

STADT OELDE

Begründung mit Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“



Vorhabenträgerin:

Kardinal-von-Galen Heim – Altenwohnheim
der Caritas Oelde GmbH
Von-Galen-Straße 4, 59302 Oelde

Projektplanung:

DANNE · LINNEMANNSTÖNS
Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Bergstraße 36-38, 48143 Münster

**Bauleitplanung in Zusammenarbeit
mit der Verwaltung:**

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer und Boden
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht – Gliederung siehe dort –

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“, Büro Stelzig, Soest, August 2019

1. Einführung

Das am Rand der Oelder Innenstadt errichtete Kardinal-von-Galen Altenwohnheim in Trägerschaft der Kardinal-von-Galen Heim Altenwohnheim der Caritas Oelde GmbH übernimmt seit Mitte der 1970er Jahre eine wichtige Funktion der Versorgung älterer Menschen. Es verfügt über Wohnmöglichkeiten für 104 Bewohnerinnen und Bewohner in Einzel- und Doppelzimmern. Insbesondere das Raumangebot in Doppelzimmern sowie die Sanitäreinrichtungen entsprechen jedoch nicht mehr den geänderten Anforderungen des neuen Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG), die u. a. einen überwiegenden Anteil von Wohnangeboten in Einzelzimmern sowie die jeweilige Ausstattung der Bewohnerzimmer mit einem eigenen Duschbad umfassen. Im bestehenden Gebäude kann das hierfür erforderliche Platzangebot nicht umgesetzt werden. Um die bisherige Zahl an Pflegeplätzen auch künftig anbieten zu können, beabsichtigt die Kardinal-von-Galen Heim Altenwohnheim der Caritas Oelde GmbH daher einen Ersatzneubau in räumlicher Nähe zum bestehenden Altenwohnheim. Hierfür sollen die Gebäude des Paulusheims und der Caritas-Sozialstation an der Ennigerloher Straße abgerissen werden. Die Umsetzung eines zunächst angedachten weiteren Neubaus mit Sozialstation, Tagespflegeangeboten und ergänzenden Wohnungen soll auf dem Vorhabengrundstück nicht weiterverfolgt werden. Derzeit laufen entsprechende Gespräche, diese Nutzungen künftig an einem alternativen Standort unterbringen zu können.

Die Zahl älterer und hochbetagter Menschen, die eine Pflege und Versorgung in vollstationären Einrichtungen benötigen, wird mit Blick auf den demografischen Wandel auch in Oelde weiter zunehmen. Nach der Kommunalen Pflegeplanung 2018 des Kreises Warendorf¹ verfügt die Stadt Oelde bei den vollstationären Pflegeplätzen für die über 80-Jährigen zudem über die niedrigste Versorgungsquote im Kreisgebiet. Insofern stellt die Aufrechterhaltung der bestehenden Betreuungskapazitäten für die Stadt Oelde eine zentrale Aufgabe dar. Die geplante Baumaßnahme kann hier dazu beitragen, dass in Oelde bestehende Angebot an vollstationären Pflegeplätzen und Angeboten der Kurzzeitpflege aufrechtzuerhalten und pflegende Angehörige zu entlasten.

Grundsätzlich sind die gewünschte Nutzung und eine nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung an diesem Standort auch umsetzbar und im Sinne der Innenentwicklung städtebaulich sinnvoll und folgerichtig. Die betroffene Fläche hat sich bislang auf Grundlage des § 34 BauGB entwickelt. Sie weist eine sehr zentrale Lage im unmittelbaren Anschluss an den inneren Ortskern auf, so dass bei gegebener Mobilität die innerörtliche Geschäftslage und die zentralen Einrichtungen gut erreicht werden können. Vor diesem Hintergrund befürwortet der Rat der Stadt Oelde o. g. Projektplanung und hat sich für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Zentrum der Oelder Kernstadt an der Ennigerloher Straße ausgesprochen. Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der städtischen Planungsziele an dem Standort gegeben. Das Aufstellungsverfahren soll in einem sog. **regulären Planverfahren** gemäß §§ 2, 10 BauGB erfolgen.

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 städtischen Planungsziele an diesem zentralen Standort genutzt werden, um die Verträglichkeit des Vorhabens mit seiner Umgebung und die Einbindung in das Siedlungsgefüge zu gewährleisten.

¹ Kreis Warendorf, Hg. (2018): Kommunale Pflegeplanung 2018, Warendorf, Juni 2018

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“ mit einer Größe von ca. 0,8 ha liegt am Rand der Innenstadt von Oelde und umfasst das Flurstück 275 tlw. der Flur 15 in der Gemarkung Oelde. Es wird im Norden und Osten durch die Landesstraße L 792 (Ennigerloher Straße/Paulsburg), im Süden/Südwesten durch eine kleine Parkanlage und ein Kindergartengelände sowie im Westen durch ein denkmalgeschütztes Wohnhaus begrenzt.

Auf Grundlage der erfolgten Einmessung des Gehölzbestands im Bereich von Fußweg/Gräfte sowie im Ergebnis von Abstimmungsgesprächen zur Konkretisierung der Vorhabenplanung wird der Geltungsbereich zum Entwurf im Süden und Südwesten etwas zurückgenommen und modifiziert. Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die **Flächen südlich der Ennigerloher Straße/westlich der Straße Paulsburg** sind bereits bebaut und darüber hinaus durch eine Stellplatzanlage im Übergang zu einer kleinen Parkanlage mit einer Gräfte und begleitenden Fußwegeverbindung geprägt. Entlang der Ennigerloher Straße sowie in den umgebenden Garten-/Freiflächen stocken größere Laubbäume. Insgesamt weist der Planbereich durch die einbezogenen und angrenzenden Grünstrukturen eine geringere Baudichte auf. In den Gebäuden innerhalb und tlw. anschließend an den Geltungsbereich sind insbesondere Einrichtungen/Angebote der katholischen Kirchengemeinde St. Johannes Oelde (u. a. Pfarrei, Caritas-Sozialstation, Paulusheim mit Veranstaltungs- und Gruppenräumen, Kindertagesstätte) untergebracht. Die verschiedenen Nutzungen werden über ein das Grundstück durchziehendes Fußwegnetz miteinander verbunden. Im Anschluss an das Plangebiet, weiter in Richtung Westen bis zur Von-Galen-Straße wird überwiegend gewohnt. Auch das heutige Kardinal-von-Galen Altenwohnheim hat dort seinen Standort. Die einzelnen Gebäude im Plangebiet sind in Kubatur und Bauvolumen eher heterogen ausgebildet, ausgeprägt sind jedoch insgesamt die für das Münsterland typischen roten bis rotbraunen Klinkerfassaden. Den Kreuzungsbereich prägt das zweigeschossige, denkmalgeschützte Pfarreigebäude mit umgebendem Altbaumbestand. Westlich hieran schließt das ein- bis zweigeschossige Flachdachgebäude des Paulusheims an. Dort benachbart wird ein kleineres, zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach einbezogen, indem bislang die Caritas-Sozialstation und eine Wohnung untergebracht sind. Vorgelagert zur Ennigerloher Straße ist hier eine kleine Stellplatzanlage angeordnet. An das Plangebiet anschließend befindet sich ein weiteres denkmalgeschütztes Wohnhaus („Villa Probst“) mit parkähnlicher Gartenanlage – rückwärtig auf diesem Grundstück befindet sich derzeit Wohnbebauung in der Umsetzung.

Die umgebenden **Flächen nördlich der Ennigerloher Straße** sind durch vergleichbare Bau- und Grünstrukturen geprägt. Auch dort befindet sich historische, teilweise denkmalgeschützte Bausubstanz (i. W. villenartige Häuser mit größeren Gartenbereichen). In den zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden wird i. W. gewohnt.

Im **nordöstlichen und östlichen Umfeld** schließen die gemischten Nutzungsstrukturen mit Wohn- und Geschäftshäusern der Oelder Innenstadt an. Darüber hinaus ist gegenüber dem Plangebiet östlich der Straße Paulsburg eine Brennerei ansässig. Die Bebauung ist dort vergleichsweise dicht und hinsichtlich der realisierten Bauvolumina und Fassadengestaltung insgesamt heterogen. Die auch hier zwei- bis

dreigeschossigen Gebäude bilden entlang der Straße Paulsburg in Höhe des Plangebiets eine geschlossene Raumkante. Der Bereich östlich der Straße Paulsburg wird vom Bebauungsplan Nr. 23 (Rechtskraft 1971) als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO überplant.

Südlich an das Plangebiet schließt an den Standort eine Parkanlage mit teilweise dichtem Gehölzaufwuchs und einer kleinen Gräfte an. Eine hier begleitend geführte Fußwegeverbindung ist Teil des Grünzugs im Bereich des Rathausbachs.

Der vorliegend überplante Bereich ist **über die Ennigerloher Straße und die Straße Paulsburg optimal verkehrlich angebunden**. Im Bestand ist die durch Kindergarten und Pfarrei gemeinsame genutzte Stellplatzanlage mit 30 Stellplätzen über eine Ein- und Ausfahrt auf die Straße Paulsburg im Osten anfahrbar. Die Stellplatzanlage der Sozialstation und des Paulusheims (19 Stellplätze) verfügt über kleinere, z. T. durch Baumbestand beeengte Zufahrten auf die Ennigerloher Straße im Norden. Ennigerloher Straße/Paulsburg stellen als klassifizierte Landesstraße L 792 eine innerstädtische Haupteerschließung dar, der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz ist hierüber gegeben. Das vorhandene Straßennetz begleitende Fuß- und Radwege ermöglichen die Erreichbarkeit der Oelder Innenstadt mit Geschäften, Dienstleistungsangeboten etc. Unmittelbar nördlich des Plangebiets ist der Anschluss an den ÖPNV gegeben.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die Stadt Oelde wird im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft. Der Planbereich liegt in dem im LEP festgelegten Siedlungsraum. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar. Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) in der Kernstadt Oelde. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar. Die angestrebte Neuordnung und Nachverdichtung der innerörtlichen, bereits bebauten Fläche entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben und hier insbesondere dem angestrebten Vorrang der Innen- vor einer Außenentwicklung.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Oelde stellt den Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendheim dar. Zur planungsrechtlichen Absicherung der vorhabenbezogenen Regelung für den Neubau der Altenhilfeeinrichtung mit zugehörigen Stellplätzen, Außenanlagen etc. in zentraler innenstädtischer Lage führt die Stadt Oelde die 33. FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durch. Gegenstand ist ausschließlich die Änderung der bisherigen Zweckbestimmung eines Jugendheims. Für die Gemeinbedarfsfläche werden künftig die am Standort bestehenden und geplanten Nutzungen „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Altenheim“ berücksichtigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 139 wird damit insgesamt aus den FNP-Darstellungen entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 33. FNP-Änderung wird ergänzend verwiesen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut bzw. durch Stellplatzanlagen versiegelt. Insbesondere im südlichen Randbereich ragen verschiedene Gehölze einer kleinen Parkanlage im Bereich des kleinen Teichs bis in den Geltungsbereich. Darüber hinaus stocken ältere Gehölze auch im Kreuzungsbereich, benachbart zum Pfarrhaus.

Naturschutzfachliche Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) bestehen aber weder für das Plangebiet noch sein näheres Umfeld.

3.4 Gewässer und Boden

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Südlich angrenzend liegt eine Gräfte. Dort benachbart fließt zudem der Rathausbach.

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

Gemäß Bodenkarte NRW² haben sich im Plangebiet ursprünglich i. W. **stark sandige Lehmböden** als Pseudogley-Braunerde entwickelt. Diese Böden zeichnen sich u. a. durch eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere (Oberboden) bzw. geringe (Unterboden) Wasserdurchlässigkeit aus. Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in NRW³ treffen auf diese Böden nicht zu.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. 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 Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bodendenkmäler sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld bislang nicht bekannt. Der LWL-Archäologie für Westfalen⁴ hat im Verfahren jedoch bereits darauf hingewiesen, dass das Plangebiet mit seinem östlichen Bereich eine Fläche von archäologischem Belang tangiert. Erfasst wird ein im Urkataster als Pastorat ausgewiesener Bereich, bei dem erwartet wird, dass sich hiermit in Verbindung stehende untertägige Befunde und Funde erhalten haben. Zudem könnte das Plangebiet ggf. auch den westlichen Rand der mittelalterlichen Befestigung Oeldes tangieren, wobei dies seitens der LWL-Archäologie für Westfalen als sehr unwahrscheinlich eingestuft wird. Angesichts der gegebenen Rahmenbedingungen ist die Aufdeckung eines bislang unbekannten archäologischen Quellenarchivs im Planbereich allerdings nicht ohne Weiteres auszuschließen. Um die archäologische Situation im Planbereich besser einschätzen zu können und um eventuelle Fundstellen frühgeschichtlicher Siedlungsspuren einzugrenzen, hat ein Ortstermin mit den betroffenen Fachabteilungen der LWL-Archäologie für Westfalen stattgefunden. Der im Vorfeld von baulichen Maßnahmen vorzunehmende Untersuchungsumfang wurde abgestimmt. Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehende Belange leiten sich hieraus nicht ab, ein Umgang mit ggf. auftretenden Bodendenkmälern ist grundsätzlich möglich. Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt. Unabhängig davon wird vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Das im Plangebiet liegende **Pfarrhaus** wird seit 1984 als **Baudenkmal** in der Denkmalliste der Stadt Oelde geführt. Es handelt sich hierbei um ein villenartiges Haus, das als zweigeschossiger Ziegelbau mit einem hohen schiefergedeckten Walmdach Ende des 19. Jahrhunderts errichtet wurde. Es prägt hier mit seinen gärtnerisch gestalteten Außenanlagen den Kreuzungsbereich und zeigt gemäß Eintrag in der Denkmalliste eine gute Verbindung von Zweckarchitektur und Repräsentationsanspruch. Darüber hinaus werden auch weitere umliegende Wohngebäude beidseits der Ennigerloher Straße als Baudenkmäler (Villen) gelistet. Im Zuge der vorliegenden Neuordnung und Nachverdichtung am Standort sind daher auch die Vorgaben und Bestimmungen des DSchG zu beachten.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die bestandsorientierte Überplanung sowie die angestrebte Neuordnung am Standort berücksichtigt. Das hinzukommende Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zu prägenden Baudenkmälern mit ihren Außen-/Gartenbereichen soll sich hier angemessen einordnen. Insbesondere die Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen sollen sicherstellen, dass der schützenswerte Bestand nicht in Trauf- und Firsthöhe überragt wird. Darüber hinaus sollen die entsprechenden Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen etc. deren städtebauliches Einfügen unterstützen. Für bauliche Veränderungen am überplanten Denkmal selbst sind darüber hinaus die Vorgaben und Bestimmungen des DSchG zu beachten. Das vom Geltungsbereich erfasste Baudenkmal wird zur umfassenden Information in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

⁴ s. Stellungnahme vom 02.04.2019

4. Planungsziele und Plankonzept

a) Ziele der Planung

Angesichts der bestehenden und absehbar weiter zunehmenden Bedarfe bei Unterbringung, Pflege und Betreuung insbesondere älterer Menschen, stellen **Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau der Pflegeinfrastruktur** für die Stadt Oelde ein wichtiges städtebauliches Ziel dar. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 139 sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung bestehender sowie die Schaffung ergänzender Altenpflege- und Betreuungsangebote ermöglicht werden. Vor dem Hintergrund der geänderten gesetzlichen Anforderungen an die Wohn- und Betreuungsangebote für ältere bzw. pflegebedürftige Menschen soll konkret das bestehende Angebot des Kardinal-von-Galen Altenheims von 104 Betreuungsplätzen in der vollstationären Pflege und der Kurzzeitpflege in einem Ersatzneubau zukunftsfähig neu aufgestellt und qualitativ verbessert werden. Hierdurch soll auch (weiterhin) ein Beitrag zur Entlastung pflegender Angehöriger geleistet werden. Zudem sollen ergänzende Angebote Abwechslung und soziale Kontakte für die Bewohnerschaft ermöglichen.

Darüber hinaus unterstützt die zukunftsfähig ausgerichtete Entwicklung des Standorts neben den Belangen von insbesondere älteren und/oder pflegebedürftigen Menschen auch die **Sicherung und ggf. Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze**. Zudem werden auch die am Standort bereits heute wahrgenommenen **kirchlichen Beratungs- und Veranstaltungsangebote gesichert** und im Rahmen der Umstrukturierung teilweise in das neu hinzutretende Gebäude der Altenhilfeeinrichtung integriert.

Der Standort weist eine sehr zentrale Lage im unmittelbaren Anschluss an den inneren Ortskern auf und ist sehr gut erschlossen. Er bietet angesichts der geringen baulichen Dichte grundsätzlich ein innerörtliches Flächenpotenzial, das sich für geplante Umstrukturierung in Verbindung mit der geplanten Neubebauung auch mit Blick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden grundsätzlich gut eignet. Die Planung unterstützt somit auch die **Mobilisierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten** im Bestand auf einer baulich bereits vorgeprägten Fläche.

Weitere wesentliche Planungsziele liegen in einer nachbarschaftlich vertretbaren Verdichtung und einem **Einfügen in die realisierten städtebaulichen Strukturen**. Angestrebt wird eine funktionale und gestalterische Fortentwicklung des Standorts. In diesem Rahmen sind vorliegend die **Belange des Denkmalschutzes** besonders zu berücksichtigen. Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Fortentwicklung des Siedlungsbereichs bedarf es darüber hinaus der **Sicherung innerörtlich prägender Gehölzstrukturen** sowie mit Blick auf die angrenzenden Landesstraße mit entsprechender Frequentierung einer angemessenen **Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange** künftiger Nutzer.

b) Plankonzept/Vorhabenplanung

Die Vorhabenplanung sieht den **Ersatzneubau des Altenwohnheims** angeordnet zur Ennigerloher Straße im Bereich der heutigen Gebäude von Paulusheim und Sozialstation vor. Der Neubau wird mit zwei Wohnflügeln, die im Norden durch eine Funktions- und Erschließungsspanne miteinander verbunden sind, geplant. Diese Anordnung bildet einen dreiseitig umschlossenen Innenbereich, der Bewohnern und Besuchern als geschützter Garten dienen wird. In beiden Wohnflügeln sind je Etage jeweils 17 bzw. 18 Bewohnerzimmer angeordnet, die nach Osten, Westen und Süden ausgerichtet werden. Insgesamt ist die Unterbringung von 92 vollstationär betreuten Bewohner- und 12 Kurzzeitpflegeplätzen sowie von Gemeinschaftsräumen und der hauseigenen Küche vorgesehen. Ergänzend sollen im Gebäude multifunktional nutzbare Räumlichkeiten für die Kirchengemeinde

meinde und eine Hauskapelle untergebracht werden. Zur optimalen Ausnutzung der geplanten Räumlichkeiten werden zudem Möglichkeiten externer Raum- und Angebotsnutzungen berücksichtigt (z. B. offener Mittagstisch und die Zusammenarbeit mit dem benachbarten Kindergarten). Geplant ist darüber hinaus ein anlassfreier Begegnungsort für Jung und Alt mit offenen sozialen und generationenübergreifenden Angeboten für Bewohnerschaft und interessierte Oelder Bürger/innen („Quartierstreffs“).

Das Gebäude ist i. W. dreigeschossig mit Walmdach und Klinkerfassade geplant und nimmt hier die im Umfeld gegebene Höhenentwicklung sowie Dachgestaltung und Materialität auf. Zur Ennigerloher Straße hin ist eine Abstufung der Geschossigkeit vorgesehen, so dass sich der Neubau gut in das städtebauliche Umfeld einfügt. Der zentrale Eingang ist von der Nordseite über die Ennigerloher Straße in einem offen gestalteten zweigeschossigen Foyer- und Cafeteriabereich geplant. Darüber hinaus wird in einem nach Norden etwas vorgelagerten eingeschossigen Baukörper die Großküche angeordnet. Ebenfalls von der Ennigerloher Straße aus wird die Anfahrt für Lieferverkehre, Entsorgung und Krankenwagen geplant. Aufgrund von zwei Zufahrtsbereichen wird eine Durchfahrt ohne Wenden sichergestellt.

Das **denkmalgeschützte Gebäude des Pfarrheims** wird in seinem Bestand gesichert. Wahrgenommen werden hier weiterhin diverse Aufgaben der Gemeindegemeinschaft sowie kirchliche Veranstaltungen. Zudem verbleiben auch die Wohnungen für einzelne Mitglieder des Kirchenpersonals im Gebäude unverändert. Bauliche Maßnahmen im untergeordneten Umfang werden durch den Rückbau des Paulusheims im Westen erforderlich. Hier entsteht der neue Eingang zum Pfarrhaus.



Vorhabenplanung DANNE · LINNEMANNSTÖNS Architekten und Stadtplaner PartGmbB, Münster

Die **verkehrliche Erschließung** wird im Zuge der Planrealisierung nicht maßgeblich verändert und erfolgt weiterhin über die Ennigerloher Straße im Norden und die Straße Paulsburg im Osten. Die vorhandene Stellplatzanlage mit 30 Stellplätzen wird in ihrer Lage sowie weitestgehend mit ihrem Gehölzbestand beibehalten. Das Plankonzept berücksichtigt darüber hinaus optionale Erweiterungsmöglichkeiten für einzelne Stellplätze im Süden und Westen der Fläche. Eine gemeinschaftliche Nutzung durch die bestehenden und geplanten Einrichtungen/Angebote (inkl. des außerhalb liegenden Kindergartens) wird weiterhin angestrebt. Zudem sind Fahrradstellplätze zwischen Pfarrhaus und Altenheim sowie im nördlichen Eingangsbereich des Altenheims geplant. Die Vorhabenplanung berücksichtigt darüber hinaus die **fußläufige Durchlässigkeit des Standorts**. Die im Bestand vorhandenen Fußwegeverbindungen in die Parkanlage sollen erhalten bleiben.

5. Inhalte und Festsetzungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 139 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des innerstädtischen Bereichs südlich der Ennigerloher Straße/westlich der Straße Paulsburg getroffen. Eine Verlagerung und zukunftsfähige Neuaufstellung der Altenhilfeeinrichtung „Kardinal-von-Galen Altenheim“ am vorliegenden Standort soll planerisch abgesichert werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird über die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil der Satzung bestimmt. Ergänzend hierzu wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12(1) BauGB abgeschlossen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach § 9(2) i. V. m. § 12(3a) BauGB der **Bezug zum Durchführungsvertrag** festgesetzt. Zulässig sind demnach nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Mit Blick auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen wird das Plangebiet außerhalb einer Baugebietskategorie gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO überwiegend als eigenständige **Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB für sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** festgesetzt, um den zentralen Standort langfristig für diese Nutzungen zu sichern. Als Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wird hier der Bezug zu den konkret ermöglichten Gemeinbedarfseinrichtungen Altenwohn- und Pflegeheim sowie Pfarrei gewählt. Aufgrund der Verzahnung der grundsätzlich unterschiedlichen Nutzungen miteinander ist eine flächenmäßige Abgrenzung vorliegend nicht zielführend, insofern erfolgt darüber hinaus eine entsprechende textliche Konkretisierung der zulässigen Nutzungen gemäß Vorhabenplanung (s. auch Kapitel 4) und Bestand.

Zulässig sind im Einzelnen das Altenwohn- und Pflegeheim mit ergänzenden Einrichtungen/Dienstleistungen und Veranstaltungsräumen im Norden und Westen des Plangebiets (Baufeld A) sowie das bestehende Pfarrhaus mit ergänzenden Veranstaltungsräumen und zweckgebundenen Wohnungen im Osten (Baufeld B). Darüber hinaus werden zweckgebundene Nebenanlagen und Stellplatzanlagen für die Nutzungen im Plangebiet sowie den benachbarten Kindergarten „St. Johannes“ berücksichtigt. Damit ist das Vorhaben hinreichend konkretisiert, gleichzeitig verbleibt ein angemessener und städtebaulich vertretbarer Spielraum für die Umsetzung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Überplanung erfolgt konkret vorhabenbezogen unter Beachtung der städtebaulichen Ziele der Stadt und berücksichtigt die Anforderungen, die sich durch die zentrale Ortslage ergeben. Die folgenden Festsetzungen und die weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB sollen den städtebaulichen Rahmen für die Vorhabenplanung geben, die Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Im Vorfeld der Projektplanung ist im Plangebiet und im direkten Umfeld eine Einmessung von Gelände- und einzelnen Gebäudehöhen erfolgt. Auf dieser Grundlage regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkret projektbezogen **Tauf- und Gesamthöhen**, die sich auf Normalhöhennull (Höhensystem DHHN 92) beziehen und die bestehende Höhenentwicklung im Umfeld berücksich-

tigen. Ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft wird hierdurch gewährleistet. Zudem wird begleitend die **Zahl der Vollgeschosse** begrenzt:

- In Bezug auf die leicht in Richtung Osten fallende Straßenhöhe der Ennigerloher Straße bringen die rahmensetzenden Festsetzungen für den Ersatzneubau des Altenheims eine Traufhöhe von etwa 9 m bis 10,5 m und eine Firsthöhe von rd. 11,0 m bis 12,5 m mit sich. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens drei begrenzt. Mit dem Ziel des städtebaulichen Einfügens wird damit die gegebene Höhenentwicklung der jeweils östlich und westlich anschließenden denkmalgeschützten Bestandsgebäude aufgegriffen.
- Die Aufnahme der maximalen Firsthöhe für das Baudenkmal erfolgt bestandsorientiert im Sinne der Klarstellung. Eine wesentliche Veränderung von Höhe und Kubatur des Gebäudes ist im Rahmen der Vorhabenplanung aber nicht vorgesehen. Von weitergehenden Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird somit in diesem Fall abgesehen.

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. In der Gesamtschau werden die so zugelassenen Geschossigkeiten i. V. m. der ermöglichten Höhenentwicklung für städtebaulich angemessen und verträglich bewertet (s. auch Abbildung Kapitel 4).

Für **Nebenanlagen/Carports** erfolgt eine ergänzende Begrenzung der Höhenentwicklung, die eine baulich-visuelle Unterordnung dieser Anlagen unterstützen soll. Vergleichbare Vorgaben werden von der Stadt in städtebaulich ähnlichen Situationen regelmäßig getroffen und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,8 orientiert sich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an der sog. Kappungsgrenze des § 19 BauNVO. Damit wird ein angemessener Spielraum für die Vorhabenplanung berücksichtigt, auch wenn dieser hier voraussichtlich nicht ausgeschöpft wird.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung. Die Baufelder geben den planungsrechtlichen Rahmen für die geplanten Baukörper vor, die Konkretisierung erfolgt auch hier im Vorhaben- und Erschließungsplan.

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 gebäudenähe Stellplätze nachzukommen. Die Möglichkeit für einzelne **überdachte Stellplätze** (Carports) wird entsprechend der Vorhabenplanung mit etwas Spielraum benachbart zum Kindergarten vorgesehen.

Die von der Vorhabenplanung berücksichtigten **Nebenanlagen** wie kleinere Gerätehäuser oder die geplanten **Fahrradabstellplätze** werden von den aufgenommenen überbaubaren Flächen nicht erfasst. Die grundsätzlich für Baugebiete gemäß §§ 2-11 BauNVO geltenden Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf Nicht-Baugebiete wie die vorliegende Gemeinbedarfsfläche jedoch nicht ohne Weiteres anwendbar. Insofern wird unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung klarstellend geregelt, dass entsprechende Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Von einer konkreten Verortung schon im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird aufgrund der gegebenen Konkretisierung im Vorhaben- und Erschließungsplan abgesehen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den Inhalten gemäß § 9(1) BauGB sind zur Sicherung der Planungsziele Regelungen zu einigen grundlegenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit der BauO NRW geprüft worden. In der zentralen Ortslage werden hier aufgrund der Auswirkungen auf das Ortsbild mit teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz konkrete gestalterische Vorgaben für den geplanten Neubau in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Regelungen orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung und sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit bei der Vorhabenplanung nicht übermäßig ein.

Das Plankonzept für den Ersatzneubau des Altenheims basiert auf einer Baukörpergestaltung mit Walmdach und zwischenliegenden Elementen mit Flachdach. Ebenso werden die in den Geschossen zur Ennigerloher Straße hin abgestaffelten Bauteile mit einem Flachdach geplant. Beide **Dachformen** werden somit als zentrale Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Regelung dient hier unter Berücksichtigung der städtebaulich prägenden Bebauung im Umfeld der Einbindung des Vorhabens in die örtliche Dachlandschaft und Maßstäblichkeit. Eine weitergehende Konkretisierung wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt.

Teil des Energiekonzepts der Vorhabenplanung ist die Integration von Anlagen zur Solarenergienutzung auf den Dachflächen. Diese aus Gründen des Klimaschutzes und der umweltverträglichen Energieversorgung sinnvollen Elemente sind grundsätzlich zulässig und erwünscht. Ziel ist aber das Einfügen bzw. die Unterordnung der **Solaranlagen** (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) auf den Dächern in diesem gewachsenen Siedlungsgefüge, insofern sind bei Anbringung derartiger Anlagen auf den Dachflächen einige grundlegende Vorgaben einzuhalten.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld überwiegen hier die typisch münsterländischen roten bis braunen Klinkerfassaden. Dieses relativ einheitlich geprägte städtebauliche Erscheinungsbild soll mit Blick auf Lage des geplanten Neubaus mit Wirkung zum Straßenraum der Ennigerloher Straße erhalten werden. Für eine baugestalterische Einbindung in das Umfeld mit Baudenkmalern sowie eine harmonische Gestaltung des hinzukommenden Neubaus, sind dessen Außenwandflächen daher als rotes bis rotbuntes Ziegelmauerwerk auszuführen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind werden auch andere Materialien zugelassen.

Angestrebt wird aus gestalterisch-architektonischen Gründen darüber hinaus eine **einheitliche Gestaltung von Carports**. Unterschiedliche Ausprägungen von Höhe und Materialität dieser räumlich wirksamen Anlagen sollen vermieden werden, insbesondere aufgrund der Anordnung nahe des innerstädtischen Grünzugs.

Auf Grundlage der Vorhabenplanung geben die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften den Rahmen für eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Baukörpergestaltung im Sinne der positiven Ortsbildpflege und im Interesse der Qualität des Gesamtensembles von Neubebauung und Baudenkmal vor. Konkretisierungen erfolgen auch hier im Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Ansichten). Da angesichts des geltenden Denkmalschutzes für das einbezogene denkmalgeschützte Pfarrhaus grundsätzlich alle Änderungen der Bausubstanz den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegen, sind weitergehende Vorgaben dort entbehrlich.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die bestehende **äußere Erschließung** des Standorts über die Ennigerloher Straße bzw. über die Straße Paulsburg (L 792) im Norden bzw. Osten wird beibehalten. Auf beiden Straßen gilt die maximale Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Eine leistungsfähige Erschließung und eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete und innerstädtische Straßennetz sind hier auch weiterhin gegeben. Änderungen der bisherigen Situation im Kreuzungsbereich mit der prägenden Situation durch denkmalgeschütztes Pfarrhaus mit vorgelagerter kleiner Parkanlage und Altbaumbestand sind nicht vorgesehen. Mit Blick auf die dort festgesetzte Grünfläche sind weitergehende Regelungen entbehrlich.

Die zentrale Zufahrt zur **gemeinsamen ebenerdigen Stellplatzanlage** für Besucher, Mitarbeitende etc. erfolgt wie bisher über die Straße Paulsburg. Vorhabenbedingt sind für Pfarrhaus und Altenheim sowie unter Berücksichtigung des benachbarten Kindergartens ca. 18 Stellplätze vorzuhalten, so dass das dort bestehende Angebot von 30 Stellplätzen hinreichend groß bemessen ist. Die infolge der Neubebauung künftig entfallenden 19 Stellplätze im Norden des Plangebiets werden angesichts der entfallenden Nutzungen (Sozialstation, Paulusheim mit großen Versammlungs- und Gruppenräumen) nicht mehr benötigt. Die Stellplatzermittlung orientiert sich vorliegend an den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf NRW, die als Orientierung bei einer Vorhabenplanung herangezogen werden können, aber keinen verbindlichen Charakter aufweisen. Im Zuge der Vorhabenplanung ist insofern eine Änderung der bestehenden Situation nicht vorgesehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die für den ruhenden Verkehr insgesamt vorzuhaltenden Bereiche entsprechend flächig gesichert. Diese Fläche wird hierbei über den Bestand hinaus etwas großzügiger gefasst, so dass im Bedarfsfall weitere Stellplätze geschaffen werden können bzw. Möglichkeiten für eine spätere Neuordnung (z. B. Anordnung von Senkrechstellplätzen) bestehen. Angesichts der im Bestand vergleichsweise schmalen Stellplätze sowie der geänderten Anforderungen an Stellplatzbreiten etc., die heute bei der Errichtung neuer Stellplätze zugrunde zu legen sind, wird diese Erweiterungsoption für eine mögliche Umstrukturierung/Neuordnung für angemessen bewertet.

Die am Standort hinzutretenden Nutzungen verursachen grundsätzlich gewisse **Neuverkehre**, nach derzeitigem Kenntnisstand werden sich diese aber nutzungsbedingt in einer eher geringen Größenordnung bewegen. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf wird hier bislang nicht gesehen. Zudem führt die Verlagerung bestehender Nutzungen auf dem Standort teilweise zu veränderten Zu-/Abfahrtsituationen, insbesondere wird die bestehende Zu-/Abfahrt auf die Stellplatzanlage im Osten künftig etwas stärker als bislang frequentiert. Die Zu-/Abfahrt der Stellplatzanlage ist hierfür ausreichend dimensioniert. Die Abwicklung der Hol-/Bringverkehre für den Kindergarten kann unverändert erfolgen.

Über die bestehenden **Fuß- und Radwege** ist der Standort aus dem umliegenden Siedlungsbereich gut zu erreichen. Zudem ist auch die innerstädtische Fußgängerzone bei gegebener Mobilität fußläufig erreichbar. Die bestehenden Wegeverbindungen werden von der vorliegenden Planung nicht berührt. Im Rahmen des Verfahrens wurde aber darauf hingewiesen, dass es aufgrund derzeit nicht vorhandener Querungshilfen schwierig sein kann, die Landesstraße zu überqueren. Die Situation ist der Stadt Oelde bekannt – unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung werden daher bereits Möglichkeiten zur Verbesserung bzw. zur Einrichtung von Querungshilfen geprüft, die Stadt führt derzeit entsprechende Abstimmungsgesprächen mit dem Landesbetrieb. Handlungsbedarf im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans leitet sich hieraus jedoch nicht ab.

Die Erreichbarkeit des Standorts mit dem Fahrrad ist vorliegend insbesondere für Personal und Besucher der Altenhilfeeinrichtung sowie für die Erreichbarkeit der kirchlichen Angebote im Pfarreigebäude bedeutsam. Die Vorhabenplanung sieht daher im Norden des Plangebiets bedarfsgerecht **Fahrradabstellflächen** vor. Diese sind zum einen zwischen Pfarrhaus und Altenpflegeheim sowie direkt im Eingangsbereich des Pflegeheims angeordnet. Insgesamt können dort ca. 28 Fahrradstellplätze untergebracht werden. Somit sind insgesamt gute Bedingungen gegeben, die sozialen und kirchlichen Einrichtungen/Angebote am Standort auch mit dem Fahrrad zu erreichen.

Der Anschluss an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** ist über das bestehende Wegenetz sichergestellt. Direkt nördlich angrenzend befindet sich die Haltestelle „Paulusheim“, die von den regelmäßig verkehrenden Regionalbuslinien R75 (Ennigerloh-Oelde) und R76 (Beckum-Oelde) bedient wird. Hierüber ist auch der ca. 500 m vom Standort entfernte Bahnhof Oelde mit regionalem Zugverkehr in Richtung Bielefeld, Hamm und Münster gut zu erreichen.

5.5 Immissionsschutz

a) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet schließt unmittelbar südlich und westlich an die Landesstraße L 792 (Ennigerloher Straße/Paulsburg) an. Genaue Belastungszahlen liegen der Stadt bislang nicht vor. Vom Grundsatz her ist jedoch im Nahbereich der Landesstraße von einer entsprechenden **Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm** auszugehen. Die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind mit Blick auf das Vorhaben angesichts der Lage zur L 792 insbesondere für den parallel entlang der Straße geplanten Ersatzneubau der Altenhilfeeinrichtung relevant. Da in der Örtlichkeit entlang des Straßenabschnitts beidseits der Ennigerloher Straße auch Wohngebäude vorhanden sind, geht die Stadt davon aus, dass gesundes Wohnen im Plangebiet unter Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen/„architektonischer Selbsthilfe“ grundsätzlich umsetzbar ist. Das geplante Vorhaben rückt hier nicht näher als bestehende Gebäude an die Straße heran.

Darüber hinaus liegt der Planbereich rund 330 m südlich der stark frequentierten Bahnstrecke Hannover-Hamm mit Personen- und Güterverkehr, insofern ist für das Plangebiet ggf. auch eine **Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm** zu berücksichtigen. Die Abfrage der Daten zum Umgebungslärm in NRW/Lärmkartierung 2017 (Stufe 3)⁵ zeigt anhand der Ausbereitungskarte, dass das Plangebiet in einem Bereich mit Lärmpegelwerten für die Nachtzeit von > 50 bis ≤ 55 dB(A) liegt. Tagespegel werden im Rahmen der Umgebungslärmkartierung nicht dargestellt. Die Lärmkarten lassen zunächst die Einschätzung zu, dass die Lärmpegelwerte den Bereich der Gesundheitsgefahr (= Dauerschallpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts) deutlich unterschreiten. Auch Belastungen über dem Mischgebietswert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von nachts 54 dB(A) sind aufgrund der Lage/Entfernung zu den Bahnanlagen eher nicht anzunehmen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von nachts 49 dB(A) werden aber ggf. überschritten. Für das Plangebiet sind daher gesunde Wohnverhältnisse anzunehmen, da auch in Mischgebieten grundsätzlich gesundes Wohnen gegeben ist. Zudem weist die mit der vorliegenden Planung i. W. ermöglichte Nutzung durch ein Altenwohnheim einen deutlich größeren Abstand als bestehende Wohnnutzungen zu dieser Lärmquelle auf und liegt in einem vergleichbar vorbelasteten Bereich wie der bestehende Altenheimstandort. Darüber hinaus ist von einer gewissen schallabschirmenden Wirkung durch den insgesamt baulich entwickelten Siedlungsbereich zwischen

⁵ Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW: NRW Umweltdaten vor Ort unter <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>, abgerufen am 21.02.2019

Bahnstrecke und Plangebiet auszugehen. Insofern wird bislang keine neue oder sich verstärkende Konfliktlage erwartet.

Unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung hat das Vorhaben die Anforderungen des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) zu beachten. Dort ist u. a. geregelt, dass eine Nordausrichtung von Bewohnerzimmern vermieden werden soll. Angesichts der Lage des Vorhabengrundstücks südlich der maßgeblichen Lärmquelle und unter Berücksichtigung der Vorgaben des WTG kann im Rahmen der Vorhabenplanung somit auf die Verkehrslärmsituation entsprechend gut reagiert werden. Die Vorhabenplanung sieht im nördlichen Bauteil entlang der Ennigerloher Straße die Unterbringung dienender Funktionen wie Empfangsbereich, Veranstaltungsräume, Küche, Verwaltungsräume etc. vor. Die hier in südliche Richtung anschließenden Bauteile im Osten und Westen sind hingegen für die Unterbringung der Bewohnerzimmer vorgesehen, so dass Schlaf-/Wohn- und Aufenthaltsräume ausschließlich nach Osten, Süden und Westen orientiert sind. Die Projektplanung sieht die Ausführung der Fenster der Bewohnerzimmer an den äußeren Ost- und Westseiten des Gebäudes in Ausführung der Schallschutzklasse 4 oder besser vor (bewertetes Schalldämmmaß eingebauter Fenster/Rolläden mindestens 40-44 dB). Darüber hinaus wird die Umsetzung eines KfW-Effizienzhauses angestrebt. Der hierdurch energetisch sehr hohe Gesamtstandard des Gebäudes impliziert bereits den Einsatz hochgedämmter dreifach-verglaster und mit den entsprechenden Profilen ausgestatteten Fenster. Zudem ist der Wandaufbau als zweischaliges Mauerwerk mit Verblender geplant, so dass insgesamt bei den Bewohnerzimmern ein resultierendes Bauschalldämmmaß von mindestens 40 dB erzielt werden (dies entspricht bspw. den Anforderungen der DIN 4109 an Außenbauteile innerhalb des Lärmpegelbereichs IV). Für die Bewohnerzimmer sind zudem kontrollierte Wohnraumlüftungen geplant, so dass die Frischluftzufuhr auch ohne das Öffnen des jeweiligen Fensters jederzeit gewährleistet ist. Die Möglichkeit, je nach Wunsch ein Fenster öffnen zu können, soll aber als Komfortmerkmal individuell bestehen bleiben. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse umgesetzt werden können. Darüber hinaus sichert die Gebäudeanordnung den angemessenen Schutz der ebenso schutzwürdigen Außenwohnbereiche. Der Innenhofgarten sowie die in südliche Richtung orientierten Bewohnerterrassen sind hier durch den Baukörper insgesamt abgeschirmt.

Lageplan und Grundrisslösung des Vorhabens sind im Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechend aufgenommen und damit als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans planerisch gesichert. Hierdurch ist eindeutig geregelt, dass an der Nordfassade des Gebäudes keine Fensteröffnungen von Wohn- und Schlafräumen liegen. Ergänzende Regelungen zum Vorhaben, die auch den Schallschutz unterstützen (Verwendung der o. g. Schallschutzklassen für Fenster/Rolläden, Eigenschaften der Außenwandkonstruktion, kontrollierte Belüftung der Bewohnerzimmer etc.) werden im Durchführungsvertrag geregelt – insofern ist auch hier eine verbindliche Umsetzung vorgegeben. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Das darüber hinaus erfasste Pfarreigebäude steht unter Denkmalschutz – bauliche Änderungen sind hier über die vorhabenbedingt erforderliche Neuplanung des Eingangsbereichs hinaus nicht vorgesehen und unterliegen darüber hinaus dem Denkmalschutzrecht. Die vorhandenen Wohnnutzungen sind bereits seit vielen Jahren vorhanden und werden vorliegend lediglich in ihrem Bestand (weiterhin) gesichert. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden hier keine neuen Konflikte ausgelöst, Regelungen mit Blick auf den Schallschutz sind insofern nicht erforderlich. Sollten unabhängig von der vorliegenden vorhabenbezogenen Planung zu einem späteren Zeitpunkt ggf. Veränderungen an der Außenfassade des denkmalgeschützten Gebäudes geplant werden, sind die Belange des Lärmschutzes im Zuge einer Genehmigungsplanung mit der Bauaufsicht und der Denkmalpflege der Stadt Oelde zu klären.

Infolge der Planung werden (soweit bislang erkennbar) mit Blick auf den vorbereiteten Ersatzneubau innerhalb der Ortskernlage im geplanten Umfang **keine ggf. schädlichen Immissionen für die umgebenden Nutzungen** bewirkt.

b) Gewerbliche Nachbarschaft und Immissionen, Störfallschutz

Östlich des Plangebiets ist eine Brennerei ansässig, der Standort wird im dort seit Anfang der 1970er Jahre geltenden Bebauungsplan Nr. 23 als Mischgebiet überplant und daher als grundsätzlich immissionsverträglich eingestuft. Darüber hinaus weist die geplante Altenhilfeeinrichtung insbesondere aufgrund der zwischenliegenden Stellplatzanlage und der Straße Paulsburg einen Abstand von mindestens 60 m zu diesem Standort auf. Eine besondere Problematik wird insofern bislang nicht gesehen. Sonstige ggf. konflikträchtige Gewerbenutzungen bestehen im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht. Auch sog. Störfallbetriebe nach § 3(5a) BImSchG mit bis in das Plangebiet reichenden Achtungsabständen sind im Umfeld nicht vorhanden.

c) Sonstige Immissionen

Sonstige Nutzungen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Licht, Staub, Gerüche, Erschütterungen, Luftschadstoffe etc.) verursacht werden könnten, sind im Umfeld nicht vorhanden. Durch die vorliegende Planung werden diesbezüglich auch keine entsprechenden Auswirkungen auf Nachbarschaft/Umfeld verursacht.

5.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Brandschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs, ist entsprechend bebaut und in dieser innerörtlichen Lage vollständig an städtische Kanalisation sowie Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die vorliegende Planung bereitet die Neuordnung und bauliche Verdichtung des Standorts vor, die technische **Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr** ist hier durch Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Netze bereits geregelt.

Durch das nordöstliche Plangebiet wird ein städtischer Hauptsammelkanal (Mischwasser) geführt, der grundbuchlich gesichert ist und für den entsprechende Unterhaltungsrechte und ein Bauverbot eingetragen sind. Die betroffene Kanaltrasse einschließlich eines Schutzstreifens wird zur vollständigen Information über ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Konflikte mit den hier stockenden, erhaltenswerten Gehölzstrukturen können nach Prüfung durch den zuständigen Fachbereich der Stadt Oelde aufgrund der Tiefe des Kanals ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind die Vorgaben von Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur Beseitigung von **Niederschlagswasser** zu beachten. Die Ableitung des Niederschlagswassers von diesem baulich bereits vorgeprägten Standort ist durch den Anschluss an die bestehenden Systeme vorgesehen. Nach bisheriger Kenntnis ist in der innerörtlichen Bestandssituation davon auszugehen, dass die bestehenden Kanäle zur Entwässerung genutzt werden können und die Leistungsfähigkeit entsprechend gegeben ist. Die Entwässerungsplanung wird derzeit mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt und konkretisiert. Weitergehende Regelungen werden den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die L 792 (Ennigerloher Straße/Paulsburg) gegeben. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu

gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW). Die Brandschutzbelange sind projektbezogen mit der Fachbehörde vorbesprochen worden. Im Ergebnis wird der Löschwasserbedarf über das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt – eine hinreichende Menge Löschwasser kann nach Mitteilung der Wasserversorgung Beckum GmbH im Bedarfsfall dem Trinkwassernetz entnommen werden. Die Zuwegung für Rettungsfahrzeuge erfolgt für die Altenhilfeeinrichtung über eine hierfür geplante Umfahrt an der Ennigerloher Straße vor dem Bereich der geplanten Küche.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Soweit bislang erkennbar, werden Schutzgebiete/-objekte gemäß BNatSchG und LNatSchG durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Gleichwohl besitzen die erfassten Gehölzstrukturen eine gewisse Wertigkeit. Grundsätzlich wird ein möglichst weitgehender Erhalt vorhandener Grünstrukturen angestrebt, infolge der Planung wird es aber insbesondere im Bereich des Altenheim-Ersatzneubaus zur Entnahme von Altbäumen kommen. Auch ein zunächst angestrebter Erhalt der Gehölze entlang der Ennigerloher Straße ist mit Blick auf den geplanten Baukörper sowie dort erforderliche Zuwegungen im Eingangsbereich, Rettungswege etc. nicht realisierbar. Hier muss angesichts der verfügbaren Fläche und den Erfordernissen an die geplante Altenhilfeeinrichtung ein Kompromiss mit der sinnvollen baulichen Ausnutzung der verbleibenden Flächen gefunden werden.

Gleichwohl sind nicht alle Bereiche des Plangebiets von vorhabenbedingten baulichen Eingriffen gleichermaßen betroffen. Daher werden die parkähnlichen Strukturen östlich und südlich des Pfarrhauses durch die Festsetzung einer **privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage** in ihrem Bestand gesichert.

Soweit mit Blick auf die geplante Bebaubarkeit möglich, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen zum **Erhalt vorhandener Gehölze** getroffen. Hierzu wurden die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen eingemessen, zudem wurde ein Baumgutachter eingebunden. Auf dieser Grundlage wird erhaltenswerter und vom Bauvorhaben nicht betroffener Baumbestand im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt. Die planerische Sicherung bezieht sich so jeweils auf den Kronen- und Wurzelbereich der im Plangebiet stockenden Gehölze. Neben dem prägenden Altbaumbestand (Eiche, Platane, Linde, Mehlbeere) östlich und südlich des Pfarrhauses wird auch eine markante Gehölzgruppe bestehend aus Ulme, Hainbuchen und Feldahornen entlang der Straße Paulsburg nördlich der vorhandenen Stellplatzzufahrt zum Erhalt festgesetzt. Zu erhalten sind darüber hinaus auch einzelne Kugelahorne im nördlichen Anschluss an die Stellplatzanlage. Mit der Fassung der Baugrenzen sowie der Flächenausdehnung der Stellplatzanlage nimmt der Bebauungsplan insgesamt Rücksicht auf die vorhandenen Gehölze. Zum Erhalt der im Süden außerhalb des Plangebiets stockenden Gehölze im Bereich von Fußweg/Gräfte wurden der Geltungsbereich und die südliche Grenze der geplanten Stellplatzanlage im Vergleich zur Vorentwurfsplanung entsprechend zurückgenommen (s. Kapitel 2). Unberücksichtigt bleiben dagegen voraussichtlich zu erhaltende Gehölze, die von einer optionalen Erweiterung der Stellplatzfläche betroffen sein könnten. Die Flächenvorhaltung für eine Erweiterung der Stellplätze lässt eine gleichzeitige Erhaltungsfestsetzung nicht zu. Im Sinne der Vorhabenflexibilität werden dort keine Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Bestandssituation ragen die Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume aber z. T. bis die vorhandenen Flächen der dort im Bestand gesicherten Stellplatzfläche. Diese Überlagerung wird vorliegend angesichts der bereits bestehenden Versiegelung und der guten

Zustandsbewertung der betroffenen Gehölze durch den Baumgutachter im vorliegenden Umfang nicht als kritisch bewertet. Zudem quert der über das Vorhaben geführte städtische Mischwasserkanal die zum Erhalt berücksichtigte Gehölzgruppe. Kanal und Gehölze sind an dieser Stelle seit ca. 30-40 Jahren so vorhanden. Eine entsprechende Prüfung durch den zuständigen Fachbereich Tiefbau hat hier aber ergeben, dass der Kanal hinreichend tief verlegt wurde und einen guten Zustand aufweist. Gleiches gilt für die Bewertung der Vitalität der betroffenen Gehölze durch den Baumgutachter. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation liegen insofern keine Anhaltspunkte vor, die derzeit gegen einen Erhalt der Gehölzgruppe sprechen könnten, so dass hier auch bei überlagernder Festsetzung kein Widerspruch gesehen wird. Um den Fall eines ggf. erforderlichen Eingriffs in den zum Erhalt festgesetzten Kronen-/Wurzelbereich zu berücksichtigen, sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung vor, nach der die betroffenen Bäume durch Ersatzpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück zu ersetzen sind.

Über den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bestand hinaus wird im Zuge der Vorhabenumsetzung der Erhalt weiterer Bäume angestrebt (z. B. Rotbuche im Süden des geplanten Neubaus). Hier kann aber erst im Zuge der Umsetzung im Einzelfall geprüft und sicher beurteilt werden, ob Schutzmaßnahmen im Zuge der Bautätigkeit (z. B. zum Schutz der Wurzelräume) ergriffen werden können.

Eingriffsmindernd wird auf den Verlust bestehender Bäume darüber hinaus mit der Vorgabe von **Ersatzpflanzungen** reagiert. Auf dem Vorhabengrundstück sind demnach 10 standortgerechte Laubbäume neu anzupflanzen. Von einer konkreten Verortung der neuen Baumstandorte soll im Sinne der Vorhabenflexibilität abgesehen werden. Möglichkeiten für Neupflanzungen bestehen mit Blick auf Vorhaben und Grundstückszuschnitt nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan u. a. entlang der Ennigerloher Straße sowie im Innenhof der Altenhilfeeinrichtung.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht** ist als gesonderter **Teil II der Begründung** beigelegt.

Das Plangebiet erfasst eine bereits in Teilen bebaute innenstadtnahe Fläche mit teilweise beachtlichem Altbaumbestand. Vorbereitet wird i. W. der Neubau einer Altenhilfeeinrichtung anstelle zweier heute vorhandener Gebäude mit Stellplatzanlage unter Inanspruchnahme der dort rückwärtig stockenden Gehölzbestände. Vorprägungen und -belastungen sind insbesondere durch den bebauten Siedlungsbereich und die Verkehre auf der auf zwei Seiten anschließenden Landesstraße L 792 gegeben. Die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen der Umwelt – hier v. a. durch die unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen, die ergänzende Bodenversiegelung und sowie durch Veränderungen von Lebensraumstrukturen und Sichtbeziehungen – sind nach bisherigem Kenntnisstand auf das Plangebiet und sein enges Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Eine Inanspruchnahme von Freiraumflächen wird vorliegend nicht ermöglicht. Erhebliche Beeinträchtigungen der einzelnen Umweltbelange werden (z. T. unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen wie dem Erhalt von Gehölzen oder der Berücksichtigung zeitlicher Beschrän-

kungen bei der Abbruch- und Rodungsarbeiten) nicht erwartet. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird ausdrücklich verwiesen.

Zusammenfassend wird erwartet, dass die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen umweltbezogenen Auswirkungen begrenzt und vertretbar sind. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes sinnvoll. Die Flächen im Plangebiet unterliegen seit Jahrzehnten überwiegend einer baulichen Nutzung und Versiegelung durch Gebäude und Stellplatzanlagen, von einer Überprägung der ursprünglichen Bodenverhältnisse ist daher auch heute schon auszugehen. Im Zuge der Planung werden Abriss und Neubau von baulichen Anlagen vorbereitet. Die Flächen sind in dieser innerörtlichen Lage bereits vollständig erschlossen. Ein zusätzlicher Bodeneingriff wird daher allenfalls in einem geringen Umfang verursacht, die hiermit verbundenen Auswirkungen werden bislang nicht als erheblich eingestuft. Unversiegelte Außenbereichsflächen werden nicht beansprucht. Die Stadt trägt hier dem Ziel der Nachverdichtung eines innerörtlich vorgeprägten Standorts und damit dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung. Die bauliche Inanspruchnahme ist an diesem Standort somit städtebaulich sinnvoll und folgerichtig.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Da sowohl die Gebäude als auch der Gehölzbestand im Plangebiet potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Brutplätze für Vögel darstellen können, wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften eine artenschutzrechtliche Prüfung eingeholt (s. Anlage A.1). Im Rahmen der Prüfung wurden vorliegende Fachinformationssysteme ausgewertet und durch eine Geländebegehung im März 2019 überprüft. In diesem Rahmen wurden alle vor Ort angetroffenen Strukturen im Wirkraum erfasst, die planungsrelevanten Arten als Habitat dienen können. Daher wurden die Gebäude begangen und auf mögliche Einflugmöglichkeiten und Quartiere/Nutzungsspuren durch Fledermäuse und/oder gebäudebrütende Vogelarten hin kontrolliert. Ebenso wurden die Gehölze auf artenschutzrechtlich relevante Baumstrukturen (Höhlungen, Baumspalten, Totholz u. Ä.) abgesucht. Auch das südlich angrenzende Gewässer wurde im Hinblick auf seine Eignung als Laichhabitat/Winterlebensraum für Amphibien geprüft.

Im Ergebnis sind gemäß Gutachten zum Zeitpunkt der Begehung keine planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten oder Hinweise auf deren Vorkommen (z. B. von Fledermäusen aktuell besetzten Quartiere, auf Fledermausaktivitäten hinweisende Kotspuren, potenzielle Strukturen für Höhlenbrüter, Horste/größere Nester) im Plangebiet festgestellt worden. Die Strukturen im Wirkraum eignen sich zudem nicht als essenzieller Nahrungs-/Jagdlebensraum. Darüber hinaus sind auch Amphibienvorkommen aufgrund der Gewässergröße und -beschaffenheit nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der durch Bebauung, angrenzende Straßen etc. gegebenen Störfaktoren eignet sich das Plangebiet als potenzieller Lebensraum für den als planungsrelevant geltenden Girlitz sowie für Vogelarten der allgemeinen Brutvogelfauna. Nach Einschätzung im Gutachten sind die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG nicht berührt, wenn der geplante **Gebäudeabriss außerhalb der Hauptbrutzeit** dieser Vogelarten erfolgt und die nach BNatSchG geltende **zeitliche Begrenzung bei Schnitt- und Rodungsarbeiten** eingehalten wird. Darüber hinaus wird im Sinne des vorbeugenden Artenschutzes im Gutachten empfohlen, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen zu verwenden und 10 Fledermauskästen im Plangebiet aufzuhängen.

Nach den Ergebnissen der o. g. Untersuchung sind bei Berücksichtigung der zeitlichen Beschränkung der Abbruch- und Rodungsarbeiten bei der Planumsetzung **keine Anhaltspunkte gegeben, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen ausschließen**. Konkrete artenschutzbezogene Festsetzungen sind insofern nicht erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zum Artenschutz.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich aber nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Grundsätzliches Baurecht besteht überwiegend schon heute nach § 34 BauGB. Die Vorbereitung der städtebaulichen Neuordnung von bereits heute baulich genutzten Flächen zur Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Die Stadt räumt der Planung an diesem innerörtlich vorgeprägten Standort insofern Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte in der vorliegenden Begründung verwiesen. Eingriffsmindernd sind die verschiedenen **Maßnahmen im Rahmen der Grünordnung** (s. Kapitel 5.7) zu werten.

Auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Warendorfer Modell erfolgt (Einzelheiten s. Umweltbericht). Der Ausgleichsbedarf für den für unvermeidbar bewerteten Eingriff beträgt danach rechnerisch ca. 2.033 Biotopwertpunkte. Für einen naturschutzfachlichen Ausgleich dieses rechnerischen Defizits soll in Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde und Vorhabenträgerin die ökologische Aufwertung einer derzeit als Fettweide genutzten, ca. 5.500 m² großen Fläche außerhalb des Bebauungsplangebiets erfolgen (Gemarkung Oelde, Flur 135, Flurstück 21). Die Flächenverfügbarkeit ist hier gegeben. Die **externe Ausgleichsmaßnahme** umfasst unter Berücksichtigung des anschließenden Uferrandstreifens des Vellernscher Bachs eine Extensivierung des Grünlands, die Anlage eines Blühstreifens sowie die Anpflanzung von acht Obstbäumen. Einzelheiten zur Maßnahme sind im Umweltbericht dargelegt (s. dort). Im Ergebnis bewertet die Stadt den Ausgleich des ermöglichten Eingriffs für angemessen und sachgerecht.

Erforderliche Regelungen zur Gewährleistung von Umsetzung/Finanzierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Da die Fläche im privaten Eigentum verbleibt, wird vor Satzungsbeschluss ergänzend eine verbindliche dingliche Sicherung zugunsten der Stadt durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch vorbereitet.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortskernlage und ist bereits baulich vorgeprägt, eine besondere ortsklimatische Bedeutung ist hier bislang nicht erkennbar. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Oelde liegen nicht vor. Vor dem Hintergrund der angestrebten Neuordnung der innerörtlichen Fläche und der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang wird die Errichtung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Infrastrukturen in dieser gut erschlossenen Lage nicht erforderlich. Die Planung trägt daher grundsätzlich zur Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Die klimatischen Auswirkungen bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und sein engeres Umfeld begrenzt. Positive kleinklimatische Effekte bewirken zudem die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Ergänzung bestehender Grünstrukturen (s. Kapitel 5.7).

Die Stadt Oelde hat sich mit der Erstellung eines Klimaschutzkonzepts die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes sowie den Ausbau der Erneuerbaren Energien zum Ziel gesetzt. Im Sinne dieser Zielsetzung sollten städtebauliche Vorhaben energieeffiziente Techniken und Erneuerbare Energien zur der Strom- und Wärmebereitstellung berücksichtigen. Diese Zielstellung greift die Vorhabenplanung entsprechend auf. Angestrebt wird die Umsetzung eines KfW-Effizienzhauses. Derzeit werden diesbezüglich entsprechende Optionen (z. B. BHKW, betrieben durch Biogas mit zusätzlicher Kraft-Wärme-Kopplung, Photovoltaik-Elemente auf Teilen der Dachflächen des künftigen Altenheims) geprüft. Verbindliche Regelungen werden vorliegend nicht getroffen, die Umsetzung der entsprechenden Anlagen ist auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aber grundsätzlich zulässig, im Vorhaben- und Erschließungsplan werden zudem bereits mögliche Optionen für die Photovoltaik-Elemente berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele wird auf Bebauungsplanebene von weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Abstand genommen. Darüber hinaus wird auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes hingewiesen, die u. a. bei der Errichtung von neuen und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden zu beachten sind. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Die Grundstücksverfügbarkeit der Vorhabenträgerin gemäß § 12 BauGB ist gegeben. Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Größe in m ² *
Gemeinbedarfsfläche , davon	7.145
- überbaubare Grundstücksfläche	4.240
- Fläche für Stellplatzanlagen	1.520
Private Grünfläche (z. T. mit Baumbestand)	865
Gesamtfläche Plangebiet	8.010

* Ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:500, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“ wurde nach vorangegangener Beratung im Ausschuss für Planung und Verkehr am 22.11.2018 durch den Rat der Stadt Oelde am 17.12.2018 (B 2018/610/4162) gefasst.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurden im Zeitraum März/April 2019 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden i. W. Anregungen im Hinblick auf den Erhalt des südlich angrenzenden Grünzugs, eine sichere Querungsmöglichkeit für die Straße Paulsburg sowie eine Mitnutzung der Küche der Altenhilfeeinrichtung durch die benachbarte Kita gegeben. Darüber hinaus wurden insbesondere während der Stoßzeiten Probleme beim geplanten Umfang der Stellplätze befürchtet, die seitens der Stadt mit Blick auf die gegebene Unterbringung der bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze nicht gesehen werden. Die erfolgten Änderungen im Rahmen der Vorhabenplanung (Verzicht auf Sozialstation) tragen zudem dazu bei, das künftig vorhabenbedingt noch weniger Stellplätze auf der zur Verfügung stehenden Fläche beansprucht werden. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB hat der LWL-Archäologie für Westfalen auf die Möglichkeit vorhandener Bodendenkmale hingewiesen; Abstimmungen bezüglich des hierdurch im Vorfeld von baulichen Maßnahmen erforderlichen Untersuchungsumfangs sind erfolgt. Darüber hinaus haben die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. W. allgemeine Hinweise zu Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Artenschutzprüfung und Gehölzerhalt gegeben sowie einen angemessenen Umgang mit der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrslärm empfohlen.

Der Entwurf hat in der Zeit vom 30.08.2019 bis einschließlich 30.09.2019 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu wurden gemäß § 4(2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Inhaltlich neue Anregungen und Hinweise haben sich in diesem Rahmen nicht ergeben, z. T. wurden die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Anregungen und Hinweise nochmals wiederholt. Auf Ebene der Bauleitplanung waren hierzu keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Zusammenfassend geht die Stadt Oelde davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Oelde und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen, der Satzungsbeschluss im Rat der Stadt Oelde wurde am 16.12.2019 gefasst.

Oelde, im Dezember 2019

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

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

gez. Dirk Tischmann