



Sitzungsvorlage

B 2024/610/5688
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

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

Bebauungsplan Nr. 162 „Quartiersentwicklung Overbergareal“ der Stadt Oelde – Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	21.02.2024
Rat	Entscheidung	04.03.2024

Beschlussvorschlag

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

Der Rat der Stadt Oelde beschließt die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB. Die Öffentlichkeit wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Nähere Einzelheiten hierzu werden noch bekannt gemacht. Zugleich soll den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbarkommunen innerhalb einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur Äußerung eingeräumt werden. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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. Daraufhin wurde am 11.09.2023 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Neben einer Nutzung durch die Caritas ambulante Dienste GmbH 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 Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Gutachterbüro erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Bereich des Grünzugs Rathausbach und der Parkanlage um ein wertvolles Biotop handelt. Dieser ist als Dunkelraum zu erhalten, da er als Jagdhabitat, Transferweg und Quartier für Fledermäuse dient. Gehölze im Nahbereich der denkmalgeschützten Bestandsgebäude und an der Grenze zur Parkanlage sind zu erhalten.

Der städtebauliche Entwurf (Anlage 2) war daher anzupassen, da das nordöstliche Baufeld im Bereich der Parkanlage liegt. Der Geltungsbereich reduziert sich somit von 0,57 ha auf 0,52 ha.

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Overbergstraße. Die nördliche Begrenzung stellt der Rathausbach inklusive seines südlich begleitenden Grünstreifens und der Parkanlage 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 und ist dem beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

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 größtenteils 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.

Die Öffentlichkeit wird neben der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Anlagen

- Anlage 1 – Geltungsbereich
- Anlage 2 – Städtebaulicher Entwurf