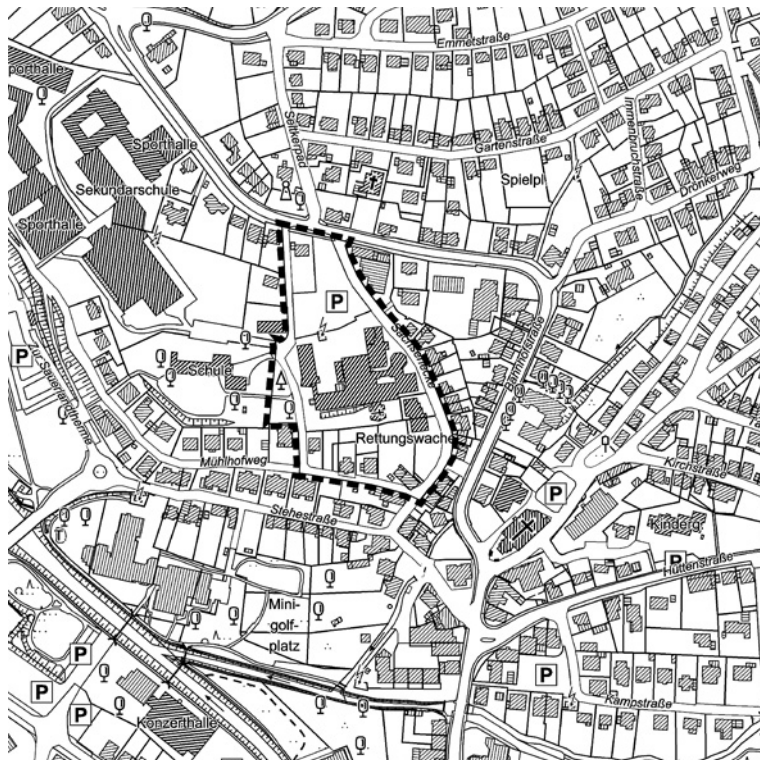


Bebauungsplan Nr. 282 „Obere Sachsenecke“

Begründung
– Vorentwurf –

Stand: 20.11.2020

Stadt Olsberg



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3	
1.2	Derzeitige Situation	3	
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
1.4	Anlass der Aufstellung / Städtebauliche Konzeption	4	
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5	
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet	5	
2.1.2	Urbanes Gebiet	5	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
2.3	Maximale Zahl der Wohneinheiten	6	
2.4	Flächen für den Gemeinbedarf	6	
2.5	Baugestalterische Festsetzungen	6	
3	Verkehrliche Erschließung	6	
4	Natur und Landschaft / Freiraum	7	
4.1	Eingriffsregelung	7	
4.2	Biotop- und Artenschutz	7	
5	Sonstige Belange	7	
5.1	Ver- und Entsorgung	7	
5.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	8	
5.3	Immissionsschutz	8	
5.4	Denkmalschutz	8	
6	Flächenbilanz	8	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Rat der Stadt Olsberg hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 282 „Obere Sachsenecke“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Krankenhauses Olsberg zu schaffen.

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtkern Olsbergs und wird begrenzt durch:

- die Bahnhofstraße im Norden,
- die Sachenecke im Osten,
- den Mühlhofweg im Süden sowie
- die Straße Am Schwesternheim und eine Teilfläche des Flurstücks 316, Flur 3, Gemarkung Olsberg im Westen.

Die Grenzen sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt..

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

1.2 Derzeitige Situation

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet liegt inmitten des Zentrums der Kernstadt Olsberg und wird von den Straßenzügen Sachsenecke, Bahnhofstraße, Am Schwesternheim und Mühlhofweg begrenzt. Westlich befindet sich das Schulzentrum von Olsberg. Im Osten des Plangebietes besteht eine Rettungswache. Derzeit umfasst die Fläche vorwiegend das ehemalige Krankenhausareal, das künftig einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Das Umfeld des Krankenhauses stellt derzeit eine städtebauliche Brachfläche dar. Nördlich des Krankenhausgebäudes befinden sich eine asphaltierte Parkplatzfläche sowie ein bestehendes Wohnhaus. Im Süden des Plangebietes bestehen vier Wohnhäuser mit Wohngärten, in einem Gebäude an im Mühlhofweg findet eine Dienstleistungsnutzung in Form einer Praxis statt. Östlich und nördlich befindet sich eine gemischte Nutzung entlang der Bahnhofstraße.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

• Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Olsberg ist das Plangebiet im nördlichen Teil als „Gemischte Bauflächen“ sowie im südlichen Teil als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Für den Bereich der ehemaligen Stellplatzanlage des Krankenhauses im Norden des Plangebietes widersprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes damit der künftig beabsichtigten Plankonzeption. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens soll später gem. § 13a (2)

Nr. 2 BauGB die Anpassung des Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Planverfahrens im Wege der Berichtigung erfolgen.

1.4 Anlass der Aufstellung / Städtebauliche Konzeption

Das zentral im Stadtkern der Stadt Olsberg gelegene Krankenhaus St. Josef nahm seine Arbeit Ende des 19. Jahrhunderts auf und entwickelte sich über die Jahrzehnte hinweg zu einem Hauptversorgungspunkt der medizinischen Versorgung für die Bewohner von Olsberg und angrenzender Städte und Gemeinden. Der Betrieb des Krankenhauses wurde im Jahr 2009 eingestellt.

Mittlerweile hat der Leerstand die Gebäudesubstanz soweit beschädigt, dass eine Nachnutzung des Gebäudebestandes nur noch in geringem Umfang möglich ist.

Die Entwicklung der Flächen ist von entscheidender Bedeutung für die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Stadtkern von Olsberg. Entsprechend war die Entwicklung einer Folgenutzung für das Krankenhausareal ein wesentlicher Baustein der verschiedenen in den letzten Jahren für den Stadtkern erstellten Entwicklungskonzepte.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, eine Nachnutzung des Standortes des ehemaligen Krankenhauses Olsberg und seines direkten Umfeldes planungsrechtlich vorzubereiten. Dabei soll insbesondere auch die Erschließung des westlich gelegenen Schulstandortes der Sekundarschule Olsberg-Bestwig sowie der Kardinal-von-Galen-Grundschule verbessert werden. Es ist vorgesehen am südlichen Rand des ehemaligen Krankenhausparkplatzes eine Verbindungsstraße zwischen der Sachsenecke und der Straße Am Schwesternheim zu errichten, über die die Erschließung der Schulen gewährleistet wird.

Nördlich dieser Erschließungsstraße ist die Entwicklung von Wohnbauflächen für Mehrfamilienhäuser (WA 3) geplant, um damit einen Beitrag zur Deckung des bestehenden Bedarfes nach zentrumsnahen Wohnungen in Olsberg zu leisten. Zudem befindet sich dort ein Bestandsgebäude, dessen bebaubare Fläche vergrößert werden soll.

Für die Flächen des ehemaligen Krankenhauses wurde ein Vergabeverfahren durchgeführt. Im Ergebnis soll auf Grundlage des ausgewählten Konzeptes für das Plangebiet eine Bebauung mit Seniorenwohnungen und begleitenden Servicereinrichtungen erfolgen. Das Konzept sieht eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit einer gemeinsamen Hoffläche vor. Das städtebaulich prägende Gebäude des „Alten Krankenhauses“ aus den 1920er Jahren wird dabei in die Planung einbezogen, die übrigen Gebäudeteile werden abgerissen und die Parkplatzflächen entsiegelt. Die Erschließung des Komplexes

erfolgt im Süden über eine Zufahrt zwischen Rettungswache und dem zu erhaltenden Krankenhausgebäude in einer gemeinsamen Tiefgarage. Der Bebauungsplan wird für diesen Bereich offen gestaltet, detaillierte Festlegungen zur konkreten Nutzungs- und Bebauungsstruktur werden im Rahmen der notwendigen Kaufverträge getroffen. Südlich dieses Komplexes ist die Errichtung weiterer Wohngebäude für Senioren vorgesehen, die die Infrastruktur der Gesamtanlage mitnutzen können.

Den südlichen Rand des Plangebietes bildet die Bauzeile zum Mühlhofweg. Diese ist derzeit geprägt von einer Einfamilienhausbebauung, die durch weitere Einfamilienhäuser bzw. kleinteiliger Geschosswohnungsbauten (max. 3 Wohneinheiten) ergänzt werden soll.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die im Norden südlich der Bahnhofstraße im Bereich des ehemaligen Krankenhausparkplatzes sowie die im Süden des ehemaligen Krankenhauses gelegenen Bauflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes bleiben sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2.1.2 Urbanes Gebiet

Für die im Zentrum des Plangebietes auf dem ehemaligen Krankenhausstandort gelegenen Bauflächen wird ein „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO festgesetzt, um in der innerörtlichen Lage sowohl die Möglichkeit der Anordnung von Wohnnutzungen als auch gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu eröffnen.

Ausgeschlossen werden allerdings die gem. § 6a (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Baugebieten entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,4 (Allgemeines Wohngebiet und 0,8 (Urbanes Gebiet) festgesetzt.

Für die geplante Bebauung im „Allgemeinen Wohngebiet“ nördlich des Mühlhofweges (WA 1) wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt, um das Einfügen der geplanten Wohnbebauung in den dortigen Bebauungszusammenhang zu gewährleisten.

Im Übrigen wird im Plangebiet eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet das zu erhaltende Gebäude des „Alten Krankenhauses“. Hier wird abweichend davon unter Berücksichtigung des Bestandes eine max. viergeschossige Bauweise festgesetzt.

2.3 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Bereiche begrenzt. Um eine übermäßige Verdichtung der Grundstücke zu vermeiden, wird innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Bereichs nördlich des Mühlhofweges, der überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist, die Zahl der Wohneinheiten auf max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Demgegenüber wird im Bereich der mit WA 1 und 3 gekennzeichneten Wohngebiete die Zahl der Wohneinheiten auf max. 8 Wohneinheiten festgesetzt, um in diesem Bereich auch Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

2.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die im östlichen Plangebiet an der Sachsenecke befindliche Rettungswache wird im Bebauungsplan planungsrechtlich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Rettungswache“ festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert. Westlich der Straße Am Schwesternheim befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes Flächen, die dem angrenzenden Schulstandort zugeordnet sind. Diese werden zur Bestandssicherung im Bebauungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

2.5 Baugestalterische Festsetzungen

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan wird insbesondere für den Bereich am Mühlhofweg eine Gestaltungssatzung erarbeitet.

3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straßen Sachsenecke im Osten, die Straße Am Schwesternheim im Westen sowie die zwischen den beiden Straßen in Ost-West Richtung geplante zentrale Verbindungsstraße angebunden. Die Straße Am Schwesternheim wird im Süden an den Mühlhofweg angebunden.

Zwischen dem festgesetzten Urbanen Gebiet und dem südlich angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet“ wird eine Erschließungsmöglichkeit mittels eines Geh- und Fahrrechtes planungsrechtlich

gesichert. Dabei ist neben der Befahrbarkeit für die Anlieger auch ein Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Olsberg und ihrer Tochterunternehmen für die Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Zudem soll ein Gehrecht für die Allgemeinheit die Durchlässigkeit des Quartiers verbessern.

In südlicher Richtung zum Mühlhofweg ist eine Anbindung lediglich für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer vorgesehen.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Eingriffsregelung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsblanzierung in vorliegendem Fall nicht erforderlich.

4.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Hierzu wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I durch das Planungsbüro WoltersPartner erstellt**. Unter Berücksichtigung der gutachterlich genannten Maßnahmen werden durch die Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet:

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

** WoltersPartner Stadtplaner GmbH: Artenschutzprüfung (Stufe I) zum Bebauungsplan „Obere Sachsenecke“ in Olsberg. Coesfeld 2020.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Im Rahmen der weiteren Planverfahrens werden Aussagen zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ergänzt.

5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Zur Beurteilung der im Plangebiet möglicherweise vorhandenen Bodenverunreinigungen im Plangebiet wurde eine Bestandsuntersuchung des ehemaligen Krankenhausparkplatzes durchgeführt*.

Die kontaminierten Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Die gesamten Materialien werden rückstandslos entfernt und entsprechend der Deponieverordnung entsorgt. Der Ausbau und die Entsorgung des kontaminierten Bodens trägt die Stadt Olsberg.

* Gutachten Nr.:20-3905
Ehemaliger Krankenhaus-
parkplatz in Olsberg,
Ingenieurgesellschaft PTM
Dortmund mbH, Dortmund, Juli
2020

5.3 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die durch den Straßenverkehr auf der Sachsenecke ausgelösten Verkehrslärmemissionen wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Bebauungsplan nicht direkt betroffen. Hinsichtlich möglicher Bodendenkmäler enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass im Fall von kulturhistorischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,2 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	0,96 ha	–	43,7 %
– Urbanes Gebiet	0,56 ha	–	25,3 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,47 ha	–	21,5 %
– Fläche für den Gemeinbedarf	0,21 ha	–	9,4 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Olsberg
Coesfeld, im November 2020
WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH