

Anlage 1 zur Vorlage 2018/0145/1

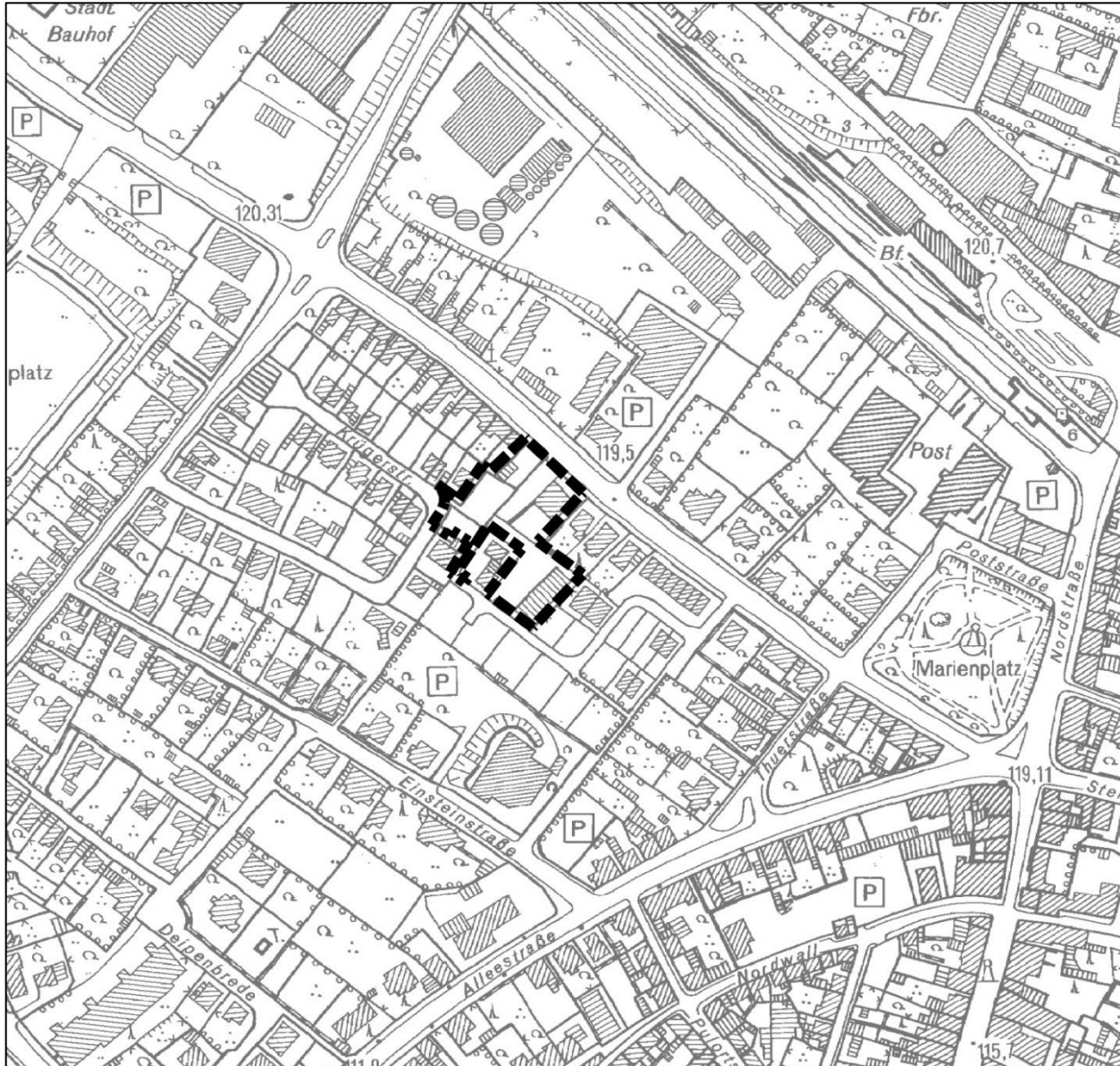
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorhelmer Straße“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

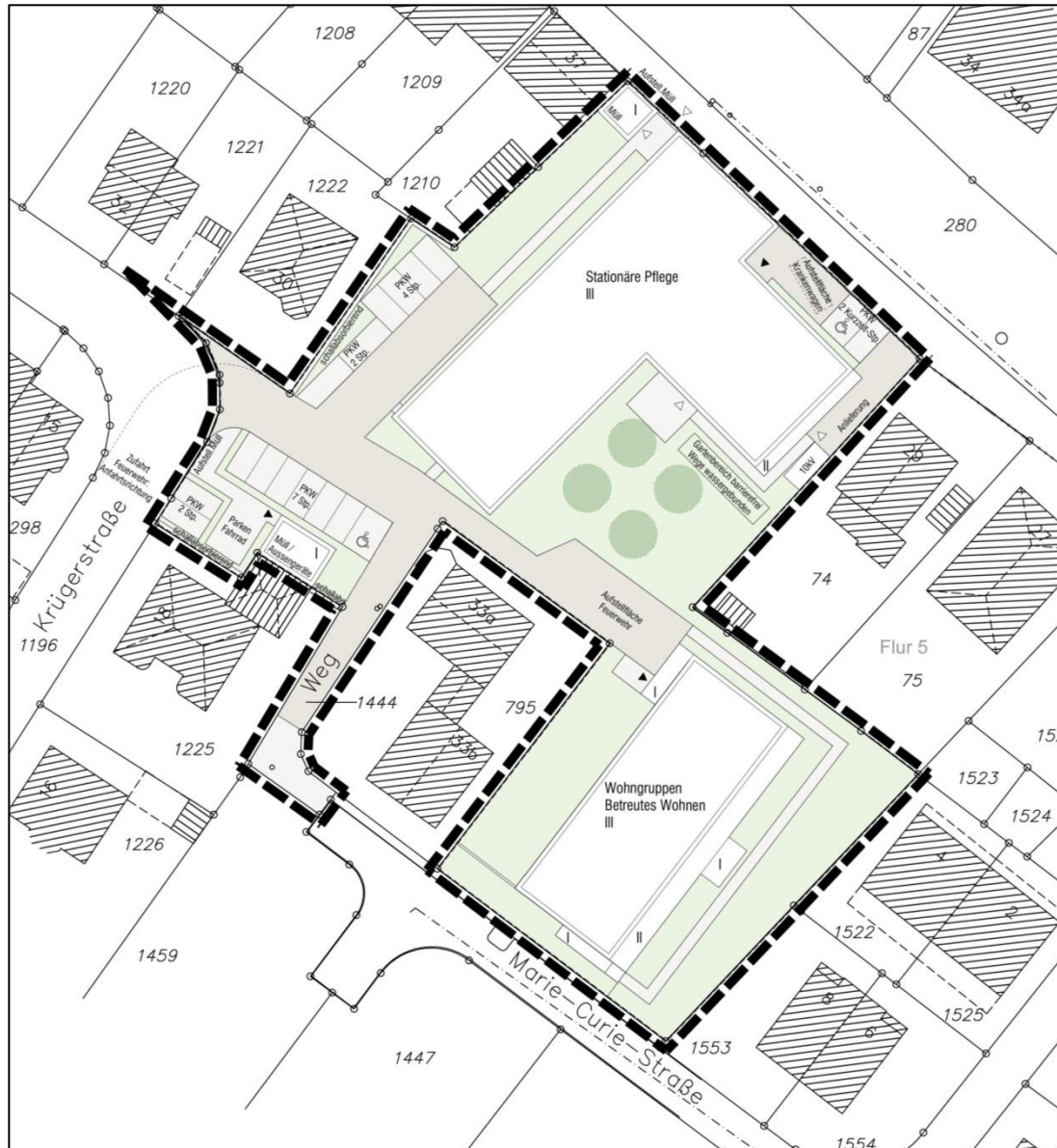
- Aufstellungsbeschluss -
- Entwurfsbeschluss -

Jens-Peter Huesmann
Drees & Huesmann Planer
Bielefeld - Sennestadt

Geltungsbereich



Vorhaben- und Erschließungsplan



Stationäre Pflege

- rd. 50 Pflegeplätze
- 5 Kurzzeitpflegeplätze

Betreutes Wohnen

- 2 Wohngruppe mit je 9 Plätzen
- 4 Wohnungen für betreutes Wohnen

III Geschosse mit Flachdach

Erschließung über die Krügerstraße

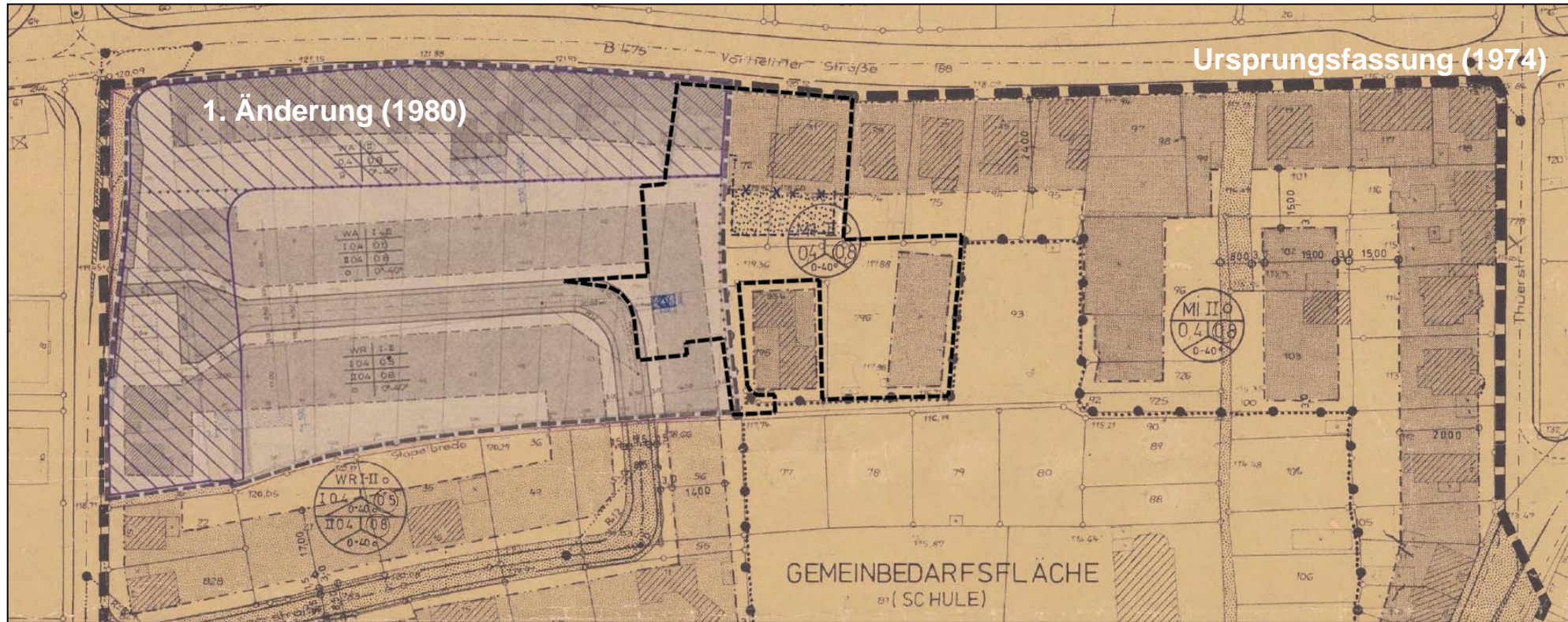
15 Stellplätze + 2 Kurzzeitstellplätze

Wegeverbindung Marie-Curie-Straße / Krügerstraße

Vorhaben- und Erschließungsplan



Bestehendes Planungsrecht: Bebauungsplan 29 „Deipenbreite“



Nutzungsplan



Allgemeines Wohngebiet, speziell zugeschnitten auf das Vorhaben

Gebäudehöhen über NHN geregelt
→ jeweils rd. 10 - 12 m über Grund

Grundflächenzahl 0,4 / 0,7
→ Überschreitung für Stellplätze etc. vorhabenbedingt auf 0,7 erhöht

Wegeverbindung über GFL und Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (FR)

Immissionsschutz: Lärmpegelbereiche II bis IV

Pflanzgebot

1 Baum je angefangene 300 m² Grundstücksfläche
→ rd. 4.000 m² GF = rd. 13 Bäume

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA1 und WA2)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 (9) BauNVO als Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude und Anlagen für betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtungen mit Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 (1) Ziffer 8 BauGB (Personen, die altersbedingt der Betreuung und Pflege bedürfen)
- dem betreuten Wohnen und den Bedürfnissen der Pflegeeinrichtung entsprechende Anlagen und Räume für Dienstleistungen und Aktivitäten, insbesondere Gruppenbereiche sowie Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie einschließlich des Außenwohnbereiches
- zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen einschließlich sanitärer Einrichtungen, Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge und Terrassen

Unzulässig sind gem. § 1 (5), (6) BauNVO:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen in Wohngebieten?

§ 3 BauNVO: Reine Wohngebiete

(4): Zu den nach (2) sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

→ Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen sind in allgemeinen Wohngebieten zulässig.

§ 15 BauNVO: Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen

Bauliche und sonstige Anlagen sind unzulässig, wenn sie

- der Eigenart des Baugebietes widersprechen
- wenn von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes unzumutbar sind oder sie solchen Störungen ausgesetzt werden.

Artenschutz

Gutachterliche Untersuchung liegt vor:

- Bei Abriss: Gebäudekontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln
 - ggf. erforderliche Maßnahmen sind mit der UNB abzustimmen
- Zeitliche Beschränkung zur Rodung des Baumbestandes: 1.10. – 28.02.
 - Abweichungen nur unter Zustimmung der UNB

Altlasten

Ehem. Standort des Tiefbauunternehmens Droste:

- Abschließende Untersuchung aufgrund des baulichen Bestandes erst bei / nach Abriss möglich
- Festsetzung: Sanierung der Bodenverunreinigungen in Abstimmung mit Kreis WAF

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung






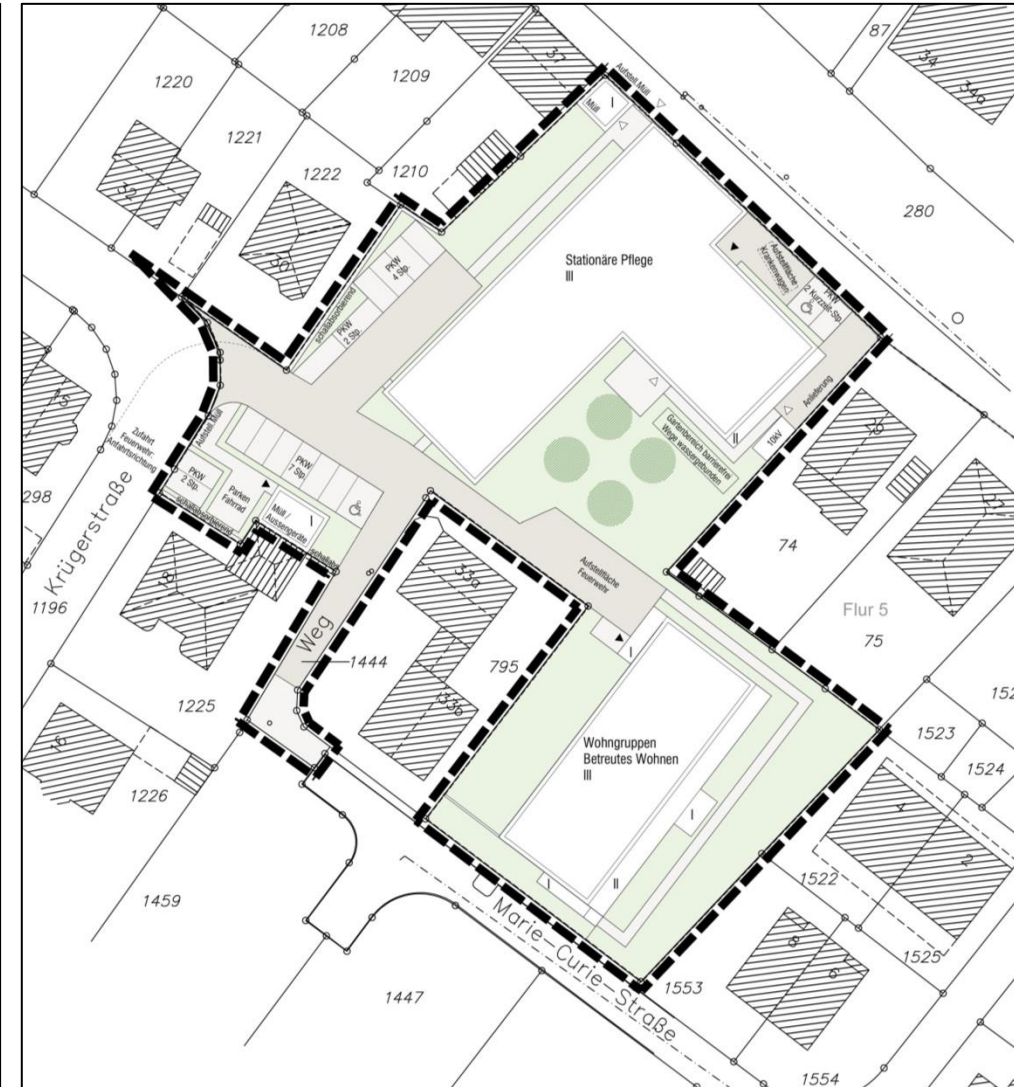
Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

-  Grenze des Anpassungsbereiches
-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Altstandorte



Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

-  Grenze des Anpassungsbereiches
-  Wohnbauflächen
-  Altstandorte



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!