



Sitzungsvorlage

B 2024/610/5776
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

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

Bebauungsplan Nr. 162 „Quartiersentwicklung Overbergareal“ der Stadt Oelde

- A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit**
- B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	24.06.2024
Rat	Entscheidung	01.07.2024

Beschlussvorschlag

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

A) Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Oelde hat die Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seine Abwägung einbezogen und beschließt diese wie in Anlage 8 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.

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 12.06.2023 (B 2023/610/5474/1) 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.

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) 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 Nachgang des Bauleitplanverfahrens soll ein/e Investor/in gefunden werden, welche/r 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. 0,52 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 1).

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 zu einem Großteil 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 Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde vom 13.03.2024 bis zum 17.04.2024 durchgeführt. Ergänzend hierzu hat eine Informationsveranstaltung am 21.03.2024 stattgefunden, um die Bedürfnisse und Anregungen interessierter Bürger*innen zu erfragen.

Im Nachgang zur Unterrichtung der Öffentlichkeit haben sich redaktionelle Änderungen in der Artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben. Darüber hinaus wurde der Planentwurf aufgrund der mittlerweile vorliegenden Erschließungsplanung sowie aufgrund von Eingaben im Rahmen der erfolgten Beteiligung angepasst. Dies sind insbesondere:

- Anpassung der Ausgestaltung, Höhe und Lage der Erschließungsanlage,
- Hinzufügen einer Trafostation im Südosten des Geltungsbereichs,
- Anpassung des östlichen Baufeldes aufgrund der zuvor genannten Aspekte,
- Ergänzung eines Gewässerrandstreifens am Rathausbach,
- Ergänzung einer Sammelstelle für Müllbehälter an den Abfuhrtagen.

Als nächster Verfahrensschritt soll nunmehr über die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit entschieden und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst werden.

Anlagen

Anlage 1 – Geltungsbereich

Anlage 2 – Planentwurf

Anlage 3 – Begründung

Anlage 4 – Artenschutzrechtliche Prüfung II

Anlage 5 – Stellungnahme Bodenuntersuchungen

Anlage 6 – Schalltechnische Stellungnahme

Anlage 7 – Niederschrift über die Informationsveranstaltung

Anlage 8 – Stellungnahmen mit Abwägung aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 BAuGB