

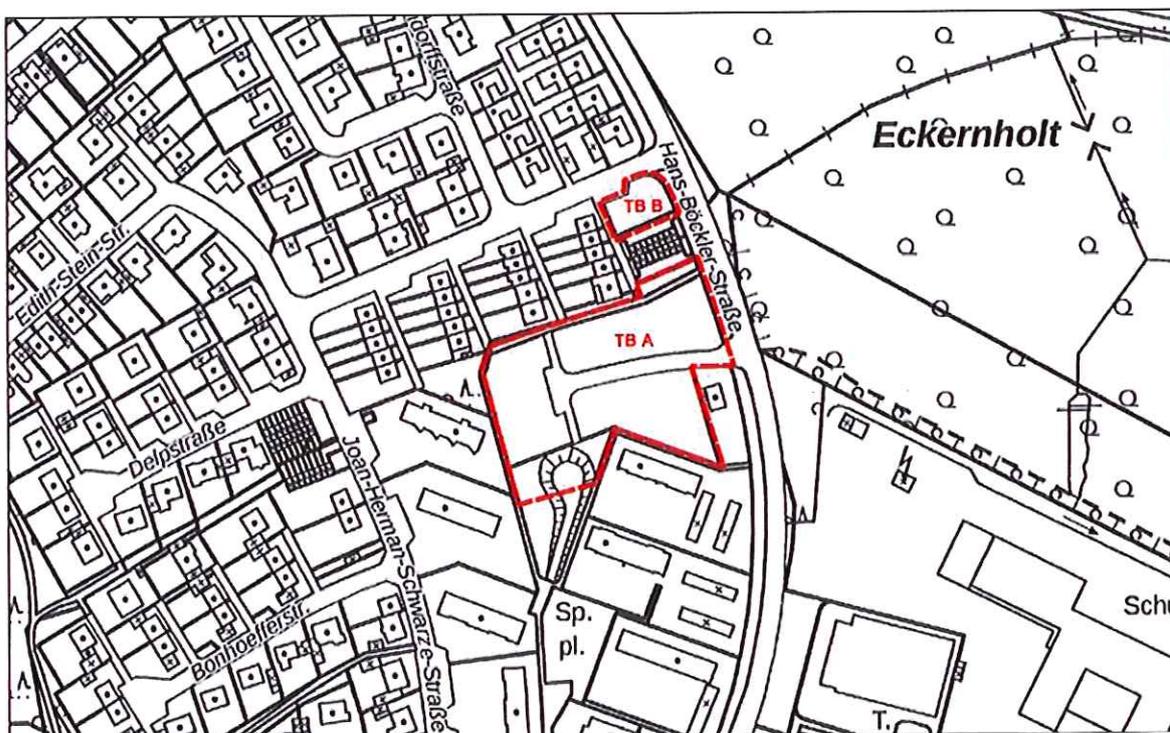
Stadt Oelde

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“

Begründung

- **Satzungsfassung** -
(Stand Januar 2019)

Übersichtsplan



Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Oelde /

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld



Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines.....	1
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	1
3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	3
4.....Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	5
4.1 Planinhalte.....	5
4.2 Belange des Wohnens	7
4.3 Belange des Verkehrs.....	7
4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	8
4.5 Belange des Gemeinbedarfes.....	8
4.6 Belange der Ver- und Entsorgung.....	8
4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	9
4.8 Belange des Umweltschutzes	10
4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	13
4.10 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	14
4.11 Sonstige Hinweise.....	14
5.....Bodenordnung.....	14
6.....Flächenbilanz	15
7.....Kostenschätzung.....	15
8.....Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
9.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	15

Begründung

zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ für das Gebiet westlich der Hans-Böckler-Straße, südöstlich der Mierendorffstraße und nordöstlich der Joan-Herman-Schwarze-Straße.

- Stadtteil Oelde -

Verfahrensstand: Satzungsfassung

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ für das Gebiet westlich der Hans-Böckler-Straße, südöstlich der Mierendorffstraße und nordöstlich der Joan-Herman-Schwarze-Straße aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers und soll der Entwicklung eines Pflege- und Betreuungszentrums in Kombination mit Wohnnutzung dienen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 „Drostenhof“ sowie dessen erster Änderung, die seit 1977 rechtskräftig ist. Die damit verbundenen Planungsziele wurden lediglich in Ansätzen umgesetzt. Dementsprechend befindet sich im Plangebiet eine ca. 0,6 ha große brachliegende Grünfläche. Inmitten dieser Grünfläche liegt eine Stichstraße mit Wendehammer, die aktuell keinen Erschließungszwecken dient.

Die planerische Absicht der Aufstellung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit betreutem/altengerechtem Wohnen sowie einer Kindertagesstätte zu schaffen. Damit soll einerseits dem demographischen Wandel und andererseits der Lücke an Betreuungsplätzen für Kinder Rechnung getragen werden. Diese Zielsetzung entspricht der Stadt- und Sozialplanung der Stadt Oelde und unterstützt eine Entwicklung mit Schwerpunkt auf dezentralen, sozialraumbezogenen Pflegewohngemeinschaften. Um ein einheitliches Stadtbild zu wahren, werden sich die Festsetzungen an der umliegenden Bestandsituation orientieren.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ erforderlich. Da mit dem Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein spezifisches Vorhaben geschaffen werden sollen, wird der vorliegende Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 (1) BauGB aufgestellt. Die Grundlage dafür ist ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Dabei bildet der sogenannte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Plandokument, bei dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Rahmen setzt, in dem das im VEP konkretisierte Projekt umgesetzt werden kann. Der Vorhabenträger ist aufgrund des Durchführungsvertrages gemäß § 12 (1) 1 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ liegt im Nordosten des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt Oelde. Im Osten wird es durch die Nord-Süd-Achse der Hans-Böckler-Straße begrenzt. Südlich, westlich und nördlich grenzen Wohnnutzungen an.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, beschränkt sich der Geltungsbereich gemäß § 12 (4) BauGB auf die für das Vorhaben und seine Erschließung benötigten Flächen. Diese Flächen bestehen im vorliegenden Fall aus einer Fläche, auf der die Bebauung für den Generationenpark entstehen soll und aus einer kleineren Fläche, die für ergänzende Stellplätze benötigt wird. Da der zwischen diesen beiden Flächen liegende Bereich nicht für die Umsetzung des Vorhabens und seiner Erschließung benötigt wird, wird der Bebauungsplan auf zwei räumlich voneinander getrennte Teilbereiche aufgegliedert. Die zwei Teilbereiche sind durch eine einheitliche planerische Konzeption miteinander funktional verbunden und werden den Ansprüchen an einen Geltungsbereich, der einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient, gerecht. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 0,9 ha.

Teilbereich A des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 819 (tlw.), 526 (tlw.), 1061 (tlw.), 990 (tlw.), 996, 992, 991, 995, 994, Flur 3 der Gemarkung Oelde. Die Fläche des Teilbereiches A beträgt ca. 0,8 ha und ist durch eine brachliegende Grünfläche geprägt. Eine weitere Nutzung besteht in einem Spielplatz am südlichen Rand. Mittig des Teilbereiches verläuft von Osten nach Westen eine Stichstraße.

Teilbereich B des Geltungsbereiches umfasst das Flurstück 499, Flur 3 der Gemarkung Oelde und besteht aus einer Grünfläche mit einer Fläche von 587 m².

Das Umfeld des Plangebietes wird hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt: Im Süden und Westen dominieren dabei viergeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise und mit Flachdach, im Nordwesten und Norden zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldach, im Osten befindet sich ein zweigeschossiges Einzelhaus. Östlich des Plangebietes und der Hans-Böckler-Straße befindet sich eine Waldfläche, die zugleich den Siedlungsrand des Stadtteils Oelde markiert. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Schulkomplex mit verschiedenen Freizeiteinrichtungen. Zwischen den beiden Teilbereichen des Geltungsbereiches befindet sich eine Fläche mit Garagen. Ein Überblick über die örtliche Situation ist dem Übersichtsplan (vgl. Abbildung 1) zu entnehmen.

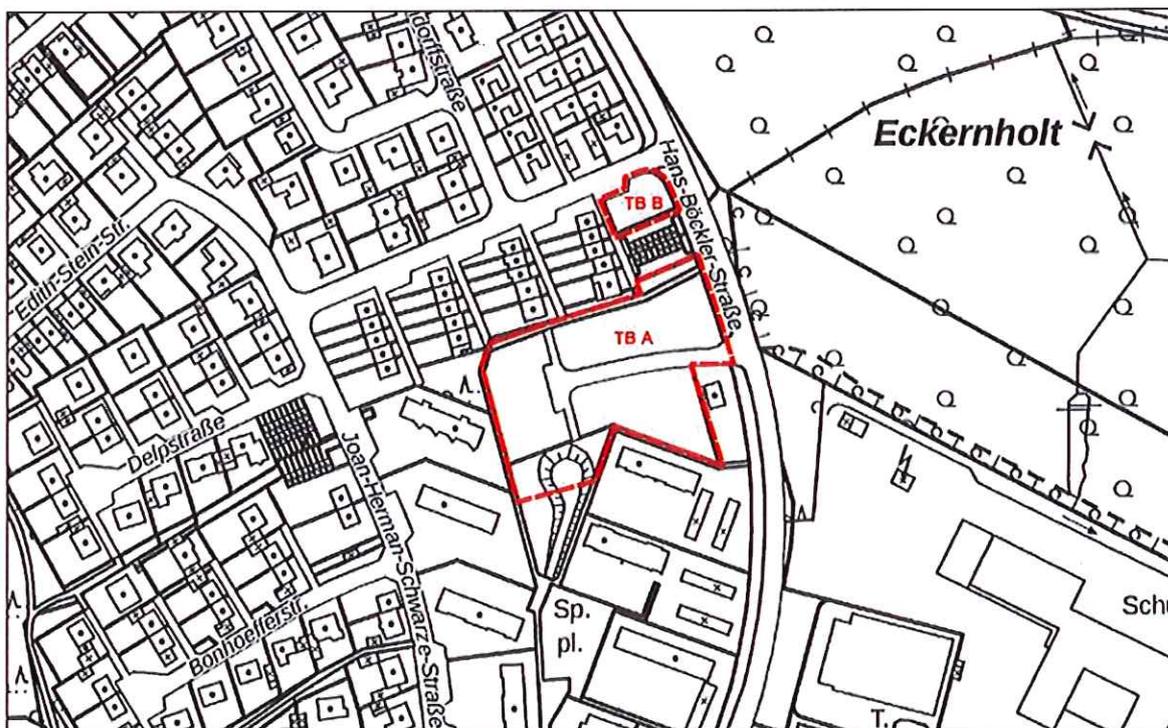


Abb. 1: Übersichtsplan mit Teilbereich A (TB A) und Teilbereich B (TB B) des Geltungsbereiches (Land NRW 2018: DGK5 Grundriss. TIM-online 2.0, eigene Überarbeitung)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

In Blatt 13 des Regionalplanes „Münsterland“ der Bezirksregierung Münster ist der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

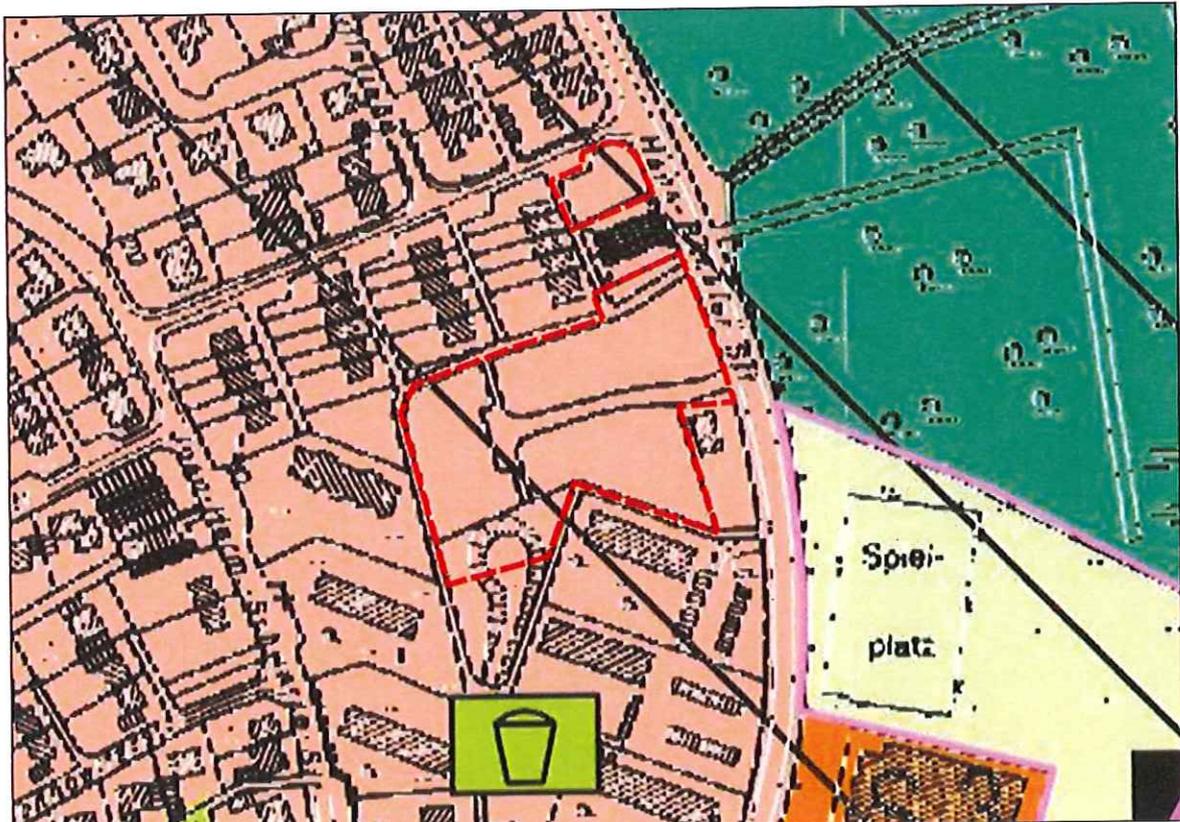


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan (Stadt Oelde, eigene Überarbeitung)

Bebauungspläne

Die beiden Teilbereiche des Geltungsbereiches der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ liegen vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 „Drostenholz“ sowie dessen erster Änderung. Diese Pläne setzen für Teilbereich A als Art der baulichen Nutzung größtenteils ein Reines Wohngebiet fest. Im südlichen Teil von Teilbereich A sind darüber hinaus eine Grünfläche mit Spielplatz und in der Mitte des Teilbereiches A eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Teilbereich B ist aktuell bezüglich der Art der Nutzung als Fläche für Parkplätze / Garagen ausgewiesen.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt auf den Flächen des gesamten Plangebietes 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl 0,7. Außerdem sind zwingend 2 Vollgeschosse und eine offene Bauweise vorgeschrieben. Die zulässige Dachneigung liegt bei 30°. Abbildung 3 verdeutlicht die bauplanungsrechtliche Situation betreffend die beiden Teil-Geltungsbereiche.

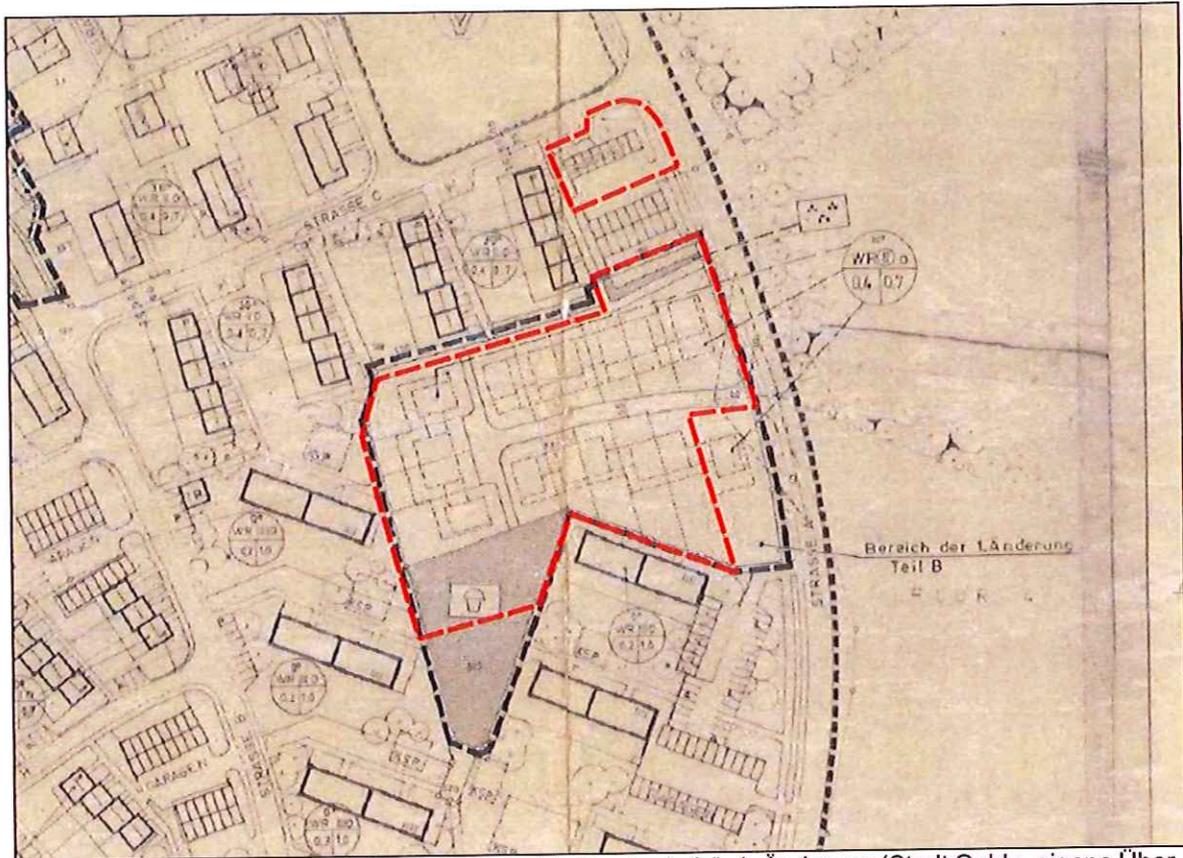


Abb. 3: Auszug rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 14 „Drostenholt“, 1. Änderung (Stadt Oelde, eigene Überarbeitung)

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Planinhalte

Grundzüge der Planung (Planungskonzept)

Der geplante Generationenpark besteht aus mehreren Nutzungen.

In der westlichen Hälfte von Teilbereich A des Geltungsbereiches soll ein Gebäudekomplex mit Pflege- und Betreuungsleistungen für Senioren entstehen. Diese Hauptnutzung soll durch funktionale Nebennutzungen der Verwaltung, Versorgung und Technik ergänzt werden. Die Objektplanung sieht in diesem Zusammenhang vier dreigeschossige Gebäudeflügel mit Staffelgeschoss und einer Grundfläche von ca. 400 bis 500 m² vor, die durch einen mittig angelegten Erschließungstrakt miteinander verbunden sind.

Im Südosten von Teilbereich A des Geltungsbereiches soll eine Kindertagesstätte mit einer Grundfläche von ca. 450 m², zwei Vollgeschossen und Flachdach entstehen. Der Tagesstätte ist ein Spielplatz mit einer Fläche von ca. 1.100 m² zugeordnet.

Im Nordosten von Teilbereich A des Geltungsbereiches soll ein Komplex für altengerechtes Wohnen entstehen. Gemäß Objektplanung ist dieser Komplex zweigeteilt, wobei die einzelnen Baukörper durch eine Konstruktion mit Erschließungsfunktion verbunden sind. Die beiden Hälften sollen zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss und Flachdach aufweisen.

In Teilbereich B des Geltungsbereiches soll eine Fläche mit Stellplätzen entstehen.

Die Details des Vorhabens sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (Projektplan) dargelegt.

Planinhalte (Festsetzungen)

Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird. Daran orientieren sich die im Folgenden erläuterten Festsetzungen. Wie bereits in Kapitel 2 dargelegt, wird der Bebauungsplan auf zwei räumlich voneinander getrennte Teilbereiche aufgegliedert, für diese wiederum werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen.

Festsetzungen Teilbereich A

Im Teilbereich A des Geltungsbereiches wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt. Allgemein zulässig sind im gesamten Baugebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) - (9) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind, aufgrund ihrer verkehrsinduzierenden Wirkung und den regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen, Anlagen wie die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes wird aufgrund des punktuellen und begründeten Ausschlusses ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gewahrt. Insgesamt beschränken sich die zulässigen Nutzungen auf welche, die im Rahmen der Entwicklung des Generationenparks umgesetzt werden sollen.

Die unterschiedlichen Bauungsformen in der östlichen und westlichen Hälfte des Baugebietes erfordern weiterhin eine horizontale Gliederung des Baugebietes.

Im Westen von Teilbereich A (WA2) wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass 4 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 106 m über NN (Staffelgeschoss, effektiv ca. 15 m Höhe) bzw. 3 Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von knapp 102 m über NN (reguläre Vollgeschosse, effektiv ca. 11 m Höhe) zulässig sind. Die maximale Grundflächenzahl wird entsprechend der in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 und die Geschossflächenzahl analog dazu auf 1,2 festgesetzt. Damit wird die Grundflächenzahl vom bisherig geltenden Bebauungsplan aufgegriffen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Es wird weiterhin bestimmt, dass eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m gemäß § 22 (4) BauNVO zulässig ist, um den Bau des Gebäudekomplexes mit Pflege- und Betreuungsleistungen für Senioren zu ermöglichen. Als Dachform sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

Im Nordosten von Teilbereich A (WA1) wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass 3 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 101 m über NN (Staffelgeschoss, effektiv ca. 10 m Höhe) bzw. 2 Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 99 m über NN (reguläre Vollgeschosse, effektiv ca. 8 m Höhe) zulässig sind. Die maximale Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden, wie im Westen von Teilbereich A, auf 0,4 und 1,2 festgesetzt. Es wird bestimmt, dass eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zulässig ist. Als Dachform sind Flachdächer zulässig. Über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise hinaus wird im WA1 die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf 18 je Gebäude beschränkt. Damit wird, verbunden mit der im Vergleich zum WA2 niedrigeren zulässigen Gebäudehöhe, Rücksicht auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung genommen.

Im Bereich der geplanten Kindertagesstätte (WA3) wird unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden Einzelhauses eine maximale Gebäudehöhe von 99 m über NN (effektiv ca. 8 m Höhe) festgesetzt. Es wird weiterhin festgesetzt, dass 2 Vollgeschosse und davon ausgehend eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig sind.

Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt, dass die Baugrenzen für untergeordnete Bauteile um jeweils maximal 1,5 m überschritten werden können. Durch diese Überschreitungsmöglichkeit wird die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche flexibel gehalten und sichergestellt, dass die zum Brandschutz notwendigen Fluchttreppen realisiert werden können.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich jeweils am Bezugspunkt Normalnull, um Rechtssicherheit zu gewährleisten.

An verschiedenen Stellen von Teilbereich A werden Stellplatzflächen ausgewiesen, um die Entwicklung der erforderlichen Stellplätze planungsrechtlich zu sichern. Damit sollen außerdem die Stellplätze auf die ausgewiesenen Flächen konzentriert werden, um eine geordnete Situation für den ruhenden Verkehr zu schaffen.

Die genannten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichen in Verbindung mit den festgelegten Baugrenzen eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den Anforderungen an die angestrebten Pflege-, Betreuungs- und Wohnnutzungen. Dies entspricht der planerischen Absicht, die Fläche des Plangebietes einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung zuzuführen.

Festsetzungen Teilbereich B

Der Teilbereich B wird als Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Private Stellplatzfläche“ festgesetzt. Hierdurch wird gesichert, dass der mit dem Vorhaben verbundene

erhöhte Stellplatzbedarf nachgewiesen werden kann. Geplant sind in diesem Bereich 25 Stellplätze.

4.2 Belange des Wohnens

Ein wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, der Wohnungsnachfrage in Oelde im spezifischen Marktsegment „seniorengerechtes Wohnen“ durch die konkrete Planung eines Generationenparks mit entsprechend gestalteten Wohneinheiten und einer adäquaten Anzahl an Pflegeplätzen Rechnung zu tragen. Im Plangebiet werden insgesamt 18 Wohneinheiten für altengerechtes Wohnen, 80 Pflegeplätze (70 stationär, 10 eingestreute Kurzzeitpflegeplätze), 12 Wohnungen für betreutes Wohnen und 15 Plätze für die Tagespflege geschaffen.

Der Zielsetzung entsprechend ist das Vorhaben nutzungsübergreifend auf Barrierefreiheit ausgelegt. Der Umfang der mit dem Vorhaben verbundenen neuen Wohneinheiten und Pflegeplätze ergibt sich aus den Zielen der Stadt- und Sozialplanung der Stadt Oelde. Dadurch wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben nach dem tatsächlichen Bedarf richtet und eine tragfähige Entwicklung des Sozialraums in Oelde unterstützt. Den Belangen des Wohnens wird somit entsprochen.

4.3 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird über den östlich verlaufenden Abschnitt der Hans-Böckler-Straße erfolgen. Teilbereich A des Generationenparks wird über zwei Ein- und Ausfahrten im Nordosten beziehungsweise Osten erschlossen. Letzterer Knotenpunkt existiert schon im Bestand. Teilbereich B des Generationenparks wird ebenfalls direkt an die Hans-Böckler-Straße angebunden. 3 der geplanten Stellplätze werden zudem von Norden über die Mierendorffstraße erschlossen. Um die Erschließung der Wohnnutzung auf Flurstück 974 zu sichern, wird eine Fläche im Osten des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dadurch wird gleichzeitig einer der Ein- und Ausfahrtsbereiche planungsrechtlich gesichert. Die beiden anderen Ein- und Ausfahrtsbereiche werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen“ festgesetzt. Um die äußere Erschließung des Plangebietes auf die genannten Knotenpunkte zu beschränken, werden ergänzend Bereiche festgesetzt, in denen eine Ein- und Ausfahrt unzulässig ist.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird zur Gänze auf privaten Grundstücksflächen erfolgen. Hierzu wird die Führung der Stichstraße im Bestand teilweise übernommen, jedoch verkürzt und durch einen Kreisverkehr in der Mitte von Teilbereich A des Geltungsbereiches ergänzt. An der nördlichen Grenze von Teilbereich A wird eine zusätzliche Erschließungsachse durch die Festsetzung von differenzierten Geh-, Fahr und Leitungsrechten gesichert. Diese Erschließungsachse soll vorrangig der Benutzung durch Anlieger und durch die Stadt Oelde sowie der Versorgungsträger dienen. Zur westlichen Grenze von Teilbereich A hin geht diese Erschließungsachse in eine Feuerwehrumfahrt über, die in öffentlicher Hand verbleibt und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt wird. Teilbereich B wird über die Hans-Böckler-Straße und die Mierendorffstraße erschlossen und soll aufgrund seines Nutzungscharakters keine separate innere Erschließung aufweisen. Die Details sind im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Ruhender Verkehr

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze entsprechend der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig. Die entsprechenden Flächen werden im

vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Darüber hinaus wird Teilbereich B als Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Private Stellplatzfläche“ ausgewiesen. Die Anzahl der Stellplätze entspricht dem zusätzlichen Bedarf, der durch das Vorhaben entsteht. Außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sind keine Stellplätze zulässig.

Fußgänger und Radfahrer

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht für das Plangebiet eine angemessene Anzahl an Fahrradstellplätzen vor. Weiterhin werden im Plangebiet aus Gründen der Verkehrssicherheit Fußwegeverbindungen geschaffen, die abseits der inneren Erschließung für den MIV verlaufen. Die geplanten Wege knüpfen an die Fuß- und Radwegeverbindungen parallel zur Hans-Böckler-Straße an und sorgen so für eine Attraktivitätssteigerung des nichtmotorisierten Individualverkehrs.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien gegeben. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu den Bushaltestellen Mierendorffstraße und Delpstraße. Darüber ist auch die Anbindung an den Bahnhof Oelde und das regionale Schienennetz gesichert.

Insgesamt werden im Zuge der Planung die Belange des Verkehrs unter der Prämisse einer nachhaltigen und klimagerechten Mobilität ausreichend berücksichtigt.

4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird die südlich im Plangebiet liegende Grünfläche inklusive des Spielplatzes in Ansätzen zurückgebaut. Die zukünftige Größe des Spielplatzes wird als hinreichend erachtet. Weitere Belange von Freizeit, Erholung und Sport werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.5 Belange des Gemeinbedarfes

Durch das Vorhaben werden 18 zusätzliche Wohneinheiten im Plangebiet geschaffen. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Teilnutzung einen zusätzlichen Bedarf für das Angebot an Einrichtungen und Anlagen nach sich zieht, die der Allgemeinheit dienen. Andererseits bestehen die übrigen baulichen Nutzungen des Vorhabens in einem Seniorenheim und einer Kindertagesstätte. Dadurch wird die soziale Infrastruktur Oeldes in deutlichem Maße gestärkt. In der Summe wird bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ den Belangen des Gemeinbedarfs Rechnung getragen.

4.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der neu geplanten Bebauung mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung wird durch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sichergestellt. Darüber hinaus ist im Nordosten von Teilbereich A ein Müllsammelplatz geplant, da die innere

Erschließung des Plangebietes nicht für das uneingeschränkte Befahren durch Müllfahrzeuge geeignet ist. Die Fläche für den Sammelplatz wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Müllsammelplatz“ planungsrechtlich gesichert.

Entwässerungssystem

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über den in der angrenzenden Straße befindlichen Mischwasserkanal der Kläranlage Oelde zugeleitet.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Gemäß des im Rahmen der Planung durchgeführten Bodengutachtens¹ sind die Böden im Plangebiet nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Es besteht aufgrund der Bodenverhältnisse im gesamten Plangebiet eine große Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Stauässe. Aus diesem Grund soll das Niederschlagswasser ebenfalls in den angrenzenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Da der Kanal in der Hans-Böckler-Straße nicht geeignet ist, die Niederschlagsmengen der geplanten befestigten Flächen ohne Weiteres schadlos aufzunehmen, ist eine Rückhaltung erforderlich. Aus diesem Grund wird ein Stauraumkanal mit einem Retentionsvolumen von ca. 130 m³ errichtet. Dieser geht nach Planung und Bau durch den Investor des Vorhabens, auch im Bereich der privaten Erschließungsanlage, in öffentliches Eigentum über. Die Wartungspflichten des geplanten Kanals inklusive des Anschlusses an die Hans-Böckler-Straße obliegen der Stadt Oelde.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist die Entwässerung des Plangebietes gesichert.

Um über den Regelungsgehalt der verbindlichen Bauleitplanung hinaus zu einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes beizutragen, werden ergänzende Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Hinweis 1 betrifft den Schutz vor extremen Niederschlägen und die Verhinderung des Eindringens von Oberflächenabflüssen in Erd- und Kellergeschosse als auch das Verbot von deren Ableitung auf Nachbargrundstücke. Hinweis 4 empfiehlt, ökologische Belange durch Maßnahmen wie die Wassereinsparung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung gemäß Trinkwasserverordnung und DIN EN 1717 in Verbindung mit DIN 1988-100 gestattet und dem Wasserversorgungsunternehmen sowie der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen ist.

4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Durch das Vorhaben erfolgt eine Nachverdichtung westlich der Hans-Böckler-Straße. Hierdurch wird eine ortsbild- und landschaftsgerechte Abrundung des Siedlungsrandes erreicht.

¹ GEOTec GmbH 2018: Baugrund- und Altlastenuntersuchung zum Bauvorhaben „Generationenpark Oelde“. Neuss, Juni 2018.

Damit sich die geplante Bebauung des Generationenparks in die Umgebung integriert und dadurch die Einheitlichkeit des Stadtbildes gewahrt bleibt, wird bei den Festsetzungen in wesentlichen Punkten die umliegende Bestandsbebauung berücksichtigt.

Die Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeiten und Gebäudehöhen orientieren sich im Westen von Teilbereich A des Geltungsbereiches an der südlich angrenzenden Zeilenbebauung. Davon ausgehend erfolgt eine Abstufung Richtung Nordosten.

Bezüglich der Bauweise wird trotz der Festsetzung einer abweichenden Bauweise in der westlichen Hälfte von Teilbereich A im gesamten Plangebiet der Charakter einer Zeilenbebauung erhalten, wie er für das nähere Umfeld typisch ist.

Als Dachform sind, anknüpfend an die südlich und westlich angrenzende Bebauung, lediglich Flachdächer zulässig.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Belange des Ortsbildes werden mit den Festsetzungen ausreichend berücksichtigt. Die konkreten Auswirkungen werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 4.8) ermittelt.

4.8 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung² gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vorliegt. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden dabei ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche nicht zu erwarten sind. Weiterhin birgt das geplante Vorhaben kein Risiko unvorhersehbarer, nicht im Rahmen der Umweltprüfung betrachteter Auswirkungen. Es werden im Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen genannt. Diese sind im Folgenden schutzgutbezogen dargestellt.

Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzprüfung³ durchgeführt, die untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Im Rahmen der Artenschutzprüfung erfolgte außerdem am 11. Mai 2018 eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche. Die Artenschutzprüfung hatte zum Ergebnis,

² Mestermann 2018: Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ der Stadt Oelde. Warstein-Hirschberg, Oktober 2018.

³ Mestermann 2018: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ der Stadt Oelde. Warstein-Hirschberg, Oktober 2018.

dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ hat unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten.

Schutzgut Pflanzen

Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- Keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- Nichts gelagert wird
- Keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Die vorstehenden, im Rahmen des Umweltberichtes formulierten, Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen werden als Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Schutzgebiete

Von der Planung sind keine geschützten Biotope, Wildnisgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete, RAMSAR-Gebiete, Naturparke, Nationalparke, Gebiete für den Schutz der Natur und sonstige Schutzgebiete gemäß Landschaftsinformationssammlung NRW betroffen.

Bodenschutz

Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Plangebiet hauptsächlich tonig-lehmige Pseudogley-Böden an. Es sind keine schutzwürdigen Böden bekannt. Nichtsdestotrotz kommt es im Zuge der Umsetzung der Planung zu einer Veränderung des Bodens und einer Erhöhung der Flächenversiegelung.

Die Auswirkungen diesbezüglich wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt. Die Untersuchungen hatten zum Ergebnis, dass für die im Plangebiet anstehenden Böden im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen formuliert werden können. Bei Realisierung des Vorhabens ist ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung der anstehenden Bodentypen nicht zu vermeiden. Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden (natürlicher oder auch anthropogen geprägter Böden) in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld auf die Vorhabenfläche und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden (siehe auch „Artenschutz“).

Es gelten unabhängig davon die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Altlasten

Schädliche Bodenverunreinigungen im Plangebiet können auf der Grundlage des durchgeführten Bodengutachtens ausgeschlossen werden. Eine Besorgnis um Mensch, Boden oder Grundwasser ist nicht zu befürchten.

Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet sind bislang keine Kampfmittel bekannt. Es gilt grundsätzlich, dass die Arbeiten sofort einzustellen sind und über das Ordnungsamt der Stadt Oelde oder die nächste Polizeidienststelle der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe (Bezirksregierung Arnsberg) zu verständigen ist, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da mit dem geplanten Vorhaben keine signifikanten lokal- oder regionalklimatischen Veränderungen verbunden sind.

Schutzgut Landschaft

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine maßgeblichen Veränderungen der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes verbunden. Gemäß Umweltbericht ergibt sich kein Bedarf an Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern findet nicht statt. Ein Bedarf an Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergibt sich nicht.

Immissionsschutz

Bei den Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ist mit keinen negativen Licht-, Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Nutzungen zu rechnen. Die potenziellen Lärmemissionen der geplanten Kindertagesstätte unterliegen einem besonderen Toleranzgebot und sind gemäß § 22 (1a) BImSchG im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkung zu werten.

Umgekehrt befinden sich im Umfeld des Plangebietes ebenfalls keine Nutzungen, die schädliche Immissionen im Plangebiet zur Folge hätten. Weiterhin existieren in unmittelbarer Nähe

des Plangebietes keine Verkehrsachsen mit hohem Verkehrsaufkommen, von denen erhebliche Lärmbelastungen ausgehen.

Insgesamt werden die Belange des Immissionsschutzes durch die Planung nicht berührt.

Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Gemäß Umweltbericht wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen. Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

Die genannten Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Damit wird dem Gewässerschutz im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausreichend Rechnung getragen.

Schutzgut Fläche

Für die durch das Vorhaben beanspruchte Fläche kann gemäß Umweltbericht im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Hinsichtlich der gebotenen Eingriffskompensation wird auf Kapitel 4.9 verwiesen.

4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich ungenutzten Flächen. Die Flächen im Geltungsbereich bestehen größtenteils aus brachliegenden, unversiegelten Grünflächen. Lediglich im Zentrum des Plangebietes liegt eine versiegelte öffentliche Verkehrsfläche. Es ist zu beachten, dass gemäß den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen weite Teile des Geltungsbereiches der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 bereits bebaubar sind. Die verbleibenden durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens und des Gemeinbedarfs ein Vorrang eingeräumt wird.

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde nach dem „Warendorfer Modell“ die naturschutzrechtliche Eingriffserheblichkeit ermittelt, um den Kompensationsbedarf festlegen zu können.

Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 1.287 Ökowerteinheiten (ÖWE). Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 958 ÖWE. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben

einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 329 ÖWE erforderlich.

Da ein entsprechender Ausgleich im Zuge der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht möglich ist, macht der Vorhabenträger von der Möglichkeit Gebrauch, die erforderlichen ÖWE gegen Zahlung eines Ersatzgeldes an die Stadt Oelde abzulösen. Dadurch werden die Belange des Naturschutzes im Rahmen der Planung angemessen berücksichtigt. Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 329 ÖWE kann durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 105, Flurstück 19 ausgeglichen werden. Die erforderlichen 329 ÖWE können im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Oelde „abgebucht“ werden.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird weiterhin dadurch Rechnung getragen, dass Vorgaben zur Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen werden. Mit der folgenden Festsetzung soll, unabhängig von der oben genannten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, das Ortsklima verbessert und das Plangebiet aufgewertet werden:

Je angefangene vier Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Qualität: Hochstamm, Mindestumfang: 16-18 cm) an geeigneter Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.10 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Um den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, beinhaltet der Bebauungsplan allerdings einen Hinweis, dass, wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) entdeckt werden, die Entdeckung unverzüglich der Stadt Oelde oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen ist. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Weiterhin ist im Planungsgebiet mit bislang unbekanntem paläontologischen Bodendenkmälern in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Campanium) zu rechnen. Aus diesem Grund beinhaltet der Bebauungsplan die ergänzenden Hinweise, dass erste Erdbewegungen rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen mitzuteilen sind und es außerdem der LWL-Archäologie oder ihren Beauftragten gestattet ist, zum Zwecke archäologischer und/oder paläontologischer Untersuchungen die betroffenen Grundstücke zu betreten.

4.11 Sonstige Hinweise

Um der Informationspflicht umfassend Rechnung zu tragen, enthält der Bebauungsplan ergänzende Hinweise. Unter Hinweis 9 wird auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde hingewiesen. Unter Hinweis 11 wird klargestellt, dass die DIN-Normen EN 1717 in Verbindung mit 1988-100 sowie die DIN-Normen 18920, 18300 und 18915 beim Bauamt der Stadt Oelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten werden.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 8.879 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.987 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 147 m ²
Öffentlicher Fuß- und Radweg	ca. 158 m ²
Private Stellplatzfläche	ca. 587 m ²

7. Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Die Kostenübernahme wird in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB geregelt. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung des Vorhabenträgers und der Stadt Oelde nicht gerecht. Bei einem Vorhabenverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden. Gleichzeitig würde, entsprechend des vorhandenen Bedarfs an sozialraumbezogenen Pflegewohngemeinschaften in der Region, dieser an anderer Stelle geschaffen werden müssen.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 „Drostenholz“ und dessen 1. Änderung ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

Oelde, im Januar 2019

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

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 521-55 73 55 50
Mail: info@hempel-tacke.de



Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“, Stadt Oelde
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Reid GmbH & Co. Generationenpark Oelde KG
Antragstellung (Datum):	25.10.2018
<p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ der Stadt Oelde sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit betreutem/altengerechtem Wohnen sowie einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Diese Zielsetzung entspricht der Stadt- und Sozialplanung der Stadt Oelde und unterstützt eine Entwicklung mit Schwerpunkt auf dezentralen, sozialraumbezogenen Pflegewohngemeinschaften.</p> <p>Ein wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, der Wohnungsnachfrage in Oelde im spezifischen Marktsegment „seniorengerechtes Wohnen“ durch die konkrete Planung eines Generationenparks mit entsprechend gestalteten Wohneinheiten und einer adäquaten Anzahl an Pflegeplätzen Rechnung zu tragen. Im Plangebiet werden insgesamt 18 Wohneinheiten für altengerechtes Wohnen, 80 Pflegeplätze (70 stationär, 10 Kurzzeitpflegeplätze), 12 Wohnungen für betreutes Wohnen und 15 Plätze für die Tagespflege geschaffen.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p> <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%;"></div>	

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)
C.) Naturschutzbehörde

Ergebnis der Prüfung durch die zuständige Naturschutzbehörde	
Vorhaben:	Oelde: VBPL Nr. 135 "Generationenpark Hans-Böckler-Straße"
Naturschutzbehörde:	Kreis Warendorf
Prüfung durch:	Steinhoff, Christoph am (Datum): 25.01.2018
Entscheidungsvorschlag: Zustimmung: <input type="checkbox"/> Zustimmung mit Nebenbestimmungen (s.u.): <input checked="" type="checkbox"/> Ablehnung: <input type="checkbox"/>	
1. Es gibt keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten. ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	

Nur wenn Frage 1. „nein“:

2.	Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vor. ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage): Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten, aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren ODER weil die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement geeignet und wirksam sind. Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.
----	---

Nur wenn Frage 2. „nein“:

3.	Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Alle drei Ausnahmevoraussetzungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht erfüllt, so dass die Ausnahme erteilt bzw. in Aussicht gestellt* bzw. befürwortet** wird. ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage): Das Artenschutzinteresse geht im Verhältnis zu den dargelegten zwingenden Gründen im Rang nach UND es gibt keine zumutbare Alternative UND der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben; ggf. notwendige kompensatorische Maßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement sind geeignet und wirksam. Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten. Sofern bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt, wird sich aufgrund der Ausnahme der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert.
----	--

Nur wenn Frage 3. „nein“:

(und sofern im Zusammenhang mit privaten Gründen eine unzumutbare Belastung vorliegt)	
4.	Es wird eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewährt bzw. befürwortet**. ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage) : Die vom Antragsteller dargelegten privaten Gründe werden als unzumutbar eingeschätzt. Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.

Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmungen (weiter auf Blatt 2):

Das Entfernen von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
 Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiersnutzung sind.

*: bei Stellungnahmen zu Bebauungsplänen

** : bei Stellungnahmen zu Verfahren mit Konzentrationswirkung (z.B. Planfeststellungsverfahren, Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen)

Interne Vermerke	
Aktenzeichen:	63-3738/2018
Standort der Akte:	