



Sitzungsniederschrift

Gremium	Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung
Sitzungstag	Donnerstag, 03.02.2022
Sitzungsbeginn	17:35 Uhr
Sitzungsende	20:52 Uhr
Sitzungsort	Aula der Gesamtschule, Bultstraße 20 59302 Oelde

Vorsitz

Herr Norbert Austrup

Teilnehmende

Herr Wolfgang Bovekamp	Vertreter für Frau Steuer
Herr Antonius Brinkmann	
Herr André Drinkuth	
Herr Thorsten Fibbe	
Herr Peter Hellweg	
Frau Kerstin Horstmann	
Herr Benito Kohaus	Vertreter für Herrn Berkenkötter
Frau Barbara Köß	
Herr Dirk Leifeld	
Herr Meik Libor	
Herr Sven Lilge	
Herr Ludger Lücke	Vertreter für Herrn Fertich
Herr Michael Poch	
Herr Niklas Ringhoff	
Herr Peter Sonneborn	
Herr Michael Twittmann	
Herr Markus Westbrock	
Herr Ludger Wiesch gen. Borchert	Vertreter für Herrn Haferkemper

Verwaltung

Herr Markus Berheide
Herr Volker Combrink
Herr André Leson
Herr Thorsten Meer
Herr Thorsten Merschmann
Frau Melanie Wiebusch

Schriftführerin

Frau Stefanie Schröder
Frau Madita Stelten

Gäste

Herr Detlef Hellmann
Herr Roland Hahn
Herr Jörg Laakmann

Architekturbüro Hellmann
Tageszeitung "Die Glocke"
Laakmann / Schulenberg GbR

Es fehlten entschuldigt

Teilnehmende

Herr Björn Berkenkötter
Herr Alexander Fertich
Herr Peter Haferkemper
Herr Horst Schnieder
Frau Manuela Steuer

wird vertreten durch Herrn Kohaus
wird vertreten durch Herrn Lücke
wird vertreten durch Herrn Wiesch
wird vertreten durch Herrn Bovekamp

Inhaltsverzeichnis

Öffentliche Sitzung	Seite
1. Einwohnerfragestunde	5
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 155 „In der Geist“ der Stadt Oelde - Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung B 2022/610/5088	5 – 6
3. Aufhebung der 1. Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde A) Aufhebung des Einleitungsbeschlusses B) Aufhebung des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung B 2022/610/5099	6
4. 1. Ergänzung und Anpassung des Flächennutzungsplans an die Gemeindegrenze der Stadt Oelde A) Einleitungsbeschluss B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung B 2022/610/5095	7 – 9
5. 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Interkommunaler Solarpark – In der Hoest) A) Einleitungsbeschluss B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung B 2022/610/5093	9 – 11
6. Erweiterung Vier-Jahreszeiten-Park A) Einleitungsbeschluss zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde C) Aufstellungsbeschluss für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Innerstädtische Entlastungsstraße" der Stadt Oelde D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Innerstädtische Entlastungsstraße" der Stadt Oelde B 2022/610/5086	11 – 13

7.	Gewerbegebiet "Ludwig-Erhard-Allee"	14 – 18
	A) Einleitungsbeschluss der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde	
	B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde	
	C) Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee" der Stadt Oelde	
	D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee" der Stadt Oelde	
	B 2022/610/5091	
8.	Weitere Verwendung des Mosaiks am Jahnstadion	18 – 21
	B 2022/012/5101	
9.	Sachstandsbericht zu Tiny Houses	21 – 23
	M 2021/610/5050/1	
10.	Handlungsleitfaden „Wohnen“ als Schlussfolgerung aus der Wohnraumbedarfsanalyse	23 – 27
	B 2021/610/4979/2	
11.	Brückenbauwerk an der Ackfelder Straße über den Forthbach	27
	M 2022/661/5094	
12.	Verschiedenes	27
12.1.	Mitteilungen der Verwaltung	27 – 29
12.2.	Anfragen an die Verwaltung	29

Herr Austrup eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung und begrüßt die Ausschussmitglieder, Herrn Stadtbaurat André Leson, die Verwaltungsmitarbeiter/innen und ganz besonders Herrn Hellmann vom Architekturbüro Hellmann, Herrn Laakmann von der Laakmann/Schulenberg GbR sowie Herrn Hahn von der Tageszeitung „Die Glocke“ und die interessierten Bürger. Er stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Anregungen zur Tagesordnung werden nicht vorgetragen. Er stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

Herr Austrup teilt mit, dass Herr Fertich durch Herrn Lücke, Frau Steuer durch Herrn Bovekamp, Herr Haferkemper durch Herrn Wiesch und Herr Berkenkötter durch Herrn Kohaus vertreten werden und dass Herr Twittmann zu den Tagesordnungspunkten 3, 4 und 5 befangen sei und bei den Punkten nicht an der Beratung und Beschlussfassung teilnehmen werde.

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde

Anfragen von Einwohner/innen erfolgen nicht.

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 155 „In der Geist“ der Stadt Oelde - Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung B 2022/610/5088

Herr Laakmann berichtet, dass das ehemalige Laakmann-Gelände südlich der „Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße“ und östlich der Straße „In der Geist“ mit Wohnbebauung und einem Nahversorger überplant werden soll. Geplant sei die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäuser mit 14 Wohneinheiten sowie eine Verkaufsstelle für Backwaren im Erdgeschoss des Hauses 2 als Nahversorger. Die Wohnungen sollen mit Größen von 80-120 m² entstehen. Ebenso sei eine Tiefgarage mit 28 Stellplätzen geplant. Die Baukörper sollen in 2 ½ geschossiger Bauweise errichtet werden, so Herr Laakmann.

Frau Köß erkundigt sich, ob dort Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen.

Herr Laakmann antwortet, dass nur Eigentumswohnungen geplant seien.

Herr Wiesch fragt, ob auch Dachbegrünung und Photovoltaik geplant seien.

Herr Laakmann erklärt, dass dies derzeit geprüft wird. Die Vorhabenträger möchten gerne Dachbegrünung und Photovoltaik realisieren, dies sei aber auch von dem Kostenaufwand abhängig. Zudem sei eine Fahrradgarage geplant.

Herr Westbrock hinterfragt, ob dort wieder der Bäcker „Birkholz“ integriert werde.

Herr Laakmann bestätigt dies.

Herr Brinkmann erkundigt sich nach den Parkplätzen für die Kunden.

Herr Laakmann antwortet, dass sich die Kundenparkplätze zukünftig an der Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße befinden werden.

Herr Austrup zeigt sich erfreut über das Nachverdichtungsprojekt und stellt den Beschluss zur Abstimmung.

Beschluss

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat **einstimmig** folgende Beschlussfassung:

Der Rat der Stadt Oelde stimmt dem Antrag auf Bauleitplanung vom 12.01.2022 (siehe Anlage 1) zu.

- 3. Aufhebung der 1. Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**
A) Aufhebung des Einleitungsbeschlusses
B) Aufhebung des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung
 B 2022/610/5099

Aufgrund der Befangenheit zu den Tagesordnungspunkten 3, 4 und 5 verlässt Herr Twittmann das Gremium und nimmt nicht an der Beratung und Beschlussfassung teil.

Herr Meer informiert, dass nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Münster die 1. Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans (Interkommunaler Solarpark In der Hoest) in zwei separaten Verfahren durchgeführt werden müsse. Um die Rechtsicherheit zu wahren, sei der Einleitungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der 1. Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Beschluss des Rates vom 20.12.2021) daher aufzuheben.

Beschluss

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat **einstimmig** folgende Beschlussfassungen:

A) Aufhebung des Einleitungsbeschlusses

Der Rat der Stadt Oelde hebt den Einleitungsbeschluss zur 1. Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde auf.

B) Aufhebung des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung

Der Rat der Stadt Oelde hebt den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der 1. Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde auf.

4. 1. Ergänzung und Anpassung des Flächennutzungsplans an die Gemeindegrenze der Stadt Oelde
A) Einleitungsbeschluss
B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
 B 2022/610/5095

Herr Meer verweist auf die Inhalte der Vorlage.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 „Interkommunaler Solarpark – In der Hoest“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Zuge der planungsvorbereitenden Tätigkeiten ist offenkundig geworden, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde nicht das gesamte Stadtgebiet Oeldes abdeckt, die „fehlenden“ Flächen hingegen im Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh abgebildet werden. Gleichzeitig schafft der Flächennutzungsplan in Teilbereichen für Ennigerloher Stadtgebiet Planungsrecht – diese Planung soll zurückgenommen werden.

Um verbindlich abzuklären, wie gleichwohl das Planungsrecht geschaffen werden kann, wurde die Bezirksregierung Münster als Genehmigungsbehörde des Flächennutzungsplans um Stellungnahme gebeten. Da diese keine abschließende Vorgehensweise aufzeigen konnte, wurde seitens der Stadt Oelde eine rechtliche Expertise (von Herrn T. Tyczewski, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbB) eingeholt, deren wesentliche Ergebnisse nachfolgend wiedergegeben werden:

„Die Flächennutzungspläne von Oelde und Ennigerloh überschneiden sich und bilden nicht die tatsächlichen Gemeindegrenzen ab. Der Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh erstreckt sich auf Oelder Gemeindegebiet, während der Oelder Flächennutzungsplan naturgemäß keine Darstellungen für diese Fläche enthält. Genau an dieser Schnittstelle gibt es das Interesse eines Investors, eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Mit großer Wahrscheinlichkeit ist der Umstand auf Oelder Gebiet auf eine Gemeindegebietsreform der 1970er Jahre (Münster/Hamm-Gesetz vom 9.7.1974) zurückzuführen, die zu einer geringfügigen Verschiebung der Gemeindegrenzen geführt hat, die im weiteren Verlauf der Flächennutzungsplanungen beider Kommunen aus dem Blick geraten ist [...] Da seitens der Stadt Oelde eine Planung für die von Ennigerloh überplante Teilfläche fehlt, sind die Teilflächen nicht überplant. Man könnte auch von einem „weißen Fleck auf der Landkarte“ sprechen. [...]

Da es an einer rechtswirksamen Planung für die Flächen fehlt, besteht das Bedürfnis einer Überplanung. Grundsätzlich muss auch die Stadt Oelde ihrer Aufgabe aus §§ 1 Abs. 1 und 5 Abs. 1 BauGB nachkommen und die vorbereitende Bauleitplanung auf das gesamte Gemeindegebiet erstrecken. Der bestehende Flächennutzungsplan muss deshalb – [...] ungeachtet eines konkreten Bauwunsches – den Gemeindegrenzen angepasst und deshalb ergänzt werden. Will die Stadt Oelde einen Bebauungsplan für die Freiflächenphotovoltaik aufstellen, so kann sie im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung (Ergänzung) ihres Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans betreiben. Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde eine verbindliche Bauleitplanung gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen [...] sie kann dies unabhängig vom weiteren Vorgehen der Stadt Ennigerloh tun und könnte die Flächen bereits überplanen [...].“

Aufgrund der rechtlichen Einschätzung soll der Flächennutzungsplan wie folgt ergänzt und geändert werden:

Teilbereich A: Überplanung einer bisher unbeplanten Fläche; im Wesentlichen Ausweisung als „Fläche für die Landwirtschaft“, „Wald“ und „Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien (EE) – Photovoltaikanlagen.“

Teilbereich B: Überplanung einer bisher unbeplanten Fläche; Ausweisung als „Fläche für die Landwirtschaft“, zusätzlich Rücknahme einer überplanten Fläche, welche auf dem Stadtgebiet von Ennigerloh liegt.

Teilbereich C: Überplanung einer bisher unbeplanten Fläche; Ausweisung als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Wald“.

Erforderliche Gutachten werden im Rahmen der Ergänzung des Flächennutzungsplans eingeholt, weitere Gutachten werden im Zuge der Bebauungsaufstellung erarbeitet und können auf die 1. Ergänzung und Anpassung der Gemeindegrenzen des Flächennutzungsplans angewendet werden.

Die Öffentlichkeit wie auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind „möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben“. Auch die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB soll bereits erfolgen.

Da das Planverfahren im sogenannten „Normalverfahren“ durchgeführt werden soll, findet im Rahmen des Verfahrens zur 1. Ergänzung und Anpassung der Gemeindegrenzen des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB jeweils eine weitere Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

Beschluss

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat **einstimmig** folgende Beschlussfassung:

A) Einleitungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das Verfahren zur 1. Ergänzung und Anpassung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplans der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 1. Ergänzung und Anpassung an die Gemeindegrenzen des Flächennutzungsplans sollen drei Teilbereiche, für die der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde keine Darstellungen enthält, zukünftig im Wesentlichen als „Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien (EE) – Photovoltaikanlagen“ (in Teilen von Teilbereich A) sowie als „Fläche für Landwirtschaft“ und „Wald“ dargestellt werden.

Außerdem soll für eine Fläche, welche Ennigerloher Gebiet ist, die Planung zurückgenommen werden. Hiermit soll der Oelder Flächennutzungsplan zukünftig das gesamte Stadtgebiet der Stadt Oelde abbilden.

Teilbereich	Flurnummer	Flurstücksnummer
A	151	11 tlw., 28 tlw., 33. tlw., 36 tlw., 37 tlw., 39 tlw., 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 64, 65, 66, 67 und 69
B	116	34 tlw., 35 tlw., 70 und 71
C	26	86

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 1. Ergänzung und Anpassung der Gemeindegrenzen des Flächennutzungsplans möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Sofern es unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen der COVID-19-Pandemie möglich ist, wird die Öffentlichkeit neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

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

Die Beschlüsse zu A) und B) sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

5. 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Interkommunaler Solarpark – In der Hoest) A) Einleitungsbeschluss B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung B 2022/610/5093

Herr Meer verweist auf den Inhalt der Vorlage.

Durch das Unternehmen *SolarBlick*, ein Zusammenschluss von Unternehmen aus der Branche der erneuerbaren Energien, wurde unlängst ein Antrag auf Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage gestellt. Ziel des Antrages ist es, im Westen des Oelder Stadtgebietes und nördlich der Bahnstrecke Hamm-Minden eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Die Freiflächen-Photovoltaikanlage soll sich zu etwa 2/3 auf Ennigerloher und etwa zu 1/3 auf Oelder Stadtgebiet befinden und insgesamt etwa 9,6 ha umfassen; etwa 2,8 ha der Anlage betrifft Oelder Stadtgebiet.

Die Fläche soll im Norden durch den Wirtschaftsweg „Zur Angelquelle“, im Westen durch eine Waldfläche und im Osten durch landwirtschaftliche Fläche begrenzt werden. Südlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Hamm-Minden.

Aufgrund der Lage des Standortes im Nahbereich zur Bahnstrecke ist die Fläche als geeignet für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu bewerten (weitergehende Erläuterungen sind der Sitzungsvorlage B 2021/610/5054 zu entnehmen).

Über die Aufstellung des Bebauungsplans sowie über den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden soll bereits in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung am 03.02.2022 beraten und abgestimmt werden.

Erforderliche Gutachten werden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans eingeholt, weitere Gutachten werden im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erarbeitet und können auf die 44. Änderung des Flächennutzungsplans angewendet werden.

Die Öffentlichkeit wie auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind „möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“ Auch die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB soll bereits erfolgen.

Da das Planverfahren im sogenannten „Normalverfahren“ durchgeführt werden soll, findet im Rahmen des Verfahrens zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB jeweils eine weitere Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

Beschluss

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

A) Einleitungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das Verfahren zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 44. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Fläche zukünftig als „Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien (EE) – Photovoltaikanlagen“ dargestellt werden. Zugleich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 154 „Interkommunaler Solarpark – In der Hoest“ geschaffen werden.

Folgendes Flurstück der Gemarkung Oelde, Flur 151, ist betroffen: 58.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlagen).

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 1. Ergänzung des

Flächennutzungsplans möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Sofern es unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen der COVID-19-Pandemie möglich ist, wird die Öffentlichkeit neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

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

Die Beschlüsse zu A) und B) sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

- 6. Erweiterung Vier-Jahreszeiten-Park**
A) Einleitungsbeschluss zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde
B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde
C) Aufstellungsbeschluss für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Innerstädtische Entlastungsstraße" der Stadt Oelde
D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Innerstädtische Entlastungsstraße" der Stadt Oelde
 B 2022/610/5086

Herr Twittmann nimmt wieder an der Beratung und Beschlussfassung teil.

Frau Wiebusch erläutert eingangs den 5-Jahres-Plan des Forums Oelde, welcher sich aktuell im dritten Jahr befindet. Hierzu würden beispielsweise die bereits umgesetzten Maßnahmen Umgestaltung des Haupteingangs, die Erlebnisfarm und eine Beschilderung gehören. Das Kindermuseum werde in diesem Jahr umgestaltet.

Da mit dem Investorenauswahlverfahren Overbergareal die Gebäude der alten Feuerwehr abgerissen werden, würden die Lagermöglichkeiten an dieser Stelle entfallen. Mit einem positiv beschiedenen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan würden die ersten Schritte für das Bauleitplanverfahren eingeleitet, der Beginn der Planung der Erweiterung des Betriebshofes im Vier-Jahreszeiten-Park durch eine angrenzende Lagerhalle folge im Nachgang, so Frau Wiebusch.

Die Festwiese sei ebenfalls ein Bestandteil des 5-Jahres-Plans. Da aktuell für jede Veranstaltung, zum Beispiel für die Eisbahn oder die Mach-mit-Messe, ein kostenintensiver Schwerlastboden erforderlich sei, würde sich nach Aussage von Frau Wiebusch die Investition in eine Asphaltfläche zeitnah auszahlen. Als Zwischennutzung seien z.B. Fußballtore und Basketballkörbe für Jugendliche angedacht. Vor einer Umsetzung solle eine Beteiligung der Jugendlichen über die Alte Post erfolgen, damit diese in die Planungen einbezogen werden können.

Herr Leson ergänzt, dass die Baumaßnahmen im Rahmen des aktuell bestehenden Bebauungsplans nicht umsetzbar seien. Daher sei eine Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhandenen Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Absicherung erforderlich.

Beschluss

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

A) Einleitungsbeschluss zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das Verfahren zur 47. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30. Dezember 1999 genehmigten Flächennutzungsplans der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 47. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Planfläche als „Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Freizeit- und Veranstaltungsfläche und Betriebsfläche“ dargestellt werden, welche bisher als „Sonderbaufläche S2 – Zweckbestimmung Hotel“ sowie als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt ist. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ geschaffen werden. Geplant ist die Errichtung einer Asphaltfläche für Freizeit Zwecke sowie eine Lagerhalle.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde sind betroffen: Flurstück 225 tlw. der Flur 10.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (FNP)

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Sofern es unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen der COVID-19-Pandemie möglich ist, wird die Öffentlichkeit neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt zugleich die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ der Stadt Oelde.

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

C) Aufstellungsbeschluss der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August. 2020 (BGBl. I S. 1728), das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ der Stadt Oelde.

Ziel ist es, im Westen des Vier-Jahreszeiten-Parks in Oelde eine Asphaltfläche für Freizeitwecke und eine Lagerhalle für den Eigenbetrieb Forum Oelde zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 0,41 ha. Er ist im Norden durch die Konrad-Adenauer-Allee, im Osten durch Stellplätze und Parkfläche, im Süden durch einen Fußweg am Mühlenteich sowie westlich durch eine Grünfläche mit einem Betriebsgebäude für Gärtnerinnen und Gärtner begrenzt. In der weiteren Umgebung befinden sich im Süden und Osten des Plangebiets der Vier-Jahreszeiten-Park und im Norden und Osten Wohnbebauung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden artenschutzrechtliche und immissionschutzrechtliche Aspekte betrachtet.

Betroffen ist das Flurstück 225 tlw. der Flur 10 der Gemarkung Oelde.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (B-Plan)

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Sofern es unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen der COVID-19-Pandemie möglich ist, wird die Öffentlichkeit neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

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

Die Beschlüsse zu A), B), C) und D) sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

- 7. Gewerbegebiet "Ludwig-Erhard-Allee"**
A) Einleitungsbeschluss der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde
B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde
C) Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee" der Stadt Oelde
D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee" der Stadt Oelde
 B 2022/610/5091

Herr Meer stellt den Sachverhalt vor.

Der Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ diene der Deckung des Bedarfes an gewerblicher Baufläche im Oelder Ortsteil Stromberg. Zurzeit stünden keine Flächen vor allem für die Ansiedlung kleinerer gewerblich-industrieller Betriebe zur Verfügung. Daher sei es planerisch sinnvoll, das vorhandene Gewerbegebiet in Stromberg in Richtung Westen zu erweitern.

Die angestrebte Erweiterungsfläche, welche aktuell landwirtschaftlich genutzt würde, würde sich westlich der Ludwig-Erhard-Allee und nördlich der Beckumer Straße befinden und solle etwa 1,36 ha Gewerbefläche umfassen. Der Standort sei durch die Nähe zur Autobahnauffahrt A2 ideal an das nationale und europäische Straßennetz angebunden. Auch öffentliche Einrichtungen, Handel und Dienstleistungen seien durch die Nähe zum Dorfkern Stromberg und zur Kernstadt Oelde in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Durch die parallel erfolgende 48. Änderung des Flächennutzungsplans würden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ geschaffen. Die Arrondierung der Gewerbefläche in Stromberg sei im Regionalplan als GIB festgelegt, wodurch die geplante Bauleitplanung mit den zeichnerischen Zielen der Raumordnung vereinbar sei.

Die Gewerbefläche solle bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich entwickelt werden. Da es Unternehmen unterschiedlicher Größe mit unterschiedlich großem Platzbedarf ermöglicht werden soll, das geplante Gewerbegebiet als neuen Standort zu nutzen, sollen Flächeneinschränkungen durch Verkehrsflächen möglichst vermieden werden. So können insbesondere auch Unternehmen mit den bereits genannten kleineren Flächenbedarfen profitieren, da bei einer möglichst offen gestalteten Planung die Grundstücksaufteilung flexibel sei. Die Auswirkungen auf den Freiraum und die umweltbezogenen Schutzgüter würden in einem Umweltbericht ausführlich thematisiert. Neben den Flächen für Gewerbe und den Verkehrsflächen würden auch Grünflächen in dem Bebauungsplan festgesetzt, um das Gebiet zu strukturieren.

Die Erschließung der Grundstücke des Gewerbegebiets würden von Osten durch die direkte Anbindung an die Straße „Ludwig-Erhard-Allee“ erfolgen. Um eine perspektivische Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen zu ermöglichen, sei ein Stich als Grünfläche festgesetzt, welcher die Fläche für eine optionale Änderung in eine Verkehrsfläche freihalten

solle. Der Stich würde auf Höhe der vorhandenen Zufahrt zu den Grundstücken Ludwig-Erhard-Allee 11, 13 und 15 angeordnet, um perspektivisch einen Kreuzungsbereich auszubilden.

Nördlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung befinde sich ein vorhandenes Regenrückhaltebecken, welches bereits für den Anschluss der betrachteten Flächen ausgelegt sei. Westlich würden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden. Die Planfläche selbst würde aktuell ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Damit die Umsetzung des Vorhabens möglichst zeitnah realisiert werden könne, solle neben der Einleitung des Verfahrens zudem die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen werden. Die Öffentlichkeit wie auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange seien „möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“ Auch die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 solle bereits erfolgen.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB solle eine weitere Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ solle parallel zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde betrieben werden.

Da dieser Sachverhalt bereits im vorrangegangenen Bezirksausschuss vorberaten worden sei, bittet Herr Austrup die anwesenden Teilnehmer um einen kurzen Bericht.

Herr Sonneborn erläutert, dass eine Vorberatung im Bezirksausschuss stattgefunden habe und die Beschlüsse einstimmig bei zwei Enthaltungen beschieden worden seien.

Herr Leifeld merkt an, dass die Flächen südlich der Beckumer Straße brachliegen würden und stellt die Frage, warum diese Flächen nicht vorrangig überplant werden.

Bezugnehmend darauf erläutert Herr Leson, dass sich die im Planverfahren betrachtete Fläche im Eigentum der Stadt Oelde befinden und bereits verkehrlich und entwässerungstechnisch erschlossen sei. Daher sei eine Vermarktung direkt nach dem Satzungsbeschluss möglich. Die von Herrn Leifeld angesprochenen Flächen seien teilweise nicht im Eigentum der Stadt und würden erschließungstechnisch einen höheren Aufwand bedeuten. Auch aus Immissionsschutzgründen seien die Flächen an der Beckumer Straße problematischer. Daher habe man sich bei der Abwägung für die Flächen an der Ludwig-Erhard-Allee entschieden.

Aus der Sicht der Liegenschaften seien sie, so Herr Combrink, aktuell mit Nachfragen an gewerblichen Flächen konfrontiert. Durch eine schnelle Realisierung des Gewerbegebietes würden sich Abwanderungsgedanken ansässiger Unternehmen vermeiden lassen.

Frau Köß betont, dass es wichtig sei, ansässige Unternehmen zu halten und zu unterstützen. Die Stelle am Ortsrand sei jedoch nicht vorteilhaft, eine Ausweitung in den freien Landschaftsraum ohne Grünstreifen als Übergang könne nicht mitgetragen werden.

Herr Leson erläutert, dass die betreffende Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche ausgewiesen sei und somit eine solche Nutzung so vorgesehen sei.

Frau Köß erkundigt sich nach einer Erweiterung der Gewerbefläche über die jetzt geplante Fläche hinaus.

Herr Leson antwortet, dass man sich mit der Festsetzung eines Grünstreifens die Option zur Erweiterung des Gewerbegebiets offenlassen wolle. Eine Planung für eine Erweiterung gebe es aktuell nicht.

Bezüglich der Flächen südlich der Beckumer Straße erkundigt sich Herr Leifeld, ob hier eine Planung angedacht sei.

Dies sei kurzfristig nicht geplant, so Herr Leson. Erst wenn sich alle Flächen im städtischen Besitz befinden, sei eine Entwicklung denkbar.

Herr Combrink ergänzt, dass kürzlich ein Flächenerwerb in diesem Bereich getätigt werden konnte und eine zeitnahe Entwicklung im Fokus stehen könnte.

Da die geplante Gewerbegebietsfläche landwirtschaftlich genutzt werde, erkundigt sich Frau Köß, ob dem Landwirt eine alternative Fläche zur Verfügung gestellt werden könne.

Herr Combrink antwortet, dass dies zwar wünschenswert, aber aktuell nicht möglich sei. Alle Flächen der Stadt seien aktuell verpachtet, sodass keine freien landwirtschaftlichen Flächen verfügbar seien.

Beschluss

Der Bezirksausschuss Stromberg und der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfehlen dem Rat der Stadt Oelde **bei 5 Enthaltungen** folgende Beschlussfassungen:

A) Einleitungsbeschluss der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) das Verfahren zur 48. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplans der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 48. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Planfläche als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden, welche bisher zum Teil bereits als „Gewerbliche Baufläche“ und zum Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt ist. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ geschaffen werden. Geplant ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets westlich der Ludwig-Erhard-Allee in Oelde-Stromberg.

Betroffen ist das Flurstück 1046 der Flur 412 der Gemarkung Oelde.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans der

Stadt Oelde

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt zugleich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ der Stadt Oelde.

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

C) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ der Stadt Oelde einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ der Stadt Oelde.

Das Plangebiet für das Gewerbegebiet mit etwa 1,36 ha Größe befindet sich westlich der Ludwig-Erhard-Allee und nördlich der Beckumer Straße. Nördlich grenzt das Gebiet an ein vorhandenes Regenrückhaltebecken und westlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Hofstellen. Die Fläche soll größtenteils als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden. Aber auch „Grünflächen“, welche zur Abgrenzung des Gebiets zur landwirtschaftlich genutzten Fläche und zur Beckumer Straße dienen sollen, sind vorgesehen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gewerbegebiet Ludwig-Erhard-Allee geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst das folgende Flurstück der Gemarkung Oelde:

Flurnummer	Flurstücknummer
412	1046

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zum Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung

auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die Öffentlichkeit wird neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB erfolgt zugleich die 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde.

Die Beschlüsse zu A) – D) sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

8. Weitere Verwendung des Mosaiks am Jahnstadion B 2022/012/5101

Herr Merschmann informiert über die Erhaltungsmöglichkeiten und die Wiederverwendung des ca. 7 m hohen Mosaiks des Künstlers Herbert Benedikt am Jahnstadion.

Eine Recherche nach möglichen Erben des Künstlers Herbert Benedikt blieb erfolglos. Das Amtsgericht Beckum hat mit Schreiben vom 16.12.2021 bestätigt, dass keine Vorgänge bei der Nachlassabteilung zum benannten Künstler registriert seien und kein Verfahren des Erblassers feststellbar sei. Auf dieser Grundlage steht es dem Besitzer – der Stadt Oelde – frei, das Kunstwerk entsprechend zu verwenden.

Herr Merschmann berichtet, dass es zwei Varianten für den Erhalt des Kunstwerkes gebe. Variante 1 sehe den Ausbau des Kunstwerkes inkl. der Gebäudestruktur vor. Hierbei werde das Mosaik gesichert, ein Stahlrahmen eingebaut und anschließend eine Wandscheibe aus der Gebäudestruktur gelöst, sodass das Mosaik direkt mittels eines Schwerlastkrans an einen neuen Standort gebracht werden könne. Die Kosten für den Ausbau des Kunstwerkes inkl. Gebäudestruktur belaufen sich auf ca. 90.000 Euro netto. Der Aufbau ist an einem neuen Standort nicht im Preis inbegriffen, denn dieser ist von den neuen Gegebenheiten abhängig.

Ein Nachteil sei, dass die vorhandene Außenwand in zwei Decken eingebunden sei und zuzüglich zur Lösung der Wandscheibe die Deckeneinbindungen zu trennen seien. Dies sei sehr aufwendig. Darauf aufbauend befindet sich das Mosaik zwischen zwei Stahlbetonstützen, welche den ganzheitlichen Ausbau ebenfalls deutlich erschweren. Folglich führe die Demontage des Mosaiks zu einem Zeitverzug bei dem Rückbau des Vereinsheims, so Herr Merschmann. Der Zeitverzug würde sich aufgrund der notwendigen Arbeitsschritte ergeben (Fertigstellung neues Umkleidegebäude, Umzug in das neue Umkleidegebäude, Rückbau des Mosaiks, Gebäuderückbau). Ebenso sei es schwierig eine geeignete Fassade mit einer Höhe von 7 m zu finden. Zunächst sei die Fassade der Dreifachsporthalle in Augenschein genommen worden. Diese Idee sei aufgrund der fehlenden Tragfähigkeit aber verworfen worden. Auch die Aufstellung des Kunstwerkes an eine freie Stelle sei zu aufwendig (hohe Windlasten, erforderliche Fundamente und Verankerungen etc.) und habe deutlich höhere Kosten zur Folge.

Herr Ringhoff erkundigt sich nach einem 7 m hohen Gebäude und fragt, ob das Mosaik nicht an der Fassade der neuen Multifunktionshalle angebracht werden könne.

Herr Merschmann antwortet, dass das Mosaik architektonisch nicht zu der Multifunktionshalle passe, sodass dies anderweitig unterzubringen sei. Zudem sollte es einen thematischen Bezug zu dem Standort haben, wonach sich das neue Vereinsheim hervorragend eigene.

Alternativ sei es nach Auskunft von Herrn Merschmann möglich, das Mosaik in einzelne Bildsegmente zu teilen, wodurch ein Erhalt mit einer möglichen Integrierung in den Neubau

deutlich erleichtert werde. Hierbei werden die einzelnen Mosaikteile einzeln demontiert und nach Restauration an einen neuen Standort verlegt. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 85.000 Euro netto. Der Wiedereinbau / Verlegung an neuer Stelle, ist im Preis nicht enthalten.

Die Verwaltung schlage diese alternative Lösung vor und strebe eine Teilung des Kunstwerks in drei Motive (Läufer, Diskuswerfer, Speerwerfer) an, die in das neue Umkleidegebäude wie folgt eingebunden werden könnten:

Zwei Mosaikteile könnten an den Wänden im ersten Flur, ein Mosaikteil an einer Wand im zweiten Flur, der sich hinter der Brandschutztür anschließt, platziert werden.

Das, an der Bestandsfassade einzeln aufgeführte Mosaik (Oelder Wappen) stelle keinen direkten Bezug zum Standort oder zum Kunstwerk dar. Die Verwaltung empfehle daher, von einer direkten Einbindung des Objektes in die Neubauten abzusehen. Eine anderweitige Verwendung dieses Mosaiks bleibe davon unberührt.

Empfohlen werde ein Rückbau der einzelnen Mosaiksteine/-segmente. Im Rahmen dieser Vorgehensweise sei es möglich, das Mosaik während des laufenden Betriebs zu demontieren, notwendige Restaurationen vorzunehmen und während der Bauarbeiten des Umkleidegebäudes einzusetzen, sodass es zu keinen großen zeitlichen Verzögerungen komme.

Insgesamt wäre mit dieser Variante ein Verfahren gefunden, in dem das Kunstwerk in seinen Grundzügen erhalten und an einem prägnanten Ort erneut verwandt werden könnte. Nach Jahren des Nicht-Sichtbarseins würde das Mosaik den Besucherinnen und Besuchern wieder zugänglich gemacht, so Herr Merschmann.

Herr Bovekamp informiert, dass es seit einem Vierteljahr in Oelde eine Broschüre über Kunst im öffentlichen Raum gebe und hier auch der Künstler Herbert Benedikt erwähnt worden sei. Er plädiert für die Erhaltung des Kunstwerkes in Gänze, da die Erinnerungskultur gewahrt bleiben müsse. Wir sollten das, was wir haben, bewahren und an die jüngere Generation weitergeben. Der Künstler Herbert Benedikt sei nach seinen Recherchen gar nicht so unbekannt, denn er war ein bedeutender Maler und Künstler der Wiener Schule. Weiter teilt Herr Bovekamp mit, dass er die Bedenken aufgrund der Kosten verstehen könne, dennoch das Mosaik für viele Oelder Bürger/innen als Erinnerung und ein Teil von „Alt Oelde“ erhalten werden müsse. Seiner Meinung nach werde sich das Mosaik wunderbar am gleichen Standort wieder einfügen. Weiter regt er für den Erhalt des Mosaiks an, einen Spendenauftrag zu starten und die Bürger/innen mit ins Boot zu nehmen. Er ist davon überzeugt, dass viele Oelder Bürger/innen sich mit einer Spende für den Erhalt des Mosaiks einsetzen, denn Altes und Erinnerndes müsse gewahrt bleiben.

Frau Köß bedankt sich bei der Verwaltung für die erarbeiteten Lösungsmöglichkeiten zum Erhalt des Mosaiks. Die gestalterischen Möglichkeiten seien ihrer Meinung nach charmant und die Aufteilung des Mosaiks wären eine gute Lösung, damit das Kunstwerk erhalten werden könne. Sie stimmt Herrn Bovekamp zu, denn das Kunstwerk sei für viele Oelder Bürger/innen von besonderer Bedeutung und müsse in Gänze erhalten werden. Weiter vermutet sie, dass für die Schaffung des Kunstwerks damals viel Geld investiert worden sei und dieses nicht einfach vernichtet werden dürfe. Sie betont, dass die Bedeutung des Kunstwerkes enorm sei und sie sich für den Erhalt stark machen werde, dennoch zunächst über die Lösungsmöglichkeiten in den Fraktionen beraten werden müsse.

Herr Merschmann weist nochmals darauf hin, dass das Mosaik in Einzelsegmenten aufgeteilt werden könne und dies die praktischste Lösung sei.

Frau Köß erkundigt sich, ob es für den Erhalt des Mosaiks Fördergelder gebe.

Frau Wiebusch berichtet, dass sie bei der Kulturstiftung der Sparkasse angefragt habe. Dessen Satzung schließe eine Förderung von Bestandskunstwerken nicht aus. Allerdings bedeute dies nicht, dass auch Förderung bewilligt werde.

Herr Merschmann fügt hinzu, dass derzeit Fördermöglichkeiten geprüft werden.

Herr Westbrock spricht sich ebenfalls für den Erhalt des Kunstwerks aus. Er merkt an, dass wir doch nicht in Oelde eine multifunktionale Halle unter anderem für Kultur bauen können und dieses Kunstwerk nicht erhalten wollen. Ihm liege Kultur und Kunst am Herzen, sodass das Mosaik in Gänze erhalten werden müsse. Zudem erkundigt er sich nach den Kosten für die drei Einzelsegmente.

Herr Merschmann antwortet, dass die Kosten für die drei Teilsegmente, bei gleichem Verfahren identisch mit den Kosten für das Gesamtsegment seien.

Herr Libor schließt sich den Vorrednern an und spricht sich für den Erhalt des Kunstwerkes aus. Das Mosaik sei ein „Kunstwerk seiner Zeit“ und der Künstler sei ebenso wie Heinrich Lückenkötter ein bekannter Künstler, dessen Werke zu erhalten seien. Zunächst sei die Fassade zu öffnen und der Zustand des Mosaiks zu begutachten. Im Anschluss daran sollte das weitere Verfahren beraten werden. Mit diesen Schritten sei man auf dem richtigen Wege. Weiter unterstützt er den Vorschlag von Herrn Bovekamp, die Öffentlichkeit mit einzubeziehen und mit einer Spendenaktion den Erhalt des Kunstwerkes zu finanzieren. Zudem schlägt er vor, dass die Verwaltung pro Einwohner 1 Euro spenden könnte, sodass die ersten 30.000 Euro für den Erhalt des Kunstwerkes zur Verfügung stünden.

Herr Drinkuth hinterfragt, welche Kosten in den 85.000 Euro enthalten seien und welche noch hinzukommen würden.

Herr Merschmann erklärt, dass die Kosten für die Demontage und voraussichtlicher Restauration enthalten seien. Die Kosten für die Wiedermontage müssten allerdings noch hinzugerechnet werden. Sofern feststehe, ob alle 3 Segmente erhalten werden sollen, könnten die genaueren Kosten ermittelt werden.

Herr Drinkuth stellt fest, dass der Erhalt des Mosaiks von allen Fraktionen gewünscht und mitgetragen werde. Dennoch sollte zunächst der Zustand in Augenschein genommen werden und dann über das weitere Vorgehen abgestimmt werden. Er erkundigt sich, wie die Zeitschiene aussehe und ob eine Entscheidung zwingend in diesem Jahr erfolgen müsse.

Herr Merschmann erläutert, dass der Zustand erst nach Öffnen der Fassade ermittelt werden könne. Daher sollen als erste Schritte die Öffnung der Fassade und Begutachtung erfolgen, sodass danach das weitere Vorgehen abgestimmt werden könne. Das Projekt sei nicht zeitkritisch, dennoch sollte für die Demontage, Restauration und den Wiederaufbau ein Zeitraum von einem Jahr angesetzt werden. Folglich sei eine Entscheidung innerhalb der nächsten 6 Monate wünschenswert.

Herr Leson ergänzt, dass die Arbeiten für das Kunstwerk mit im Bauzeitenplan zu berücksichtigen seien. Zunächst muss der Zustand des Kunstwerkes geprüft werden, um das weitere Vorgehen abstimmen zu können. Dies sei zwar nicht zeitkritisch, sollte jedoch noch in diesem Jahr erfolgen. Bezüglich des Spendenvorschlags müsse die Verwaltung zunächst prüfen, ob sie für einen solchen Zweck überhaupt Spendenquittungen ausstellen darf.

Herr Hellweg schlägt vor, alternativ das Kunstwerk in Gänze auszuschneiden und waagrecht mit einer Glasscheibe vor das neue Umkleidegebäude anstelle von Pflaster zu verlegen.

Herr Merschmann berichtet, dass die Verwaltung diese Idee ebenfalls überlegt habe. Problematisch sei hierbei allerdings, dass sich aufgrund von Undichtigkeiten, welche sich mit der Zeit voraussichtlich einstellen werden, Kondenswasser bilde. Zudem werde das Kunstwerk als solches nicht mehr wahrgenommen, wenn man darüber laufe. Damit das Kunstwerk in Gänze wahrgenommen werden kann, sei nur eine vertikale Lösung sinnvoll. Aufgrund des enormen Aufwands und der damit verbundenen Kosten habe man von dieser Idee bereits im Vorfeld Abstand genommen.

Herr Sonneborn lobt die umfangreichen Details und Lösungsansätze für den Erhalt des Mosaiks. Er informiert, dass die Stadt Münster alte Fassaden als Hülle stehen gelassen habe und Neubauten darangesetzt habe. Als Alternative erkundigt er sich, ob es möglich sei, das Kunstwerk aus der Fassade zu schneiden und an Ort und Stelle freistehend vor eine Wand mit einem Abdach darüber aufzustellen.

Herr Merschmann gibt zu bedenken, dass das Kunstwerk nicht in die Fassade integriert werden könne und dies eine Neuplanung zufolge hätte. Es sei zu prüfen, ob das Kunstwerk freistehend am jetzigen Standort integriert werden könne.

Herr Bovekamp betont abschließend, dass der Erhalt des Kunstwerkes in Gänze von besonderer Bedeutung für Oelde sei. Er geht davon aus, dass das bürgerschaftliche Engagement enorm sein werde und sich viele an einer Spendenaktion zum Erhalt des Mosaiks beteiligen würden. Weiter bittet er die Verwaltung beim Landschaftsverband Westfalen-Lippe eine Fördermöglichkeit anzufragen.

Herr Austrup fasst zusammen, dass er starke Bestrebungen, das Mosaik zu erhalten, erkenne und teilt mit, dass kein Beschluss des Erhalts zu fassen sei.

Beschluss

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt die verschiedenen Erhaltungsmöglichkeiten zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird mit der weiteren Prüfung (Öffnung der Fassade, Einzelrückbau des Mosaiks) beauftragt.

9. Sachstandsbericht zu Tiny Houses

M 2021/610/5050/1

Herr Meer erläutert, dass bei der Stadt Anfragen bezüglich Tiny Houses eingegangen seien und aktuell ein Antrag einer Oelder Bürgerin zur Flächenprüfung für Tiny Houses vorliege.

Anhand der Präsentation stellt Herr Meer den Sachstand zum Thema Tiny Houses vor. Diese ist als Anlage beigefügt.

Herr Ringhoff ist der Meinung, dass Flächen für Tiny Houses in den Gärten vorhandener Grundstücke möglich seien.

Herr Meer entgegnet, dass die baurechtliche Situation dies nicht erlauben würde. Da eine Bebauung den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder den Vorgaben nach § 34 BauGB entsprechen müsse, sei eine rückwärtige Bebauung häufig nicht möglich.

Diesbezüglich erkundigt sich Herr Ringhoff, wer über diese rechtlichen Vorgaben entscheide.

Dies sei durch den Bund im Baugesetzbuch und das Land NRW in der Landesbauordnung geregelt, so Herr Leson. Demnach sei baurechtlich ein Bau in zweiter Reihe in der Regel nicht möglich.

Herr Bovekamp berichtet, dass der BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) Tiny Houses kritisch sehen würde. Darüber hinaus hätte sich der Hamburger Senat kritisch gegen den Bau von Tiny Houses ausgesprochen, da diese laut Zitat ineffizient seien. In Oelde werde dringend Wohnraum benötigt. Seiner Meinung nach habe eine Flächenbereitstellung für Tiny Houses zur Folge, dass nicht ausreichend neuer Wohnraum geschaffen werden könne, denn diese Häuser nehmen den Platz für Neubauten weg.

Herr Leson entgegnet, dass dies eine Frage der Umsetzung sei. Es sei erforderlich, explizit Flächen für Tiny Houses in Bebauungsplänen auszuweisen, Grundstücksgrößen anzupassen und gegebenenfalls auf Abstandsflächen zu verzichten. Dies würde jedoch möglicherweise im Gegensatz zu den Wünschen einiger Nutzer stehen.

Laut Herrn Westbrook seien Tiny Houses in Oelde nicht sozial verträglich umsetzbar, da sie Gedanken an eine Wohnwagensiedlung in den USA auslösen würden. Er stellt die Frage, wie die Nachbarkommunen mit diesem Thema umgehen.

Herr Meer antwortet, dass beispielsweise die Stadt Bielefeld aktuell einen Bebauungsplan mit Flächen für Tiny Houses aufgestellt habe. Man stehe bei diesem Thema erst am Anfang, und befinde sich noch in der Ideenfindung. Außerdem sei zunächst der Bedarf in Oelde an Tiny Houses zu ermitteln. Diese Ermittlung solle in Form einer Abfrage bei einer Informationsveranstaltung für die Bürger erfolgen.

Ergänzend führt Herr Leson aus, dass die Umsetzung von Tiny Houses auch Thema in den Nachbarkommunen sei, diese aber nicht weiter als die Stadt Oelde seien. Anlass für die Behandlung der Thematik im heutigen Ausschuss sei ein Antrag einer Oelder Bürgerin. Derzeit sei das Planungsamt aber anderweitig ausgelastet und könne sich nicht intensiv mit dem Thema befassen.

Laut Herrn Libor sei sicherzustellen, dass regionale örtliche Player aus der Logistik- oder Fleischindustrie diese Flächen nicht als Wohnraum zu nutzen.

Zumindest bei städtischen Grundstücken habe die Stadt die Hand auf dem Verkauf der Flächen, um dies zu vermeiden, erläutert Herr Meer. Derzeit bestehen mehrere offenen Fragen zum Thema Tiny Houses, die in Bezug auf die Planung geklärt werden müssten. Die Gebäude unterliegen u. a. den gleichen baurechtlichen Vorschriften wie ein Einfamilienhaus, so Herr Meer.

Analog zum Thema Bungalowbauten sei eine Abwägung bezüglich des Flächenverbrauchs erforderlich, so Frau Köß. Es sei zu prüfen, ob ein ökologischer Vorteil ohne zweite oder dritte Geschosse vorhanden sei, da ein ungünstiges Verhältnis zwischen der Versiegelung und dem Wohnraum bestehe. Frau Köß regt an, dass solche Themen strukturierter angegangen werden sollen und ein reaktives Eingehen auf Anfragen von Bürgern vermieden

werden solle. Des Weiteren sollten verschiedene Wohnformen, wie Alten-WGs oder Baugruppen zu Diskussion gestellt werden.

Laut Herrn Drinkuth bestehen viele wichtige Themen in der Planung und es sei zunächst eine Bedarfsermittlung bezüglich Tiny Houses erforderlich.

Herr Leson erläutert, dass aktuell lediglich ein Antrag zu Tiny Houses vorliege und daher keine Abschätzung des Interesses möglich sei. Daher schlage die Verwaltung ja vor, über eine Informationsveranstaltung auch eine Bedarfsabfrage zu machen.

Frau Köß regt an, dass Zuzüge generiert werden sollen und eine Bedarfsabfrage nicht nur in Oelde erforderlich sei, sondern man solle proaktiv mit einer Abfrage in die Umgebung gehen.

Herr Austrup fasst zusammen, dass sich mit dem Vorgang weiter befasst werden solle, sofern eine Nachfrage vorhanden sei.

Beschluss

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt den Sachstandsbericht zum Thema „Tiny Houses“ zur Kenntnis.

10. Handlungsleitfaden „Wohnen“ als Schlussfolgerung aus der Wohnraumbedarfsanalyse B 2021/610/4979/2

Herr Leson informiert, dass im Sommer 2020 die Wohnraumbedarfsanalyse erstellt worden sei. Ziel der Untersuchung war es, auf Grundlage einer umfangreichen Analyse des Oelder Wohnungsmarktes eine verlässliche Datenbasis in Bezug auf den kurz-, mittel- und langfristigen Wohnungsbedarf sowie konkrete Handlungsempfehlungen in den Bereichen Stadtplanung und kommunale Wohnungsbaupolitik zu erhalten. Die Wohnraumbedarfsanalyse zeige, dass bis 2034 in Oelde 500 Wohnungen in allen Bereichen fehlen werden. Mit Hilfe eines Handlungsleitfadens „Wohnen“ soll die Zielsetzung zur Schaffung von neuem Wohnraum bewirkt werden. Auch wenn der städtische Einfluss auf Wohnungsmarktprozesse begrenzt sei, kann und soll die klare Zielsetzung zur Entwicklung des Wohnungsmarktes die Voraussetzung für eine gute Koordination zwischen städtischen Handlungsansätzen in der Wohnraumförderung und städtebaulicher Quartiersentwicklung sein, so Herr Leson.

Weiter weist Herr Leson darauf hin, dass die Leerstandsquote in Oelde mit unter einem Prozent viel zu gering sei und es keine freien Wohnungen für die hohe Nachfrage gebe. Um Zuzüge generieren zu können und den Bauwilligen einen Bauplatz in Oelde zu vermitteln, sei es besonders wichtig weiterhin Baugebiete zu realisieren. Folglich sollen mit einem konkreten Handlungsleitfaden die Ziele und der Rahmen zur Entwicklung und Steuerung des Oelder Wohnungsmarktes vorgegeben werden. Ebenso soll alle 5 Jahre ein Monitoring durchgeführt werden, um zu schauen, ob es in die richtige Richtung gehe oder ein Nachsteuern erforderlich sei, denn besonders wichtig sei die Schaffung von barrierefreien und bezahlbarem Wohnraum, so Herr Leson. Damit auch weiterhin in Oelde ausreichend mietpreisgebundener Wohnraum angeboten werden könne, habe die Verwaltung in dem Handlungsleitfaden die Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum von 20 auf 30 % erhöht. Demnach soll sichergestellt werden, dass auch weiterhin in Oelde ausreichend

mietpreisgebundener Wohnraum angeboten werden könne. Hierzu soll der Bauverein unterstützend tätig werden.

Herr Leson erklärt weiter, dass für die Reduzierung des Flächenverbrauchs nach außen, die Innenentwicklung weiter in den Fokus rücken müsse. So seien zunächst freie innerstädtische Flächen nachzuverdichten.

Darüber hinaus verdeutlicht er, dass bei allen städtebaulichen Maßnahmen nicht nur die Architektur und der Städtebau zu betrachten seien, sondern ebenfalls Faktoren wie Denkmalschutz, Stadtklima, Frischluftbereiche, Mobilität, Erholungsflächen, Immissionsschutz usw. mit in den Blick zu nehmen seien. Nicht zuletzt getrieben durch den Klimawandel werde die Verwaltung angehalten, u. a. den Flächenverbrauch möglichst zu reduzieren und die innerstädtischen Wege so kurz wie möglich zu halten. Gleichzeitig bestehe aber ein hoher Druck auf den Wohnungsmarkt. Zwischen diesen gegensätzlichen Polen gelte es mit Augenmaß die Siedlungsflächenentwicklung zu steuern und die richtigen Entscheidungen zu treffen. Erschwerend komme hinzu, dass die bisherige Siedlungsflächenentwicklung dazu geführt habe, dass das Gros der unkompliziert zu entwickelnden Flächen mittlerweile bebaut sei, was den Druck bei Anfragen noch einmal erhöht, so Herr Leson.

Die Erstellung eines Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungskonzeptes sei nach Aussage von Herrn Leson eine zentrale Handlungsempfehlung aus der Wohnraumbedarfsanalyse.

Dieses Konzept habe im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für das Jahr 2022 leider seitens der Politik zunächst keine Mehrheit gefunden.

Herr Leson betont, dass das Versagen dieses Instruments insbesondere für den Bereich Stadtplanung bedeute, dass auch künftig die eigentlich erforderliche umfassende Bewertung bei einer Reihe von Bauanträgen (u.a. unter dem Anspruch des Klimavorbehalts) nicht oder nur deutlich erschwert erfolgen könne, da zur Bewertung dann ausschließlich des Baurecht herangezogen werden könne.

Das übergeordnete Ziel eines Nachverdichtungskonzeptes sei die gezielte Steuerung einer verträglichen und behutsamen Innenentwicklung. Somit können direkt Vorgaben für Investoren festgelegt werden und es würde bei den Abstimmungsgesprächen mit den Investoren nicht wie „auf einem Basar“ zugehen so Herr Leson. Ebenso können bestimmte Anfragen direkt über das Konzept beantwortet werden. Dies wiederum führe zu einer Arbeitsentlastung der Verwaltungsmitarbeiter. Auch die Sanierung im Bestand soll in das Konzept integriert werden. Hierzu werde der Bauverein die Verwaltung unterstützen.

Herr Drinkuth teilt mit, dass „Wohnen“ ein wichtiges Thema sei und sich die CDU-Fraktion im Januar mit der Verwaltung zu der Thematik ausgetauscht habe. Er hinterfragt, inwieweit die Stadt über das Nachverdichtungskonzept Einfluss auf private Flächen habe.

Herr Leson erklärt, dass das verbindliche Nachverdichtungskonzept, sofern es der Rat beschließe, kein Baurecht brechen könne. Falls es keinen Bebauungsplan gebe, könnte eine Baulücke nach § 34 Baugesetzbuch bebaut werden, sofern sich der Baukörper in die Bestandsbebauung einfüge. Da oftmals das Planungsrecht fehle und zunächst geschaffen werden müsse, könne die Verwaltung das Baurecht anhand eines Nachverdichtungskonzeptes und über einen Bebauungsplan auch für private Flächen steuern und den Investoren bei Anfragen die Bedingungen aufzeigen, dies erleichtere die Arbeit der Verwaltung enorm.

Herr Wiesch merkt an, dass der Handlungsleitfaden in die richtige Richtung gehe, dennoch nicht konkret genug und zu offen sei. Für Wohnungsmärkte, die sich nicht selbst regulieren (günstige und barrierefreie Wohnungen) sei keine verbindliche Handlungsweise festgeschrieben. Dies will man dem Bauverein zu großen Teilen überlassen. Seiner Meinung nach seien dazu aber, gemessen an dem Bedarf, gerade in diesem Segment erheblich mehr Aktivitäten, als bisher erforderlich, notwendig. Weiter stellt er fest, dass für private Investoren dieses Segment nicht attraktiv sei und hinterfragt, warum die Verwaltung hier nicht für Organisationen, die das soziale Ziel haben und nicht auf Rendite aus sind, offen sei. Zudem merkt er an, dass oft die Rede von „soll hingewirkt“ und andere nicht verbindlichen Formulierungen sei. Sie vermissen in diesem Segment eine proaktive Vorgehensweise und eine Initiative zur Vernetzung von Interessierten und Fachkräften der Verwaltung, wie in der Wohnraumbedarfsanalyse vorgeschlagen (z. B. Jung kauft alt), um auch Interesse für so ein Vorgehen in möglicherweise betroffenen Bürgern zu wecken. Darüber hinaus teilt er mit, dass der Grünen-Fraktion im Wesentlichen der Baustein „offene und zukunftsgerichtete Handlungsweise mit neuen Ideen und Ansätzen“ aus der Wohnraumbedarfsanalyse fehle. Im Handlungsleitfaden werde viel über Neubau gesprochen, aber der Bestand und eine zukunftsorientierte Nutzung des Bestandes werde nur vage und ohne konkrete Vorschläge beschrieben. Er bemängelt auch, dass Ideen aus anderen Kommunen, wie „Mehr generationen-WG“ oder Alternativen für das Zusammenleben mehrerer Generationen fehle. Diese seien seiner Meinung nach gerade im Bestand durch geringe Umbauarbeiten zu realisieren. Abschließend fasst er zusammen, dass die ersten Schritte des Handlungsleitfadens in die richtige Richtung gehen, aber nicht den Anforderungen der Grünen-Fraktion entsprechen und noch entscheidender Optimierungsbedarf bestehe. Ebenso fehle das erforderliche Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungskonzept, wofür ein politischer Beschluss dringend notwendig sei.

Herr Leson verdeutlicht, dass die Verwaltung weiterhin auch außerhalb des Bauvereins versuchen werde, Investoren von der Realisierung des sozialen Wohnungsbaus zu überzeugen. Weiter erklärt er, dass der Handlungsleitfaden nicht „in den Stein gemeißelt“ sei und jederzeit ergänzt und angepasst werden könne, er es jedoch für wichtig halte, jetzt den ersten Schritt zu gehen.

Herr Bovekamp steht dem Handlungsleitfaden und Nachverdichtungskonzept positiv gegenüber. Er kann die kritische Haltung gegenüber dem Bauverein nicht nachvollziehen. Der Bauverein sei seit über 100 Jahren im sozialen Wohnungsbau tätig und erkläre sich bereit, zukünftig mehr sozialen Wohnraum zu schaffen, als bisher. Demnach sollte jede/r, der/die diesem skeptisch gegenüberstehe, den Kontakt zum Bauverein suchen und sich von der hervorragenden Arbeit überzeugen lassen. Herr Bovekamp teilt mit, dass sowohl der Handlungsleitfaden als auch das Nachverdichtungskonzept zielführend sei und die FWG dieses mittragen werde. Er werde dem Nachverdichtungskonzept aus Überzeugung zustimmen.

Frau Horstmann regt an, das barrierefreie Wohnen nach DIN-Norm im Handlungsleitfaden und Nachverdichtungskonzept zu verankern, denn oftmals werde nur „eingeschränkt“ barrierefrei gebaut. Barrierefrei nach DIN-Norm bedeute allerdings, dass auch u. a. höhere Toiletten, verstellbare Waschbecken, elektrische Rollläden usw. realisiert werden müssten.

Herr Leson erklärt, dass Barrierefreiheit im Baurecht anders definiert werde. Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen könne die Barrierefreiheit allerdings auch über den Durchführungsvertrag definiert werden.

Frau Horstmann merkt an, dass die DIN-Norm zum Barrierefreien Bauen nur in Bayern und NRW nicht verankert sei. Sie wünscht sich, dass die DIN-Norm zum Barrierefreien Bauen berücksichtigt werde.

Herr Drinkuth erkundigt sich, inwieweit der Flexibilitätsgedanke durch ein Nachverdichtungskonzept erhalten bleiben könne. Seiner Meinung nach sei es wichtig, flexibel zu bleiben, insbesondere bei innerstädtischen Nachverdichtungen wie z. B. des Overbergareals. Es sei schwierig sich in Gänze mit dem Nachverdichtungskonzept anzufreunden. Er hinterfragt die Kosten von 45.000 Euro und ob sich diese einsparen lassen, sofern die Verwaltung das Konzept eigenständig erstelle.

Herr Leson verdeutlicht, dass es sich bei den 45.000 Euro um eine Schätzung handle. Die Kosten seien bei einer Kommune erfragt worden, die bereits ein Nachverdichtungskonzept aufgestellt habe. Möglicherweise seien die Kosten für Oelde aufgrund der bereits erstellten Wohnraumbedarfsanalyse, die als Grundlage diene, günstiger. Aufgrund der sehr hohen Arbeitsdichte sei eine Konzepterstellung mit eigenem Personal nicht realisierbar. Mit dem Konzept werde den Investoren ein Rahmen vorgegeben, dennoch bleibe eine gewisse Flexibilität erhalten, so Herr Leson.

Frau Köß stellt klar, dass die Grünen-Fraktion den Bauverein nicht kritisiere. Dieser sei wichtig für Oelde, müsse ihrer Meinung nach aber für alles erhalten und Kapazitätsengpässe für sozialen Wohnraum ausbaden. Günstiger Wohnraum sei rar und somit müsse der Fokus auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum liegen und für Oelde mind. 30-40 % betragen. Ihrer Auffassung nach, haben die Investoren das Zepter zu stark in der Hand und realisieren zu wenig sozialen Wohnungsbau. Das Nachverdichtungskonzept sei daher ein wichtiges Instrument, um die Flächenversiegelung zu reduzieren, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Lebens- und Wohnqualität in Oelde zu erhalten.

Herr Drinkuth stellt den Antrag auf eine separate Abstimmung für den Handlungsleitfaden und das Nachverdichtungskonzept. Er teilt mit, dass er dem Handlungsleitfaden zustimmen, sich bei dem Nachverdichtungskonzept aber zunächst enthalten und eine Entscheidung im Rat treffen werde, da er inhaltlich noch nicht zu 100 % von dem Konzept überzeugt sei, aber gleichwohl dieses für 2023 denkbar halte.

Herr Westbrock erkundigt sich, ob es Änderungsanträge gebe.

Herr Leson verneint dies.

Herr Westbrock teilt mit, dass das Konzept in die richtige Richtung gehe.

Herr Austrup stellt die Beschlussvorschläge getrennt zur Abstimmung.

Beschluss

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde bei **5 Enthaltungen** folgende Beschlussfassung:

- A. Als Schlussfolgerung aus der Wohnraumbedarfsanalyse wird dem künftigen städtischen Handeln – insbesondere in den Bereichen Stadtplanung/-entwicklung und kommunale Wohnungspolitik – der in Anlage 1 dargestellte Handlungsleitfaden „Wohnen“ zugrunde gelegt.

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde bei **5 Enthaltungen** folgende Beschlussfassung:

B. Im Sinne einer behutsamen Innenentwicklung erhält die Verwaltung den Auftrag in 2023 als weitere Schlussfolgerung aus der Wohnraumbedarfsanalyse ein Nachverdichtungskonzept zu beauftragen. Die dafür erforderlichen Mittel in Höhe von voraussichtlich 45.000 € sind im Haushalt 2023 bereitzustellen.

11. Brückenbauwerk an der Ackfelder Straße über den Forthbach

M 2022/661/5094

Herr Berheide informiert, dass das marode Brückenbauwerk über den Forthbach an der Ackfelder Straße direkt auf der Ortsgrenze zwischen Wadersloh und Oelde gelegen, erneuert werden müsse. Die Grenze verläuft in der Mitte des Bauwerks, sodass zu je 50 % die Gemeinde Wadersloh und die Stadt Oelde Eigentümer sind und somit der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen haben. Anhand der Präsentation (siehe Anlage) stellt er die Entwürfe von dem beauftragten Ingenieurbüro Bockermann Fritze vor. Die Schätzkosten des Baus liegen aktuell nach Einarbeitung aller von der Unteren Wasserbehörde geforderter Änderungen bei 250.000 Euro zzgl. noch offener Planungskosten von rund 18.000 Euro. Die Kosten werden je zur Hälfte von der Gemeinde Wadersloh und der Stadt Oelde getragen. Die Erneuerung der Brücke sei in der Zeit von Juni bis Oktober 2022 geplant.

Herr Austrup erkundigt sich, warum der Wasserdurchlass bei Variante 2 mit 7,50 m größer sei als bei Variante 1 mit 6,75 m.

Herr Berheide erklärt, dass dies ökologische Vorteile habe.

Beschluss

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt die Ausführungen zum Brückenneubau an der Ackfelder Straße über den Forthbach zur Kenntnis.

12. Verschiedenes

12.1. Mitteilungen der Verwaltung

12.1.1 – Renaturierung Maibach

Herr Berheide informiert, dass die Arbeiten Ende Februar wiederaufgenommen werden. Es seien noch Restarbeiten wie Einbringung von Totholz ins Gewässerprofil sowie Entfernen des Rahmenprofils hinter der Paula-Schwichtenhövel-Str. durchzuführen.

12.1.2 – Erschließung Tienenbach II

Herr Berheide teilt mit, dass die Arbeiten seit Mitte Januar wieder laufen. Die Kanalverlegung sei fast abgeschlossen und die voraussichtliche Fertigstellung sei für Ende März 2022 geplant.

12.1.3 – Kanal- und Straßenbaumaßnahme Lange Wende / Am Rosendahl

Herr Berheide berichtet, dass mit den Arbeiten am 10.12.2021 in der Straße Am Rosendahl begonnen worden sei. Vom Sonderbauwerk am Oelder Tor ausgehend werde der MW-Kanal in Richtung Lange Wende verlegt.

12.1.4 – Pendlerparkplätze am Bahnhof

Herr Berheide berichtet, dass die geförderte Herstellung des 2. Bauabschnitts der Stellplatzanlage nicht vor 2024 erfolgen könne. Infolgedessen seien aufgrund der guten Auslastung kurzfristig provisorische Stellflächen hergestellt worden. Die Arbeiten seien am 01.02.2022 abgeschlossen worden.

Herr Drinkuth lobt die Verwaltung für das umgehende Herstellen der provisorischen Stellplätze.

12.1.5 – Albert-Schweizer-Schule

Herr Merschmann berichtet, dass der Planungsstart für die Schulentwicklungsplanung in der 4. KW erfolgt sei. Es werde eine ganzheitliche Komplexüberplanung nach pädagogischen/baulichen Gesichtspunkten mit Unterstützung der Bezirksregierung angestrebt. Die Mitwirkung der Bezirksregierung werde kostenlos angeboten.

12.1.6 – Lambertusschule Stromberg

Für den OGS-Umbau wurden die Fachplaner und ein Barrierefrei-Konzept vergeben, so Herr Merschmann.

12.1.7 – Von-Ketteler-Schule (Lette), OGS Anbau

Herr Merschmann informiert, dass der Terminverzug durch Lieferschwierigkeiten von Aluminiumprofilen (Fenster) aktuell 2-3 Monate betrage. Es seien zusätzlich Maßnahmen im Bestand für eine Barrierefreiheit wie Behinderten-WC und Zuwegung durch eine Rampe erforderlich. Hierfür werden Haushaltsmittel für 2023 angemeldet.

Herr Leson ergänzt, dass die Bezirksregierung als Förderbehörde erkannt habe, dass eine Umsetzung von April bis November nicht realisierbar sei und den Umsetzungszeitraum bis Ostern 2022 verlängert habe.

12.1.8 – Thomas-Morus-Gymnasium

Die Biologieräume seien am 31.01.2022 in Betrieb genommen worden, so Herr Merschmann. Der Chemieraum sei für Theorieunterricht nutzbar und die Gestaltung der Außenanlagen - 2. BA werde in Kürze beauftragt. Für die Sanierung der Aula haben die Grundlagenermittlungen begonnen.

12.1.9 – Gesamtschule Oberstufe Sporthalle

Aktuell werden laut Herr Merschmann Planungen durchgeführt. Die Turnhalle werde vom 16.05.2022 bis 17.10.2022 gesperrt.

12.1.10 – Kita Lambertus

Mit den Arbeiten der Außenanlagen soll im Februar 2022 (witterungsabhängig) begonnen werden. Die Fertigstellung sei laut Herrn Merschmann für Ende April 2022 geplant.

12.1.11– Jahnstadion

Herr Merschmann informiert, dass aktuell die technische Prüfung durch die Oberfinanzdirektion Münster erfolge und die TGA-Fachplanung in Kürze ausgeschrieben werden. Es erfolge zunächst ausschließlich die Teilplanung für den Förderantrag.

Herr Twittmann hinterfragt ob die Förderung immer noch offen sei und stellt fest, dass sich dadurch der Zeitplan zum Bedauern der Vereine weiter nach hinten verschieben.

Herr Merschmann erklärt, dass sich der Antrag in bautechnischer Prüfung befinde und dies einige Zeit in Anspruche nehmen werde. Die zeitliche Abfolge ist hier vom Fördergeber abhängig. Des Weiteren wurden zusätzliche Prüfungen, durch den Fördergeber, angefordert.

12.1.12 – Feuerwehrgerätehaus Stromberg

Herr Merschmann berichtet, dass der Baubeginn für Anfang April geplant sei. Vorab erfolge die Verlegung von 10 KV Kabel durch die Stadtwerke Ostmünsterland.

Beschluss

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt die Mitteilungen der Verwaltung zur Kenntnis.

12.2. Anfragen an die Verwaltung

Anfragen an die Verwaltung erfolgen nicht.

gez. Norbert Austrup
Vorsitzender

gez. Stefanie Schröder
Schriftführerin

gez. Madita Stelten
Schriftführerin