



Sitzungsvorlage

B 2024/610/5781/1
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

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

Investorenauswahl für das Overbergareal

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	26.06.2024
Rat	Entscheidung	01.07.2024

Beschlussvorschlag

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

1. Der Beschluss des Rates vom 06.09.2021, ein Investorenauswahlverfahren für das Umfeld der ehemaligen Overbergschule einzuleiten und durchzuführen, wird aufgehoben.
2. Die Verwaltung erhält den Auftrag – ohne ein förmliches Investorenauswahlverfahren – potentielle Investoren auszuwählen, die die noch zu vergebenden Baugrundstücke auf dem westlichen Overbergareal entwickeln sowie die Turnhalle und das Schulgebäude der früheren Overbergschule einer neuen Nutzung zuführen sollen. Zentrale Kriterien für die Vergabe sollen u. a. ein schlüssiges Nutzungskonzept für die beiden Schulgebäude sowie die Qualität der Entwürfe für eine Bebauung auf den verbleibenden Baufeldern des westlichen Overbergareals sein.

Die Vergabe erfolgt nach Beratung im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung und entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Oelde.

Sachverhalt

Mit Ratsbeschluss vom 06.09.2021 (B 2021/610/4921) ist die Verwaltung der Stadt Oelde beauftragt worden, auf Basis des seitens der Stadt Oelde erstellten städtebaulichen Entwurfs ein Investorenauswahlverfahren für das Umfeld der ehemaligen Overbergschule durchzuführen. Es sollte ein Gesamtkonzept entwickelt werden, welches die Umnutzung des Ensembles der Overbergschule unter Ausnahme des WC-Gebäudes und die Nachnutzung des alten Feuerwehrgeländes sinnvoll in den Bestand eingliedert.

Nach dem Beschluss gab es mehrere Entwicklungen, die nunmehr für das weitere Vorgehen zu berücksichtigen sind. Dies sind insbesondere Folgende:

- *Nutzung des ehemaligen Gebäudes des Kardinal-von-Galen-Heims als Flüchtlingsunterkunft:*

Die Umnutzung des Gebäudes des ehemaligen Kardinal-von-Galen-Heims bot der Stadt Oelde die einmalige Gelegenheit, der großen Herausforderung des seit Kriegsausbruch in der Ukraine nicht abreißenden Flüchtlingsstroms zu begegnen. Es galt daher, der Caritas eine Alternative für den geplanten Bau der Tagespflegeplätze und des Verwaltungstraktes zur Verfügung zu stellen, die auf dem Overbergareal gefunden wurde. Damit reduzierte sich die für eine/n Investor/in im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens zu bebauende Fläche um ein Baufeld (ca. 1.750 qm).

Um das für eine Realisierung erforderliche Planungsrecht schnellstmöglich zu schaffen, beschloss der Rat der Stadt Oelde am 12.06.2023 (B 2023/610/5474/1) das Vorziehen des Bauleitplanverfahrens und die nachgelagerte Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird einem potentiellen Investor bereits ein klarer, insbesondere städtebaulicher Rahmen gesetzt, in dem sich sein Entwurf bewegen muss.

- *Altlasten:*

Weiterführende Untersuchungen der Altlastensituation auf dem Overbergareal haben gezeigt, dass nahezu auf der gesamten Fläche belastete Auffüllungen vorhanden sind, die eine Eintragung im Altlastenkataster sowie – je nach Nachnutzung – einer kostenintensiven Beseitigung bedürfen. Da zu erwarten ist, dass kein/e Investor/in Interesse am Kauf einer belasteten Fläche zeigen wird, sollen die Baufelder auf dem westlichen Overbergareal bereinigt und ebenso wie die an den Gebäudegrenzen ausparzellierten altlastenfreien Flächen der Turnhalle und des Schulgebäudes verkauft werden (siehe auch Vorlage B 2024/012/5767). Die Umnutzung bzw. Gestaltung der verbleibenden Schulhoffläche (v. a. Mehrgenerationenplatz) verbleibt somit bei der Stadt Oelde.

- *Artenschutz:*

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Gutachterbüro erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem „Grünzug Rathausbach“ und der darin enthaltenen Parkanlage um ein wertvolles Biotop handelt. Dieses ist als Dunkelraum zu erhalten, da es als Jagdhabitat, Transferweg und Quartier für Fledermäuse dient. Gehölze im Nahbereich der denkmalgeschützten Bestandsgebäude und an der Grenze zur Parkanlage sind zu erhalten. Im Vorfeld der ersten Beteiligungsphase (Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB) mussten daher der städtebauliche Entwurf und der Bebauungsplan angepasst werden: Der Geltungsbereich reduzierte sich von 0,57 ha auf 0,52 ha.

Aufgrund der dargestellten veränderten Rahmenbedingungen schlägt die Verwaltung vor, auf ein umfangreiches Investorenauswahlverfahren zu verzichten, auch, um mögliche Synergien mit den Bautätigkeiten der Caritas (eventuell gemeinsame Tiefgaragenstellplätze) zu erzielen.

Die Verwaltung empfiehlt demzufolge, die Grundstücke mit den Baukörpern (Turnhalle und Schulgebäude) mehreren geeigneten Investoren anzubieten und bei Interesse in die Verhandlungen einzutreten. Zentrale Kriterien für die Vergabe sollen u. a. ein schlüssiges Nutzungskonzept für die beiden Schulgebäude sowie die Qualität der Entwürfe für eine Bebauung auf den verbleibenden Baufeldern auf dem westlichen Overbergareal sein. Ausweichräumlichkeiten für die aktuell im Schulgebäude verorteten Kurse der VHS müssen noch identifiziert werden.

Der Beschlussvorschlag wurde aufgrund der Vorberatungen im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung am 26.06.2024 wie oben dargestellt modifiziert.