

## Niederschrift

**über die Informationsveranstaltung im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 2 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 "Quartiersentwicklung Overbergareal" der Stadt Oelde**

Termin: Donnerstag, 21. März 2024  
Ort: Rathaus der Stadt Oelde, Großer Ratssaal, Ratsstiege 1, 59302 Oelde  
Beginn: 17.30 Uhr  
Ende: 18.35 Uhr

### **Anwesende:**

#### Von der Verwaltung:

Frau Köstens: Stadt Oelde, FD Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung  
– Stellvertretende Leitung  
Herr Boegel: Stadt Oelde, Ordnungsamt – Leitung  
Frau Stüttgen: Stadt Oelde, FD Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

#### Planungsbüro:

Herr Naim: Tischmann Loh & Partner

#### Von der Presse:

Herr Hahn: Die Glocke

#### sowie 25 Bürger:innen

Frau Köstens eröffnet die Informationsveranstaltung. Sie begrüßt die anwesenden Bürger:innen und stellt die Mitarbeitenden der Verwaltung sowie Herrn Naim von dem Planungsbüro Tischmann Loh und Partner vor. Im Nachgang erläutert sie kurz den weiteren Ablauf der Veranstaltung und benennt den Geltungsbereich des Plangebiets.

Ein Bürger meldet sich zu Wort und erkundigt sich, um welche Flächen es sich bei der Informationsveranstaltung genau handle. Er sei davon ausgegangen, dass die Gebäude der alten Overbergschule sowie der Grünzug mit betrachtet werden würden.

Herr Naim antwortet, dass es inhaltlich um den Bebauungsplan gehe, der städtebauliche Entwurf für das gesamte Overbergareal jedoch in der Präsentation enthalten sei.

Frau Köstens ergänzt, dass die Planungen für den Grünzug Rathausbach aktuell ebenfalls bearbeitet werden, dies sei aber nicht Thema der Informationsveranstaltung.

Eine Bürgerin fragt nach, ob bei der Veranstaltung Informationen zum ehemaligen Toilettengebäude der Overbergschule zu erwarten seien.

Es werde sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt, so Herr Naim.

Ein Bürger erkundigt sich, warum das Overbergareal in Teilflächen betrachtet werden würde.

Für die Neubebauung im Bereich der ehemaligen Feuerwehrgebäude müsse Planungsrecht geschaffen werden, antwortet Frau Köstens. Die Wiederbelebung bzw. Neunutzung der Ge-

bäude der ehemaligen Overbergschule sei ein anderer Schritt der Planung. Daher sei der aktuelle Planstand, dass zunächst das Planungsrecht für die Neubauten geschaffen werden würde. Hierfür befinde man sich aktuell in der Phase der frühzeitigen Beteiligung, wozu die heutige Informationsveranstaltung zähle. Daraufhin verlassen drei Bürger:innen die Veranstaltung.

Herr Naim stellt im Folgenden anhand einer Präsentation die Grundzüge der erforderlichen Bauleitplanung vor. Den Beginn bildet die Vorstellung des Ablaufs des Planverfahrens, welches sich in zwei Beteiligungsphasen aufteile. Anhand von einem Luftbild und Fotos wird die Bestandssituation der betreffenden Flächen dargestellt. Bei dem Planungsziel handle es sich um die sinnvolle und zeitgemäße Innenentwicklung der Teilfläche des Overbergareals in Form eines Angebotsbebauungsplans. Dieser stelle den planungsrechtlichen Rahmen dar, welcher die Regeln vorgebe nach denen gebaut werden dürfe, welche die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigen würden.

Daraufhin stellt Herr Naim kurz den städtebaulichen Entwurf des Overbergareals vor, welcher neben der Planfläche des Bebauungsplans den Bereich des Grünzuges Rathausbach und die Gebäude der ehemaligen Overbergschule enthalte.

In der sich anschließenden Darstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes erläutert Herr Naim zunächst die Grundzüge des Bebauungsplanentwurfs. Hierbei wird auf die getroffenen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den geplanten Höhen und zur Erschließung eingegangen. Ebenfalls werden die grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen erläutert. Zur Planung der Erschließung sei ein Fachbüro beauftragt worden. Da ein Gutachten Altlasten im Boden der Flächen aufführt, dürfe die Bebauung erst nach der Entsorgung dieser Altlasten erfolgen.

Frau Köstens leitet mit der Bitte um Beteiligung zu den Fragen und Anregungen der Bürger:innen über.

<b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger:innen</b>	<b>Antworten von der Verwaltung und von Herrn Naim</b>
<p>Ein Bürger erkundigt sich, wann mit dem Beginn der Bauarbeiten zu rechnen sei.</p>	<p>Herr Naim erläutert, dass das Planverfahren zunächst abgeschlossen sein müsse, um mit der Bebauung der Fläche beginnen zu können.</p> <p>Frau Köstens ergänzt, dass dies für die Bebauung der Fläche gelte. Die Abrissarbeiten für die ehemaligen Gebäude der Feuerwehr seien für den kommenden Sommer angedacht, das Auskoffern des belasteten Bodens erfolge voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte. Es sei der Wunsch den Satzungsbeschluss zum Ende des Jahres zu erzielen, sodass zum Anfang des nächsten Jahres mit dem Beginn der Bauarbeiten der Neubauten zu rechnen sei. Ein genauerer Zeitplan könne hierzu jedoch nicht vorliegen, da er auch vom weiteren Verfahrensablauf abhängig sei.</p>
<p>Im Westen des Plangebiets sei bekanntlich ein Grundstück für die Caritas vorgesehen,</p>	<p>Frau Köstens verortet im Planentwurf das Baufenster, welches für die Caritas vorge-</p>

<p>so ein Bürger. Er erkundigt sich, wie viel allgemeine Wohnfläche verbleiben würde.</p> <p>Der Bürger fragt nach, was für das nördliche Baufeld angedacht sei, ob hier die Nutzung für Familien und Senioren geplant sei.</p> <p>Es werde ein großer Aufwand für wenig Wohnraum geschaffen, da nur etwa ca. 2.000 m<sup>2</sup> verbleiben würden. Dies sei jedoch politisch gewollt.</p>	<p>sehen sei. Diese erscheine jedoch massiver, als die Bebauung die dafür angedacht sei. Es seien zwei Baukörper geplant, welche durch eine Tiefgarage unterirdisch verbunden seien. Es wird bestätigt, dass weniger allgemeine Wohnfläche verbleiben sei, als im Voraus geplant. In dem Gebäude der Caritas seien jedoch ebenfalls Wohnungen geplant, so Frau Köstens.</p> <p>Da es sich um einen Angebotsplan handle, sei für die Grundstücke die konkrete Nutzung noch nicht festgelegt, ergänzt Frau Köstens. Das Ziel des Bebauungsplans sei es Planungsrecht im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen, da nach § 34 BauGB nur die Bebauung entlang der Straße möglich sei.</p>
<p>Das Plangebiet grenze im Norden an den Rathausbach; hier habe es in der Vergangenheit Überflutungen gegeben, so ein Bürger. Sogar die neuen Gebäude auf dem ehemaligen Probstgelände seien im vergangenen Winter überflutet worden. Er erkundigt sich nach dem Abstand der geplanten Bebauung zum Bach und ob die Möglichkeit der Ausbildung einer Aue bestünde.</p>	<p>Für die Ausbildung einer Aue sei nicht ausreichend Platz vorhanden, antwortet Frau Köstens. Die bestehende Mauer habe einen gewissen Schutz geboten. Es sei eine Fachfirma beauftragt, die Erschließung zu planen und eine Höhenprüfung durchzuführen.</p> <p>Ein anderer Teil der Planung sei der Grünzug Rathausbach, hier sei – im Rahmen des räumlich begrenzt Möglichen - eine Verbesserung der Hochwassersituation angestrebt. Die Fachfirma prüfe die Höhen und eventuelle Baumöglichkeiten. Tiefer als die bestehenden Feuerwehrgebäude werde nicht gebaut.</p>
<p>Eine Bürgerin erkundigt sich nach dem Erhalt der Bäume entlang der Straße, da der Grünzug aufgrund des Artenschutzes nicht angefasst werden dürfe.</p>	<p>Herr Naim erläutert, dass in dem Geltungsbereich bewusst Grünflächen zum Erhalt festgesetzt seien. Dies betreffe ebenfalls die Kastanien entlang der Straße. Lediglich ein Baum liege innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche und sei somit nicht zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund des Artenschutzgutachtens sei Fläche zur Bebauung entfallen und als Grünfläche belassen.</p> <p>Frau Köstens ergänzt, dass die Artenschutzrechtliche Prüfung Auflagen zum Umgang mit dem Grünzug vorgebe. Dieser bleibe daher erhalten.</p> <p>Zu den Auflagen zähle unter anderem die Anbringung von Fledermauskästen, so Herr Naim.</p>

<p>Die Schulhoffläche werde aktuell als Parkfläche für die VHS genutzt, so eine Bürgerin. Die Anwohner müssten für einen Parkausweis zahlen. Sie erkundigt sich, ob alternative Parkmöglichkeiten bei Wegfall dieser Parkflächen angedacht seien. Im Bereich der alten Feuerwehr würden viele Autos der Caritas parken.</p> <p>Es wird der Vorschlag gemacht, die Parksituation auf dem Schulhofgelände durch Markierungen zu ordnen.</p>	<p>Sobald die Arbeiten an dem Kreisverkehr Paulsburg abgeschlossen seien, würden die Halteverbotszonen in der Overbergstraße wieder zurückgenommen werden, so Herr Boegel. Aktuell sei diese noch Umleitungsstrecke für die Buslinien. In den umliegenden Straßen könne dann geparkt werden, dafür sei der Raum da.</p> <p>Herr Naim ergänzt, dass ein Stellplatznachweis nicht im Rahmen des Bebauungsplans regelbar sei. Dies sei von den jeweiligen Nutzungen abhängig und der Nachweis erfolge im Baugenehmigungsverfahren.</p>
<p>Ein Bürger erkundigt sich, ob eine Tiefgaragenpflicht bestehe.</p>	<p>Herr Naim führt aus, dass die Festsetzung des Bereichs für Tiefgaragen nur ein Angebot sei, jedoch keine Pflicht. Im Rahmen des Bauantrags seien ausreichend Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Im Bebauungsplan seien nur die möglichen Flächen festgelegt.</p>
<p>Im nördlichen Bereich liege der Park, so ein Bürger. Es wird nachgefragt, wo dieser in der Plandarstellung zu erkennen sei.</p>	<p>Frau Köstens zeigt den Weg innerhalb des Parks, welcher an der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans liege. Der Randbereich des Parks sei einbezogen worden, um den Dunkelraum zu sichern. Die Parkfläche werde nicht geändert.</p> <p>Lediglich ein Fußweg vom Plangebiet zum Park sei festgesetzt, welcher über ein Wegerecht gesichert werde, ergänzt Herr Naim.</p>
<p>Ein Bürger fragt nach, ob die neuen Gebäude behindertengerecht geplant seien.</p>	<p>Herr Naim erläutert, dass dies nicht im Bebauungsplan geregelt werde.</p> <p>Ab einer gewissen Wohneinheitenanzahl sei bauordnungsrechtlich geregelt, dass behindertengerechte Wohnungen zu errichten seien, so Frau Köstens. Ebenfalls sei über den Handlungsleitfaden „Wohnen“ festgelegt, dass 30% geförderter Wohnungsbau zu errichten sei.</p>
<p>Im Bebauungsplan seien die Höhen für die neuen Gebäude mit drei Geschossen plus Dach festgelegt. Die Nachbargebäude würden eine Höhe von zwei Geschossen plus Dach aufweisen. Es wird gefragt, ob die Neubauten höher als der Bestand geplant seien.</p>	<p>Bezüglich der Höhen seien die geplanten Gebäude durch die Festlegung von maximalen Trauf- und Firsthöhen eingeschränkt. Die Ausbildung von drei Vollgeschossen plus Dach sei daher nicht möglich, antwortet Herr Naim.</p> <p>Frau Köstens ergänzt, dass die Firstspitze etwas höher als der Bestand möglich sei.</p>

	<p>Die Höhe des Turms des ehemaligen Feuerwehrgebäudes werde jedoch unterschritten.</p>
<p>Es wird gefragt, ob festgelegt sei, wie viele Wohneinheiten geplant seien. Durch die Neubebauung sei ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Dies sei aktuell durch die Sperrung zur Errichtung des Kreisels an der Paulsburg der Fall.</p>	<p>Herr Naim antwortet, dass eine Begrenzung der Wohneinheiten aktuell nicht vorgesehen sei. Durch die geringe Größe des Plangebiets bewege sich das Verkehrsaufkommen noch im Wohngebietsrahmen.</p>
<p>Ein Bürger merkt an, dass es sich um eine Tempo 30 Zone handle, daran werde sich jedoch oft nicht gehalten. Auch in der Fahrradstraße am TMG werde zu schnell gefahren, mehr Polizeikontrollen seien wünschenswert.</p>	<p>Bei der Wiederherstellung des Normalzustandes in der Overbergstraße könnten Verkehrszählungen durchgeführt werden, so Herr Boegel.</p>
<p>Ein Bürger fragt nach, ob die Positionen der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten festgelegt seien. Große Tiefgaragenrampen auf der Fläche würden nicht schön aussehen. Eine Möglichkeit sei das verstecken der Rampen innerhalb der Gebäude.</p> <p>Es wird gefragt, ob offene lange Rampen zugelassen seien.</p>	<p>Im Bereich der im Süden festgesetzten Grünflächen sei ein Zu- und Abfahrtsgebot festgesetzt, erläutert Herr Naim. Somit sei eine Zuwegung des Plangebiets nur über die bereits vorhandene Zufahrt möglich. Der Bereich für mögliche Tiefgaragen sei festgelegt, die Position der Zufahrten jedoch nicht. Da es sich um ein kleines Plangebiet handle, seien nicht viele Zufahrten zu erwarten. Es sei eine Begrüpfungspflicht für die Tiefgaragendecken vorgesehen. Damit dort auch Bäume gepflanzt werden könnten, müssen sie außerhalb des überbauten Bereichs durch eine 1,2 m dicke Bodenschicht überdeckt werden.</p> <p>Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handle, seien die einzelnen Bauvorhaben nicht geregelt. Es solle genug Spielraum für die Bebauung verbleiben.</p> <p>Frau Köstens ergänzt, dass offene Rampen möglich seien. Eine maximale Breite könne festgelegt werden. Diese sei jedoch durch die geplanten oberirdischen Stellplätze und die Bepflanzungspflicht, da je vier Stellplätze ein Baum anzupflanzen sei, ohnehin eingeschränkt. Die Caritas habe viele Autos, die unterzubringen seien. Eine genaue Position von Tiefgaragenzufahrten könne nicht festgelegt werden.</p>
<p>Ein Bürger merkt an, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um ein großes Gelände handle, auf dem eine Versiegelung von bis zu 80 % möglich sei. Es wird gefragt, ob</p>	<p>Frau Köstens erläutert, dass eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt sei. Dies bedeute, dass 40% des Grundstücks durch die Hauptgebäude bebaut werden könnten.</p>

<p>eine Fläche so ausgenutzt werden müsse und ob mehr Grün vorgesehen werden könne.</p>	<p>Die 80% beziehen sich auf die Tiefgaragen, für welche ein starker Aufbau zur Ermöglichung der Begrünung festgesetzt sei. Es sei ein Spagat zwischen dem Schaffen von Wohnraum und dem Erhalten von Grün. Hier sei abzuwägen, was städtebaulich verträglich sei.</p> <p>Herr Naim ergänzt, dass bei einer Festsetzung einer GRZ von 0,4 eine Überschreitung auf 0,6 für Nebenanlagen, Zuwegungen o.ä. schon durch das Gesetz möglich sei. Die weitere Überschreitung auf 0,8 sei nur aufgrund der Tiefgaragen aufgenommen worden, diese seien jedoch zu begrünen.</p>
<p>Ein Bürger regt an, das Baufeld zum Rathausbach wegzulassen, da es sich um Überschwemmungsgebiet handle.</p>	<p>Da das Schaffen von Wohnraum das planungsrechtliche Ziel ausbilde, sei dieses Baufeld in den Bebauungsplan aufgenommen, so Herr Naim. Ein Fachbüro beschäftige sich mit diesem Thema des Überschwemmungsgebiets.</p>

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden, schließt Frau Köstens um 18.35 Uhr die Veranstaltung und verweist in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17. April 2024.

---

gez. Nicola Köstens  
Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung - Stellvertretende Leitung

---

gez. David Naim  
Planungsbüro, Tischmann Loh & Partner

---

gez. Madita Stüttgen  
Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung - Schriftführerin