



Sitzungsvorlage

B 2023/610/5564
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Auskunft erteilt Frau Madita Stelten
Telefon 02522 / 72-465
E-Mail madita.stelten@oelde.de

Bebauungsplan Nr. 162 „Quartiersentwicklung Overbergareal“ der Stadt Oelde – Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	31.08.2023
Rat	Entscheidung	11.09.2023

Beschlussvorschlag

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

A) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 und § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Quartiersentwicklung Overbergareal“ der Stadt Oelde einzuleiten. Der Beschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Der Rat der Stadt Oelde beschließt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll. Die Verfahrensart wird herangezogen, da es sich im Wesentlichen um einen

Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung des Areals der früheren Feuerwache wie auch eines Teils des östlich angrenzenden ehemaligen Schulareals handelt. Darüber hinaus werden auch die weiteren Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt. Mit einer Fläche von 0,57 ha wird die zulässige Grundfläche von 2 ha deutlich unterschritten.

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 12.06.2023 hat der Rat der Stadt Oelde entschieden, das Gelände der ehemaligen Overbergschule sowie die Flächen der früheren Feuer- und Rettungswache einer Nachnutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen zuzuführen (Anlage 1).

Um der Caritas ambulante Dienste GmbH eine zeitnahe Möglichkeit zur Errichtung der dringend benötigten Gebäude für eine Tagespflege und die Büros der ambulanten Dienste zu ermöglichen, wurde zudem festgelegt, zunächst ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Dieses hat zum Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für eine neue Bebauung des Areals der früheren Feuerwache sowie eines knapp 20 m breiten Streifens der östlich angrenzenden Flächen (ehemaliges Schulareal und im Nordosten Parkanlage am Rathausbach) zu schaffen. Neben der bereits dargestellten Nutzung durch die Caritas soll in dem entstehenden Quartier Wohnraum geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Im Rahmen des nachgelagert durchzuführenden Investorenauswahlverfahrens soll ein Investor gefunden werden, der die nicht von der Caritas beanspruchten Baufelder im vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Quartiersentwicklung Overbergareal“ entwickelt und die bestehende Turnhalle und das Schulgebäude einer neuen Nutzung zuführt.

Der ca. 0,57 ha umfassende Geltungsbereich liegt nördlich der Overbergstraße.

Die nördliche Begrenzung stellt der Rathausbach inklusive seines südlich begleitenden Grünstreifens dar. Östlich befindet sich das denkmalgeschützte Schulensemble der ehemaligen Overbergschule. In Richtung Westen wird das Gebiet durch zwei Häuserreihen von der Von-Galen-Straße getrennt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 85 tlw., 88, 89, 274 tlw. und 596 tlw. der Flur 15. Die Abgrenzung ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen (Anlage 2).

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, konkret der Wiedernutzbarmachung von Flächen, handelt und die betroffene Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst.

Im Flächennutzungsplan ist das Areal derzeit großteils als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Feuerwehr, in einem Teilbereich mit der Zweckbindung Schule sowie auf der nordöstlichen Teilfläche als Grünfläche mit der Zweckbindung Parkanlage festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang im Wege der Berichtigung angepasst.

Als erster Verfahrensschritt im Rahmen der Bauleitplanung soll nun der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Anlagen

Anlage 1 – Städtebaulicher Entwurf
Anlage 2 – Geltungsbereich