



Gemeinde Ovelgönne

Bebauungsplan Nr.51
Seniorenwohnprojekt Breite Straße, Ortschaft Ovelgönne

Bebauungsplan der Innenentwicklung entspr. § 13 a BauGB

Begründung

Vorentwurf (17. 08 .2022)



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	3
2	Erfordernis / Ziel der Planung.....	3
3	Kontext.....	3
4	Planungsgrundlagen.....	4
4.1	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	4
4.2	Ziele der Raumordnung.....	4
4.2.1	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch.....	5
4.3	Rechtsgrundlage.....	5
4.3.1	Verfahren im Sinne des § 13a BauGB.....	5
4.4	vorbereitende Bauleitplanung.....	6
4.5	verbindliche Bauleitplanung.....	6
4.6	Städtebauliche Situation.....	7
5	künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6	Planungsrelevante Belange.....	8
6.1	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	8
6.2	Denkmalschutz.....	8
6.3	Verkehr.....	9
6.4	Kanalisation / Oberflächenentwässerung.....	9
6.5	ELT / Wasser/ Löschwasser.....	10
6.6	Altablagerungen.....	10
6.7	Sonstige Versorgung / Entsorgung.....	10
7	Städtebauliche Werte.....	10
8	Durchführungskonzept	10

1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr.51 Seniorenwohnprojekt Breite Straße -Ortschaft Ovelgönne- wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Das Verfahren wird entsprechend §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung des Bereiches um das Busunternehmen Krahl. Die betreffenden Flächen sind aktuell bereits bebaut (Garagen), bzw. versiegelt (Pflaster, Beton). Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, da durch den Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB keine Vorhaben zulässig werden, die einer UVP-Pflicht gem. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Die max. bebaubare Grundfläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

2 Erfordernis / Ziel der Planung

Die Stiftung Lebensräume Ovelgönner Mühle plant als Ergänzung ihrer diversen Aktivitäten und Einrichtungen im Burgdorf die Entwicklung eines inklusiven Seniorenwohnprojekts. Dies soll auf den zentral in der Ortslage liegenden Flächen des Busunternehmens Krahl realisiert werden.

In einem ersten Schritt soll Wohnraum mit entsprechender Infrastruktur für bis zu 17 Personen geschaffen werden. Im direkten Umfeld ist als integraler Bestandteil der Einrichtung ein Sinnesgarten zum erleben und verweilen geplant. Die geplanten baulichen Maßnahmen bilden den Rahmen für einen breiten Kanon an persönlichkeitsbildenden Angeboten (tagesstrukturierende Maßnahmen (Einkaufen, Kochen, Ausflüge...), Biografikarbeit, kulturelle und religiöse Angebote, künstlerische Angebote, Konzerte, Lesungen, Bewegungsangebote, Pflege von Hobbys, Angehörigenarbeit, therapeutische Angebote). In der Summe stellt das geplante inklusive Seniorenwohnprojekt einen weiteren integralen Baustein des zugrundeliegenden Gesamtkonzept der Stiftung Lebensräume Ovelgönner Mühle dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Rahmenbedingungen für die aufgezeigte Planung geschaffen werden.

3 Kontext

Seit 30 Jahren sind die Menschen mit Behinderung der Stiftung Lebensräume Ovelgönner Mühle selbstverständliche Mitbürger im Burgdorf Ovelgönne. Die konzeptionelle Ausrichtung der Einrichtung hat immer ein lebenslanges Wohnrecht, wenn gewünscht, vorgesehen. Auch im Leitbild ist dieser Anspruch abgebildet. Durch die Öffnung der Einrichtung in den letzten Jahren (Umzug einiger Bewohner in die Ortsmitte) sowie durch die aktive Mitgestaltung und Weiterentwicklung der örtlichen Infrastruktur hat sich die Selbstverständlichkeit des Lebens miteinander noch verstärkt. Es besteht eine große Wertschätzung gegenüber den „Mühlenleuten“. Gemeinsame Begegnungen finden in nahezu allen Arbeitsbereichen statt (Gäste im Hotel, Kunden im Dorfladen, Wäscherei, Hausmeisterei, Kita- und Schulprojekt Landwirtschaft).

Sowohl die ersten „Mühlenbewohner“ als auch andere Ovelgönner Bürger werden älter und/oder pflegebedürftiger. Die Unterschiede zwischen „Mühlenbewohnern“ und den anderen Ovelgönnern werden geringer (demente Bürger, ähnlicher Pflegebedarf, ähnlicher Betreuungsbedarf). Da das Zusammenleben von Menschen mit und ohne Hilfebedarf so lange schon so selbstverständlich ist, bietet sich gerade in Ovelgönne die Entwicklung eines inklusiven Seniorenwohnprojektes an, auch im Sinne einer Entwicklung von neuen gemeinschaftlichen Wohn- und Pflegekonzepten.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte der Ortslage Ovelgönne. Die genaue Abgrenzung und Lage geht aus der Planzeichnung hervor. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,16 ha.



Lage des Plangebietes in der Ortslage

4.2 Ziele der Raumordnung

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Sinne des §3 Nr. 2 ROG finden sich die Vorgaben der Raumordnung für diese Planung im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Wesermarsch.

4.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch

Das RROP des Landkreises Wesermarsch weist die Ortslage Ovelgönne keine zentralörtliche Funktion, aber als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten aus.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und somit den Vorgaben des §1 Abs. 4 BauGB.



Auszug aus dem aktuellen RROP des Landkreis Wesermarsch

4.3 Rechtsgrundlage

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist) und der entsprechenden ergänzenden Rechtsvorschriften zugrunde.

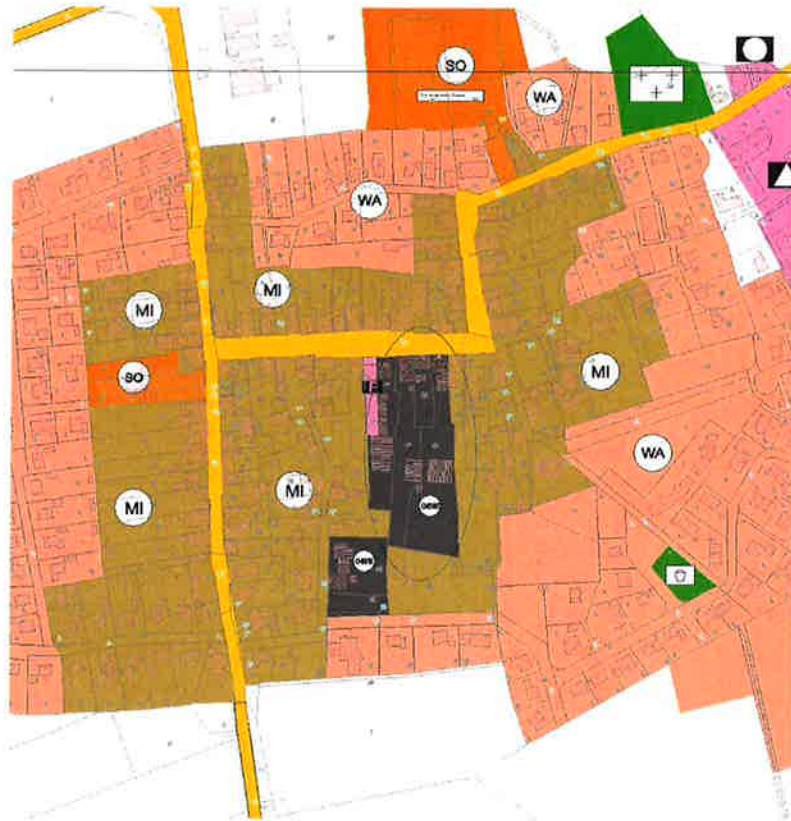
4.3.1 Verfahren im Sinne des § 13a BauGB

Die Gemeinde Ovelgönne hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr.51 "Seniorenwohnprojekt Breite Straße, Ortschaft Ovelgönne" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben:

- Es handelt sich um eine Fläche im Innenbereich,
- der Bebauungsplan weist eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauNVO von weniger als 20 000m² aus,
- aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter,
- nach § 13a BauGB unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

4.4 vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne stellt den Planbereich als eingeschränktes Gewerbege-



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne

biet dar. Im Westen grenzt eine Fläche für den Gemeinbedarf- Feuerwehr- und im Norden die Breite Straße als Verkehrsfläche an das Plangebiet, ansonsten ist der Bereich von Mischgebietsflächen umgeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 Teilsatz 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen, ohne dafür ein eigenes Änderungsverfahren durchlaufen zu müssen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Gemeinde Ovelgönne den Flächennutzungsplan entsprechend anpassen.

4.5 verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt nicht vor.

4.6 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,16 ha und wird aktuell gewerblich intensiv genutzt.



Die Flächen werden historisch und aktuell gewerblich vom Busunternehmen Krahl genutzt. Der überwiegende Teil ist bebaut bzw. als Parkfläche für die Busse befestigt. Im Süden findet sich ein unbefestigter Grünbereich mit Gehölzbestand. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne stellt die Gesamtfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Eine verbindliche Bauleitplanung liegt nicht vor.

5 künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Aus dem Grundgedanken heraus, eine zeitgemäße Bebauung die an den Eigenheiten und den naturräumlichen Gegebenheiten Ovelgönnes orientiert ist zu ermöglichen, ist die Aufteilung und die Nutzung der Flächen festgelegt worden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung ergeben sich aus den bereits formulierten Planungszielen und den künftigen Vorgaben des Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne. Der Planbereich ist als Urbanes Gebiet entspr. §6a BauNVO ausgewiesen. Dies lässt eine flexible Realisierung der angestrebten Nutzung zu. Dies geschieht in Anbetracht der angestrebten Art der gemischten Nutzung und der örtlichen Struktur.

Die Nutzungskategorie „Urbane Gebiete“ entspricht im wesentlichen der Nutzungskategorie des „Mischgebietes“ mit dem grundsätzlichen Unterschied, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Urbane Gebiete sind in Gemeinden aller Größenordnungen rechtlich möglich.

Aktuell liegt im Plangebiet und seiner Umgebung eine relativ gleichgewichtige Nutzungsmischung vor. Neben verschiedenen gewerblichen Nutzungen und der Feuerwehr findet sich eine Wohnnutzung. Dieses Mischungsverhältnis ist aber nicht für die Zukunft gewährleistet. Vor diesem Hintergrund wurde die Nutzungskategorie „Urbanes Gebiet“ gewählt, um auch zukünftigen Nutzungsänderungen gerecht zu werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Maß der baulichen Nutzung ist es Planungsabsicht eine an den örtlichen Strukturen orientierte Bebauung zu realisieren. In den zur Bebauung vorgesehenen Flächen wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Entsprechend der realen und auch künftig gewollten Situation wurde die mögliche Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt. Für die gesamte Baufläche wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 70 m festgesetzt. Dies resultiert aus der realen Länge eines bestehenden Gebäudes.

6 Planungsrelevante Belange

6.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ziel der Planung ist die Ergänzung bzw. das Ersetzen der vorhandenen Bebauung. Die in Anspruch zunehmenden Flächen werden heute überwiegend als Lagerflächen, Stellplätze, bzw. als Zufahrt genutzt. Durch die Positionierung des Gebäudes auf dem südlichen Teil des Grundstücks werden zusätzliche Flächen versiegelt. Sobald die derzeit von der Firma Krahl genutzte Fläche freigegeben ist, ist beabsichtigt diese Bereiche zu „entsiegeln“.

6.2 Denkmalschutz

Baudenkmale im Planbereich sind der Gemeinde entsprechend des Denkmalatlas Niedersachsen bekannt:

Wohnhaus Breite Straße 17

Denkmalstatus : Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG

Baujahr: 1861

Beschreibung: Giebelständiger eingeschossiger Putzbau von fünf Achsen unter Satteldach. Eingang mittig. Öffnungen segmentbogig. Putzgliederung: Rahmung der Öffnungen. Erbaut wohl in den 1860er oder 1870er Jahren.

Denkmalbegründung: Das Wohnhaus Breite Straße 17 hat als Teil der Gruppe "Ovelgönne" eine geschichtliche und städtebauliche Bedeutung, daher liegt seine Erhaltung im öffentlichen Interesse.



Postamt (Bauwerk) Breite Straße 19

Denkmalstatus: Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG

Baujahr: 1908

Beschreibung: Traufständiger zweigeschossiger Putzbau von vier Achsen unter Satteldach. Links zweiachsiger Risalit mit Giebel. Eingang rechts. Putzgliederung: geschossteilendes Gesims, Fensterrahmen. Erbaut 1908 als Postamt (bis 1922), 1934-1976 Rathaus.

Denkmalbegründung: Das Postamt Breite Straße 19 hat eine geschichtliche Bedeutung für die Ortsgeschichte (durch seine Nutzung erst als Post, später als Rathaus), für die Baugeschichte und als beispielhaftes Postamt des frühen 20. Jhs. sowie eine städtebauliche Bedeutung für das Straßenbild, daher liegt seine Erhaltung im öffentlichen Interesse.



Wohn-/Geschäftshaus Breite Straße 21

Denkmalstatus: Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG

Baujahr: 1910

Beschreibung: Giebelständiger eineinhalbgeschossiger Putzbau mit Drempeel unter Satteldach (Typus "Oldenburger Hundehütte"). Eingang mittig, links daneben Schaufenster. Putzgliederung: Rahmungen der Öffnungen, geschossteilendes Gesims, im Erdgeschoss Kantenquaderung, Schlusssteine und im Erdgeschoss rechts Brüstungsreliefs in Jugendstilformen, im Giebel mittig Ädikula. Erbaut 1910.

Denkmalbegründung: Das Wohn-/Geschäftshaus Breite Straße 21 hat eine geschichtliche Bedeutung aufgrund seines Zeugnis- und Schauwertes für die Baugeschichte und als beispielhaftes Wohn-/Geschäftshaus des Typus "Oldenburger Hundehütte" mit Jugendstildecor sowie eine städtebauliche Bedeutung für das Straßenbild, daher liegt seine Erhaltung im öffentlichen Interesse.



Im Bereich der Breiten Straße und der Umgebung finden sich weitere Baudenkmale der Gruppe „Ovelgönne“. Bei der konkreten Planumsetzung sind die besonderen Belange des Denkmalschutz zu beachten.

6.3 Verkehr

Die mit der Planung ermöglichte ergänzende Bebauung wird die Verkehrssituation nur untergeordnet beeinflussen. Die Erschließung ist über die vorhandene, im Norden angrenzende Breite Straße gewährleistet. Eine Erhöhung der Verkehrsströme ist nicht zu erwarten, die Verkehrssituation wird daher durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

6.4 Kanalisation / Oberflächenentwässerung

Der Anschluss an die Schmutz- wie Regenwasserkanalisation ist wie bisher gegeben.

6.5 ELT / Wasser/ Löschwasser

Der Anschluss an das ELT und Wassernetz sowie die Löschwasserversorgung ist wie bisher gesichert.

6.6 Altablagerungen

Altablagerungen sind der Gemeinde Ovelgönne im Planbereich nicht bekannt.

6.7 Sonstige Versorgung / Entsorgung

Die sonstige notwendige Ver- und Entsorgung ist gesichert.

7 Städtebauliche Werte

Die städtebaulichen Werte ermitteln sich wie folgt: (ca. Werte)

Urbanes Gebiet	10 763	m ²
Verkehrsfläche	842	m ²
Gesamtfläche	11 605	m²

8 Durchführungskonzept

Der Grund und Boden befindet sich im Eigentum der Investoren bzw. wird von ihnen erworben. Die Umsetzung der Planung ist gewährleistet.