

Stadt Oelde

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 150 „Wohnquartier im Vogeldreisch“

Allgemeine Ziele und Zwecke

-Entwurf-

(Stand März 2022)

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)	5
4.1 Belange des Gemeinbedarfes	5
4.2 Gewässer und Boden	6
4.3 Altlasten und Kampfmittel	6
4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
4.5 Artenschutzprüfung	7
4.6 Immissionsschutzprüfung	7
5. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
6. Flächenbilanz	10

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“

Begründung

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 150 „Wohnquartier im Vogeldreisch“ für das Gebiet Nordöstlich der Straße „Im Vogeldreisch“, des Stadtteils Stromberg.

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.

Da das Plangebiet an im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und die zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unterschreitet, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt.

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 447, 864, 1103, 1105 und 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“ durch eine private Zuwegung.

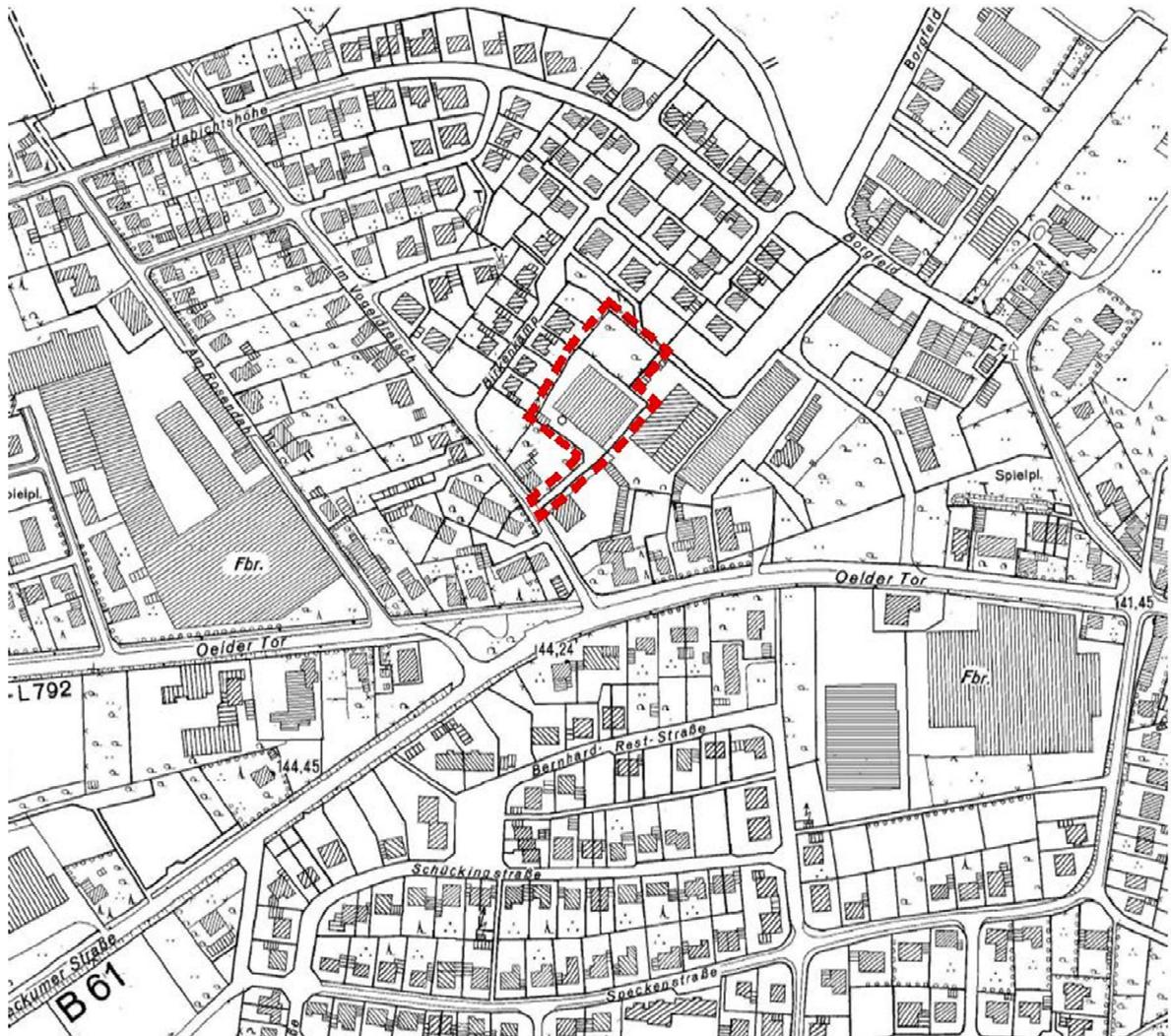


Abb. 1: Karte mit Abgrenzung Geltungsbereich (Geobasisdaten: Kreis Warendorf)

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 Vogeldreich“ durch eine private Zuwegung erschlossen.

4. Grundzüge der Planung (Planungskonzept)

Auf dem Plangebiet entstehen drei Gebäude mit unterschiedlicher Hauptnutzung und Wohnungen vorrangig 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 Quartiers Oelde-Stromberg unterstützt. Den Belangen des Wohnens wird somit entsprochen.

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

Haus I	EG 1.OG 2.OG	Verwaltung, Gemeinschaftsraum und 3 Wohneinheiten 6 Wohneinheiten 6 Wohneinheiten
Haus II	EG 1.OG 2.OG	Tagespflege 4 Wohneinheiten Rollstuhlgerecht 4 Wohneinheiten Rollstuhlgerecht
Haus III	EG 1.OG 2.OG	Senioren WG mit 12 Betten Senioren WG mit 12 Betten 7 Wohneinheiten

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 wird. Andererseits wird durch die geplanten Pflege- und Betreuungseinrichtungen die soziale Infrastruktur von Stromberg gestärkt. In der Summe wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans 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 vorhabenbezogenen 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 Bebauungsplans 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.

4.6 Immissionsschutzprüfung

Nach Ziffer 3.1 [TA Lärm] gilt für genehmigungsbedürftige Anlagen, dass diese nur errichtet und betrieben werden dürfen, sofern keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind (Richtwertehaltung) und Vorsorge gegen die Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen getroffen wird, indem dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung durchgeführt werden. Beides gilt nach Ziffer 4.1 [TA Lärm] ebenso für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. In beiden Fällen wird auf die Einhaltung des Stands der Lärminderung verwiesen. Nach Ziffer 2.5 [TA Lärm] beschreibt dieser den Stand der Technik nach § 3 Abst. 6 [BImSchG] bezogen auf die Lärminderung. Er schließt Maßnahmen an den Quellen ebenso ein wie Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg und an den schutzbedürftigen Räumen.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die geplante Errichtung des Wohnquartiers mit der Gebietseinstufung als „Allgemeines Wohngebiet“ nicht ohne Berücksichtigung von schalltechnischen Minderungsmaßnahmen möglich ist. Die Überschreitung der lärmtechnischen Grenzwerte betrifft den südlichen (Haus 1) und nördlichen (Haus 3) Baukörper.

Um den allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, war im Rahmen der Bauleitplanung die schalltechnische Umsetzbarkeit der Planung im Hinblick auf die außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Emissionsquellen (Gewerbe) zu prüfen.

Im vorliegenden Fall sind für das geplante Vorhaben die Geräuschemissionen im Bereich der Anlieferungszone sowie des Parkplatzes maßgeblich. Diese Emissionsquellen gehören jedoch nicht zum geplanten Vorhaben, sodass auf dem Ausbreitungsweg bzw. am geplanten Vorhaben schalltechnische Minderungsmaßnahmen umzusetzen sind.

Die vorhandenen Geräuschemissionen des Verbrauchermarktes überschreiten teilweise die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit 55 dB(A). Durch die Abfahrbewegungen von Pkw können in der ungünstigsten Nachtstunde die Immissionswerte 40 dB(A) überschritten werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist an den Fassaden, an denen der Beurteilungspegel L_r über 55 dB(A) zur Tageszeit und/oder über 40 dB(A) in der ungünstigsten vollen Nachtstunde liegt, Immissionsschutz durch bautechnische bzw. grundrisstechnische Maßnahmen wie folgt sicherzustellen:

- Ausschluss von Fenstern zu gemäß [DIN 4109-1] schutzbedürftigen Räumen durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung des Immissionsrichtwertes 0,5m vor den genutzten Fenstern von schutzbedürftigen Räumen, d.h. dem dauernden Aufenthalt dienenden Räumen, gewährleistet wird.
- Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch einen gutachterlichen Einzelnachweis ermittelt wird, dass der Einzelhandelsstandort aufgegeben wurde oder durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper, sonstiger baulicher bzw. betriebsbezogener Anlagen oder betriebliche Maßnahmen (wie z.B. Lärmschutzwände, Verglasungen, etc.) die Lärmwerte eingehalten werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, insbesondere dann, wenn verminderte Außengeräuschpegel an den Fassaden nachgewiesen werden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gestaltungsvorgaben

Der vorhabenbezogene 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, welche die bestehende 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 der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausgeschlossen werden, aufgrund ihrer verkehrsinduzierenden Wirkung und den regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen, Anlagen wie die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Darüber hinaus werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und selbstständige Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Dadurch wird gewährleistet, dass der Schwerpunkt der zulässigen Nutzungen beim Wohnen liegt, was wiederum eine Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB ist. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes wird aufgrund des begründeten Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO gewahrt. Insgesamt beschränken sich die zulässigen Nutzungen auf jene, die im Rahmen der Entwicklung des Wohnquartieres umgesetzt werden sollen.

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

In den drei Geltungsbereichen wird festgesetzt, dass drei Vollgeschosse und eine maximale Traufhöhe von 156m und eine maximale Gebäudehöhe von 160m über Normalnull zulässig sind. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von maximal 14m über der natürlichen Geländeoberfläche. Die maximal zulässige Gesamthöhe bemisst den oberen Abschluss des Daches und gilt als Oberkante First. Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern definiert als fiktiver Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an den Traufseiten und gilt als Oberkante Traufe.

Die maximale Grundflächenzahl wird entsprechend der in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Es wird weiterhin bestimmt, dass eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zulässig ist. Als Dachform werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-30° zugelassen um angemessene Dimensionen zu erhalten. Die Dachüberstände dürfen die Baugrenzen in jeder Seite nur maximal 0,50m überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen sind grundlegend auf die konkrete Vorhabenplanung bezogen und orientieren sich im Wesentlichen an dem Grundstückszuschnitt. Um etwas Spielraum für untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Balkone, Altane oder Terrassenüberdachungen zu haben, bildet der Bauraum, soweit möglich, nicht exakt den Bestand ab. Das Privileg die Baugrenzen zu überschreiten, bleibt einzig Terrassen vorbehalten. Diese dürfen mit 2m die Grenzen überschreiten, solange sie innerhalb der vorgeschriebenen Grundflächenzahl bemessen sind.

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. Die Stellplätze und Zufahrten sind mit einer versickerungsoffenen Oberfläche auszuführen.

Durch festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, soll das Eingreifen in die Natur und Landschaft durch einen ökologischen Ausgleich angestrebt werden. Eine Vermeidung dieses Eingriffes ist aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und dem daraus abgeleiteten Bedarf an Bauland und Fläche für alternative Wohnformen für Senioren nicht möglich. Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da für dieses Vorhaben die maßgeblichen Größen-, Leistungs- und Prüfwerte der Anlage 1 zum UVPG nicht erreicht werden.

In Nord-westlicher Richtung des Gebietes entlang der Grenze des Geltungsbereiches, soll durch einen Grünstreifen, welcher mit heimischen, standortgerechten Laubbölkern zu bepflanzen ist, die Belange der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden.

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. Um ein harmonisches, äußerliches Gestaltungsbild der Gebäude zu erschaffen, wird bei der Auswahl der Dacheindeckung auf die Farben grau-anthrazit oder rot-braun festgelegt. Die Dacheindeckungen sind in Ihrer Materialität als Dachziegel oder in Metall als Zink- oder Kupferblechen auszuführen.

Sollten Carports oder Garagen innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden, sollen diese in Bezug auf die Höhe und Materialität in einer einheitlichen Optik umgesetzt werden.

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll ein einheitliches Gesamtbild im Plangebiet entstehen.

6. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Größe in m ² *
Allgemeines Wohngebiet , davon	4.706
- Überbaubare Grundstücksfläche	1.572
- Fläche für Stellplatzanlagen	1.125
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	307
- Private Grünfläche	1.702
Verkehrsflächen	380
Gesamtfläche Plangebiet	5.086

* Ermittelt auf Basis der CAD-Planung, Werte gerundet

Oelde, im März 2022

In Zusammenarbeit mit der Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Planconcept Nachtigall

Große Werlstraße 116

59077 Hamm

02381 – 15599

info@planconcept.org