



Sitzungsvorlage

B 2023/610/5474
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Auskunft erteilt Frau Nicola Köstens
Telefon 02522 / 72-428
E-Mail nicola.koestens@oelde.de

Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des Overbergareals

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	20.04.2023
Rat	Entscheidung	24.04.2023

Beschlussvorschlag

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

Der Rat der Stadt Oelde beschließt, wie in der Vorlage beschrieben, das Gelände der ehemaligen Overbergschule sowie die Flächen der ehemaligen Feuerwache der in der Vorlage beschriebenen Nachnutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen zuzuführen. Dazu soll zunächst das Bauleitplanverfahren und nachgelagert das Investorenauswahlverfahren für die beschriebenen Teile des Overbergareals durchgeführt werden. Der Ratsbeschluss vom 06.09.2021 behält ansonsten seine Gültigkeit.

Sachverhalt

Gemäß Ratsbeschluss vom 06.09.2021 (Vorlage B 2021/610/4921, siehe Anlage) soll für das Overbergareal (die ehemalige Fläche der Oelder Feuerwache sowie das Areal der früheren Overbergschule an der Overbergstraße) ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt werden. Ziel ist es, dem Areal insbesondere durch Wohnbebauung neues Leben einzuhauchen. Darüber hinaus sollten neue Nutzungskonzepte für die Turnhalle wie auch das Schulgebäude entwickelt werden. Das frühere Toilettengebäude des mittlerweile denkmalgeschützten Schulensembles soll im städtischen Eigentum verbleiben und zu einem Mehrgenerationenhaus umgebaut werden (Projekt 36 des Masterplans Innenstadt). Auf Basis der eingereichten städtebaulichen Entwürfe sollte im zweiten Schritt in Form eines Bauleitplanverfahrens das erforderliche Planungsrecht für die Realisierung des Siegerentwurfs geschaffen werden.

Nachdem es zunächst, insbesondere durch das Erfordernis einer genaueren Untersuchung der Altlastensituation auf dem Overbergareal, zu Verfahrensverzögerungen gekommen ist, wird nun durch Entwicklungen im direkten Umfeld ein Nachsteuern im Verfahrensablauf erforderlich:

Bedingt durch den Flüchtlingsstrom aus der Ukraine hat die Stadt das ehemalige Kardinal-von-Galen Heim zur Flüchtlingsunterbringung erworben. Somit muss für die Caritas, die neben der VHS auf dem Grundstück bauen wollte, ein neuer Standort gefunden werden, um deren Vorhaben zeitnaher umsetzen zu können.

Für die Stadt Oelde ist der Erwerb des ehemaligen Kardinal-von-Galen Heims ein regelrechter Glücksfall angesichts der großen Herausforderung, die der Flüchtlingsstrom seit Beginn des Kriegsausbruchs in der Ukraine mit sich bringt. In den Vertragsverhandlungen zum Erwerb des Grundstücks wurde deshalb in Aussicht gestellt, der Caritas nach Möglichkeit entsprechende Alternativen für den Bau der geplanten Tagespflegeplätze und des Verwaltungstraktes zur Verfügung zu stellen. Auch die Schaffung von Tagespflegeplätzen liegt im Interesse der Stadt, da noch immer keine ausreichenden Kapazitäten hierfür zur Verfügung stehen.

Diese Entwicklung, verbunden mit den Neubau- bzw. Sanierungsbedarfen im Bereich der Stadtbücherei und der VHS, haben die Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, der SPD und der FWG im Rat der Stadt Oelde dazu bewogen, das Aussetzen vorhandener Beschlüsse zu diesen Thematiken zu beantragen, um neue Prüfungen anstellen zu können.

Aus Sicht der Verwaltung ist aber zumindest für den Bereich des Overbergareals das Aussetzen der Beschlüsse kontraproduktiv und verbunden mit einem weiteren Zeitverlust für die absolut sinnvolle und wichtige Nachnutzung der Fläche mit dem Schwerpunkt „Wohnen“. Der Rat der Stadt Oelde selbst hat Ende des vergangenen Jahres das Problemfeld „Wohnen“ in den Mittelpunkt seiner Aktivitäten gerückt. Hier steht mit dem Overbergareal nun die wohl letzte innenstadtnahe Fläche dieser Größenordnung zur Verfügung, die zur Lösung des Wohnungsproblems direkt zeitnah beitragen kann.

Daher schlägt die Verwaltung vor, unabhängig vom weiteren Vorgehen bei den Fragestellungen „VHS“ und „Stadtbücherei“, einen entsprechenden Grundsatzbeschluss zu fassen, durch den die Entwicklung des Overbergareals vorangetrieben werden kann.

Dabei ist wie dargelegt zu berücksichtigen, dass auch eine Lösung für die Bedarfe der Caritas gefunden werden muss, die auf dem direkt angrenzenden Grundstück zugunsten der städtischen Bedarfe zurückstecken musste.

Um der Caritas eine zeitnahe Möglichkeit zur Errichtung der dringend benötigten Gebäude für eine Tagespflege sowie die Büros der ambulanten Dienste zu ermöglichen, wurde ihr seitens der Stadt eine Teilfläche aus dem Overbergareal zum Kauf in Aussicht gestellt. Der Kaufpreis pro Quadratmeter soll in der Höhe dem entsprechen, den die Caritas auch für die Teilfläche des ehemaligen Kardinal-von-Galen Heims gezahlt hätte.

Mittlerweile hat die Caritas ihr Interesse an zwei Baufeldern im südwestlichen Bereich des Areals bekundet. Neben den vorgenannten Nutzungen sollen dort auch noch barrierefreie Wohnungen entstehen, was gut zur geplanten Nutzung des Gesamtgeländes passen würde. Erforderliche Stellplätze plant die Caritas in einer Tiefgarage unterzubringen. Da sie für eine schnelle Realisierung möglichst zeitnah Planungsrecht benötigt, empfiehlt die Verwaltung dieses durch das Vorziehen des Bauleitplanverfahrens für das Overbergareal zu schaffen. Über den Bebauungsplan würde auch für die restliche Fläche des Overbergareals bereits ein verbindlicher Rahmen geschaffen (u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung, ökologische Festsetzungen etc.), den ein Investor durch seinen Entwurf ausfüllen und anschließend auch zügig umsetzen kann. Außer der Reduzierung der Neubaufäche zugunsten der Caritas würde die Aufgabenstellung für einen Investor im Vergleich zur bestehenden Beschlussfassung aus 2021 unverändert bleiben.

Das Ziel für die Nachnutzung der Gesamtfläche ist die Schaffung eines sozial und generationenmäßig durchmischten, innenstadtnahen und ökologischen Quartieres, das aufgrund seiner Attraktivität nachhaltig positive Auswirkungen auf die Innenstadt haben soll. An dieser Stelle sei noch einmal an die bereits beschlossene Nachnutzung des ehemaligen Toilettengebäudes der Overbergschule als Mehrgenerationentreffpunkt erinnert, die wunderbar zur Vision für das Gesamtareal passt. An dieser Maßnahme wird verwaltungsintern bereits gearbeitet. Die Nachnutzung des gesamten Areals inklusive der Aufwertung des Grünzuges am Rathausbach ist außerdem Bestandteil des Masterplanes Innenstadt und damit aus Sicht der Stadtentwicklung eines der wichtigsten Ziele aktueller Städtebauplanungen in Oelde.

Die Zeitspanne bis zur kompletten Reaktivierung des Geländes würde sich durch die geänderte Reihenfolge – erst Bauleitplanverfahren, danach Investorenauswahlverfahren – nicht verlängern.

Wohlwissend, dass im Nachgang noch zahlreiche Details zu regeln sind (Abriss alte Feuerwache, Kostenbeteiligung an der Altlastensanierung, Neubau Kanal und Erschließungsstraße etc.), wirbt die Verwaltung dafür, den Weg für die oben skizzierte Nutzung jetzt zu ebnen.

Anlage

Vorlage B 2021/610/4921, Beschluss vom 06.09.2021