

Stadt Oelde

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Wohnquartier im Vogeldreisch“

Allgemeine Ziele und Zwecke

-Entwurf-

(Stand Oktober 2021)

Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Oelde/

Planconcept Nachtigall, Hamm

Vorabzug

Teil I: Begründung

1. Allgemeines	3
2. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Gestaltungsbereich	3
3. Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation	4
4. Grundzüge der Planung (Planungskonzept)	4
4.1 Belange des Gemeinbedarfes	4
4.2 Gewässer und Boden	5
4.3 Altlasten und Kampfmittel	5
4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
4.5 Artenschutzprüfung	6
4.6 Immissionsschutzprüfung	6
5. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 150 „Wohnquartier Im Vogeldreisch“

- A.2 Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 150 „Wohnquartier Im Vogeldreisch“ (*wird nachgereicht*)

Begründung

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Wohnquartier im Vogeldreisch“

1. Allgemeines

Die planerische Absicht der Aufstellung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Pflege- und Wohnquartier mit betreutem Wohnen, Tagespflege und barrierefreiem Wohnen zu schaffen. Damit soll dem demographischen Wandel und dem damit verbundenen Bedarf nach entsprechenden Wohnnutzungen beziehungsweise sozialen Einrichtungen Rechnung getragen werden. Diese Zielsetzung entspricht der Stadt- und Sozialplanung des Ortsteils Stromberg und unterstützt eine Entwicklung mit Schwerpunkt auf dezentrale, sozialraumbezogene Pflege- und Wohngemeinschaften. Um ein einheitliches Stadtbild zu wahren, werden sich die Festsetzungen an der umliegenden Bestandssituation orientieren.

Der Planung liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde. Daher soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Dies ermöglicht eine projektbezogene Festlegung der Planinhalte, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines angebotsorientierten Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB hinausgeht. Zudem können in dem zugehörigen Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Regelungen aufgenommen werden. Diese Detaillierungsmöglichkeiten sollen zur Sicherung der städtebaulichen Planungsziele an diesem zentralen Standort genutzt werden, um die Verträglichkeit des Vorhabens mit seiner Umgebung und die Einbindung in das Siedlungsgefüge zu gewährleisten.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Gestaltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 150 „Wohnquartier im Vogeldreisch“ mit einer Größe von ca. 5086 m² liegt am Rande des Ortsteils Stromberg in Oelde und umfasst die Flurstücke 864, 1103, 1105, 1107 des Flures 414 in der Gemarkung Oelde. Es wird im Nord-Osten durch eine öffentliche Grünfläche, im Süd-Osten durch einen Verbrauchermarkt und im Süd-Westen/Nord-Westen durch Gartenanlagen von Privathäusern der Straßen Im Vogeldreisch und Birkenkamp begrenzt. Die Zuwegung erfolgt über die Straße Im Vogeldreisch.

3. Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das größtenteils vegetationsfreie, unbebaute Plangebiet schließt nordwestlich an ein Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an und ist ostwestlich durch einen Verbrauchermarkt und eine Tanzschule begrenzt. Es wird über die Straße Im Vogeldreisch durch eine private Zuwegung erschlossen.

Die geplante Bebauung des Grundstückes passt sich in die vorhandene einteilige Bebauung der Wohnhäuser an und bietet städtebaulich gesehen einen ruhigen Übergang durch eine Abstufung der Nutzungsstrukturen von der privaten kleinteiligen Bebauung zu den gewerblich genutzten Bauten.

4. Grundzüge der Planung (Planungskonzept)

Auf dem Plangebiet entstehen drei Gebäude mit unterschiedlicher Hauptnutzung und Wohnungen für Senioren.

Ein wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, der Wohnungsnachfrage im Ortsgebiet Stromberg im spezifischen Marktsegment „Seniorengerechtes Wohnen“ durch eine adäquate Anzahl an Pflegeplätzen Rechnung zu tragen. Im Plangebiet werden, verteilt auf drei Gebäude, insgesamt 30 Wohnungen entstehen. Im nördlich liegenden Gebäude (Haus III) entstehen zusätzlich 2 Senioren Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Plätzen und im westlichen Gebäude (Haus II) eine Tagespflege. Alle Einrichtungen und Wohnungen werden unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit errichtet.

Der Zielsetzung entsprechend ist das Vorhaben nutzungsübergreifend auf Barrierefreiheit ausgelegt. Der Umfang der mit dem Vorhaben verbundenen neuen Wohneinheiten und Pflegeplätze ergibt sich aus den Zielen der Stadt- und Sozialplanung der Stadt Oelde für den Sozialraum Oelde-Stromberg. Dadurch wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben nach dem tatsächlichen Bedarf richtet und eine tragfähige Entwicklung des entsprechenden Quartieres Oelde-Stromberg unterstützt. Den Belangen des Wohnens wird somit entsprochen.

Die dreigliedrige Häuserkomposition ist in einer homogenen Bauweise geplant, welche sich angenehm in die umliegende Bebauung eingliedert.

4.1 Belange des Gemeinbedarfes

Durch das Vorhaben werden 30 zusätzliche, altengerechte Wohneinheiten im Plangebiet geschaffen. Darüber hinaus werden 24 Plätze im Rahmen von Senioren-Wohngruppen und eine Tagespflege entstehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Teilnutzungen einen zusätzlichen Bedarf für das Angebot an Einrichtungen und Anlagen für den täglichen Gebrauch an Lebensmitteln nach sich ziehen, die der Allgemeinheit dienen. Andererseits wird durch die geplanten Pflege- und Betreuungseinrichtungen die soziale Infrastruktur von Stromberg gestärkt. In der Summe wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Wohnquartier im Vogeldreisch“ den Belangen des Gemeinbedarfs ausreichend Rechnung getragen.

Ebenso werden die Belange von Freizeit, Erholung und Sport durch das Vorhaben nicht berührt.

4.2 Gewässer und Boden

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen.

Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie Wasserschutzgebiete.

4.3 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind aktuell noch Einträge im Altlastenkataster vorhanden. Diese sollen aber auf Grund der schon abgebrochenen Bestandsbebauung auf dem Grundstück zurückgenommen werden. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat nach Prüfung mitgeteilt, dass keine erkennbare Belastung vorliegt. Unabhängig davon sollten Tiefbauarbeiten jedoch grundsätzlich mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Um den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, beinhaltet der Bebauungsplan allerdings einen Hinweis, dass wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) entdeckt werden, die Entdeckung unverzüglich der Stadt Oelde oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen ist. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld bislang nicht bekannt.

4.5 Artenschutzprüfung

Im Zuge des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 150 „Wohnquartier Im Vogeldreisch“ in Oelde-Stromberg ist gemäß Artenschutzprüfung (§44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) zu untersuchen, ob eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten festzustellen sind.

Folgende Lebensraumtypen werden aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 150 mittelbar und unmittelbar beansprucht:

- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude
- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Säume und Hochstaudenfluren
- Vegetationsarme oder -freie Biotope

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets in innerer Ortslage und mit umgebener Bebauung kann durch Vermeidungsmaßnahmen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Im Einzelnen handelt es sich um die Begrenzung der Inanspruchnahme der Vegetationsflächen außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. März und 30. September, dies schließt auch das Abtragen des Oberbodens sowie alle weiteren Maßnahmen an Vegetationsbeständen mit ein. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen sind zum Schutz auf die vorhandenen und zukünftigen befestigten Flächen zu beschränken.

Entsprechend dem Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Anlage 1) sind unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen im vorgenannten Planverfahren zu erwarten. Entsprechende Hinweise sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

4.5 Immissionsschutzprüfung

Die Immissionsschutzprüfung wird nach der Prüfung beigefügt und ergänzt.

5. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan Nr. 150 soll eine Bebauung entsprechend des erläuterten Planungskonzeptes ermöglichen. Daran orientieren sich die im Folgenden erläuterten Festsetzungen.

Im Vorfeld der Planung wurde das naheliegende Plangebiet auf Grund seiner Bebauung und strukturellen Zusammensetzung aus Nutzungseinheiten und architektonischer Bauweise betrachtet. Auf dieser Grundlage regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkret projektbezogene Trauf- und Gesamthöhen, die sich an der bestehenden Höhenentwicklung im Umfeld berücksichtigen. Ergänzend wird die Zahl der Vollgeschosse in allen drei Baufenstern auf höchstens drei Geschosse begrenzt.

Diese Vorgaben stellen insgesamt den planungsrechtlichen Rahmen der Vorhabenplanung dar. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in den Ansichten und Schnitten konkretisiert.

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemein zulässig sind im gesamten Baugebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) – (9) BauNVO Wohngebäude.

Die drei überbaubaren Grundstücksflächen sind in Ihren planungsrechtlichen Rahmen bezüglich der Trauf- und Gesamthöhe gleich und orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung.

Die maximale Grundflächenzahl wird entsprechend der in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt.

Die Stellplätze für Kfz sind entsprechend der konkreten Vorhabenplanung ausschließlich in der festgesetzten Fläche für Stellplatzanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Über eine entsprechende Ausnahme wird das Erfordernis berücksichtigt, hiervon abweichend einzelne weitere Stellplätze auch an anderer Stelle im Plangebiet anzuordnen, um z.B. den Bedürfnissen der häufig nur eingeschränkt mobilen Gäste durch einzelne gebäudenaher Stellplätze nachzukommen. Die Möglichkeit für einzelne überdachte Stellplätze sind entsprechend der Vorhabenplanung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die äußere Gestaltung der Gebäude ist ein Sichtmauerwerk unter Verwendung von Vormauerziegeln in roten bis rotbunten oder in hellbeigen Farbtönen zulässig, bossierte bis gewölbte Klinker sind unzulässig. Des Weiteren sind Putzfassaden und Holzfassaden jeweils in weißen oder hellbeigen bis hellgrauen oder naturbelassenen Farbtönen zulässig. Durch die gestalterischen Festsetzungen soll ein einheitliches Gesamtbild im Plangebiet entstehen.

Oelde, im Oktober 2021

In Zusammenarbeit mit der Stadt Oelde, Fachdienst für Planung und Stadtentwicklung

Planconcept Nachtigall
Große Werlstraße 116
59077 Hamm
02381 – 15599
info@planconcept.org