulischen Ist-Zustand. Sie erklärt, dass aufgrund der Dimensionierung und Gefällesituation sich das Wasser daher in den Kanälen und Grundstücksanschlussleitungen einstauen kann. Durch die Vergrößerung der Nennwerte DN 300 auf DN 400 soll sich die hydraulische Situation verbessern. Eine Vergrößerung auf DN 500, würde die Wasserspiegellage weiter verbessern, trotzdem muss aber weiterhin mit einem Rückstau in den Grundstücksanschlussleitungen gerechnet werden.

Herr Niebusch erkundigt sich, ob die Zeichnungen den echten Zustand der Kanäle widerspiegeln.

Frau Blank antwortet, dass es sich um rein rechnerische Größen handelt.

Herr Westbrock fragt, ob die Zeichnungen mit den Dimensionen vor Ort abgeglichen worden seien.

Frau Blank verneint dies.

Herr Sonneborn erkundigt sich, ob die angesetzten 27 l für den Ist-Zustand gelten.

Frau Blank bestätigt dies.

Herr Populoh sagt, dass auch die Entwässerung der Robert-Koch-Straße in den Kanal fließe und vermutet, dass es dann zum Rückstau komme. Er erkundigt sich, wie dies berechnet werde.

Frau Blank erklärt, dass bei der Berechnung das gesamte Kanalnetz in dem Bereich berücksichtigt worden sei und dass es keinen Rückstau geben werde.

Herr Bleß erkundigt sich, was zu tun sei.

Frau Blank erläutert, dass das kleine Rohr durch ein 500-er Rohr austauscht werden könne und dies ausreichend sei. Darüber hinaus bringe ein 700-er Rohr weitere Verbesserungen. Die Entscheidung liege aber in städtischer Hand.

Herr Bleß erkundigt sich, ob auch der Kanal der Elisabethstraße auch erneuert werde.

Frau Blank antwortet, dass nur der Kanal in der Friedrich-Harkort-Straße saniert werde.

Herr Pötter merkt an, dass 27 l in 120 Minuten nicht viel sei. Bei dem Starkregenereignis habe es 50 mm in 15 Minuten geregnet. Er erkundigt sich, was dann passiere, zumal die Leitungen unterhalb der Häuser liegen und das Wasser dann wieder bei den Eigentümern im Keller stehe.

Frau Blank erklärt, sich die Ansätze aus einem 3-jährlichen Regenereignis resultieren und sich die Bürger gegen Starkregenereignissen selbst schützen müssen.

Herr Abel ergänzt, dass immer ein Risiko für einen Rückstau bestehen bleibe und dies nicht komplett von der Stadt Oelde gelöst werden könne. Die Anwohner müssten damit rechnen, dass der Kanal im langjährigen Durchschnitt alle 3 bis 5 Jahre überstauet.

Herr Uthmann erkundigt sich, nach Empfehlungen für Schutzmaßnahmen. Viele Häuser seien aus den 70-iger Jahren und da wurden die Kanäle unterhalb der Häuser verlegt.

Herr Kingma erläutert, dass viele Häuser zwar über Rückstauklappen verfügen, technisch aber nicht richtig angeschlossen sind. Die Rückstauklappen sind zwischen dem öffentlichen Kanal und den Gebäuden verbaut. Weiterhin sind in den Gebäuden in den Kellerräumen offene Bodenabläufe verbaut worden. Die Regenwasserfalleitungen sind unterhalb der Kellersohlplatte mit den Bodenabläufen verbunden. Die dann weiterführende Rohrleitung trifft bei einem eingestauten öffentlichen Kanal auf eine verschlossene Rückstauklappen. Das dann nicht mehr abfließende Wasser staut sich zurück in die eigenen Kellerräume. Technisch ergibt sich hier nur eine Lösung: Die Falleitungen der Gebäude müssen vor die Rückstauklappe zwischen öffentlichem Kanal und dieser angeschlossen werden. Die Bodenabläufe sollten dann mit Stahlblechen mit Dichtungen zugeschraubt werden. Es gibt zahlreiche Eigentümer welche diesen Umbau vollzogen und hochwasserfrei geworden sind.

Herr Post beklagt, dass der Durchmesser der Rohre nicht ausreichend sei. Bei starkem Regen laufen die Kanäle voll und über, sodass das Wasser oft in die Keller fließe. Daher seien die Berechnungen nicht genau. Zudem merkt er an, dass die Rohre nicht im 90 Grad Winkel verlegt werden können und erkundigt sich, ob der Bypass auch erweitert werde.

Frau Blank antwortet, dass die Schächte nicht begutachtet worden seien und dass der Kosten-Nutzen geprüft werden müsse.

Herr Pötter merkt an, dass es bei der Doppelführung zu Engpässen komme und der Rückstau somit wieder vorhanden sei, da an dem Kanal der Wareндorfer Straße alle abgehenden Straßen angeschlossen seien.



Herr Drinkuth erkennt, dass es Unsicherheiten gibt und es daher heute keine Chance für eine Beschlussempfehlung geben werde. Er schlägt vor sinnvolle Varianten auszuarbeiten und die im Haushalt veranschlagten 100.000 € für die Kanalmaßnahmen zu verwenden.

Herr Abel erläutert, dass eine Systembetrachtung vorgenommen worden sei. Dabei habe sich herausgestellt, dass keine Reserven vorhanden seien und eine Vergrößerung des Kanals zu naturgemäß zu Verbesserungen führe. Er verdeutlicht, dass bei einem größeren Kanal der Komfort erhöht werde und eine Nennweite von 500 empfohlen werde. Dadurch werde eine Verbesserung über den gesetzlichen Erfordernissen hinaus vorgenommen. Dennoch könne das Problem mit dem Wasser nicht vollständig gelöst werden, da die Grundstücksanschlussleitungen tief unter den Häusern verlegt wurden. Er bittet die Ausschussmitglieder die Maßnahme freizugeben.

Herr Austrup erklärt, dass die verschieden großen Rohre und der Bypass problematisch seien. Er schlägt als Lösung vor, ein 700-er Rohr zu verwenden und den Kanal bis zur Elisabethstraße zu verlängern und dies zu berechnen.

Herr Pötter weist darauf hin, dass das Nadelöhr berücksichtigt werden müsse und er bereit sei auch mehr Geld für die Maßnahme in die Hand zu nehmen, wenn diese dann zum Erfolg führe.

Herr Kobrink erkundigt sich, ob bei einer Erweiterung der Kanalschächte eine Verbesserung erzielt werden könne.

Herr Kingma entgegnet, dass eine Vergrößerung der Schächte keinerlei Abhilfe schaffe.

Herr Drinkuth fasst zusammen, dass es folgende 3 Vorschläge gebe:

Variante 1: Vergrößerung des Rohrs von DN 300 auf DN 400 für 68.000 €

Variante 2: Vergrößerung des Rohres von DN 300 auf DN 500 für 100.000 €

Variante 3: Vergrößerung des Rohres auf DN 700 und Erweiterung des Kanals bis zur Elisabethstraße für x-Kosten

Seiner Meinung nach, sollte ein 500-er Rohr verwendet werden, falls es heute zu einer Entscheidung komme. Es seien 100.000 € vorhanden und diese könnten auch sinnvoll eingesetzt werden. Er schlägt vor, die Varianten zu berechnen und im nächsten Ausschuss vorzustellen.

Frau Wickenkamp erkundigt sich, ob eine Simulation mit einem 700-er Rohr durchgeführt worden sei.

Frau Blank antwortet, dass bis zum Bypass ein 700-er Rohr vorhanden sei.

Herr Niebusch erklärt, dass man mit einem 500-er Rohr im sicheren Bereich liege und es keine Folgeschäden gebe. Demnach sollte diese Variante beschlossen werden. An den Grundstücken könne nichts ausgerichtet werden, hierfür seien die Eigentümer selbst verantwortlich.

Herr Uthmann teilt mit, dass die Planungen gut seien und erklärt, dass sich die SPD-Fraktion Herrn Drinkuth anschließe, dass die Varianten im nächsten Ausschuss vorgestellt werden sollen.

Herr Abel verdeutlicht, dass mit einem 500-er Rohr die Situation erheblich verbessert werde. Er bittet den Sperrvermerk aufzuheben, um die Planungen weiter voranzutreiben und beauftragen zu können, damit diese zu einer der nächsten Sitzungen des zum nächsten Ausschusses für Planung und Verkehr beschlussreif seien.

Herr Austrup schlägt vor, die nebeneinanderliegenden 600-er und 500-er durch eine 700-er Leitung auszutauschen. Zudem erkundigt er sich wie weit der Bypass verlaufe.

Herr Abel antwortet, dass die detaillierten Planungen einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Planung und Verkehr vorgestellt werden.

Herr Populoh erkundigt sich nach dem Volumenstrom der Rohre und vermutet, dass die Rohre für die Wassermengen nicht ausreichend seien.

Herr Abel antwortet, dass die Wasserspiegellage dargestellt worden sei.

Herr Uthmann ergänzt, dass die Gefahr des Rückstaus immer bestehe, egal welche Rohrgröße verwendet werde.

Herr Westbrock teilt mit, dass gegen alte Planungsfehler, die bei der Errichtung der Häuser gemacht wurden, nichts unternommen werden könne. Den Eigentümern könne lediglich an Herz gelegt werden, selbst Schutzmaßnahmen zu treffen. Er stellt den Antrag, den Sperrvermerk aufzuheben und die Verwaltung mit der unverzüglichen Planung zu beauftragen.

Herr Drinkuth unterstützt den Antrag von Herrn Westbrock.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beschließt **einstimmig** den Sperrvermerk aufzuheben und beauftragt die Verwaltung unverzüglich mit den Planungen zu beginnen.

## **5. Weiterentwicklung des Areals an der Overbergstraße Vorlage: B 2017/610/3761**

Herr Abel erläutert, dass die Feuer- und Rettungswache Ende 2017 und das Schulgebäude an der Overbergstraße im Sommer 2018 zur Disposition stehen werden. Zu Beginn dieses Jahres wurden den Ratsgremien bereits zwei Beratungsvorlagen zur Verfügung gestellt, die die Entwicklungsmöglichkeiten und die dazugehörigen Rahmenbedingungen thematisiert haben (B 2017/610/3674 sowie B 2017/610/3702). Da jedoch insbesondere die Frage des Denkmalschutzes nicht abschließend geklärt ist, steht ein Beschluss zur Zukunft des rund 1 ha großen Areals noch aus.

Im Folgenden sind noch einmal die zentralen Inhalte der genannten Vorlagen bzw. Sitzungen dargestellt:

- In dem früheren Schulpavillon und der ehemaligen Wohnung im Altbau des Feuerwehrhauses sind aktuell Flüchtlinge untergebracht. Mit der Verlagerung der Feuer- und Rettungswache Ende dieses Jahres erlischt auch die Baugenehmigung für die Flüchtlingsunterbringung im Feuerwehrgebäude. Durch die bereits erfolgte Anmietung von Immobilien steht alternativer Wohnraum zur Verfügung. Nicht zuletzt aufgrund fehlender Nutzungsperspektiven sollen sowohl die Feuer- und Rettungswache wie auch der ehemalige Schulpavillon abgebrochen werden.
- Das Büro Kranz-Engineering (Stromberg) hat im Auftrag der Stadt Oelde das Schulgebäude sowie in Ansätzen auch Turnhalle und WC-Gebäude einer bautechnischen Untersuchung unterzogen, um Nachnutzungsvarianten mit entsprechenden Kostenszenarien aufzuzeigen. Das Gutachten kam insbesondere zu folgenden Ergebnissen (ausführlich s. Vorlage B2017/610/3674):
  - Für das Hauptgebäude der ehemaligen Overbergschule ist die Nutzungsvariante Wohnen aus mehreren Gründen nicht empfehlenswert: Neben dem hohen baulichen Aufwand, der ungünstigen Gebäudestruktur und schwierigen Grundrissen sprechen auch die hohen Kosten (25 – 30 % höher als bei einem Neubau) gegen diese Nutzungsvariante. Ähnliches gilt für eine Nutzung als Rehabilitationszentrum.

- Die Nachnutzung des Hauptgebäudes der ehemaligen Overbergschule als Standort der Oelder Volkshochschule ist die am ehesten realisierbare Variante. Die vorhandene Fläche und mit Einschränkungen auch die Grundrisse sind mit dem Anforderungsprofil der Volkshochschule weitgehend zu vereinbaren. Auch für diese Form der Nachnutzung sind einige bauliche Maßnahmen erforderlich.
- Um die Volkshochschule in diesem Gebäude nutzungs- und bedarfsgerecht unterzubringen, fallen für den Umbau inklusive der Überarbeitung der Außenanlagen und der Herstellung von Stellplätzen voraussichtlich Kosten in Höhe von 1.800.000 € an. Zum Vergleich: Die Kosten für einen vergleichbaren Neubau lägen bei rund 4.400.000 €.
- Neben den (Um-) Baukosten sind für die Bewertung der Wirtschaftlichkeit einer Nachnutzung des Gebäudes als VHS weitere Kostenpunkte, wie die anfallenden Sonderabschreibungen, die entstehenden regulären Abschreibungssummen, die vermiedenen Mietkosten für die derzeitigen VHS-Räume, Grundstückswert und möglicher Verkaufserlös zu berücksichtigen. Nach Gegenüberstellung aller Zahlungsströme ergibt sich eine Amortisation unter Berücksichtigung der jetzt konkreter ermittelten Sanierungs- und Investitionskosten für eine Nachnutzung des ehemaligen Schulgebäudes durch die VHS ab dem 21. Jahr. Hierbei bleibt unberücksichtigt, dass gegebenenfalls die Kosten durch Fördermittel reduziert werden können.
- Die überschlägliche Kostenschätzung für die Nachnutzung der Nebengebäude kommt auf folgende Ergebnisse:
  - Nutzung des WC-Gebäudes als Kreativwerkstatt der Volkshochschule (Werkraum und Kunstraum)  
→ Sanierungskosten ca. 150.000 €
  - Fortsetzung der Turnhallennutzung  
→ Sanierungskosten ohne Innensanierung: ca. 500.000 € (zzgl. ca. 100.000 € bei Nutzung des Dachraumes)
  - Nutzung der Turnhalle als Begegnungs-/Kulturstätte  
→ Sanierungskosten ohne Innensanierung: ca. 500.000 €; plus Innenausbau > 500.000 € (ja nach Anspruch) = ca. > 1.000.000 € (zzgl. ca. 100.000 € bei Nutzung des Dachraumes)
- Mit seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 02. März 2017 hat der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) die Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde aufgefordert, das aus Schulgebäude, Toilettenhaus und Turnhalle bestehende Gebäudeensemble der ehemaligen Overbergschule unter Schutz zu stellen.
- Der Verkaufserlös für das Grundstück würde sich nicht in Höhe des Verkehrswertes auf den Haushalt auswirken. Stattdessen wären hier der derzeit bewertete Grundstückspreis in Höhe von 31,25 €/m<sup>2</sup> auszubuchen und die Kosten für Freilegung und Baugrundaufbereitung in Abzug zu bringen. Der Effekt für den Haushalt im Falle eines Verkaufs liegt somit deutlich unter dem Verkehrswert des Grundstücks.

Seit der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 09.03.2017 sind einerseits die Gespräche mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe in Bezug auf eine Unterschutzstellung des Gebäudeensembles und der damit verbundenen Rahmenbedingungen bzw. Konsequenzen weitergeführt worden. Andererseits sind weitere Untersuchungen veranlasst worden, die – unabhängig davon, welche Gebäude erhalten bleiben oder abgerissen werden – für die Kalkulation der Folgekosten bzw. zur Festlegung der Rahmenbedingungen für die künftige Verwertung wichtig sind: Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, ein Baugrundgutachten sowie ein Schadstoffgutachten für die Gebäude. Das Ergebnis von letzterem steht noch aus.

Auf Anregung des Ratsmitgliedes Herrn Niebusch (E-Mail vom 24.02.2017) erfolgte eine weiterführende Prüfung der finanziellen Rahmenbedingungen für eine Umnutzung des Schulgebäudes zu Wohnzwecken: Gemäß Gutachten von Kranz-Engineering entstehen für einen Umbau zu Wohnzwecken Kosten in Höhe von rund 3.600.000 € (brutto). Da jedoch die Steuerbegünstigung „Denkmal-AfA“ nur für Positionen geltend gemacht werden kann, die durch die denkmalrechtlich erforderlichen Baumaßnahmen verursacht werden und für den Erhalt des Baudenkmals erforderlich sind oder in ihrem bautechnischen Zusammenhang stehen, ist davon auszugehen, dass dies nur für ca. 30 % (rund 1.080.000 €) der Baukosten gilt. Diese Summe könnte über eine Laufzeit von insgesamt zwölf Jahren steuermindernd geltend gemacht werden. Je nach persönlichem Steuersatz kann die Steuerminderung (Einkommenssteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag) bis zu 50 % (ca. 540.000 €) der Aufwendungen betragen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass diese Vorzüge nur im Falle einer im Vorfeld erfolgten denkmalrechtlichen Eintragung des gesamten Gebäudeensembles geltend gemacht werden können.

Auch aus der Bevölkerung haben sich weitere Stimmen gemeldet, die zeigen, dass das Schulgebäude ein stadtbildprägendes historisches Gebäude mit hohem Erinnerungswert ist, zu dem bei zumindest einem Teil der Bürger eine emotionale Verbundenheit bestehen dürfte. Die eingegangenen Vorschläge für eine künftige Nutzung reichen von einer Veranstaltungshalle über eine gastronomische Nutzung bis hin zum Erhalt als Gymnastikhalle.

Eine Realisierung des eingegangenen Vorschlags, die Turnhalle als Versammlungs-, Konzert- und Kulturraum zu nutzen, wobei der Umbau als auch der laufende Betrieb aus öffentlichen Mitteln finanziert werden sollen, wird aus Sicht der Verwaltung der Stadt nicht empfohlen. Das vorhandene Raumangebot an kulturellen Spielstätten bietet eine solide Grundlage für ein abwechslungsreiches und unterhaltsames Kulturprogramm. Ein weiteres zusätzliches Raumangebot ist dafür nicht erforderlich, zumal für alle Veranstaltungsformate die entsprechenden Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Die Stadt wird auch in den kommenden Jahren erhebliche finanzielle Aufwendungen leisten, dieses Raumangebot, sowohl in seiner technischen Infrastruktur als auch von der gebotenen Programmvierfalt, mit Leben zu erfüllen. Die begrenzten städtischen Finanzmittel sollten vor diesem Hintergrund auf den Erhalt und gegebenenfalls den Ausbau der vorhandenen baulichen Voraussetzungen gelenkt und nicht für die Schaffung neuer zusätzlicher Raumangebote genutzt werden.

### **Nächste Schritte**

Um nach dem Auszug der Feuer- und Rettungswache sowie der Schule eine Anschlussnutzung sicherstellen zu können, soll als nächster Schritt ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt werden. Ziel des Verfahrens soll es sein, einen Investor zu finden, der in Zusammenarbeit mit einem Architekten sowohl eine gute städtebauliche Lösung für das Gesamtareal bietet als auch ein Konzept für die Folgenutzung der Turnhalle sowie (optional) das WC-Gebäude vorlegt. Da nicht davon auszugehen ist, dass die Sanierung und der Umbau der Turnhalle als Einzelobjekt rentabel sein kann, bietet diese Vorgehensweise einem Investor die Chance, im Rahmen einer Mischkalkulation für das Gesamtareal eine wirtschaftlich darstellbare Lösung zu finden. Als überwiegende Nutzung der neuen Gebäude soll Wohnen im Vordergrund stehen. Die Art der Nutzung der Turnhalle soll nicht vorgegeben werden. Aufgrund der Belegung durch den Schulsport steht die Overberg-Turnhalle aber erst nach Realisierung der geplanten Dreifachturnhalle für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung (ab ca. 2020).

Für den Fall, dass sich aus dem das Investorenauswahlverfahren keine geeigneten Bewerber ergeben sollten, ist in einem nächsten Schritt die separate Vermarktung von Turnhalle / Toilettengebäude sowie der übrigen Fläche angedacht.

Die Eintragung des Gebäudeensembles als Denkmal soll solange keine vorzugsweise privatwirtschaftliche Nachnutzung für die Gebäude gefunden ist, zurückgestellt werden.

Herr Pötter schlägt vor, die Turnhalle gegebenenfalls an einen Privatinvestor zu veräußern.

Herr Niebusch verdeutlicht, dass es sich um ein Filetstück in direkter Innenstadtlage handle und es unmittelbar Bedarf an Wohnungen in der Innenstadt gebe. Seiner Meinung nach sei es unnötig und unwirtschaftlich die VHS in die ehemalige Overbergschule zu verlagern, zumal die VHS in dem jetzigen Gebäude adäquat untergebracht sei. Des Weiteren sieht er eine Nutzung dieses Standortes durch die VHS an der Overbergstraße lärmtechnisch kritisch, da es sich um ein reines Wohngebiet handle. Er geht auch davon aus, dass eine Nutzung der VHS in einem Wohngebiet aufgrund der Lärmbelastung nicht genehmigungsfähig sei. Demzufolge werde die FWG-Fraktion den Beschlussvorschlag, bis auf Punkt C ablehnen.

Frau Wickenkamp erkundigt sich, ob es schwierig sei Interessenten für das Areal zu finden.

Herr Abel antwortet, dass ein Denkmal für Interessenten durchaus attraktiv sein könne und sich bereits einige Interessenten aufgrund von Zeitungsartikeln gemeldet haben.

Frau Wickenkamp erkundigt sich, ob man verpflichtet sei, einen Bewerber zu nehmen.

Herr Abel erklärt, dass die Rahmenbedingungen vorgegeben werden. Eine Verpflichtung gegenüber einem Bewerber bestehe jedoch nicht.

Frau Wickenkamp fragt, ob die Rahmenbedingungen von der Verwaltung festgelegt werden.

Herr Abel bestätigt dies. Mit dem Verfahren soll zeitnah begonnen werden, um keine Zeit zu verlieren. Die Ergebnisse und Ideen werden nach dem Auswahlverfahren in dem Ausschuss für Planung und Verkehr vorgestellt.

Herr Drinkuth teilt mit, dass die Vorlage schlüssig sei und dass die CDU-Fraktion demnach den Beschlussvorschlägen zustimmen werde. Zudem erkundigt er sich, ob auch eine Nutzung als Hotel in Frage komme.

Herr Abel erklärt, dass es in der Vergangenheit immer mal wieder Pläne und Konzepte zur Errichtung eines Hotels in Oelde gegeben habe. Diese seien bislang nicht umgesetzt worden, da diese letztendlich als nicht tragfähig beurteilt wurden.

Herr Drinkuth erkundigt sich, wann die VHS das Gebäude an der Overbergstraße beziehen könnte.

Herr Langer antwortet, dass die Theodor-Heuss-Schule im Sommer 2018 das Gebäude verlassen werde und dass die Kündigungsfrist für das jetzige Gebäude der VHS 18 Monate betrage. Demzufolge würde die VHS Ende 2019 in das Gebäude an der Overbergstraße umziehen können.

Herr Bleß erkundigt sich, ob bei den Wohnbauflächen auch sozialer Wohnungsbau vorgesehen sei.

Herr Abel erläutert, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den sozialen Wohnungsbau in Oelde schlecht seien. Oelde habe die Mietpreisstufe 2, so dass die maximal erzielbare Miete bei 4,65 €/m<sup>2</sup> liegt. Dies ist in der Regel unrentabel. Daher sei sozialer Wohnungsbau dort nicht vorgesehen.

Frau Wickenkamp bittet, dass bei den Rahmenbedingungen barrierefreie Wohnungen und Wohnraum für Familien im Niedrigpreissegment berücksichtigt werden.

Herr Niebusch bittet über die einzelnen Beschlussvorschläge getrennt abzustimmen.

### **Beschluss:**

Der Beschlussvorschlag der Vorlage B 2017/610/3674 vom 26.01.2017 (APV) bzw. 06.02.2017 (Rat) wird folgendermaßen abgeändert:

*Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat bei **2 Gegenstimmen** folgenden Beschluss zu fassen:*

- A. Der Rat der Stadt Oelde bestätigt seinen Beschluss vom 28.04.2014, wonach das Schulhauptgebäude für die Umnutzung als Volkshochschule saniert werden soll.

*Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat **bei 2 Gegenstimmen und einer Enthaltung** folgenden Beschluss zu fassen:*

- B. Vor dem Hintergrund, dass der Landschaftsverband Westfalen-Lippe das Gebäudeensemble bestehend aus Schule, Toilettenhaus und Turnhalle als Denkmal bewertet, beschließt der Rat der Stadt Oelde im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens eine möglichst privatwirtschaftliche Nutzungsperspektive für den Erhalt der Turnhalle und des Toilettengebäudes zu prüfen.

*Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat **einstimmig** folgenden Beschluss zu fassen:*

- C. Der Rat der Stadt Oelde beschließt die Aufgabe der Gebäude der Feuer- und Rettungswache wie auch des ehemaligen Schulpavillons an der Overbergstraße.

**6. Bebauungsplan Nr. 116 "Nachverdichtung Von-Galen-Straße" (Ennigerloher Straße 7) der Stadt Oelde  
Vorstellung der aktuellen Planung  
Vorlage: B 2017/610/3762**

Herr Abel teilt mit, dass der Architekt Dino Lilge im Namen der Miele Projektbau GmbH mit Schreiben vom 17.05.2017 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt habe, um die rückwärtigen unbebauten Grundstücksflächen mit Wohnbebauung zu überplanen und so für eine städtebauliche Nachverdichtung zu nutzen. Erste Planungs- und Entwurfseckdaten wurden beigefügt.

Für eine Bebauung des Areals besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ der Stadt Oelde. Ebenfalls wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und ergänzend zur öffentlichen Auslegung als zusätzliche Information für die Anwohner und interessierten Bürger die Durchführung einer Bürgerversammlung beschlossen (siehe Vorlage B 2015/610/3399). Das Verfahren wurde in Abstimmung mit dem damaligen Grundstückseigentümer nicht weiter geführt. Diesem Verfahren war bereits eine Projektierung für hochwertige Wohnbauflächen und ein dementsprechender Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 05.12.2011 voraus gegangen, der seitens des Antragsstellers nicht weitergeführt wurde. Über die grundsätzliche Bebaubarkeit dieses Grundstücks herrschte in den Beratungen mehrheitlich Einigkeit, die genaue Ausformung wurde allerdings nicht abschließend geklärt und festgelegt.

Die zuletzt in den Planentwürfen angedachten Festsetzungen können nicht als Basis für die jetzt auf der Grundstücksfläche geplanten Vorhaben - hier die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit maximal ca. 15 Wohneinheiten - dienen, da zuvor ein deutlich geringeres Bauvolumen vorgesehen war. Dies erfordert, dass die städtebaulichen Zielsetzungen überdacht und der Bebauungsplanentwurf überarbeitet werden muss.

Aus den bislang vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass geplant ist

- die städtebaulichen Werte für GRZ mit bis zu 0,4 und GFZ mit bis zu 0,8 anzusetzen - festgesetzt wurden bislang eine GRZ mit 0,3 und eine GFZ mit 0,6
- Überschreitung der Baugrenze
- die Unterbringung aller Stellplätze vorzugsweise auf oberirdischen Stellplätzen bzw. Carports
- Carports zwischen den beiden vorderen Gebäuden

Weitere Hinweise, zu denen die Planunterlagen konkretisiert werden müssen:

- Das Verhältnis zum bestehenden Denkmal: hierzu forderte die Denkmalbehörde in den zurückliegenden Verfahren: „Der oder die Baukörper sind so entwickeln, dass auf der denkmalzugewandten Seite ein ruhiges Bild (z.B. in Form eines zusammenhängenden Baukörpers) entsteht. Die Höhe der Bebauung darf auf dieser Seite die Höhe der (Haupt-) Trauflinie der Villa keinesfalls überschreiten. Vielmehr hat sie deutlich darunter liegen, um den hist. Geländeverlauf zu dokumentieren. Die Breite des / der Baukörper auf dieser Seite darf die Breite der Villa nicht überschreiten.“
- Die Fassadenmaterialien haben eine der Umgebung des Denkmals angemessene Wertigkeit aufweisen. Angezeigt ist ein Aufgreifen der an der Villa vorhandenen Materialien. Grundsätzlich sind im vorliegenden Fall gedeckte Farben anzuwenden.
- Die Gestaltung der neuen Bebauung hat sich gegenüber der Architektur der Villa unterzuordnen.
- Die direkt an die Villa grenzende Bebauung soll ein ruhiges Bild aufweisen und den Bereich nicht dominieren.

Insgesamt ist nach den vorliegenden bisher vorliegenden Unterlagen noch keine abschließende Beurteilung des Vorhabens möglich. Wünschenswert wären aufgrund der empfindlichen städtebaulichen Situation hier insbesondere Gebäudeansichten und eine Darstellung, die die Bebauung des Areals im Verhältnis zur Nachbarbebauung zeigt.

Dennoch wird weiterhin die Umsetzung einer städtebaulichen Nachverdichtung auf diesem Areal befürwortet. Die Nachverdichtung in diesem Bereich entspricht der Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB, nach der einer Innenentwicklung Vorrang eingeräumt wird, da sie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

Mit der Vorhabenträgerin sollen – wie von dieser angeboten - daher weitere Gespräche geführt werden, die die Entwicklung eines Bebauungsplanentwurfs für die Realisierung einer Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern mit maximal je fünf Wohneinheiten zum Ziel haben. Hierbei sollen die nachfolgenden Punkte Berücksichtigung finden:

- die städtebaulichen Werte sind für die GRZ mit 0,3 und GFZ mit 0,6 anzusetzen
- Änderung der Baugrenzen
- Festsetzungen gemäß Forderungen der Denkmalbehörde zu möglichen Dachformen
- die geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Lage der Carports
- Hinweise der Denkmalbehörde

Im Ergebnis soll ein Bebauungsplanentwurf vorliegen, der öffentlich ausgelegt werden kann und die Realisierung der geplanten Vorhaben ermöglicht. Die zusätzliche Information für die Anwohner und interessierten Bürger im Rahmen der Durchführung einer Bürgerversammlung soll bei Vorlage aussagekräftiger Planunterlagen zeitnah durchgeführt werden. Wie auch bei den vorhergehenden Investorenverfahren an dieser Stelle soll das Bebauungsplanverfahren den soweit möglich durch Projektträger durchgeführt bzw. beauftragt werden.

Herr Drinkuth teilt mit, dass die CDU-Fraktion die Nachverdichtungsmaßnahme unterstütze.

Frau Wickenkamp schließt sich der Aussage von Herrn Drinkuth an. Sie äußert jedoch Bedenken zur Entwässerung, zumal der Kanal nicht ausreichend dimensioniert sei. Des Weiteren müsse ein gewisser Abstand zu dem Rathausbach eingehalten werden um das grüne Band in der Stadt zu erhalten.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **einstimmig** folgenden Beschluss zu fassen:

Insgesamt wird dem Vorhaben zugestimmt, da diese dem Ziel einer Innenentwicklung entspricht.

Mit dem Vorhabenträger sollen weitere Gespräche geführt werden, die die Entwicklung eines Bebauungsplanentwurfs für die Realisierung einer Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern mit maximal je fünf Wohneinheiten zum Ziel haben. Aufgrund der empfindlichen städtebaulichen Situation sind insbesondere Gebäudeansichten und eine Darstellung, die die Bebauung des Areals im Verhältnis zur Nachbarbebauung zeigen, unverzichtbar.

In der Darstellung und rechtssicheren Festsetzung sollen die nachfolgenden Punkte Berücksichtigung finden:

- die städtebaulichen Werte sind mit einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 anzusetzen
- Änderung der Baugrenzen
- Festsetzungen gemäß Forderungen der Denkmalbehörde zu möglichen Dachformen
- Zahl und Lage der überirdischen Stellplätze
- Hinweise der Denkmalbehörde

Sobald dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung vorliegt, kann erneut über die öffentliche Auslegung entschieden werden.

Die zusätzliche Information für die Anwohner und interessierten Bürger im Rahmen der Durchführung einer Bürgerversammlung soll bei Vorlage aussagekräftiger Planunterlagen zeitnah durchgeführt werden.

## **7. Zwischenbericht zum Baugebiet "Zum Benningloh II"** **Vorlage: M 2017/610/3750**

Herr Abel teilt mit, dass zu dem Baugebiet am 30. Mai eine Bürgerversammlung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens stattgefunden habe. Die entwässerungstechnischen Details seien von dem Büro nachvollziehbar und transparent dargestellt und erläutert worden. Er verdeutlicht, dass durch die Erschließung des Baugebietes Benningloh II und dem Umbau der Retentionsräume eine Verbesserung der Gesamtsituation angestrebt werde. Die Erschließung des Baugebiets soll über die Friedrich-Harkort-Straße sowie die Willy-Brandt-Straße erfolgen. An der Ostenfelder Straße soll eine vorübergehende Zufahrt als Baustraße entstehen, die nach Ende der Bauphase in eine Fuß- und Radwegeverbindung zurückgebaut werden soll.

Er weist darauf hin, dass sich der Ausschuss für Planung und Verkehr und der Rat der Stadt Oelde mit sämtlichen abwägungsrelevanten Belangen bzw. den von der Verwaltung verfassten Abwägungsvorschlägen auseinandersetzen werden. Bis zum 16.06.2017 sei der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, auch über die Internetseite der Stadt Oelde und auf dem Postweg Stellungnahmen einzureichen. Außerdem erfolge in einem späteren zweiten Beteiligungsverfahren über die Dauer eines Monats die öffentliche Auslegung des Planentwurfs, in der erneut Stellungnahmen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung soll im nächsten Ausschuss für Planung und Verkehr und der darauffolgenden Sitzung des Rates der Stadt Oelde beschlossen werden, sodass die Unterlagen im Oktober öffentlich ausgelegt werden können und im Dezember der Satzungsbeschluss folgen könnte. Die Ausschreibung für die Erschließung soll im Herbst erfolgen, sodass im Frühjahr 2018 mit der Erschließung und im Sommer 2018 mit dem Bau begonnen werden könne.

Herr Austrup bestätigt, dass die Bürgerversammlung ruhig und sachlich verlaufen sei. Er erkundigt sich nach Höhenvermessungen im Ablauf des Maibaches.

Herr Abel erklärt, dass derzeit entsprechende Messungen vorgenommen werden. Eine Aufweitung des Rohrs, mit dem der Maibach unter der Warendorfer Straße hindurchgeführt werde, hätte eine Flutwelle im unteren Bereich zu Folge. Ein genaues Ergebnis liege jedoch noch nicht vor, aber nach ersten Einschätzungen sei die Aufweitung des Rohres für den Unterlauf sehr problematisch. Demnach müsse die Entwässerungsproblematik innerhalb des Gebietes gelöst werden.



Herr Kingma fügt hinzu, dass vor 10-15 Jahren alle Kanäle mit Höhen in das Kanalkataster aufgenommen worden. Es könnten aber durchaus noch mal neue Höhen zur Überprüfung genommen werden.

Herr Uthmann äußert, dass das Baugebiet auf einem guten Wege sei.

Herr Drinkuth schließt sich Herrn Uthmann an und teilt mit, dass das Baugebiet schnell entstehen müsse. Er regt an, die Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich nicht in direkter Angrenzung an die Einfamilienhäuser zu planen und die Mehrfamilienhäuser zu zentrieren. Weiter fordert er eine attraktive Preisstruktur und appelliert die Preise an das Niveau der Bauplätze im Baugebiet „Westlich Zur Polterkuhle“ anzupassen.

Frau Wickenkamp hält eine separate Entwässerung der Gebiete für sinnvoll. Sie erkundigt sich, ob die Firstrichtung für die Grundstücke entlang des Waldes geändert werden können, da die vorgeschriebene Firstrichtung für Photovoltaik nicht zweckmäßig sei.

Herr Rauch erklärt hierzu, dass eine Südausrichtung für Fotovoltaikanlagen vorgesehen sei und dass die Firstrichtung parallel oder im rechten Winkel zur Straße möglich sei.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

### **8. Antrag: Verzicht auf die mittlere Verkehrsanbindung des Baugebietes „Westlich Zur Polterkuhle“ im Bereich der Hausnummern Zur Polterkuhle 56, 59 Vorlage: B 2017/610/3754**

Herr Abel erläutert, dass mit Schreiben vom 16.02.2017 Anwohner der Straßen „Zur Polterkuhle“ und der „Otfried-Preußler-Straße“ einen Antrag (siehe Anlage 1) auf den Verzicht des Ausbaus des Verbindungsteilstücks zwischen diesen beiden Straßen gestellt haben. Dem Antrag liegt eine Unterschriftenliste bei, insgesamt haben 33 Personen unterschrieben. Zur Orientierung sind ein Auszug aus dem Bebauungsplan und ein Auszug aus der Liegenschaftskarte als Anlage 2 beigelegt.

Inhaltlich wird in dem Antrag ein Verzicht auf die mittlere Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes vorgeschlagen. Hierbei wird insbesondere hervorgehoben, dass neben den Wünschen der Anwohner auf diesen Verzicht, sich hierdurch die Kosten für den Straßenbau verringern würden und dies den städtischen Haushalt entlasten würde. Eine Fuß- und Radwegeverbindung an dieser Stelle wird von den Antragstellern als möglich erachtet.

Der Bebauungsplan Nr. 114 setzt diese Verbindungsstraße fest. Eine vergleichbare Anregung wurde auch im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans vorgebracht und im Zuge der Beschlussfassungen zu den Anregungen auf der Grundlage der nachfolgenden Überlegungen negativ beschieden. Aus Sicht der Verwaltung sollte die Verbindung gebaut werden, um auch in Notfällen wie Wasserrohrbrüchen, Bränden oder anderen Notfällen sicherzustellen, dass das Erschließungssystem funktionsfähig ist. Ebenfalls sichert der geplante Anschluss an drei Punkten die Anbindung des neuen Wohngebiets an das bestehende Straßennetz und führt zu einer besseren Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens. Hinzu kommt, dass Müllfahrzeuge in Stichstraßen das Problem haben zu wenden, ohne rückwärts zu fahren. Um unnötige Wendevorgänge zu vermeiden, ist auch hierfür unter Sicherheitsaspekten eine Durchgängigkeit sinnvoll. Die Verwaltung schlägt daher vor, diesen Antrag abzulehnen.

Herr Abel weist darauf hin, dass ein Schreiben einiger Anwohner des Nienkamps und der Johannesstraße vorliegen, in dem der Wunsch nach Beibehaltung der derzeit im Bebauungsplan

festgesetzten Anbindungen, geäußert werde.

Frau Wickenkamp erkundigt sich nach der Anzahl der Fahrten.

Herr Abel antwortet, dass keine Zählung vorgenommen worden sei. Es werde von 4 Fahrten pro Wohneinheit am einem Tag ausgegangen.

Frau Wickenkamp erkundigt sich nach den Wohneinheiten.

Herr Aschhoff antwortet, dass es sich um 50 Wohneinheiten in dem Neubaugebiet handle.

Herr Drinkuth erklärt, dass er den Antrag der Anwohner durchaus nachvollziehen könne. Er merkt an, dass das Baugebiet Benningloh II viel größer werde und nur zwei Zufahrten bekomme. Daher seien auch in einem kleineren Baugebiet zwei Zufahrten ausreichend. Weiter führt er aus, dass die Anwohner des Nienkamps und der Johannesstraße bei dem Wegfall der mittleren Verkehrsanbindung keine große Mehrbelastung tragen müssten, da sich der Verkehr auch auf die andere Anbindung mit verteile. Er schlägt vor, die Zufahrt mit Pollern zu versehen, um diese im Notfall für Rettungsfahrzeuge zu öffnen. Die zwei vorhandenen Zufahrten seien leistungsfähig und ausreichend, sodass die mittlere Anbindung nicht notwendig sei.

Herr Westbrock widerspricht Herrn Drinkuth. Eine 20 Jahre alte Planung jetzt zu ändern, wäre nicht gerechtfertigt und verstoße gegen die Vertragssicherheit. Er vermutet, dass vielleicht jemand ein Grundstück an der Straße abgelehnt habe, weil damals die Durchfahrt erwartet worden sei. Seiner Meinung nach sei die Verteilung des Verkehrs auf die drei Zufahrten gerechter und demnach spricht er sich für die geplante Zufahrt aus.

Herr Niebusch ergänzt, dass Fakt sei, wer dort wohne, nutze auch jeweils die anderen Straßen. Zudem ergebe sich eine Mehrbelastung für die anderen Zufahrten. Daher sollte die alte Planung aufrecht erhalten werden und der Antrag abgelehnt werden.

Herr Dalecki erklärt, dass ein eindeutiger Bürgerwille aus dem Baugebiet vorliege, auf die Zufahrt zu verzichten. Dem wolle die SPD-Fraktion nachkommen und gegen die Öffnung stimmen. Die Idee mit den Pollern findet vollste Zustimmung, zumal die Fraktion diese Idee auch hatte.

Frau Wickenkamp widerspricht Herrn Dalecki, da der Bürgerwille eben nicht einheitlich sei, wenn nur die Anlieger der mittleren Verkehrsanbindung deren Nicht-Öffnung forderten und es einen Gegenantrag der Anwohner der Straße Nienkamp und der Johannesstraße gebe, in dem der Wunsch zur Beibehaltung der Öffnung wegen der erwarteten Mehrbelastung, geäußert wurde. Zudem wussten die Anwohner des Neubaugebietes bei dem Grundstückskauf bereits, dass dort eine Zufahrt entstehe und daher müssten sie diese jetzt auch hinnehmen.

Herr Bleß ergänzt, dass auch der Bürgerwille der Anwohner der Straße Nienkamp und der Johannestraße berücksichtigt werden müsse. Zudem haben die Anwohner der Astrid-Lindgren-Straße den Antrag nicht mit unterzeichnet und daher könne nicht von einem einheitlichen Bürgerwillen die Rede sein. Es gibt Verträge, die einzuhalten seien und demnach müsse auch die mittlere Verkehrsanbindung realisiert werden.

Herr Dalecki erklärt, dass er davon ausgegangen sei, dass alle Anwohner des Baugebietes den Antrag auf den Verzicht der mittleren Verkehrsanbindung unterzeichnet haben.

Frau Wickenkamp zitiert aus dem Antrag „Zusätzlich zu den langjährigen Anwohnern haben sich auch die neuen Nachbarn und vier Grundstücksanlieger der Stichstraße (Otfried-Preußler-Straße) einheitlich für den Erhalt der Sackgassenlage ausgesprochen...“ Demzufolge gibt es keinen einheitlichen Bürgerwillen, zumal sich auch nicht alle Grundstückseigentümer des Baugebietes für den Verzicht der Öffnung ausgesprochen haben.

Herr Uthmann erklärt, dass sich aufgrund dieser Gegebenheiten die SPD-Fraktion für die ursprüngliche Planung, also für die Öffnung der Verkehrsanbindung entscheiden werde.

Herr Niebusch weist darauf hin, dass nicht über den Beschlussvorschlag der Verwaltung, sondern über den Antrag abgestimmt werden müsse.

Herr Kobrink lässt über den Antrag mit Verzicht auf die mittlere Verkehrsanbindung abstimmen.

## **Beschluss**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde bei **8 Ja-Stimmen, 7 Gegenstimmen und einer Enthaltung** folgenden Beschluss zu fassen:

Es wird auf die mittlere Verkehrsanbindung laut Antrag verzichtet.

### **9. Standort der neuen Mehrfachsporthalle Vorlage: B 2017/012/3755**

Herr Siemer erläutert die schulfachliche Begründung zur Erhöhung der Sporthallenkapazitäten.

Seit dem Schuljahr 2013/14 läuft die Städtische Gesamtschule mit jährlich 6-7 Klassen ein.

Zeitgleich verlassen i. d. Regel 6 Klassen die auslaufende Haupt- und Realschule. Weiterhin wurden in den letzten 6 Jahren am Thomas-Morus-Gymnasium, entgegen der angenommenen 3 Eingangsklassen, in drei Schuljahren 4 Eingangsklassen aufgenommen. Im Weiteren wird die Oberstufe des Oelder Gymnasiums zum laufenden Schuljahr mit deutlich über 100 Schüler/innen mit bis zu 5 Zügen geführt werden.

Für den Schulsport nutzen die weiterführenden Schulen der Stadt Oelde die Sporthalle am Hallenbad, die Olympiahalle, die Sporthallen der Realschule und des Gymnasiums, sowie die Einfach-Turnhalle an der Overbergstraße.

Die Olympiahalle wird daneben auch noch von den acht Klassen der Albert-Schweitzer-Schule genutzt.

In der Vergangenheit wurden aufgrund mangelnder Kapazitäten in der Innenstadt einzelne Klassen der weiterführenden Schulen auch zur Halle am ehemaligen Standort der Erich-Kästner-Schule und in die Stadtteile Lette und Sünninghausen mit einem Bus gefahren.

Bereits in der Vergangenheit gab es immer wieder Engpässe im Bereich des Schulsports.

Diese haben sich in den letzten Jahren aber verschärft, da an der Gesamtschule und dem Gymnasium nunmehr jährlich bis zu 11 Klassen aufgenommen werden, während dies vor Gründung der Gesamtschule jeweils nur 9-10 Klassen an Haupt- und Realschule sowie am Gymnasium waren.

Da beide weiterführende Schulen nun im gebundenen Ganztagsbetrieb geführt werden, hat sich der Bedarf durch Neigungsfächer und AG-Angebote noch einmal deutlich erhöht. Dieser Mehrbedarf konnte auch nicht durch den Wegfall des 13. Jahrgangs am Gymnasium kompensiert werden.

Die Situation wird sich zum Schuljahr 2019/2020 noch einmal deutlich verschärfen, wenn an der Gesamtschule der erste Oberstufenjahrgang einläuft und noch einmal neue Bedarfe erzeugt.

Je nach Größe der Oberstufe werden 9-12 zusätzliche Sporeinheiten pro Jahrgang benötigt. Diese Bedarfe sind dann in den vorhandenen Hallen nicht mehr zu decken. Daher ist der Bau einer neuen Dreifachhalle im Bereich der Gesamtschule dringend erforderlich.

Bis zur Fertigstellung der neuen Dreifachhalle sollte gewährleistet werden, dass die Halle an der Overbergstraße dem Schulsport zur Verfügung stehen wird.

Auch für die Oelder Sportvereine wäre eine zusätzliche Sporthalle wünschenswert:

Durch den Ganztagsbetrieb konzentrieren sich die Sportangebote der Vereine für Kinder und Jugendliche verstärkt auf die Zeiten von 17.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Ein Teil der Vereinsbedarfe kann daher nicht mehr gedeckt werden. Mit dem Bau einer Dreifach-Sporthalle, bei gleichzeitiger Aufgabe von zwei Sporthallen, wäre im Saldo eine zusätzliche Halleneinheit geschaffen.

Herr Langer erläutert die immobilienwirtschaftliche Begründung der Maßnahme.

Durch den Neubau der 3fach-Sporthalle wird im Ergebnis eine Hallenkapazität zusätzlich geschaffen und zwei sanierungsbedürftige Hallen für den Schul- und Vereinssport aufgegeben.

Dies sind die Turnhalle an der Overbergstraße und die Turnhalle an der Albrecht-Dürer-Straße.

Im Falle der Turnhalle an der Overbergstraße ist aufgrund des ausstehenden Investorensuchverfahrens für das Areal die weitere Nutzung der jetzigen Turnhalle noch offen. Eine Nutzung für den Schulsport wird nach Auslaufen der Theodor-Heuss-Schule hier aber in Zukunft aufgrund der Lage abseits des Schulzentrums nicht als sinnvoll angesehen.

Sollte die Turnhalle dennoch weiterhin in der bisherigen Form genutzt werden, ergäben sich bei dauerhaft nachteiligem Standort Sanierungskosten in Höhe von ca. 750.000 Euro, so dass ein Neubau an günstigerer Lage im Stadtgebiet sinnvoller erscheint. In diesem Zusammenhang ist mit Neubaukosten einer Halleneinheit von ca. 1,5 Mio. Euro zu rechnen.

Die Aufgabe der Turnhalle an der Albrecht-Dürer-Straße ist absehbar, da das Grundstück für die Erweiterung der dort zurzeit entstehenden Wohnquartiers Wibbeltstraße überplant ist. Zudem ist die Halle technisch abgängig und seinerzeit auch nur explizit zur zeitlich begrenzten Überbrückung eines Fehlbedarfes an Hallenkapazitäten vom LWL übernommen worden. Eine Sanierung wäre aufgrund der schlechten Bausubstanz unwirtschaftlich. Auch in diesem Zusammenhang ist mit Neubaukosten einer Halleneinheit von ca. 1,5 Mio. Euro zu rechnen.

Die Investitionskosten sind für eine reine 3fach-Sporthalle auf ca. 4.500.000 Euro zu beziffern, im Haushalt enthalten sind im Finanzplan aktuell 3.800.000 Euro. In diesen Kosten sind keine Grunderwerbskosten, keine Kosten zur Herstellung von Stellplätzen und keine Außenanlagen enthalten.

Die Umkleiden und sanierungsbedürftigen sanitären Anlagen der Olympiahalle würden im Zuge der Anbaumaßnahme ebenfalls erneuert. Hierdurch werden im Ergebnis für vier Halleneinheiten neue sanitäre Anlagen auf dem aktuellen Stand der Technik zur Verfügung stehen. Die Effizienz wird gesteigert, die laufenden Betriebskosten, auch die der Olympiahalle als Bestandshalle, würden gesenkt. Investitionen und Sanierungen in das Bestandsgebäude der Olympiahalle sind in den o. g. Kosten nicht enthalten.

Eine Ausführung als Veranstaltungsstätte für Großveranstaltung würde je nach Ausstattung zusätzliche Investitionen erfordern. Ferner wären dauerhaft erhöhte Betriebskosten zu erwarten (Wartung zusätzlicher Sicherheitseinrichtungen).

Folgende Standortvarianten der geplanten Mehrfachsporthalle sind denkbar:

**Variante 1:** Anbau der Mehrfachsporthalle an die Olympiahalle in östliche Richtung

**Variante 2:** Anbau der Mehrfachsporthalle an die Olympiahalle in westliche Richtung

**Variante 3:** Anbau der Mehrfachsporthalle an die Olympiahalle in südliche Richtung

Herr Wilke erkundigt sich, ob nicht eine Multifunktionshalle, die auch für Kulturveranstaltungen genutzt werden könne, geplant sei.

Herr Abel antwortet, dass dies denkbar sei, der Standort lasse diese Option zu.

Herr Becker erläutert detailliert die Varianten anhand eines Massenmodells.

Es folgt eine kurze Diskussion.

Herr Abel erklärt, dass die Kapazitäten der Turnhallen ausgeschöpft seien und die Standortfrage schnell geklärt werden müsse, da die Mehrfachturnhalle aus schulfachlicher Sicht baldmöglichst benötigt werde. Er schlägt vor, dass die Ausschussmitglieder ein Signal für den Standort geben, damit keine Zeit verloren gehe.

Herr Westbrock erklärt, dass er mit dem Suchraum einverstanden sei. Die Kulturnutzung sei seiner Meinung nach diskussionswürdig, zumal es den Vorschlag gebe in der Turnhalle an der Overbergstraße ein Kulturzentrum einzurichten. Auch die Mehrfachsporthalle am Hallenbad oder die Franz-Arnold-Halle könne für Veranstaltungen genutzt werden. Er bittet um die Ermittlung der Kosten für eine Multifunktionshalle.

Herr Abel weist darauf hin, dass über die Mehrfachsporthalle bzw. Multifunktionshalle auch im Ausschuss für Schule, Kultur und Sport am 13.06.2017 beraten werde.

Herr Pötter erklärt, dass der Standort ideal sei. Die Variante 3 mit dem Anbau in südlicher Richtung sei sehr positiv, zumal dort auch keine Wohnbebauung sei.

Herr Drinkuth bedankt sich bei der Verwaltung für die Varianten und bei Herrn Becker für das anschauliche Modell. Die Option für eine Multifunktionshalle soll offen gehalten werden und in die weiteren Planungen und in den Beschlussvorschlag eingebunden werden. Zudem fordert er die Kostenermittlung für eine Mehrfachsporthalle sowie für eine Multifunktionshalle in dem Beschlussvorschlag einzubeziehen.

Frau Wickenkamp stimmt Herrn Pötter zu und hält den Suchraum für richtig. Sie erkundigt sich, was mit der Skateranlage geschehe.

Herr Siemer erklärt, dass angesichts der Lärmbelastigungen die Skateranlage entfernt werde. Dies sei schon lange der Wunsch der Schulen, zumal die Anlage auch als Drogenumschlagsplatz und für nächtliche Partys mit Alkohol genutzt werde.

Herr Dalecki teilt mit, dass der Standort in Ordnung sei und alles andere zu einem späteren Zeitpunkt beraten werden soll.

Herr Kobrink ergänzt auf Wunsch der Ausschussmitglieder den Beschlussvorschlag wie folgt und stellt diesen zur Abstimmung:

*Der Ausschuss empfiehlt den Standort der neuen Mehrfachsporthalle / Multifunktionshalle angrenzend an das Bestandsgebäude der Olympiahalle zu realisieren. Hierbei soll, vorbehaltlich der ausstehenden Ergebnisse der weiteren Planungsschritte, die Variante 1 favorisiert werden. Zusätzlich sollen die Kosten für eine Mehrfachsporthalle sowie für eine Multifunktionshalle ermittelt werden.*

### **Beschluss:**

Der Ausschuss empfiehlt **einstimmig bei einer Enthaltung** den Standort der neuen Mehrfachsporthalle / Multifunktionshalle angrenzend an das Bestandsgebäude der Olympiahalle zu realisieren. Hierbei soll, vorbehaltlich der ausstehenden Ergebnisse der weiteren Planungsschritte, die Variante 1 favorisiert

werden. Zusätzlich sollen die Kosten für eine Mehrfachsporthalle sowie für eine Multifunktionshalle ermittelt werden.

**10. Satzung über die Entsorgung von Grundstücksentwässerungsanlagen (Kleinkläranlagen, abflusslose Gruben) der Stadt Oelde  
Vorlage: B 2017/600/3759**

Herr Abel trägt vor, dass am 16.07.2016 das neue Landeswassergesetz NRW 2016 in Kraft getreten ist. Hiernach haben die Städte und Gemeinden sicherzustellen, dass die Abwasserüberlassung nach § 48 LWG ordnungsgemäß erfüllt wird. Die Sicherstellung erfolgt durch gemeindliche Satzung. Daher hat eine Anpassung der städtischen Satzung an das neue Landeswassergesetz zu erfolgen. Teilweise hat sich die Nummerierung der Paragraphen geändert. Darüber hinaus hat eine Anpassung der Satzung an die aktuelle Rechtsprechung zu erfolgen. Beispielsweise war § 8 Abs. 1 dahingehend zu ändern, dass die Überwachung der Kleinkläranlagen nunmehr nicht mehr durch die Stadt, sondern durch den Kreis als Untere Wasserbehörde, erfolgt. Zudem war in § 9 die Zustands- und Funktionsprüfung (Dichtheitsprüfung) noch zu ergänzen.

Herr Austrup gibt zu bedenken, dass derzeit das Landeswassergesetz überarbeitet werde und es durchaus passieren könne, dass die Satzung in einigen Punkten nach dem Satzungsbeschluss erneut geändert werden müssen. Daher schlägt er vor die Satzung erst zu ändern, wenn das neue Landesabwassergesetz in Kraft getreten sei.

Herr Pötter stimmt Herrn Austrup zu. Es sei sinnvoll die Änderung des Landeswassergesetzes abzuwarten, sonst müsse man ständig Änderungen in der Satzung neu beschließen.

Herr Abel erklärt, dass sich Gesetze ständig ändern und Satzungen stets an die neue Gesetzeslage anzupassen seien, da ansonsten die Rechtsgrundlage entfallende. Derzeit sei nicht absehbar, welche Punkte bis wann in dem Landeswassergesetz geändert werden und wann die Änderungen rechtskräftig seien. Es sei rechtlich fragwürdig, ob die Satzungsänderung verschoben werden könne. Hierzu soll bis zur Ratssitzung die Rechtslage geklärt werden.

Herr Austrup stellt den Antrag die Änderung der Satzung in den nächsten Ausschuss zu verschieben.

Herr Kobrink wünscht, dass die Rechtsverbindlichkeit geklärt werde und die Satzungsänderung in den nächsten Ausschuss für Planung und Verkehr zu verschieben.

Herr Abel erklärt, dass die Verwaltung die Vorlage zurück ziehe und die Rechtsfolgen bis zur Ratssitzung klären werde.

***Es erfolgte keine Beschlussempfehlung. Die Vorlage wurde von der Verwaltung zurückgezogen.***

**11. Verschiedenes**

**11.1. Mitteilungen der Verwaltung**

**11.1.1 Stifterstraße**

Herr Abel teilt mit, dass es für die Wohnbebauung an der Stifterstraße einen neuen Investor gebe. Dieser plane die Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 30 bis 32 Wohneinheiten. Diese sollen sowohl als freifinanzierter, als auch sozialer Wohnungsbau entstehen. Für die Planung des neuen Investors müsse der Bebauungsplan und der Ratsbeschluss mit der Festsetzung von 24 Wohneinheiten geändert werden.

Herr Bleß erkundigt sich, ob für die Realisierung der zusätzlich geplanten Wohneinheiten die Gebäude höher werden sollen.

Herr Abel erklärt, dass es sich um ein überdurchschnittlich großes Grundstück handelt und es genügend Platz in der Fläche für zusätzliche Wohneinheiten bietet.

Herr Westbrock teilt mit, dass es ursprünglich 3 Doppelhausgrundstücke waren.

Herr Abel bestätigt dies und erklärt, dass es eine neue Grundstücksaufteilung gegeben habe.

Frau Wickenkamp erkundigt sich, ob jeweils ein Haus für den freifinanzierten und den sozialen Wohnungsbau sei.

Herr Abel bestätigt dies. Die Häuser seien identisch und sollen äußerlich nicht zu unterscheiden sein.

Herr Drinkuth teilt mit, dass der Rat die Festlegung von 24 Wohneinheiten beschlossen habe und er die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten in der Fraktion beraten möchte und zur Ratssitzung ein Statement abgeben werde.

#### 11.1.2 Parkplatz Gesamtschule

Herr Abel teilt mit, dass das Bauleitplanverfahren noch laufe und es einen erhöhten planerischen Aufwand aufgrund des Verkehrs gebe. Dadurch könne der Parkplatz erst im nächsten Jahr realisiert werden. In den Sommerferien sollen zunächst die Wegeverbindungen verbessert werden. Des Weiteren werde die Radwegeanpassung vorgenommen. Hierfür gebe es 2018 Fördermittel.

Herr Siemer ergänzt, dass für die Außenplanung ein Workshop mit Eltern und der Schule stattfinden werde.

#### 11.1.3 Hochwasserschutzmaßnahmen an Schulen

Herr Abel teilt mit, dass in den Sommerferien an den Schulen Hochwasserschutzmaßnahmen vorgenommen werden; sofern die Ausschreibung ein akzeptables Ergebnis bringe. Es haben auch Gespräche mit der Kirche stattgefunden für einen gemeinsamen Objektschutz an den Schulen und an der Totenhalle. Jedoch möchte sich die Kirche nicht an den Objektschutz beteiligen.

#### 11.1.4 Zeitplan Sanierung Hallenbad

Herr Langer erläutert, dass an dem Hallenbad im rückwertigen Bereich ein Anbau entstehen soll. Mit den Baumaßnahmen soll im Oktober 2017 begonnen werden. Fertigstellung ist für Sommer 2018 geplant. Da die Maßnahme Priorität hat, müsse aufgrund personeller Engpässe die Fassadensanierung an der Von-Ketteler-Schule zurückgestellt werden.

#### 11.1.5 Querungshilfe „Zur Axt“

Herr Abel teilt mit, dass der Kreis Warendorf an der Straße „Zur Axt / Wiedenbrücker Straße ein Querungshilfe errichten werde. Mit der Maßnahme soll im September begonnen werden.

### 11.1.6 Warendorfer Straße

Herr Abel informiert, dass mit der Kanalsanierung an der Warendorfer Straße Ende 2017 begonnen werden soll. Ob für die Durchführung der Maßnahme eine Teilspernung mit einer Ampel oder eine Vollsperrung der Warendorfer Straße sinnvoller ist – Vorteil einer Vollsperrung ist die finanziell günstigere Variante und die kürzere Bauzeit - werde derzeit noch abgestimmt.

Herr Wilke erkundigt sich, wie die Holzfirma bei einer Vollsperrung Lieferungen erhalten solle.

Herr Abel antwortet, dass die Betriebe weiterhin beliefert werden können und es sich um eine Wanderbaustelle handle.

Herr Wilke erklärt, dass es sich bei der Warendorfer Straße um die meist befahrende Straße in Oelde handle und bei einer Vollsperrung sich der Verkehr auf die Nebenstraßen verlagere. Daher sei eine Teilspernung seiner Meinung nach besser.

Herr Abel erklärt, dass die Arbeitsräume sehr eng seien und bei einer Teilspernung die Bäume in Höhe des Brandenburger Weges teilweise nicht erhalten werden können, aber ohnehin schon Vorschädigungen aufwiesen. Derzeit prüfe die Verwaltung die Vor- und Nachteile der Lösungen. Er verweist auf die A 40, die für die Bauzeit auch komplett gesperrt worden sei.

Herr Wilke entgegnet, dass die Warendorfer Straße nicht mit der A 40 vergleichbar sei. Zudem erkundigt er sich, wie die Leute dann nach Lette und Ostenfelde kommen sollen.

Herr Abel antwortet, dass das Problem bekannt sei und derzeit eine Teil-/Vollsperrung geprüft werde.

Herr Hellweg erkundigt sich, wie lange die Bauzeit bei einer Vollsperrung dauere.

Herr Abel antwortet, dass die Bauzeit 44 Wochen betrage.

Herr Kobrink ergänzt, dass bei einer Vollsperrung die Bauzeit deutlich kürzer sei.

Herr Bleß schlägt vor, bei einer Teilspernung die Strecke für den LKW-Verkehr zu sperren.

### 11.1.7 L 792

Herr Abel teilt mit, dass der Kreis Warendorf ein Planfeststellungsverfahren durchführen werde um an die notwendigen Grundstücke zu kommen. Die Unterlagen dazu wird der Kreis Warendorf Anfang August bei der Bezirksregierung Münster einreichen.

### 11.1.8 „Sauerlandtrasse“

Herr Abel teilt mit, dass die ppht GasLINE GmbH & Co KG ein Glasfaserkabel von Nord nach Süd durch den Kreis Warendorf und somit auch durch Oelde verlegen werde. Er erklärt, dass die Maßnahme zu dulden sei und nicht beeinflussbar sei. Weiter verdeutlicht er, dass das Vorhaben in keinem Zusammenhang mit dem Glasfaserausbau der Stadt bzw. des Kreises Warendorfs stehe.



## **11.2. Anfragen an die Verwaltung**

Herr Post erkundigt sich, wann der Kanal des Rembrandweges saniert werde.

Herr Abel antwortet, dass dies zügig geschehen soll, da er bis zu Nutzungsaufnahme des neuen Hauses des Bauvereins in der Meienbrockstraße betriebsfertig sein müsse.

Herr Dalecki merkt an, dass die Ausfahrt des hinten liegenden Parkplatzes bei der Apotheke Rusche auf die Geiststraße schlecht einsehbar sei und daher eine Gefahr für die Fußgänger darstelle. Er erkundigt sich, ob dort aus Sicherheitsgründen eine technische Lösung machbar sei.

Herr Abel antwortet, dass die Verwaltung dies prüfen werde.

Hubert Kobrink  
Vorsitzender

Stefanie Schröder  
Schriftführerin