



## **Sitzungsniederschrift**

Gremium	<b>Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung</b>
Datum	<b>Mittwoch, 07.06.2023</b>
Beginn	<b>17:30 Uhr</b>
Ende	<b>21:15 Uhr</b>
Ort	<b>Rathaus, Ratsstiege 1, Großer Ratssaal 59302 Oelde</b>

### **Vorsitz**

Herr Norbert Austrup

### **Teilnehmende**

Herr Antonius Brinkmann

Herr André Drinkuth

Herr Thorsten Fibbe

Herr Alfons Grünebaum

Vertreter für Herrn Ringhoff

Herr Peter Haferkemper

Herr Peter Hellweg

Frau Kerstin Horstmann

Frau Barbara Köß

Herr Dirk Leifeld

Herr Meik Libor

Herr Sven Lilge

Herr Michael Poch

Vertreter für Frau Steuer

Herr Bernhard Poppenberg

Herr Thomas Stephan Populoh

Herr Peter Sonneborn

Frau Martina Tenkhoff

Herr Markus Westbrock

## **Verwaltung**

Herr Markus Berheide  
Herr Volker Combrink  
Frau Nicola Köstens  
Herr André Leson  
Herr Thorsten Meer  
Herr Jan-Frederik Mier  
Frau Karin Rodeheger  
Herr Jakob Schmid

## **Schriftführer**

Herr Joseph Brandner  
Frau Madita Stelten

## **Gäste**

Herr Roland Hahn  
Frau Eva Haunhorst  
Herr Ludger Westkämper  
Herr Alexander Olfert  
Herr Waldemar Schellenberg  
Herr Daniel Nottbrock

Tageszeitung "Die Glocke"  
Tageszeitung "Die Glocke"  
ipsadomus GmbH  
Olfert Wohnbau GmbH  
Olfert Wohnbau GmbH  
Asset Immobilien GmbH & Co. KG

## **Es fehlten entschuldigt**

## **Teilnehmende**

Herr Niklas Ringhoff  
Herr Horst Schnieder  
Frau Manuela Steuer  
Herr Michael Twittmann

wird vertreten durch Herrn Grünebaum

wird vertreten durch Herrn Poppenberg

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>Öffentliche Sitzung</b>	
<b>1. Einwohnerfragestunde</b>	5
<b>2. Gewerbepark Mittelweg – Vorstellung der Planung</b> M 2023/610/5506	5 – 7
<b>3. Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ der Stadt Oelde – Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs</b> M 2023/610/5471	7 – 9
<b>4. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes 2023 bis 2028</b> B 2023/661/5505	9
<b>5. Maßnahmenfreigabe Erschließung Baugebiet Weitkamp II</b> B 2023/661/5504	10 – 11
<b>6. Sanierung der Brücke Oe05 an der JVA</b> B 2023/661/5470	11 – 12
<b>7. Beschlussfassung zur Digitalisierungsstrategie der Stadt Oelde</b> B 2023/101/5520	13
<b>8. 47. Änderung des Flächennutzungsplans (Innerstädtische Entlastungsstraße, Betriebsgebäude Forum Oelde) der Stadt Oelde</b> <b>A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung</b> <b>B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b> B 2023/610/5519	13 – 14
<b>9. 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ der Stadt Oelde (Betriebsgebäude Forum Oelde)</b> <b>A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung</b> <b>B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b> B 2023/610/5510	15
<b>10. Bebauungsplan Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ der Stadt Oelde</b> <b>A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung</b> <b>B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b> B 2023/610/5511	15 – 16

<b>11.</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreisch" der Stadt Oelde</b> <b>A) Entscheidungen über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung</b> <b>B) Durchführungsvertrag</b> <b>C) Satzungsbeschluss</b> B 2023/610/5507	16 – 17
<b>12.</b>	<b>44. Änderung des Flächennutzungsplans (Interkommunaler Solarpark – In der Hoest) der Stadt Oelde</b> <b>A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung</b> <b>B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b> B 2023/610/5508	17 – 18
<b>13.</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 154 „Interkommunaler Solarpark – In der Hoest“ der Stadt Oelde</b> <b>A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung</b> <b>B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b> B 2023/610/5509	18
<b>14.</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 158 „Windenergieanlage Craemer“ der Stadt Oelde</b> <b>A) Entscheidungen über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung</b> <b>B) Durchführungsvertrag</b> <b>C) Satzungsbeschluss</b> B 2023/610/5512	19
<b>15.</b>	<b>Stellungnahme zur Neuaufstellung des Regionalplans Münsterland</b> B 2023/610/5514	19 – 23
<b>16.</b>	<b>Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Selbstverpflichtung zur Begrenzung des kommunalen Flächenverbrauchs in Oelde</b> B 2023/610/5492/1	23 – 24
<b>17.</b>	<b>Standortentscheidung Kita „Die Langstrümpfe“</b> B 2023/610/5398/3	24 – 26
<b>18.</b>	<b>Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des Overbergareals</b> B 2023/610/5474/1	26 – 27
<b>19.</b>	<b>Masterplan Innenstadt - Anmeldung von Teilmaßnahmen zur Städtebauförderung für das Programmjahr 2024</b> B 2023/610/5515	28
<b>20.</b>	<b>Verschiedenes</b>	29
<b>20.1.</b>	<b>Mitteilungen der Verwaltung</b>	29
<b>20.2.</b>	<b>Anfragen an die Verwaltung</b>	29

Herr Austrup begrüßt die anwesenden Mitglieder des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und die Digitalisierung, die Zuhörer\*innen, Frau Haunhorst von der Tageszeitung „Die Glocke“, sowie die Mitarbeiter\*innen der Verwaltung.

Darüber hinaus begrüßt er Herrn Ludger Westkämper von der ipsadomus GmbH und Herrn Daniel Nottbrock von der Asset Immobilien GmbH & Co. KG, die zum Tagesordnungspunkt 2 – Gewerbepark Mittelweg vortragen werden.

Weiter begrüßt er Herrn Alexander Olfert und Herrn Waldemar Schellenberg von der Olfert Wohnbau GmbH, die zum Tagesordnungspunkt 3 „Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ der Stadt Oelde vortragen werden.

Herr Austrup stellt fest, dass der Ausschuss beschlussfähig ist und gegen die ordnungsgemäße Einberufung kein Widerspruch erhoben wird und eröffnet die Sitzung.

Herr Austrup teilt mit, dass Frau Martina Tenkhoff als Nachfolgerin für Herrn Berkenkötter als sachkundige Bürgerin in dem Ausschuss tätig werde.

Daraufhin verpflichtet der Ausschussvorsitzende Frau Tenkhoff als sachkundige Bürgerin.

## Öffentliche Sitzung

### 1. Einwohnerfragestunde

Ein Bürger erkundigt sich, ob seine Briefe bezüglich des geplanten Kita-Standortes „Am Stadtgarten“ dem Rat vorgelegt worden sei und ob diese gelesen wurden. Dies wurde seitens der Ausschussmitglieder bejaht.

### 2. Gewerbepark Mittelweg – Vorstellung der Planung M 2023/610/5506

Herr Westkämper von der ipsadomus GmbH stellt anhand einer Präsentation die Planung vor. Die Präsentation ist als Anlage beigefügt. Einleitend gibt er einen Überblick über die Bestandsituation: Die Fläche wurde zuletzt landwirtschaftlich genutzt und gehörte verschiedenen Eigentümern. Die Fläche, der dortige Bebauungsplan setzt dort bereits ein Gewerbegebiet fest, soll nun der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die vorhandene Hofstelle am Mittelweg bleibe bestehen. Geplant sei die Errichtung eines Gewerbeparks mit voraussichtlich 17 gewerblichen Einheiten. Die Präsentation zeige, blau umrandet, das relevante Grundstück; die Zuwegung erfolge von Norden über die Straße „Am Landhagen.“ Zentral im Plangebiet gelegen sei die Bewegungsfläche, von dieser Freifläche seien die einzelnen Gewerbeeinheiten zu erschließen. Die einzelnen gewerblichen Einheiten würden Größen von etwa 300-500 m<sup>2</sup> aufweisen, als Mieter seien Kunden, wie z.B. Schlossereien, aus der Region vorgesehen. Insgesamt seien etwa 12.800 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen vorgesehen, jede Einheit erhalte einen separaten Bürobereich. Die Baukörper sollen eine Gebäudehöhe von 7,50 m aufweisen, die einzelne Einheiten sollen durch Brandwände voneinander getrennt werden. Die Dachflächen sollen mit PV-Einheiten belegt werden, der erzeugte Strom könne selber genutzt oder in das Stromnetz eingespeist werden. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sei eine Begrünung der Fassade in Teilbereichen vorgesehen, des

Weiteren sei die Anpflanzung von Bäumen und Hecken vorgesehen. Resümierend könne festgehalten werden, dass durch das vorgestellte Konzept auf einer gewerblichen Fläche mehrere kleinere Betriebe bedarfsgerechte Fläche anmieten könnten. Ein vergleichbares Vorhaben in Beelen habe in den vergangenen Jahren eine Leerstandsquote von unter 2% verzeichnet. Öffentliche Kosten würden durch das Vorhaben nicht entstehen, da ein Bebauungsplan bereits existiere.

Herr Combrink ergänzt, dass es zwischen der Stadt Oelde und dem Vorhabenträger konstruktive Gespräche gegeben habe. Auch hätten sich Vertreter der Stadt Referenzobjekte angesehen. Der Bedarf an derartigen gewerblichen Flächen sei vorhanden. Viele kleine und mittelständische Unternehmen suchten derartige kleinteilige Flächeneinheiten. Diese seien jedoch aktuell kaum verfügbar.

Herr Nottbrock von der Asset Immobilien GmbH & Co. KG ergänzt, dass viele kleine Handwerksbetriebe – wie Maler oder Tischler – gewerbliche Fläche suchen. In Frage kommen Oelder Betriebe, aber auch Unternehmen aus den Nachbarkommunen. Sobald entsprechende Zusagen von interessierten Mietern vorliegen, so werde der Bauantrag gestellt.

Herr Drinkuth erkundigt sich nach der Länge der angestrebten Mietverhältnisse, dem vorgesehenen Branchenmix der Mieter\*innen sowie der vorgesehenen Begrünung.

Die Mietverhältnisse, so der Vorhabenträger Herr Westkämper, seien variabel und könnten beispielsweise fünf oder zehn Jahre betragen; dies sei auch abhängig von der Phase, in welcher sich das jeweilige Unternehmen befinde. Mögliche Branchen seien Elektrogewerbe, Unternehmen aus dem Sanitärengewerbe oder Zulieferer. Die Branche müsse allerdings in den durch den Bebauungsplan vorgegebenen Rahmen passen; ein Nachtbetrieb sei nicht zulässig. Die vorgesehene Begrünung entspreche jener der Präsentation und umfasse Bäume, Hecken und eine Fassadenbegrünung in Teilbereichen.

Frau Köß begrüßt den Ansatz und stellt heraus, dass das Vorhaben ein guter Ansatz sei und einer großen Logistikhalle vorzuziehen sei. Anstatt der Schnitthecken seien jedoch Naturhecken in breiterer Ausgestaltung zu bevorzugen – diese seien insektenfreundlicher.

Die konkrete Ausgestaltung sei noch offen und eine Naturhecke vorstellbar. Ziel solle es sein, an der Eingangsstraße eine gestalterisch vernünftige Situation zu entwickeln. Dies sei im Eigeninteresse, so Herr Westkämper.

Herr Brinkmann erkundigt sich, ob dort auch Einzelhandel vorstellbar sei. Zudem erfragt er, ob im Gewerbegebiet auch Gefahrgut gelagert werden könne.

Gefahrgut, so Herr Westkämper, könne nur in den erlaubten Ausmaßen gelagert werden, diese stehe auch in den Mietverträgen. Es sei sein Interesse, einen Branchenmix ohne Endkundenverkehr zu etablieren. Die Details seien noch unklar, es solle sich jedoch um eine lokale Kleinindustrie handeln.

Herr Leson ergänzt, dass ein Bebauungsplan schon existiere, diese formuliere immissionsschutzrechtliche Vorgaben und sehe eine gewerbliche Nutzung vor.

Frau Horstmann erkundigt sich nach der vorgesehenen Form der Entwässerung. Weiter fragt sie, ob ein Gründach oder ein Regenteich vorgesehen sei.

Da ein Bodengutachten noch fehle, könne noch nicht beurteilt werden, ob ein Bodenversickerung möglich sei. Ein Gründach sei nicht vorgesehen, da dies mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden sei. Bei Bürogebäuden sei ein Gründach hingegen leichter umsetzbar, ein solches sei hier aber nicht vorgesehen. Die Entwässerung erfolge entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes, ggf. erfolge eine Rückhaltung des anfallenden Regenwassers durch eine im Untergrund zu verlegende Betonröhre, welche als Stauraum diene.

In Ergänzung dieser Antwort erläutert Herr Leson, dass an den dort liegenden Regenwasserkanal angeschlossen werden könne. Gleichwohl werde berechnet, ob ggf. eine Rückhaltung auf dem Vorhabengrundstück erforderlich sei.

Herr Brinkmann regt das Vorsehen einer Zisterne an, da sich dergestalt eine Regenwasserverwendung anbiete.

Laut Herrn Leson sei die Nutzung des Regenwassers nicht vorschreibbar, die Entscheidung obliege dem Vorhabenträger. Er könne der Errichtung einer Zisterne aber positives abgewinnen.

### **Beschluss**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt die Planung zum Gewerbepark Mittelweg zur Kenntnis.

### **3. Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ der Stadt Oelde – Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs** M 2023/610/5471

Herr Schellenberg von der Olfert Wohnbau GmbH stellt das Projekt anhand einer Präsentation vor. Diese ist als Anlage beigefügt.

Herr Schellenberg erläutert, dass die Planung angepasst worden sei. Im vorherigen Entwurf seien zum Rembrandweg hin Einfamilienwohnhäuser vorgesehen gewesen, diese seien durch Reihenhäuser ausgetauscht worden. Bei diesen Häusern handle es sich um 3-4 Zimmer Wohnungen mit einer Fläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, Keller seien nicht geplant. Bei den Gebäuden sei der Standard „KfW-Effizienzhaus 40“ (früher KfW-40-Standard) einzuhalten, Photovoltaikanlagen seien angedacht, Gründächer hingegen nicht.

An der Straße Zum Sundern seien aus Schallschutzgründen höhere Gebäude als 8, 9 oder 10-Familienhäuser geplant, für das Eckgebäude sei eine Nutzung als seniorengerechtes Wohnen denkbar. Referenzgebäude seien im Stadtgebiet vorhanden, beispielsweise in der Straße Nienkamp. Es sei geplant 30% der Wohnungen als geförderten Wohnungsbau auszubilden, der Großteil der errichteten Häuser würde im Besitz der Olfert Wohnbau GmbH verbleiben.

Herr Drinkuth stellt fest, dass es sich um ein umfangreiches Projekt handle und dieses den aktuellen Gegebenheiten angepasst sei. Er fragt nach, wie hoch die Realisierungschance bzw. die Nachfrage sei. Des Weiteren erkundigt er sich, ob das Projekt in Bauabschnitte eingeteilt werde und ob es einen Zeitplan gäbe.

Herr Schellenberg antwortet, dass sie beginnen würden sobald es grünes Licht gäbe. Für jedes Grundstück gäbe es 5-6 interessierte Investoren. Oelde sei eine finanzstarke Stadt. Vor

ca. 1-2 Jahren seien die Gebäude an der Straße Nienkamp innerhalb von vier Stunden verkauft worden. Die Nachfrage sei noch immer sehr hoch. Für den geförderten Wohnungsbau gebe es aktuell neue Fördermöglichkeiten, wodurch dieser attraktiv sei.

Vorhaben, die in die Höhe gehen, werden laut Herrn Poppenberg begrüßt. Er erkundigt sich nach der Tiefe der Grundstücke für die Reihenhäuser.

Herr Schellenberg führt aus, dass eine Begrünung der Stellplätze zur Von-Nagel-Straße angedacht sei.

Herr Poppenberg ergänzt, dass ein Wohnungsmangel in Oelde besonders im Bereich des geförderten Wohnungsbaus bestehe.

Mit diesem Projekt sei man auf einem guten Weg in Richtung des flächensparenden Bauens, so Herr Leifeld, günstiger Wohnraum sei zu begrüßen. Er erkundigt sich nach der geplanten Zahl der Wohneinheiten.

Herr Schellenberg antwortet, dass maximal 200 Wohneinheiten geplant seien.

Herr Leson ergänzt, dass im Vergleich zu dem vorherigen Entwurf mehr Wohneinheiten geplant seien. Die höheren Gebäude entlang der Straße Zum Sundern würden gut in die Umgebung passen, da sich auf der anderen Seite bereits höhere Gebäude befinden würden. Durch eine Erhöhung der Wohneinheiten würde sich auch die erforderliche Stellplatzanzahl erhöhen. Daher seien einige Gebäude mit einer Tiefgarage geplant. Durch die angedachten 30 % geförderten Wohnungsbau und durch ein Carsharing-Projekt sei eine Einsparung von Stellplätzen möglich.

Die 30%-Quote bezüglich des geförderten Wohnungsbaus sei positiv, so Frau Horstmann. Sie erkundigt sich, ob barrierefreie Mehrfamilienhäuser angedacht seien, da dies bei der alternden Gesellschaft von Belang sei.

Herr Schellenberg antwortet, dass Aufzüge für ihn Pflicht bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern seien. Eine Rollstuhlgerechtheit würde versucht in den Erdgeschossen zu realisieren. Durch den KfW-Effizienzhaus 40 Standard in Verbindung mit Photovoltaikmodulen sollen die Nebenkosten für die Mieter niedrig gehalten werden.

Herr Poch erkundigt sich nach der geplanten Heizungsart und ob eine gemeinsame Heizungsversorgung für die Reihenhäuser angedacht sei.

Die Heizungsart sei durch den KfW-Standard vorgegeben, so Herr Olfert. Luft-Wärmepumpen oder Erdwärme seien denkbar, dies würde im weiteren Planungsprozess weiter konkretisiert.

Herr Drinkuth erkundigt sich nach dem Zeitplan, wie dieser verwaltungstechnisch aussehen würde.

Der Beschluss zu Aufstellung des Bebauungsplans sei bereits gefasst worden, so Herr Leson. Das Bauleitplanverfahren würde weiter fortgeführt. Für ein solches Verfahren sei ein gutes Jahr ab Beginn einzuplanen.

Frau Köß erkundigt sich, ob es bereits Bewerbungen für die Reihenhäuser gebe.

Herr Schellenberg antwortet, dass Anfragen für Reihenhäuser vorliegen würden. Diese Häuser würden schlüsselfertig für ca. 300.000 € innerhalb einer Woche verkauft werden.

Investoren würden in Oelde stark investieren und Gebäude bauen um vermieten zu können, hierfür würden aktuell die Grundstücke fehlen.

### **Beschluss**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt die Vorstellung des aktuellen städtebaulichen Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ zur Kenntnis.

## **4. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes 2023 bis 2028** B 2023/661/5505

Herr Berheide verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage und berichtet, dass die Stadt Oelde verpflichtet sei, das Abwasserbeseitigungskonzept alle sechs Jahre fortzuschreiben. Die wesentlichen Inhalte des Abwasserkonzeptes seien das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) sowie das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (NBK). Das ABK stelle die jetzige Abwasserbeseitigung für das Schmutzwasser dar und formuliere Sanierungsstrategien, das NBK stelle die jetzige Niederschlagswasserbeseitigung vor und benenne Konzepte und Sanierungsstrategien. Das ABK und NBK münden in eine Investitionsübersicht. Im ABK sei die Liste der Bauwerke zu aktualisieren, ebenso jene der Kleinkläranlagen, im NBK seien die Einleitungsstellen durch jeweilige Datenblätter darzustellen. Die Maßnahmenliste stelle die geplanten Maßnahmen entsprechend der Art der Maßnahme dar und ordne diese zeitlich ein. Die Liste sei derzeit noch unvollständig und beinhalte bisher bekannte Maßnahmen. Weitere Maßnahmen würden als Resultat des ganzheitlichen Sanierungskonzeptes erwartet. Die Maßnahmen werden sodann priorisiert, finden Eingang in den Haushalt sowie in das ABK und das NBK. Das Sanierungskonzept liege im Laufe des Jahres vor, der Kreis Warendorf sowie die Bezirksregierung Münster würden bei der Erstellung beteiligt werden. Das Abwasserbeseitigungskonzept sei auch eine Pflicht, um mögliche Fördermittel im Abwasserbereich zu generieren.

Herr Westbrook stellt fest, dass der Zeitraum vom 2023-2028 nur fünf Jahre umfasse. Herr Berheide habe jedoch erwähnt, dass das Abwasserkonzept alle sechs Jahre fortgeschrieben werden müsse.

Herr Leson antwortet, dass auch die Jahre zu Beginn und zum Ende des Zeitraums, 2023 und 2028, mitgerechnet werden müssten. So umfasse die Zeitspanne insgesamt sechs Jahre.

Herr Grünebaum fragt nach, ob auch die Ergebnisse der jüngst erfolgten Kanaluntersuchung in Stromberg in das Sanierungskonzept einfließen.

Herr Berheide bejaht dies.

### **Beschluss**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt die Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **einstimmig** folgende Beschlussfassung:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt die Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes.

## **5. Maßnahmenfreigabe Erschließung Baugebiet Weitkamp II** B 2023/661/5504

Herr Berheide stellt die geplanten Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet Weitkamp II anhand einer Präsentation vor. Diese ist als Anlage beigefügt.

Herr Drinkuth erkundigt sich nach dem Beginn der Arbeiten für den Kreisverkehr, da es aktuell bereits zwei Sperrungen im Stadtgebiet gebe. Er fragt, ob die weitere Sperrung kritisch für die Verkehrsinfrastruktur sei. Des Weiteren fragt er nach, ob der Kreisverkehr mit Baustellenfahrzeugen befahren werden könne, wenn dieser voll ausgebaut sei.

Das Befahren des Kreisverkehrs mit Baustellenfahrzeugen sei unkritisch, so Herr Berheide, da dieser für solche Fahrzeuge dimensioniert sei. Der Fuß- und Radverkehr solle auch während der Bauphase gewährleistet sein. Die Maßnahmen würden untereinander abgestimmt, besonders mit der Feuerwehr.

Herr Leson ergänzt, dass Gespräche mit Herrn Haske von der Feuerwehr bereits stattgefunden hätten. Es werde die Art der Sperrung, ob Voll- oder Teilspernung, festgelegt. Herr Poch fragt nach, ob durch die die Ausbildung des Bergeler Wegs zur Baustraße ein erhöhtes Verkehrsaufkommen an der Pumptrackanlage zu erwarten sei.

Herr Berheide antwortet, dass der Erschließungsverkehr ausschließlich über die Wiedenbrücker Straße laufen solle.

Herr Libor regt an, dass das Ortseingangsschild in Richtung des geplanten Kreisverkehrs versetzt werden solle, sodass die Tempo-50-Zone vorgezogen werde.

Dies sei mit dem Kreis Warendorf abzustimmen, so Herr Leson. Da dieser Bereich nicht innerhalb der sog. Ortsdurchfahrtsgrenzen sei und keine Straßenrandbebauung vorliege, würde normalerweise nicht Tempo-50 angeordnet. Dies würde aber noch mit dem Kreis abgestimmt.

Herr Poppenberg erkundigt sich nach der Nachfrage an Einfamilienhäusern und ob es möglich sei Baugrundstücke anderen Hausformen wie Reihenhäusern zuzuordnen.

Die Grundstückszuschnitte seien offen, so Herr Leson. Daher sei die Bebauung relativ variabel.

Herr Combrink ergänzt, dass die Grundstücke für Mehrfamilienhäuser festgelegt seien. Man sei mit Investoren für den sozialen Wohnungsbau im Gespräch. Auf der Interessentenliste für die Baugrundstücke stünden 120 Personen. Im Bereich des Bebauungsplans sei die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern möglich.

Herr Leifeld erkundigt sich nach der Marktlage bei Tiefbauunternehmen, ob der angestrebte Zeitplan realistisch sei.

In den letzten Ausschreibungen habe man diesbezüglich positive Erfahrungen gemacht, so Herr Leson.

### **Beschluss**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat **einstimmig** folgende Beschlussfassung:

Der Rat der Stadt Oelde beauftragt die Verwaltung mit der Erschließung des Baugebietes Weitkamp II und gibt die Gesamtmaßnahme frei.

## **6. Sanierung der Brücke Oe05 an der JVA**

B 2023/661/5470

Herr Berheide stellt einleitend den Standort der zu sanierenden Brücke vor, dieser befinde sich südlich der Eisenbahnstrecke Hannover-Hamm, nahe der Justizvollzugsanstalt. Die Brücke sei im Jahr 1914 gebaut worden, 1970 sei eine Ertüchtigung und Verbreiterung erfolgt. Die Gesamtlänge betrage 8,30 m, die Breite 4,00 m. Es handele sich um ein Betongewölbe mit einer Fertigplatte aus Stahlbeton, die Lastbeschränkung betrage 3,5t. Die Brücke habe im Rahmen einer Sonderprüfung im Jahr 2022 auf einer Notenskale von 1,0 bis 4,0 eine Gesamtzustandsnote von 3,5 erhalten. Dies stelle einen ungenügenden Zustand dar und ein dringender Handlungsbedarf sei gegeben. Schäden würden sich in Form von Abplatzungen sowie Quer- und Längsrissen zeigen. Auch sei der Handlauf beschädigt, die Bewehrungen liegen in Teilen frei und seien hohl; es bestehe die Gefahr der Korrosion. Die Fehlstellen im Fahrbahnbelag seien teilweise tiefer als 6 cm, die Böschung sei zudem ausgebrochen und abgesackt.

Die bestehende Brücke werde durch verschiedene Nutzergruppen beansprucht: Für den Fuß- und Radverkehr aus den Wohngebieten nördlich der Wiedenbrücker Straße diene die Brücke als Verbindung zu den südlich der Bahnlinie gelegenen weiterführenden Schulen, den Sportstätten sowie der Kernstadt. Die Nutzung verteile sich über den gesamten Tageszeitraum. Bedarfsverkehr würde die Brücke zudem nutzen: Der Baubetriebshof nutze die Wegeführung über die Brücke als Ausweichausfahrt, z.B. im Winterdienstesinsatz. Aus Sicht des Baubetriebshofes sei der Erhalt dieser Zuwegung wünschenswert, jedoch nicht zwingend erforderlich. Die Einsatzkräfte der Feuerwehr wünschen sich ebenfalls eine befahrbare Brücke, da diese eine schnellstmögliche Erreichung der Feuerwache im Einsatzfall gewährleiste und die Fahrzeiten verkürze. Auch für Wartungs- und Betriebsfahrten für die im Nahbereich befindliche Bahnbrücke, sowie die Trafostation werde die Brücke genutzt. Im Bedarfsfall sei jedoch auch eine Zuwegung über das Gelände des Baubetriebshofes vorstellbar.

Drei Varianten seien für einen Neubau vorstellbar: Variante 1 sei ein Neubau einer Brücke, welcher für alle Fahrzeuge zugelassen sei. Ausgelegt sei die Brücke für den Begegnungsfall LKW – Radfahrer, die Variante beinhalte einen Stahlbetonüberbau. Die Projektkosten würden sich auf ca. 585 T€ belaufen.

Die Variante 2 sei ebenfalls ein Neubau einer Brücke, zugelassen seien nur Pkw mit bis zu 3,5 t. Ausgelegt sei die Brücke ebenfalls für den Begegnungsfall LKW – Radfahrer, die Variante beinhalte eine Stahlbrücke mit Holzbohlenbelag. Die Projektkosten würden bei dieser Variante ca. 603 T€ betragen.

Variante 3 sehe einen Neubau einer Brücke vor, der für Fuß- u. Radverkehr zugelassen sei. Die Projektkosten für die GFK – Brücke würden sich auf ca. 486 T€ belaufen. Die Variante 1

als „Brücke für Alle“ sei, so Herr Berheide resümierend, erstaunlicherweise günstiger als Variante 2.

Nun stelle sich die Frage, welche Variante gewählt werde.

In einem ersten Schritt solle die sofortige Reduzierung des Verkehrs auf den Fuß- und Radverkehr erfolgen. Ziel sei der Weiterbetrieb bis zum Neubau. Außerdem solle sofort mit den Grundlagenermittlungen begonnen werden - dies beinhalte unter anderem die Vermessung, die Erstellung eines Baugrundgutachtens sowie die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde. Auch könnte die Vorkonzeption für die drei Varianten erfolgen. Die Maßnahmen würden zunächst ein Budget von 25 T€ erfordern. Im Haushalt seien für die Maßnahme 800 T€ mit Sperrvermerk eingestellt, die Freigabe der 25 T€ sei erforderlich, um für die weitere Planung keine Zeit zu verlieren. Die Entscheidung über die Art des Ersatzneubaus habe erst später durch den Ausschuss und Rat zu erfolgen.

Herr Leson ergänzt, dass die Zeit bis zur Entscheidung über die Variante genutzt werden soll, um abzustimmen und letztendlich im Echtbetrieb zu testen, ob die Brücke durch die Feuerwehr zwingend gebraucht werde. Sollte dies nicht der Fall sein, so könnte gegebenenfalls nur eine Brücke für den Fuß- und Radverkehr gebaut werden.

Herr Drinkuth gibt zu Protokoll, dass er nicht nachvollziehen könne, wie eine Gesamtnote von 3,5 zustande komme, wenn die Einzelbewertungen mit den Noten 2 und 3 besser ausgefallen seien. Die CDU-Fraktion unterstütze den aufgezeigten Weg der Verwaltung, unverständlich seien jedoch die geringen Kostenunterschiede zwischen den Varianten.

Herr Hellweg betont, dass die Ergebnisse der Abstimmung mit der Feuerwehr abzuwarten seien. Im Hochwasserfall, welcher bereits vor einigen Jahren eingetragen sei, sei eine Ausweichstrecke jedoch erforderlich, um große Umwege zu vermeiden. Aufgrund der geringen Preisunterschiede rege er an, die 25 T€ zu sparen und direkt die Variante 1 zu wählen.

Herr Austrup merkt an, dass die Entscheidung über eine Variante erst später anstehe, nun stehe zunächst die Grundlagenermittlung im Vordergrund.

Herr Leson betont, dass die 25 T€ nicht vergeudet seien, die damit vorgesehenen Grundlagenermittlungen seien ohnehin erforderlich.

Herr Poppenberg erkundigt sich danach, warum die 25 T€ nicht eingespart werden, wenn bereits jetzt die Variante 1 gewählt werde.

Laut Herr Leson sei zum Beispiel ein Bodengutachten unabhängig von der verfolgten Variante erforderlich. Sofern alle Gutachten vorliegen, sei dies ein Vorteil, um eine verlässliche Kostenschätzung zu erhalten.

## **Beschluss**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt den Sachverhalt wie in der Sitzung vorgetragen zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **einstimmig** folgende Beschlussfassung:

Der Rat der Stadt Oelde gibt einen Teilbetrag in Höhe von 25.000 € der mit Sperrvermerk versehenen Mittel bei der Buchungsstelle 12.01.01/4040 frei und beauftragt die Verwaltung mit der Grundlagenermittlung und Voruntersuchung zur Umsetzung der Ersatzneubaumaßnahme der Brücke Oe05 wie im Sachverhalt dargestellt.

## 7. **Beschlussfassung zur Digitalisierungsstrategie der Stadt Oelde** B 2023/101/5520

Herr Schmid stellt den Sachstand zur Digitalisierungsstrategie der Stadt Oelde vor, diese sei in der Aprilsitzung präsentiert worden. Ein Arbeitsentwurf inklusive Handlungsfeldern und Projekten sei zur Verfügung gestellt worden. Es wird ein Layout-Entwurf beispielhaft gezeigt.

Frau Köß erkundigt sich, wie konkret sie Projekte seien. Bezüglich des Projektes „Kompetenzraum“ würden Räumlichkeiten in der Schwarze Immobilie vorgeschlagen.

Herr Mier antwortet, dass die Projekte eher Ideen seien. Der Vorschlag bezüglich der Schwarze Immobilie sei als Beispiel aufgenommen worden.

Frau Köß fragt nach, ob dies sinnvoll sei. Eigentümer der Immobilien könnten dagegen sein. Es handle sich nicht um eine konkrete Planung, nur um Beispiele in welche die Nutzung untergebracht werden könnten, so Herr Mier.

Frau Rodeheger ergänzt, dass bereits Gespräche mit der Familie Schwarze stattgefunden hätten. Der Planungsstand würde in das Konzept passen. Das Projekt sei ein toller Baustein für die Digitalisierungsstrategie im Stadtgebiet.

Herr Drinkuth regt an, dass die Maßnahmen der Digitalisierungsstrategie möglichst schnell umgesetzt werden sollten, da bereits viele Konzepte vorliegen würden und bittet darum in den nächsten Ausschüssen über die Umsetzung zu berichten.

### **Beschluss**

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

Der Rat der Stadt Oelde beschließt die erarbeitete Digitalisierungsstrategie mit dem Titel „EINS. NULL. OELDE. – Gemeinsam in die digitale Zukunft“ als strategische Leitlinie zur Umsetzung von Digitalisierungsprozessen in der Stadt Oelde.

## 8. **47. Änderung des Flächennutzungsplans (Innerstädtische Entlastungsstraße, Betriebsgebäude Forum Oelde) der Stadt Oelde** **A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung** **B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung** B 2023/610/5519

Herr Austrup erwähnt, dass die 47. Änderung des Flächennutzungsplans bereits Thema im Planungsausschuss gewesen sei. Er verweist auf die Vorlage und erkundigt sich, ob zu der Planung Fragen bestehen.

Frau Köß erläutert, warum die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen der Planung nicht zustimmen werde. Grund sei nicht die dortige Verortung der Büroflächen, Grund sei vielmehr, dass durch den Bebauungsplan die Anlage einer Asphaltfläche ermöglicht werden solle. Die hierfür vorgesehene Fläche gestalte sich aktuell versickerungsoffen. Die Asphaltfläche führe zu einer Aufheizung des Mikroklimas und befände sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mühlensee. Ihr sei nur die Nutzung der Fläche als Eisbahn bekannt, eine

Spielfläche sei in ihren Augen nicht erforderlich. Aus den angeführten Gründen erfahre die Planung daher eine Ablehnung.

Herr Leson führt aus, dass der Bebauungsplan nur die Möglichkeit offenhalte, eine Asphaltfläche vorzusehen, der Bau einer solchen Fläche aktuell jedoch nicht vorgesehen sei.

Frau Köß teilt mit, dass sie nicht nachvollziehen könne, warum die Asphaltfläche dann überhaupt festgesetzt worden sei. Der Bebauungsplan ermögliche die konkrete Umsetzung der Asphaltierung.

Herr Leson unterstreicht, dass dies aktuell nicht geplant und vorgesehen sei.

Frau Rodeheger stellt heraus, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes ein aufwändiges Verfahren darstelle. Die Festsetzung erfolgte vor dem Hintergrund, dass gegebenenfalls in der Zukunft eine Asphaltfläche erforderlich sein könnte. Der Bebauungsplan wäre dann nicht mehr anzupassen und die jetzige Festsetzung ermögliche eine flexible Handhabung. Sie teile jedoch die Ausführungen von Frau Köß und es sei vorgesehen, dass die Grünfläche erhalten bleibe. Eine Asphaltierung solle nur nach politischem Beschluss erfolgen.

Herr Austrup fasst die Diskussion zusammen, eine Asphaltierung der Fläche solle nur nach vorheriger politischer Abstimmung erfolgen.

Unter dieser Voraussetzung, so Frau Köß, werde sich die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen enthalten.

### **Beschluss**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **einstimmig bei 11 Ja-Stimmen und 5 Enthaltungen** folgende Beschlussfassungen:

#### **A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

Der Rat der Stadt Oelde hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung von Seiten der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in seine Abwägung einbezogen und beschließt diese wie in Anlage 7 aufgeführt. Es handelt sich um eine vorläufige Abwägung. Die maßgebliche Abwägung aller im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen erfolgt mit dem Satzungsbeschluss.

#### **B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

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

**9. 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ der Stadt Oelde (Betriebsgebäude Forum Oelde)**  
**A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**  
**B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
 B 2023/610/5510

Herr Austrup verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage.

**Beschluss**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **einstimmig bei 11 Ja-Stimmen und 5 Enthaltungen** folgende Beschlussfassungen:

**A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

Der Rat der Stadt Oelde hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung von Seiten der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in seine Abwägung einbezogen und beschließt diese wie in Anlage 7 aufgeführt.

Es handelt sich um eine vorläufige Abwägung. Die maßgebliche Abwägung aller im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen erfolgt mit dem Satzungsbeschluss.

**B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

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

**10. Bebauungsplan Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ der Stadt Oelde**  
**A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**  
**B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
 B 2023/610/5511

Herr Austrup führt an, dass das Verfahren bereits mehrmals im Ausschuss behandelt worden sei. Nachdem keine Fragen bestehen bittet Herr Austrup die Ausschussmitglieder um Abstimmung.

**Beschluss**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **einstimmig bei 12 Ja-Stimmen und 4 Enthaltungen** folgende Beschlussfassungen:

## **A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

Der Rat der Stadt Oelde hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung von Seiten der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in seine Abwägung einbezogen und beschließt diese wie in Anlage 11 aufgeführt.

Es handelt sich um eine vorläufige Abwägung. Die maßgebliche Abwägung aller im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen erfolgt mit dem Satzungsbeschluss.

## **B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

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

- 11. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreisch" der Stadt Oelde**  
**A) Entscheidungen über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung**  
**B) Durchführungsvertrag**  
**C) Satzungsbeschluss**  
 B 2023/610/5507

Herr Austrup verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage.

Herr Poppenberg fragt ob die Planung so bestehen bleibe, da es das Gerücht gebe, dass der Betreiber abgesprungen sei.

Herr Leson antwortet, dass es sich bei dem Bauleitplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handle und die Planung so umgesetzt werden müsse. Der Betreiber habe Insolvenz angemeldet, es sei aber bereits ein neuer Betreiber gefunden worden.

Die Verschattung der Photovoltaikanlagen der angrenzenden Nachbarn sei aufgrund der Dreigeschossigkeit der geplanten Gebäude ein Thema gewesen, so Herr Poppenberg. Er erkundigt sich nach dem Sachstand hierzu.

Eine Anpassung der Planung sei erfolgt, antwortet Herr Leson.

Frau Köß erkundigt sich nach den festgesetzten ökologischen Belangen des Vorhabens, es sei ein Passivhaus-Standard angedacht gewesen.

Photovoltaikanlagen seien nicht festgesetzt, so Herr Brandner, diese lägen jedoch im eigenen Interesse der Betreiber.

Herr Leson ergänzt, dass ein Passivhaus-Standard vorgesehen sei, jedoch nicht festgesetzt. PV-Anlagen müssten nicht mehr festgesetzt werden, sie seien in den meisten Fällen für die Erfüllung der Pflicht zur Nutzung von regenerativen Energien ohnehin erforderlich.

## **Beschluss**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **einstimmig bei 1 Enthaltung** folgende Beschlussfassungen:

### **A) Entscheidungen über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt über die während der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Die Stellungnahmen mit Abwägungen sind in den Anlagen 7 und 8 aufgeführt.

### **B) Durchführungsvertrag**

Der Rat beschließt den Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 150 der Stadt Oelde.

### **C) Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 150 der Stadt Oelde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7, 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) als Satzung. Die beiliegende Begründung (Anlage 4) ist gemäß § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 2a BauGB Teil des Bebauungsplans. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 150 der Stadt Oelde mit der Bekanntmachung in Kraft.

## **12. 44. Änderung des Flächennutzungsplans (Interkommunaler Solarpark – In der Hoest) der Stadt Oelde**

### **A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

### **B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

B 2023/610/5508

Auch dieses Verfahren sei bereits mehrfach im Ausschuss diskutiert worden, so Herr Austrup. Da keine Anmerkungen zur Vorlage bestehen bittet Herr Austrup die Ausschussmitglieder um Abstimmung.

## **Beschluss**

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

### **A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

Der Rat der Stadt Oelde hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung von Seiten der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in seine Abwägung einbezogen und beschließt diese wie in Anlage 10 aufgeführt. Es handelt sich um eine vorläufige

Abwägung. Die maßgebliche Abwägung aller im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen erfolgt mit dem Satzungsbeschluss.

### **B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

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

- 13. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 154 „Interkommunaler Solarpark – In der Hoest“ der Stadt Oelde**  
**A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**  
**B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
 B 2023/610/5509

Herr Austrup verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage.

### **Beschluss**

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

#### **A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

Der Rat der Stadt Oelde hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung von Seiten der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in seine Abwägung einbezogen und beschließt diese wie in Anlage 11 aufgeführt.

Es handelt sich um eine vorläufige Abwägung. Die maßgebliche Abwägung aller im Planverfahren eingegangener Stellungnahmen erfolgt mit dem Satzungsbeschluss.

#### **B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

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

**14. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 158 „Windenergieanlage Craemer“ der Stadt Oelde**  
**A) Entscheidungen über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung**  
**B) Durchführungsvertrag**  
**C) Satzungsbeschluss**  
 B 2023/610/5512

Herr Leson lobt die Mitarbeiter\*innen des Fachdienstes 610. Das Verfahren sei unter hohem Zeitdruck in einem Zeitraum von nur neun Monaten durchgeführt worden.

Da keine Fragen zur Vorlage gestellt werden, bittet Herr Austrup die Ausschussmitglieder um Abstimmung.

**Beschluss**

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

**A) Entscheidungen über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt über die während der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Die Stellungnahmen mit Abwägungen sind in den Anlagen 14 und 16 aufgeführt.

**B) Durchführungsvertrag**

Der Rat beschließt den Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 158 der Stadt Oelde.

**C) Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 158 der Stadt Oelde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7, 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) als Satzung. Die beiliegende Begründung (Anlage 4) ist gemäß § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 a BauGB Teil des Bebauungsplans. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 158 der Stadt Oelde mit der Bekanntmachung in Kraft.

**15. Stellungnahme zur Neuaufstellung des Regionalplans Münsterland**  
 B 2023/610/5514

Herr Leson stellt die wesentlichen Inhalte der Neuaufstellung des Regionalplans vor und verweist auf die Präsentation der Bezirksregierung Münster, welche im Rahmen eines Informationstermins im Kreishaus Warendorf vorgestellt worden sei und die dem Protokoll als Anlage beigefügt sei. Eben jene Präsentation sei zudem im Abstimmungsgespräch mit Vertretern der heimischen Politik am 10. Mai gezeigt worden. Er betont, dass der Regionalplan der Konkretisierung des Landesentwicklungsplan NRW diene und bis zum Jahr 2044 Bestandskraft haben soll. Die zugestandenen Siedlungsflächenbedarfe seien zukünftig im Verhältnis 3:1 im Regionalplan zeichnerisch festgelegt, dies erhöhe die Flexibilität im

Flächenmanagement der Stadt Oelde. Die der Stadt Oelde zugestandenen Wohnflächenbedarfe bis zum Jahr 2044 seien rückläufig und betrügen nunmehr nur 26 ha. Herr Leson betont, dass die Berechnungsgrundlage nur schwer nachvollziehbar sei: Der zugestandene Wohnflächenbedarf hänge unter anderem davon ab, wann das letzte Neubaugebiet entstanden sei: Sei dies im Erhebungszeitraum erfolgt, so führe dies zu einem erhöhten Bedarf. Ein Lichtblick sei die regelmäßige Überprüfung der Wohnflächenbedarfe, im absoluten Ausnahmefall sei auch eine Öffnungsklausel, welche eine Beanspruchung von Flächen über dem zugestandenen Bedarf hinaus ermöglicht, vorgesehen. Im Bereich der erneuerbaren Energien werde nun wieder eine Steuerung der Windenergienutzung vorgenommen. Diese erfolge jetzt aber nicht auf kommunaler Ebene, sondern auf Ebene des Regionalplans. Nach Abschluss seiner Darlegung verweist Herr Leson auf die Vorlage, in welcher die Stellungnahme der Stadt Oelde zur Neuaufstellung des Regionalplans Münsterland thematisiert werde.

Frau Köß merkt an, dass die Stadt Oelde in der Vergangenheit hinsichtlich der zugestandenen Wohnflächenbedarfe profitiert habe und sogar Flächen abgegeben habe. Es gebe immer Gewinner und Verlierer infolge einer Neuberechnung.

Herr Leson verweist erneut darauf, dass aus seiner Sicht die Berechnung der Wohnflächenbedarfe hinke, dies gelte sowohl für die Verlierer als auch für die Gewinner.

Herr Leifeld merkt an und kann nachvollziehen, dass die Wohnflächenbedarfe begrenzt werden sollen. Für ihn sei unklar, warum die Wirtschaftsflächenbedarfe so umfangreich seien.

Die Wirtschaftsflächenbedarfe seien, so Herr Leson, Ausdruck der positiven Gewerbeentwicklung der Vergangenheit und daher entsprechend groß.

Im Anschluss stellt Herr Meer anhand einer Präsentation die Auswirkungen der Neuaufstellung des Regionalplans Münsterland auf die Stadt Oelde dar, die dem Protokoll als Anlage beigefügt ist. Aufgrund der reduzierten Wohnflächenbedarfe seien verschiedene Flächen, welche im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als Wohnbaufläche dargestellt seien, zunächst zu identifizieren und wieder dem Freiraum zuzuführen. Erst im Anschluss können weitere Flächen, die derzeit gemäß dem Flächennutzungsplan nicht für die Wohnnutzung vorgesehen seien, wohnbaulich genutzt werden.

Frau Köß führt aus, dass sie nachvollziehen könne, dass im Flächennutzungsplan verortete Wohnflächenreserven, die über den Regionalplan zugewiesen seien, zu berücksichtigen seien. Dies sei gerechtfertigt, da dies entscheidend den Grad der Versiegelung beeinflusse. Sie könne der Stellungnahme der Verwaltung, bereits versiegelte Flächen bei der Berechnung der Wohnflächenbedarfe nicht anzurechnen, zustimmen. Den Punkten 1 und 2 werde Sie nicht zustimmen. Die Neuversiegelung sei insgesamt noch viel zu hoch. Die Mitglieder der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen werden es jedoch mitgehen, wenn Wirtschaftsflächenbedarfe zugunsten von Wohnflächenbedarfen eingetauscht werden könnten.

Ein Flächentausch sei, so Herr Leson, nicht möglich, da sich die zugestandenen Flächen aus den jeweiligen Bedarfen berechnen würden. Ein Tausch würde die Berechnung ad absurdum führen.

Frau Rodeheger ergänzt, dass die zugestandenen Bedarfe nicht zwangsläufig in Anspruch genommen werden müssen. Vielmehr sollen die Potenziale aufgezeigt werden, dies sei der Stadtverwaltung wichtig. Werde das neue Recht jedoch bereits jetzt angewendet, so werde

die Stadt Oelde in der Entwicklung benachteiligt. Zwischen den Städten und Gemeinden des Kreises Warendorf sei, unabhängig ob diese infolge der Neuberechnung Flächenzugewinne oder –verluste zu verzeichnen hätten, eine solidarische Vorgehensweise abgestimmt worden. Ziel der politischen Beschlussfassung sei es, der Stadt Oelde größtmögliche Handlungsräume zuzusichern.

Herr Drinkuth stellt heraus, dass die CDU-Fraktion die Stellungnahme der Verwaltung unterstütze, um die Flexibilität in der Stadtentwicklung und –planung zu bewahren. Der Bedarf sei schon deutlich reduziert worden und resultiere in einer Verringerung der Versiegelung. Vielen Interessen werde dadurch genüge getan, daher erfahre der Verwaltungsvorschlag Unterstützung.

Frau Köß beantragt, über die in der Vorlage aufgeführten Punkte gesondert abzustimmen. Den Punkten 1 und 2 könne die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen nicht zustimmen, den Punkten 3 bis 5 werde hingegen zugestimmt.

Herr Austrup lässt über den Antrag von Frau Köß abstimmen. Der getrennten Abstimmung wird einstimmig zugestimmt. Dem folgend lässt Herr Austrup über die Punkte 1 und 2 sowie 3 bis 5 gesondert abstimmen.

### **Beschluss**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde zu den **Punkten 1 und 2 mehrheitlich bei 12 Ja-Stimmen und 4 Gegenstimmen** folgende Beschlussfassung:

Zum Entwurf des Regionalplans Münsterland wird wie folgt Stellung genommen:

- **Anwendung der neuen Wohnflächenbedarfe**

Der bisher gültige Regionalplan hat der Stadt Oelde im Jahr 2010 einen Wohnbauflächenbedarf von 63 ha bis 2025 zugestanden. In der Stadt Oelde wurden unter der Annahme, dass die 63 ha bis 2025 Bestand haben, zahlreiche Verfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen vorbereitet und bereits in Teilen gestartet, die v. a. positive Auswirkungen auf den extrem angespannten Wohnungsmarkt haben sollen. Die bisherigen Wohnflächenbedarfe sollten, um die Verbindlichkeit der bisherigen Vorgaben zu gewährleisten, bis zur Rechtskraft der Änderung des Regionalplans Gültigkeit besitzen. Die Stadt Oelde regt an, die neuen Wohnflächenbedarfe erst mit Gültigkeit der Änderung anzuwenden.

- **Berechnung der neuen Wohnflächenbedarfe und Bewertung der Öffnungsklausel**

Bereits jetzt ist der Wohnraum in der Stadt Oelde ein knappes Gut. Eine aktuelle Wohnraumbedarfsanalyse bestätigt diese Einschätzung. Zuzüge von ausländischen Mitbürgerinnen und Mitbürgern in den Jahren 2015/2016 und deren Verbleib im Stadtgebiet sowie jüngste Zuzüge ukrainischer und weiterer Mitbürgerinnen und Mitbürger sorgen für eine vermehrte Nachfrage am Wohnungsmarkt. Die Ansiedelung von personalintensiven Gewerbebetrieben verstärkt diesen Trend. Der zugestandene Wohnflächenbedarf von 26 ha bis zum Jahr 2044 ist aus Sicht der Stadt Oelde daher sehr knapp bemessen.

Die Stadt Oelde regt an, dass die o. g. Entwicklungen bei der Berechnung der Wohnflächenbedarfe Berücksichtigung finden sollten. Zudem ist ein Abgleich mit den

tatsächlichen Einwohnermeldezahlen, welche die der Prognose zugrundeliegenden Zahlen überschreiten, erforderlich. Das Vorsehen einer Öffnungsklausel, welche eine Wohnflächenentwicklung, die über den zugestandenen Bedarf hinausgeht, ermöglicht, wird begrüßt. Die Klausel sollte restriktiv angewendet werden, in begründeten Einzelfällen aber Anwendung finden dürfen.

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde zu den **Punkten 3 bis 5 einstimmig** folgende Beschlussfassung:

Zum Entwurf des Regionalplans Münsterland wird wie folgt Stellung genommen:

- **Anrechnung von schon brachliegenden oder noch brachfallenden Flächen im planerischen Innenbereich auf die Wohnflächenbedarfe**

Durch die Neuberechnung der Wohnflächenbedarfe für die Stadt Oelde ergibt sich eine Reduzierung der Bedarfe bis zum Jahr 2044 auf 26 ha. Der Ansatz der Bezirksregierung Münster, die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht zu gestalten, wird nachvollzogen und mitgetragen. Im Stadtgebiet von Oelde sollen in naher Zukunft verschiedene Flächen im Innenbereich der wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Diese Flächen wurden in der Vergangenheit gewerblich genutzt, diese Nutzung jedoch aus verschiedenen Gründen eingestellt. Aus städtebaulichen, ökonomischen und insbesondere ökologischen Gründen bietet sich eine wohnbauliche Nachnutzung dieser Flächen im Zuge der Innenverdichtung geradezu an.

Die Stadt Oelde regt an, die Wiedernutzung etwaiger innerstädtischer Potenzialflächen nicht auf die errechneten Wohnbauflächenbedarfe anzurechnen. Die Nichtanrechnung dieser Flächen sollte an zuvor festgelegte Kriterien geknüpft werden, um eine Aushöhlung des flächensparenden Ansatzes zu verhindern.

- **Ermöglichung von Freiflächen-PV-Anlagen in Windenergiegebieten**

Für die jetzigen Windvorranggebiete im Regionalplan bestünde im Rahmen der aktuellen Rechtslage keine Realisierungsmöglichkeit von Freiflächen-PV-Anlagen. Innerhalb der Windvorranggebiete ist der Vorrang der Windenergienutzung jederzeit und überall sicherzustellen. Eine planungsrechtlich abgesicherte PV-Anlage stünde diesem Vorrang beispielsweise im Falle eines Repowerings oder einer Havarie einer Windenergieanlage entgegen, wenn auf der beanspruchten Fläche keine Windenergieanlage errichtet werden kann.

Die Stadt Oelde regt an, in den zukünftigen Windenergiegebieten die Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen in Verbindung mit dem Bau von Windenergieanlagen (WEA) zu ermöglichen. In einem konkreten Fall würde durch die Freiflächen-PV-Anlage keine Windenergieanlage verhindert, da in weiten Teilen ohnehin nicht mehr für Windenergie nutzbare Abstandsfläche im Umfeld um die WEA mit PV-Modulen belegt werden würde. Eine Doppelnutzung trägt aus Sicht der Stadt Oelde dem politischen Wunsch zur Beschleunigung des Ausbaus der erneuerbaren Energien Rechnung. Außerdem ist die Errichtung von WEA häufig mit dem Neubau von Umspannwerken zur Einspeisung des erzeugten Stroms in das Netz verbunden. Sowohl aus wirtschaftlichen Erwägungen, aber auch aus ökologischen Gründen ist es sinnvoll, dass Freiflächen-PV-Anlagen auch im direkten Nahbereich dieser Umspannwerke errichtet werden können und so der Neubau von häufig mehrere Kilometer langen Stromtrassen vermieden wird.

- **Steuerung der Windenergie über Windenergiegebiete**

Die Stadt Oelde erkennt das Ziel der Landesregierung, ausreichend große Flächen zur Umsetzung des Wind-an-Land-Gesetzes und des Windenergieflächenbedarfsgesetzes im Regionalplan festzusetzen, explizit an. Insofern wird auch begrüßt, dass die erforderlichen Flächenbeitragswerte durch den Regionalplan abgedeckt werden.

Die Stadt Oelde hat sich in der Vergangenheit dazu entschlossen, nicht mehr steuernd über den Flächennutzungsplan in die Windenergieentwicklung einzugreifen, sondern den Bau von WEA über den Privilegierungstatbestand des § 35 BauGB im gesamten Außenbereich generell zu ermöglichen. Dieser Entschluss führt aus Sicht der Stadt in noch größerem Umfang zu einer möglichen Beschleunigung des dringend benötigten Ausbaus der regenerativen Energieerzeugung, als dies über die Windenergiebereiche möglich wäre. Auch das zuvor aufgezeigte Problem der Kombination von WEA und Freiflächen-PV-Anlagen ist dann obsolet.

Die Stadt Oelde regt daher an, dass es Kommunen ermöglicht wird, auch weiterhin über den Bereich der Windenergiegebiete hinaus den Bau von WEA nach § 35 des BauGB zu ermöglichen, um nicht jedes Mal zunächst bauleitplanerisch die Grundlagen dafür schaffen zu müssen. Die geplante „Entprivilegierung“ auf den Flächen außerhalb der Windenergiegebiete hemmt den Ausbau der regenerativen Energieerzeugung und würde viel Arbeitskapazitäten in den Kommunalverwaltungen für die Erstellung von Bebauungsplänen binden.

**16. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Selbstverpflichtung zur Begrenzung des kommunalen Flächenverbrauchs in Oelde**  
B 2023/610/5492/1

Herr Leifeld führt aus, dass bezüglich des hohen Flächenverbrauchs ein Bewusstsein entstanden sei. In Oelde sei der Flächenverbrauch in den letzten Jahren sehr hoch gewesen und sei auf Kosten von landwirtschaftlichen Flächen gegangen. Für den Erwerb von Flächen seien hohe Kosten entstanden. Für die Gewerbeentwicklung bestehe ein hohes Flächenpotential, hier sei eine Beschränkung erforderlich. Das Ziel sei, den Netto-Flächenverbrauch auf null zu reduzieren. Hierfür sei der Antrag bereits 1-2 Jahre zu spät gestellt worden.

Frau Horstmann schlägt einen Kompromiss bezüglich der Begrenzung des Flächenverbrauchs vor. Der Regionalplan lege im Mittel 5,8 ha jährlich fest. Der Verbrauch sei in einem Jahr höher und in dem anderen niedriger. Man wolle den Entwicklungsprozess von Oelde nicht gefährden. Daher werde für den jährlichen Flächenverbrauch 5,8 ha vorgeschlagen.

Herr Leson fragt nach, ob die 5,8 ha jährlich im Mittel festgelegt werden sollten. Nur so sei eine sinnvolle Entwicklung möglich.

Frau Rodeheger ergänzt, dass es sich bei den 5,8 ha jährlichem Flächenverbrauch um die aktuelle Faktenlage handle.

Es würden unterschiedliche Ansichten aufeinandertreffen, so Herr Drinkuth. Es sei positiv für eine Stadt sich zu entwickeln. Wenn die Wohngebiete nicht entwickelt worden wären, sei mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen gewesen. Man könne ebenfalls froh sein, Gewerbegebiete entwickelt zu haben. Um den Haushalt hätte es wesentlich schlechter stehen können. Ein Flächenverbrauch von 26 ha bis 2044 ergäbe einen Verbrauch von 5,8 ha jährlich. Daher sei eine weitere Flächenbegrenzung nicht notwendig. Die Grünen würden zu

einem Nullverbrauch bezüglich der Flächen kommen wollen, eine zeitliche Perspektive sei nicht erkennbar. Potentiale zur Entwicklung würden in der Zukunft benötigt.

Frau Köß führt aus, dann in den letzten zwei Jahren 18,2 ha pro Jahr in Anspruch genommen worden seien. Die Kinder sollten in 20 Jahren auch noch Entwicklungspotential sehen können. Für die Dauer des Regionalplans sollten 5 ha Flächenverbrauch jährlich festgelegt werden.

Mit den Flächen müsse sorgfältig umgegangen werden, so Frau Rodeheger. Bei den 5,8 ha handle es sich um ein rechnerisches Mittel, welches ohnehin Faktenlage sei. Flächeninanspruchnahmen würden nicht ohne einen Ratsbeschluss erfolgen.

Herr Leifeld erläutert, dass der Antrag auf den Weg gebracht worden sei, bevor der Punkt zum Regionalplan auf der Tagesordnung gestanden habe.

In dem Antrag werde kein Sinn gesehen, antwortet Herr Drinkuth. Es hätten sich fünf mittelständische Unternehmen in Oelde ansiedeln können, was positiv gesehen werde. Die Änderung des Regionalplans mache den Antrag obsolet.

Landwirtschaftliche Flächen sollten sinnvoll genutzt werden, soweit Bedarfe vorhanden sind. Die 18 ha Flächenverbrauch der letzten Jahre seien für sinnvolle Bebauung in Anspruch genommen worden. Wenn Bedarfe nicht erfüllt werden sollten, würden die Menschen abwandern.

Herr Leifeld stellt die Gegenfrage, wie mit Bedarfen an landwirtschaftlichen Flächen umzugehen sei.

Die Stellungnahme zur Regionalplanänderung würde nicht zu der Grenze der Flächeninanspruchnahme von 5,8 ha passen, so Frau Köß.

## **Beschluss**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **mehrheitlich bei 9 Ja-Stimmen, 4 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen** folgende Beschlussfassung:

Dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, den Flächenverbrauch für Gewerbe-, Wohn- und Verkehrsflächen beginnend ab 2024 freiwillig auf durchschnittlich 5 ha pro Jahr auf dem gesamten Stadtgebiet zu begrenzen, wird nicht gefolgt.

## **17. Standortentscheidung Kita „Die Langstrümpfe“ B 2023/610/5398/3**

Bei der Standortentscheidung für die Kita handle es sich um ein langes Thema, welches seit 2021 beraten werde, so Herr Leson. In der Zwischenzeit sei seitens der Verwaltung ein Bodengutachten in Auftrag gegeben worden, welches zu dem Ergebnis komme, dass keine Einschränkung für die Bebauung des Grundstückes bestünde. Nach Abstimmung mit dem Kreis Warendorf sei eine mögliche Belastung weiter im Westen zu vermuten.

Herr Combrink ergänzt, dass seitens des Bauvereins der Projektierung an der Eiswiese zugestimmt worden sei, die Wirtschaftlichkeit sei bestätigt worden.

Anhand dieses Entwurfs könnten weitere Flächen für den sozialen Wohnungsbau identifiziert werden, so Frau Rodeheger.

Frau Köß bedankt sich für die zügige Bearbeitung der Anfragen bezüglich des sozialen Wohnungsbaus. Der Bauverein sei flexibel mehr zu machen.

Auch Herr Drinkuth bedankt sich für die Ausarbeitung der Unterlagen. Es sei ein enormer Aufwand betrieben worden um diese Unterlagen zusammenzustellen. Eine Verknüpfung des Kita-Baus mit dem sozialen Wohnungsbau sei fragwürdig. Bezüglich des Standorts Am Stadtgarten hätte es seit Anfang an geteilte Meinungen gegeben.

Durch die Zusammenstellung der Unterlage hätte man einen Überblick gewinnen können, welche Grundstücke im Stadtgebiet vorliegen und im welchem Zustand sie bestünden, so Frau Köß.

Frau Horstmann führt aus, dass zunächst nicht ausreichend Flächen vorhanden gewesen wären. Der Antrag sei aus dem Wunsch entstanden, eine Kitanutzung mit einer darüber liegenden Wohnnutzung zu verbinden. Der Ist-Zustand der jetzigen Immobilien sei kritisch zu hinterfragen. Die Ausführungen der Verwaltung mit den Bildern und den verfügbaren Liegenschaften sei hilfreich gewesen.

Die Auflistung der Liegenschaften sei eine sinnvolle Grundlage für die Zukunft, so Frau Rodeheger, diese sei mit einem hohen Arbeitsaufwand der Verwaltung erstellt worden. Der Schwerpunkt läge bei dem Schaffen von Wohnraum. Sie bedankt sich bei den Mitarbeitern der Verwaltung für den Arbeitseinsatz, die größte Motivation sei ein Beschluss für den Kita-Standort.

Herr Drinkuth schlägt vor über die Punkte Kita-Standort und sozialer Wohnungsbau getrennt abzustimmen.

Die Ausschussmitglieder stimmen einer getrennten Abstimmung zu.

### **Beschluss**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **mehrheitlich bei 14 Ja-Stimmen und 2 Gegenstimmen** folgende Beschlussfassungen:

1. Der Rat beschließt, dass die zwei bestehenden Standorte der Kita „Die Langstrümpfe“ an dem neuen Standort „Am Stadtgarten“ zusammengeführt werden sollen. Die Voraussetzung dafür ist, dass das Bodengutachten keine Bedenken für diesen Standort aufweist.

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

2. Der Rat beschließt, der Bauverein Oelde GmbH eine Teilfläche des ehemaligen Spielplatzes an der Eiswiese zur Projektierung und zur Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus zur Verfügung zu stellen. Die Wohnungen müssen als geförderter Wohnraum (sozialer Wohnungsbau) hergestellt werden.

Der entsprechende Antrag bei der Bewilligungsbehörde (Kreis Warendorf) auf die Gewährung der entsprechenden öffentlichen Mittel muss vom Bauverein Oelde bis zum 30.09.2023 gestellt werden. Nach Vorliegen des Bewilligungsbescheides und der Baugenehmigung ist durch den Bauverein das Mehrfamilienhaus innerhalb von 18 Monaten bezugsfertig zu errichten.

## **18. Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des Overbergareals** B 2023/610/5474/1

Herr Leson verweist auf die Sitzungsvorlage. Es sei aus seiner Sicht wichtig, die Gesamtfläche zeitnah einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Fläche solle, da ein Bedarf auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau gegeben sei, schwerpunktmäßig der Wohnnutzung zugeführt werden. Darüber hinaus soll eine Teilfläche der Caritas, um eine zeitnahe Möglichkeit zur Errichtung der dringend benötigten Gebäude für eine Tagespflege sowie die Büros der ambulanten Dienste zu ermöglichen, zum Kauf zur Verfügung gestellt werden. Der ursprünglich angedachte Standort für den Neubau, der Standort des ehemaligen Kardinal-von-Galen Heimes, stehe nicht zu Verfügung; der Bestandsbaukörper diene zur Flüchtlingsunterbringung. Er lege es den Ausschussmitgliedern ans Herz, dem Verwaltungsvorschlag zu folgen.

Frau Horstmann stimmt dem Beschlussvorschlag der Verwaltung im Grundsatz zu. Es sei jedoch zu bedenken, dass für die Volkshochschule weiterhin 400 m<sup>2</sup> Fläche fehle, diese Fläche sei anderweitig bereitzustellen. Gut ausgebildete Menschen seien wichtig für Oelde, das Bildungsniveau sei zu erhalten.

Frau Rodeheger unterstreicht, dass auch ihr dieses Thema wichtig sei. Sie sei in Abstimmung mit Frau Evers. Aktuell werde nach Alternativen gesucht. Verschiedene Alternativen werden bereits diskutiert. Die Sanitäreanlagen stellen aktuell ein Problem dar. Herr Combrink sei ebenfalls in die Standortsuche eingebunden.

Frau Horstmann erkundigt sich danach, ob die Politik über die Ergebnisse der Standortsuche informiert werde. Die Bildung liege der SPD-Fraktion am Herzen.

Frau Rodeheger sagt eine entsprechende Unterrichtung zu.

Herr Poppenberg erkundigt sich danach, wohin der Radsportverein Schwalbe Oelde, welcher aktuell die alte Turnhalle nutze, umziehen könne.

Laut Frau Rodeheger sei dies noch nicht thematisiert worden. Die Verwaltung versuche jedoch, Alternativen zu finden. Für sportliche Nutzungen seien Lösungen absehbar. Vorstellbar seien andere Sporthallen oder die Dreifachhalle. Die Unterbringung der Werkstatt sei hingegen noch unklar.

Frau Köß resümiert, dass im Jahr 2019 zu Beginn der Planungen zunächst beschlossen worden sei, dass auf dem Areal Wohnen sowie die Volkshochschule in Teilen der Bestandskörper realisiert werden sollte. Im Jahr 2021 sei dieser Beschluss jedoch konterkariert worden: Vorschlag sei nun gewesen, für die Volkshochschule einen Neubau vorzusehen. Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen habe die Entwicklung nicht begrüßt, sei diesen Weg aber mitgegangen. Nun führe die Flüchtlingskrise dazu, dass auch dieser Weg nicht fortgeführt werden könne. Sie sei froh über die Umnutzung des alten Kardinal-Von-Galen Heims; da die Nutzung jedoch für mindestens acht Jahre vorgesehen sei, bleibe die

Volkshochschule wieder auf der Strecke. Der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen sei die nun durch die Verwaltung aufgezeigte improvisierte Lösung zu wenig: Die Volkshochschule habe das Recht auf eine gute Lösung. Oelde sei als Bildungsstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln, der Bedarf sei hierauf auszurichten. Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen habe Vorschläge unterbreitet, die keinen Wohnraumverlust nach sich ziehen würden: Für die Volkshochschule könnte unter Einbeziehung der alten Gebäude und einem ergänzenden Neubau eine Lösung geschaffen werden, die Schule könnte als Schule erhalten bleiben. Dies gehe schneller als eine Planung durch einen Investor. Diese Vorschläge seien nicht aufgegriffen worden. Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen stimme gegen diesen Antrag, dies sei schade, da durch die nun vorgesehene Planung Potential verloren gehe. Ihre Fraktion werde sich an der Planung dennoch konstruktiv beteiligen.

Frau Rodeheger führt aus, dass der jetzige Verwaltungsvorschlag der beste Weg sei, alle Eventualitäten seien ins Auge gefasst worden. Es sei viel Geld erforderlich, um den Raumbedarf der Volkshochschule auf dem Areal herzustellen. In der Verwaltung seien keine Kapazitäten gegeben, diese Planung dort nun durch die Stadt zu entwickeln. Aus städtebaulicher Sicht sei das jetzige Vorgehen zu begrüßen, da Wohnraum dringend benötigt werde und sinnvoll sei. Sehr viele Aspekte seien bei der Planung in den Blick genommen worden, entgegenstehende Argumente seien nicht unberücksichtigt geblieben. Sie halte den aufgezeigten Vorschlag für einen wichtigen Durchbruch.

Herr Drinkuth bedauere, dass die Volkshochschule der gefühlte Verlierer der Entwicklung sei. Es habe sich jedoch eine neue Situation ergeben, neue Entwicklungen, wie die Dreifachhalle, seien hinzugekommen. Wohnen sei am diskutierten Standort gut. Das Themenfeld Bildung sei in der Vergangenheit viel bespielt worden. Es sei viel in die weiterführenden Schulen sowie Grundschulen investiert worden. Er habe Vertrauen in die Verwaltung, dass ein vernünftiger Ersatz für die Volkshochschule geschaffen werde.

Herr Poppenberg merkt an, dass die Brauerei Schwarze saniert werde. Er schlage vor, dass die Volkshochschule komplett die dortigen Räumlichkeiten nutze.

Frau Rodeheger betont, dass der Stadtverwaltung die Volkshochschule wichtig sei, dass Thema aus den genannten Gründen aber immer mehr nach hinten geschoben worden sei. Die Verwaltung suche aber nach einer Lösung, diese werde mit der Politik erörtert.

Nachdem keine weiteren Fragen bestehen, stellt Herr Austrup den Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

### **Beschluss**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat **mehrheitlich bei 12 Ja-Stimmen, 2 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen** 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.

## 19. Masterplan Innenstadt - Anmeldung von Teilmaßnahmen zur Städtebauförderung für das Programmjahr 2024 B 2023/610/5515

Herr Leson stellt den Sachstand vor. Weiter verweist er auf den Inhalt der Sitzungsvorlage.

Für das Gestaltungshandbuch habe der zweite Workshop stattgefunden. Nach der neuen Programmveröffentlichung sei ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn möglich. Für das Projekt „Erstellung eines Katasters innerstädtischer Gewerbeimmobilien“ sei keine Förderung möglich. Für das Programmjahr 2024 seien die folgenden Maßnahmen vorgesehen: Umgestaltung der Herrenstraße, Beratung bei Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen, Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude, Fassaden- und Hofprogramm und Mehrgenerationenhaus. Die Projekte Umgestaltung und Belebung des Hermann-Johanning-Platzes und Erweiterung der Bücherei würden, wie bereits bekannt, aufgrund früherer Beschlussfassungen zum Thema „Bildungscampus verschoben. Für das Projekt Mehrgenerationenhaus würde der Entwurf aktuell zur Antragsreife gebracht.

Die Planungen für die Bücherei seien gestoppt worden, so Frau Köß. Es sei sich auf die Suche nach einem Standort für einen Bildungscampus begeben worden, hierbei sei das Overbergareal nicht mit einbezogen worden. Daher sei mit den Planungen für die Bücherei weiter zu machen, es läge aber kein Antrag für das kommende Jahr vor. Daher stelle sich die Frage, wann diese Planungen wieder an den Start gehen würden und wie vorzugehen sei.

Herr Leson antwortet, dass für das Projektjahr 2025 in 2024 ein Antrag zu stellen sei, ein Auftrag müsse zeitnah erfolgen.

Bezüglich eines Bildungscampus hätten Gespräche mit den Leitungen stattgefunden, so Frau Rodeheger, es sei eine gemeinsame Strategie zu entwickeln. An der bestehenden Bücherei sei die Barrierefreiheit ein Thema, der Umfang der Planungen sei zu klären. Ein Bildungscampus sei auf dem Overbergareal nicht umsetzbar.

Herr Leson ergänzt, dass die Entscheidung zwischen der Sanierung der Bücherei und einem Bildungscampus an einem möglichen neuen Standort zu treffen sei.

Im September müsse für die Antragsstellung im Folgejahr Klarheit herrschen, auf das KvG-Grundstück könne man nicht warten, so Frau Köß.

### **Beschluss**

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

Die Verwaltung wird beauftragt, die folgenden Projekte des Masterplans Innenstadt vorzubereiten und für 2024 zur Förderung anzumelden:

- Projekt 5: Beratung bei Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen
- Projekt 24: Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude
- Projekt 25: Fassaden- und Hofprogramm
- Projekt 36: Mehrgenerationenhaus

Vorbehaltlich der Bewilligung der Fördermittel wird die Maßnahmenfreigabe für die Projekte erteilt.

## **20. Verschiedenes**

### **20.1. Mitteilungen der Verwaltung**

Herr Leson teilt mit, dass das Bauleitplanverfahren „Modulhaussiedlung Sünninghausen“ nicht im Ausschuss thematisiert worden sei, da der Vorhabenträger die Umsetzung zurückgestellt habe.

Weitere Mitteilungen erfolgen nicht.

### **20.2. Anfragen an die Verwaltung**

Herr Brinkmann fragt nach, ob die Anlage von Bodenröhren bzw. Deckeln in Zusammenhang mit den neuen Spielzeugen in der Fußgängerzone stehe.

Herr Leson bestätigt, dass die Deckel für die Spielgeräte seien und dass diese in den Sommerferien aufgestellt werden würden.

Im Bereich der Unterführung an der Werner-Habig-Straße würde die Böschung abrutschen, so Herr Libor. Hier bestehe eine Gefährdung durch die Kantensteine im Fußweg. Er fragt nach, ob eine Begutachtung und Gefährdungslage vorliege.

Nach Auskunft von Herr Leson, sei dieses Problem bisher nicht bekannt. Er leite die Frage weiter: Er sagt eine Antwort per Mail zu.

Frau Horstmann erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand für die vorgesehene barrierefreie Toilettenanlage auf dem Carl-Haver-Platz.

Nach Auskunft von Herrn Leson handle es sich um den favorisierten Standort für eine Toilettenanlage. Aktuell sei die Abwasserbeseitigung noch problembehaftet.

gez. Norbert Austrup  
Ausschussvorsitzender

gez. Joseph Brandner  
Schriftführer

gez. Madita Stelten  
Schriftführerin