



Sitzungsvorlage

B 2024/610/5813
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) Entscheidungen über die Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Auslegung**
- B) Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	04.09.2024
Rat	Entscheidung	16.09.2024

Beschlussvorschlag

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

A) Entscheidungen über die Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Auslegung

Der Rat der Stadt Oelde beschließt über die während der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

(BauGB), der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Die Stellungnahmen mit Abwägungen sind in den Anlagen 8 und 9 aufgeführt.

B) Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt den Bebauungsplan Nr. 162 „Quartiersentwicklung Overbergareal“ der Stadt Oelde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7, 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) als Satzung. Die beiliegende Begründung (Anlage 3) ist gemäß § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 a BauGB Teil des Bebauungsplans. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan Nr. 162 der Stadt Oelde mit der Bekanntmachung in Kraft.

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 sowie 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 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. Die öffentliche Auslegung wurde vom 10.07.2024 bis zum 12.08.2024 durchgeführt.

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

Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans sind der Plankarte (Anlage 1) zu entnehmen.

Verfahrensverlauf:

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	11.09.2023
Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit	04.03.2024
Unterrichtung der Öffentlichkeit	13.03.2024 – 17.04.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen	13.03.2024 – 17.04.2024
Vorläufige Abwägung aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen	01.07.2024
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	01.07.2024
Öffentliche Auslegung – Beteiligung der Öffentlichkeit	10.07.2024 – 12.08.2024
Öffentliche Auslegung – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen	10.07.2024 – 12.08.2024
Entscheidungen über die Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Auslegung Voraussichtlicher Satzungsbeschluss	16.08.2024

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

Anlage 9 – Stellungnahmen mit Abwägung aus Offenlage gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB