



SITZUNGSVORLAGE
B 2019/610/4295

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 03.06.2019

Brandner, Joseph

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	27.06.2019
Hauptausschuss	Entscheidung	01.07.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 139 "Neubau Kardinal-von-Galen
Altenheim" der Stadt Oelde**

**A) Entscheidungen über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3
Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 17.12.2018 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“ der Stadt Oelde einzuleiten. In der genannten Sitzung hat der Rat der Stadt Oelde zudem den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

Errichtung eines Altenwohnheims einschließlich der hierfür notwendigen Infrastruktur geschaffen werden. Geplant ist ein maximal dreigeschossiges Gebäude in U-Form. Zwei Gebäude, die sich derzeit auf dem Grundstück befinden (Paulusheim und jenes Gebäude, in dem die Caritas untergebracht ist), werden im Zuge der Realisierung des Neubaus abgerissen. Das unter Denkmalschutz stehende alte Pastoratsgebäude an der Ecke „Ennigerloher Straße/Paulsburg“ bleibt erhalten. Ebenfalls bleibt der außerhalb des vorgesehenen Planbereichs liegende Kindergarten bestehen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,8 ha und liegt südlich der „Ennigerloher Straße“ und westlich der Straße „Paulsburg“. Gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich wird das Plangebiet im Süden aufgrund des veränderten Vorhabens (Verzicht auf das Gebäude der Sozialstation mit ambulanter Pflege, Tagespflege, Beratungsangeboten und barrierefreie Wohnungen; Anpassung der Fläche für ein Gerätehaus) geringfügig verkleinert.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 275 tlw. (Flur 15) und ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 1).

Im Zuge der Weiterentwicklung des Vorhabens haben die bisherigen Planunterlagen für die anstehende Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB folgende wesentliche Änderungen erfahren:

- Da der Vorhabenträger entgegen der bisherigen Planungen auf die Errichtung des Gebäudes „Sozialstation mit ambulanter Pflege, Tagespflege und Beratungsangeboten sowie mit ergänzenden barrierefreien Wohnungen“ im Plangebiet verzichtet, wird die Ausweisung eines entsprechenden Baufeldes im Süden des Plangebietes zurückgenommen. Für dieses Gebäude wird derzeit eine anderweitige Fläche gesucht.
- Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den zwischenzeitlich erstellten Vorhaben- und Erschließungsplan (Darstellung Ansichten, Lageplan, Nutzungsschema; siehe Anlage 3).
- Da die bestehende Stellplatzfläche infolge der nicht mehr im Plangebiet vorgesehenen Sozialstation nach jetziger Sicht unverändert bestehen bleibt, wird die südliche Grenze des Geltungsbereiches entsprechend zurückgenommen.
- Berücksichtigung der Ergebnisse des inzwischen vorliegenden Umweltberichtes sowie der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (insb. Ergänzung der Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Festsetzung der Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen).
- Darlegung der örtlichen Bauvorschriften (u.a. Gestaltungsvorgaben für Solaranlagen, Fassaden, Carports).
- Konkretisierung der Aussagen zu Stellplätzen und Nebenanlagen (u.a. Ausweisung einer Fläche für Carports).

A) Entscheidungen über Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

A1) Entscheidungen zu den Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 18.03.2019 bis 18.04.2019. Darüber hinaus hat am 28.03.2019 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten hierzu sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

Über die im Rahmen der Bürgerversammlung vorgetragenen Anregungen, Hinweise etc. hinaus, sind aus der Öffentlichkeit keine weiteren Stellungnahmen eingegangen.

1.) Niederschrift

über die Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die 33. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen

Bebauungsplans Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“ der Stadt Oelde

Termin: Donnerstag, 28. März 2019
Ort: Großer Ratssaal, Ratsstiege 1, 59302 Oelde
Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 19.45 Uhr

Anwesende: von der Verwaltung:
Herr Rauch, Fachdienstleiter Planung und Stadtentwicklung
Herr Brandner, Schriftführer, FD Planung und Stadtentwicklung
Frau Brede, Schriftführerin, FD Planung und Stadtentwicklung

als Gast:
Herr Kemper, Pfarrei St. Johannes Oelde, leitender Pfarrer
Frau Linnemannstöns, DLP Architekten Münster
Frau Rosenträger Büro Tischmann Loh,
Frau Schwichtenhövel, Kardinal-von-Galen-Altenheim, Geschäftsführung
Herr Weber, Caritas ambulante Dienste GmbH, Geschäftsführung

sowie 31 Bürger

Herr Rauch eröffnet die Bürgerversammlung. Er begrüßt die anwesenden Bürger/innen und stellt die o.g. Gäste sowie die Vertreter von der Verwaltung der Stadt Oelde vor.

Einleitend erläutert Frau Schwichtenhövel, dass mehrere Gründe zu der Entscheidung, das Altenheim neu errichten zu wollen, geführt haben. Zukünftig müssten mindestens 80% der Zimmer eines Altenwohnheimes Einzelzimmer sein und über ein separates Bad verfügen - diese Vorgaben seien im bestehenden Gebäude nur schwer umzusetzen. Auch hätten sinkende Kirchensteuereinnahmen zu dem Entschluss geführt, verschiedene Nutzungen (Altenpflege, Sozialstation, Gemeindeförderung) zukünftig in einem Gebäude vereinen zu wollen. Auch der Kindergarten grenze zukünftig direkt an das Altenheim an. Als Geschäftsführerin des Kardinal-von-Galen-Altenheims sei sie froh über den neuen Standort des Altenheims. Der Entscheidung für den nun favorisierten Standort seien langwierige Vorüberlegungen vorausgegangen: Ein zunächst diskutierter alternativer Standort könne die Anforderungen nicht erfüllen. Ein Umbau im Bestand sei, da eine Kernsanierung erforderlich sei, zu aufwendig und zu teuer.

Frau Linnemannstöns stellt in ihrer nachfolgenden Präsentation die Ausgangslage, den neuen Standort, die geplanten Gebäude und die erforderlichen Abrissarbeiten vor. Das Altenheim soll über 104 stationäre Plätze verfügen und zeichne sich durch seine gute, innenstadtnahe Lage aus. Der Baukörper soll eine Dachkonstruktion entsprechend der benachbarten Bebauung erhalten, die Erschließung erfolge von Norden (Ennigerloher Str.) und Osten (Paulsburg). Stellplätze sollen im Bereich der bereits jetzt vorhandenen Stellplätze neu angelegt werden - die Zahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werde übertroffen.

Die Bewohnerzimmer seien im südwestlichen und südöstlichen Baukörper vorgesehen. Der parallel zur Ennigerloher Straße verlaufende Gebäudeteil beherberge die dienenden und andienenden Funktionen (Eingangsbereich, multifunktional nutzbare Versammlungsräume, Küchenbereich etc.). Der zweite, deutlich kleinere Baukörper sei südlich des Altenwohnheims vorgesehen und für die Tagespflege, Caritas ambulante Dienste und das Wohnen vorgesehen. Der Baukörper füge sich in die Umgebungsbebauung ein.

Frau Rosenträger stellt in ihrer anschließenden Präsentation die Bauleitpläne für das Vorhaben vor. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes befänden sich noch in der frühen Planungsphase. Nach der bis zum 18.04.2019 andauernden ersten Beteiligung finde noch eine zweite Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Das Verfahren ende durch die Fassung des Satzungsbeschlusses und eine anschließende Bekanntmachung. Ein Bebauungsplan existiere für das Plangebiet bisher noch nicht, nun sei die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag) vorgesehen. Planungsziel seien die Sicherung und der bedarfsgerechte Ausbau der Pflegeinfrastruktur. Abschließend stellt Frau Rosenträger die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes (Baufelder, zulässige Geschosse etc.) vor, auch zu berücksichtigende Fachplanungen (insb. Artenschutz und Denkmalschutz) werden thematisiert. Der Flächennutzungsplan bedürfe entsprechend der neuen Planungen einer Anpassung und soll zukünftig ein „Altenheim“, eine „Sozialstation“ und „Kirche und kirchlichen zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ ermöglichen.

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von Herrn Kemper, Frau Linnemannstöns, Herrn Rauch, Frau Rosenträger, Frau Schwichtenhövel
Der Prozess der Entscheidungsfindung, dass an dieser Stelle gebaut werden soll, wirkte für die Öffentlichkeit sehr kurz. Es kam das Gefühl auf, sich an dieser Stelle nicht genug einbringen zu können.	
Der bestehende Grünzug wurde in der Vergangenheit katastrophal behandelt und systematisch abgewirtschaftet. Daher kommt die Sorge auf, dass den restlichen Bäumen beispielsweise für Gebäude oder Parkplätze dasselbe Schicksal ereilen könnte. Insbesondere durch den Wegfall von öffentlichen Parkplätzen zugunsten eines Parkplatzes für das Altenheim sollte darauf geachtet werden, den Grünzug zur Deckung des Parkraumbedarfs nicht weiter zu beschneiden. Es sind alle zu ermutigen, den Grünzug zu schützen, da er eine tolle Anbindung an einen Radweg und in die Innenstadt bietet. Im Idealfall sollte alles zusammen in einem Konzept sinnvoll gestaltet werden. Ein gutes Beispiel liefert dazu die Verbindung der Innenstadt mit der Gartenstadt in Rietberg.	Es ist nicht beabsichtigt den Grüngürtel durch dieses Vorhaben zu beeinträchtigen. Im Gegenteil wird die Notwendigkeit gesehen, diesen neu zu beleben und an die Bauentwicklung mit einzubinden. Die Grünfläche soll langfristig für die Bewohner als Erholungsraum nutzbar sein. Auch im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als solches dargestellt, sodass dort aktuell keine Bebauung vorgesehen ist.
Die Gemeinschaftsräume erscheinen zu klein (insbesondere auch die Kapelle).	Die Räumlichkeiten der Pfarrei werden als ausreichen groß angesehen, da die Möglichkeit besteht aus den einzelnen Multifunktionsräumen einen großen Raum mit etwa 85 m ² herzustellen.
Warum werden Gebäude abgerissen, die offensichtlich nicht baufällig sind? Wird eine solche Entscheidung ohne Gedanken über Nachhaltigkeit gemacht?	Der Abriss der Gebäude wurde im Rahmen langer Verhandlungen in den kirchlichen Gremien beschlossen. Es ist keinem leichtgefallen, funktionierende Gebäude abzureißen. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklungen in der Kirchengemeinde habe man sich zu dieser Lösung durchgerungen, da darin die besten Zukunftschancen gesehen werden. Das geplante Ensemble bietet einen großen Mehrwert für die Gemeinschaft, Vernetzung und Verbindung der Menschen.
Was wird mit dem alten Kardinal-von-Galen-Altenheim passieren?	Das Gebäude und auch das Grundstück gehören der Gesellschaft Kardinal-von-Galen Heim, Altenwohnheim der Caritas Oelde GmbH, Gesellschafter ist die Kirchengemeinde. Erste Überlegungen gehen in die Richtung, dass auf diesem Grundstück Wohnen für ältere Menschen stattfindet. Die konkrete Ausgestaltung ist aber noch sehr offen.
Für das neue Gebäude sind ausschließlich Einzelzimmer vorgesehen. Welche Erleichterung erhält das Pflegepersonal?	Grundsätzlich wird bereits durch die größeren Bäder eine Erleichterung für das Pflegepersonal stattfinden. Heutige Situationen, bei denen die Pflegekräfte aus Platzgründen in der Dusche stehen müssen, wird es künftig nicht mehr geben.

<p>Wie können die mobilen Bewohner oder auch die Angehörigen künftig die Paulsburg überqueren? Gedanken dazu sind auch schon in der Vergangenheit angeregt worden, da die jetzige Situation für Fußgänger mehr als schwierig ist.</p>	<p>Die Einschätzung, dass die verkehrliche Situation an der Straße „Paulsburg“ schwierig ist, wird geteilt. Gedanken über Querungshilfen haben bereits stattgefunden. Es bestehen erste Überlegungen, die insbesondere mit Straßen.NRW als Straßenbaulastträger abzustimmen sind, was meist einen langwierigen Prozess darstellt. Fest steht, dass die Situation nicht so bleiben kann, wie sie heute ist. Auch die Bushaltestelle wird bereits mitgedacht, da Anpassungen erforderlich werden können. Dies bedarf aber noch der Detailplanung und der Abstimmung mit der Architektin und dem Planungsträger. Das Thema Sicherheit muss bei der gesamten Planung ganz oben stehen.</p>
<p>Wäre in dem Kreuzungsbereich ein Kreisverkehr denkbar?</p>	<p>Auch dieser könnte ins Auge gefasst werden.</p>
<p>Ich stehe der Parkplatzsituation sehr kritisch gegenüber, da insbesondere in Stoßzeiten und an Markttagen bereits heute einige Schwierigkeiten auftreten. Hat man schon an Tiefgaragen gedacht?</p>	<p>Der heutige Parkplatz ist privat, darf aber von der Öffentlichkeit genutzt werden. Die in dieser Planung dargestellten Parkplätze sind im Rahmen der Bauleitplanung notwendig, werden also für das Altenheim, die Caritas und den Kindergarten benötigt. Was weitere Stellplätze angeht, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Aussage getroffen werden. Eine Tiefgarage entfaltet eine hohe Kostenintensität, sodass der Träger sicher mit Eigenmitteln eintreten müsste. Ein zusätzliches Angebot für öffentliche Parkplätze kann in einer solchen Form daher nicht geschaffen werden. Es wird durch die Planung auch kein zusätzlicher Stellplatzbedarf erwartet. Schwierigkeiten an Markttagen und sonstigen Stoßzeiten werden von der Stadt sensibel betrachtet. Es finden bereits Überlegungen statt, ob es andere mögliche Standorte für zusätzliche Stellflächen gibt.</p>
<p>Was kostet ein Pflegeplatz in der geplanten Einrichtung? Wenn jeder ein Einzelzimmer bekommt, dürften die Kosten ja höher ausfallen.</p>	<p>Durch die Vorgaben der Gesetze der Landesregierung dürfen nur Einzelzimmer geplant werden. Hierdurch werden die Kosten sicher ansteigen. Grobe Richtwerte werden Kosten von etwa 20 bis 22 Euro pro Tag sein. Aktuell liegen diese bei 8 Euro pro Tag.</p>
<p>Ist dort auch betreutes Wohnen möglich oder angedacht?</p>	<p>Betreutes Wohnen ist nicht vorgesehen, die Caritas plant allerdings neue Wohnungen und bietet auch heute schon eine Kurzzeitpflege an. Der ambulante Pflegedienst soll an dem Standort weiter betrieben werden, sodass in freifinanzierten Wohnungen jederzeit eine Pflege möglich ist. An der Von-Galen-Straße 5 bestehen Wohnungen für ältere Menschen ohne Pflege als ambulante Einrichtung. Die Menschen, die dort wohnen, können aber im Altenheim essen, wenn sie dies möchten.</p>

<p>Ist es angedacht, dass die KiTa die Küche des Altenheims mit nutzen kann?</p>	<p>Dies ist in Überlegung und wird als möglicher Schritt angesehen. Allerdings muss eine Lösung gefunden werden, die finanzierbar ist. Im Rahmen der Möglichkeiten wäre es sicher denkbar und auch sinnvoll, für Alt und Jung verschiedene Bereiche miteinander zu verknüpfen. Aber auch das Altenheim und die Caritas können miteinander kooperieren, sodass an diesem Standort eine große Gemeinschaft entstehen kann. Die Vision ist, ein Kommunikationszentrum zu etablieren, um allen dort ansässigen Personengruppen eine Teilhabe am sozialen Leben zu ermöglichen. Besonders wünschenswert wäre an dieser Stelle ein gemeinsames Mittagessen mit drei Generationen. Angestrebt wird in jedem Fall eine Offenheit zwischen allen Personen, sodass ein harmonisches Miteinander stattfinden kann.</p>
--	---

Mit einem Dank an die anwesenden Bürger schließt Herr Rauch um 19.45 Uhr die Bürgerversammlung.

gez. Peter Rauch
 Fachdienstleiter Planung und Stadtentwicklung

gez. Joseph Brandner, gez. Lisa Brede
 Schriftführer

Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerversammlung werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die meisten Fragen im Rahmen der Versammlung beantwortet werden konnten. Nachfolgende Fragen/Anregungen aus der Versammlung blieben unbeantwortet bzw. unterliegen noch der Abwägung:

Beschluss:

Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerversammlung werden zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass die meisten Fragen im Rahmen der Versammlung bereits beantwortet werden konnten. Die nachfolgenden Fragen/Anregungen aus der Versammlung blieben unbeantwortet bzw. unterliegen noch der Abwägung:

Erhalt des Grünzuges

Eine Ausdehnung der Vorhabenplanung bis in den Grünzug ist nicht vorgesehen. Die Stellplatzanlage wird in südliche Richtung auch nicht über den Bestand hinaus erweitert. Zudem wurde der vom Plangebiet erfasste Gehölzbestand nunmehr entsprechend eingemessen. Auf dieser Grundlage wurden der Geltungsbereich und die südliche Grenze der geplanten Stellplatzanlage im Vergleich zur Vorentwurfsplanung entsprechend zurückgenommen. Der Anregung zum Erhalt der heutigen Ausdehnung des Grünzuges wird insofern entsprochen.

Wegeverbindung in Richtung Innenstadt/Querung Paulsburg

Die Stadt Oelde ist sich der derzeit schwierigen Querung der Straße Paulsburg bewusst. Unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung werden daher Möglichkeiten zur Verbesserung bzw. zur Einrichtung von Querungshilfen geprüft. Handlungsbedarf im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans leitet sich hieraus jedoch nicht ab.

Stellplätze

Zunächst ist richtigzustellen, dass öffentliche Stellplätze von der Vorhabenplanung insgesamt nicht betroffen sind. Die von der Planung erfasste Stellplatzanlage stellt im Bestand eine private Stellplatzanlage für Kindertagesstätte und Besucher des Pfarrhauses dar, eine darüber hinausgehende öffentliche Nutzung wird aber geduldet.

Eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage wurde im Vorfeld der Planungen geprüft, ist aber angesichts der erforderlichen Kosten im Rahmen des Vorhabens „Altenwohnheim“ wirtschaftlich nicht darstellbar und wurde angesichts der bereits vorhandenen, hinreichend großen Stellplatzanlage nicht weiterverfolgt. Unabhängig davon wurde die Vorhabenplanung weiter vorangetrieben. Im Ergebnis wird die zunächst geplante Sozialstation mit Tagespflege nicht mehr innerhalb des Plangebiets verortet. Die bestehende Stellplatzfläche mit 30 Stellplätzen bleibt bestehen. Vorhabenbedingt sind ca. 18 Stellplätze erforderlich, sodass ein hinreichend großes Stellplatzangebot auf den privaten Flächen untergebracht werden kann. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Stellplatzfläche wird darüber hinaus etwas großzügiger gefasst, sodass im Bedarfsfall weitere Stellplätze geschaffen werden können bzw. Möglichkeiten für eine spätere Neuordnung (z. B. Anordnung von Senkrechtstellplätzen) bestehen. Eine besondere Problematik im Hinblick auf den vorhabenbedingt unterzubringenden ruhenden Verkehr wird vorliegend nicht gesehen.

Angebotsübergreifende Nutzung Kita/Altenheim

Bereits im Rahmen der Veranstaltung wurde eine gemeinsame Nutzung der im Altenheim geplanten Küche angeregt, was grundsätzlich auch seitens der Stadt und der Vorhabenträgerin befürwortet wird. Im Nachgang zur Veranstaltung haben hier weitergehende Überlegungen und Gespräche stattgefunden. Im Ergebnis soll im Rahmen des Vorhabens bei Förderung ein Quartierstreff mit offenen sozialen und generationenübergreifenden Angeboten umgesetzt werden. Um den hiermit verbundenen sozialen Belangen/Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, wird die Zweckbestimmung im Bereich des betroffenen Baufelds A entsprechend modifiziert.

Zusammenfassend soll das Planverfahren unter Berücksichtigung der aufgenommenen Punkte fortgesetzt werden.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

A2) Entscheidungen über Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.03.2019 bis 18.04.2019.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Institution:	Stellungnahme vom:
Bezirksregierung Münster - Dezernat 26 - Luftverkehr	14.03.2019
Ericsson GmbH	14.03.2019
Bundeseisenbahnvermögen	14.03.2019
PLEdoc GmbH	14.03.2019
Gemeinde Langenberg	18.03.2019
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	18.03.2019
Thyssengas	19.03.2019
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	19.03.2019
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	19.03.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 25 - Verkehr	22.03.2019
Stadt Rheda-Wiedenbrück	25.03.2019
Evangelische Kirche von Westfalen	28.03.2019
Handelsverband Nordrhein-Westfalen	01.04.2019

Amprion	02.04.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 54 – Wasserwirtschaft	03.04.2019
IHK Nord Westfalen	08.04.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 33 – Flurbereinigung	09.04.2019
Westnetz GmbH	12.04.2019
Stadtwerke Ostmünsterland	15.04.2019
Handwerkskammer Münster	17.04.2019
Bischöfliches Generalvikariat Münster	18.04.2019

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben:

1.) Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 18.03.2019

Grundsätzliche Bedenken haben wir nicht. Ein Anschluss an das Leitungsnetz kann kurzfristig erfolgen. Das Trinkwasserleitungsnetz kann zudem für die Löschwasserbereitstellung genutzt werden. An einem Tag mit mittlerem Verbrauch können bis zu 96 m³/h über die ortsüblichen Unterflurhydranten entnommen werden für den Grundschutz nach DVGW Regelwerk W 405, ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Die Angabe bezieht sich auf die aktuellen Netzbelastung und den Löschwassermengenplan aus 2013. Brandschutzanlagen wie Sprinkleranlagen innerhalb des Gebäudes sollten vom Trinkwassernetz getrennt sein und über ausreichende große Bevorratungsbehälter gespeist werden.

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine hinreichende Menge Löschwasser im Bedarfsfall dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. Die Begründung wird um die mitgeteilten Hinweise ergänzt. Die Brandschutzbelange gemäß den Anforderungen der BauO NRW werden in der konkreten Vorhabenplanung angemessen berücksichtigt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich somit kein weitergehender Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

2.) Stellungnahme der Deutsche Bahn AG vom 20.03.2019

Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Planbereich liegt rund 330 m südlich der Bahnstrecke Hannover-Hamm. Zwischen Bahnanlagen und Plangebiet liegt ein vollständig entwickelter und auch wohngeprägter Siedlungsbereich, für den entsprechende Schutzansprüche gelten. Der vorliegend ermöglichte Neubau eines Altenwohnheims weist einen hinreichend großen Abstand zu den Bahnanlagen auf und rückt auch nicht näher als die bestehende Bebauung an die Emissionsquelle heran. Zudem kann von einer gewissen schallabschirmenden Wirkung durch den insgesamt baulich entwickelten Siedlungsbereich zwischen Bahnstrecke und Plangebiet ausgegangen werden. Eine neue Konfliktlage wird insofern nicht ausgelöst. Das Planverfahren kann fortgesetzt werden.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

3.) Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen vom 02.04.2019

Das Planungsgebiet tangiert mit seinem östlichen Bereich eine Fläche von archäologischem Belang. Um die Mitte des 13. Jahrhunderts entstand der Alte Pfarrhof, auch „Wedemhove“ genannt, zwischen dem die Stadt gegen Westen verlassenden Weg Richtung Ennigerloh und der sog. „Köttelbeeke“. Die alternative Bezeichnung der von der Kirche in diese Richtung verlaufenden Herrenstraße als „Pastorstraße“ deutet ebenfalls die Hinführung in Richtung des im genannten Bereich gelegenen Pastorats an. Die Entstehung zusammen mit dem Hof Allendorf auf einem älteren bischöflichen Fronhof ist aufgrund eines entsprechenden Quellenbelegs aus dem Jahr 1268 belegt. Weitere historische Angaben zur Geschichte und Entwicklung fehlen, vermutet wird jedoch, dass das Pastorat zumindest zeitweilig von einem Wassergraben umgeben war. Das Planungsgebiet überprägt in diesem Zusammenhang das noch im Urkataster ausgewiesene Pastorat vollständig. Nicht ausgeschlossen, gleichwohl sehr unwahrscheinlich, ist außerdem, dass das Planungsgebiet den westlichen Rand der mittelalterlichen Befestigung Oeldes tangieren könnte.

Auf Basis des historischen Abrisses ist davon auszugehen, dass sich untertägig Befunde und Funde erhalten haben, die mit dem genannten Pastorat in Verbindung stehen. Dieses archäologische Quellenarchiv dürfte dabei mit einiger Sicherheit näheren Aufschluss und neue Erkenntnisse zu Aufbau, Entwicklung, Alter und Vorgängerbauung im Bereich des Pastorates ergeben. Insofern ist es unabdingbar in dem im Anhang markierten Bereich [siehe hierzu Anlage 7] eine archäologische Dokumentationsmaßnahme zu fordern.

Bei den vorliegenden Unterlagen handelt es sich noch um einen Vorentwurf. Im Falle einer Konkretisierung der Planungen hält die LWL-Archäologie für Westfalen einen Ortstermin mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf und auf Basis der Detailplanung mit vorgesehenen Bodeneingriffstiefen vor Beginn der mit der Projektumsetzung verbundenen Arbeiten für zwingend erforderlich. Im Rahmen dessen kann auch entschieden werden, ob die archäologische Begleitung durch die LWL-Archäologie für Westfalen oder eine Fachfirma erfolgt.

In jedem Fall ist für die Dokumentation eines etwaigen Bodendenkmals ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 29 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchung im Rahmen der Baumaßnahme durch den Verursacher zu tragen.

Beschluss:

Die Hinweise und Anregungen der LWL-Archäologie für Westfalen werden zur Kenntnis genommen und zur umfassenden Information in die Entwurfsunterlagen aufgenommen. Die angeregten Maßnahmen zur besseren Einschätzung der archäologischen Situation im Plangebiet und der Eingrenzung eventueller Fundstellen frühgeschichtlicher Siedlungsspuren werden parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren mit der Fachbehörde weiter abgestimmt. Wie angeregt hat ein Ortstermin mit den betroffenen Fachabteilungen der LWL-Archäologie für Westfalen stattgefunden, bei dem der im Vorfeld von baulichen Maßnahmen vorzunehmende Untersuchungsumfang abgestimmt wurde. Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehende Belange leiten sich hieraus nicht ab, ein Umgang mit ggf. auftretenden Bodendenkmälern ist grundsätzlich möglich. Das Planverfahren kann fortgesetzt werden.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

4.) Stellungnahme des Kreises Gütersloh vom 05.04.2019

Der Kreis Gütersloh stimmt dem B-Plan 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“ unter Beachtung der Stellungnahme/Hinweise der Fachabteilung Soziales grundsätzlich zu. Die Abteilung Soziales hat sich wie folgt geäußert:

Gegen das Vorhaben der Stadt Oelde bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aktuell im Ortsteil Clarholz in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz eine vollstationäre Einrichtung mit 80 Plätzen entsteht. Da es im Gemeindegebiet Herzebrock-Clarholz in dieser Größenordnung keinen Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen gibt, geht der Kreis Gütersloh davon aus, dass auch Pflegebedürftige aus den Nachbarkommunen wie Oelde (Lette), Beelen, Rheda-Wiedenbrück (Rheda) die entstehende Einrichtung der Lindhorst Gruppe in Anspruch nehmen werden.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der mit der Planung angestrebte Altenheim-Ersatzneubau zur Aufrechterhaltung und qualitativen Verbesserung bestehender Pflegeangebote im Stadtgebiet Oelde ist hiervon nicht berührt.

5.) Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 12.04.2019

Folgende Anregungen und Bedenken werden vorgetragen:

Amt für Planung und Naturschutz:

Grundsätzliche Bedenken gegen den Neubau bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht. Eine abschließende Stellungnahme meinerseits ist auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen jedoch noch nicht möglich, da naturschutzrechtlich relevante Aussagen (Umweltbericht, Eingriffsregelung und Artenschutzprüfung) im weiteren Verfahren noch ergänzt werden.

Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist das „Warendorf Modell 2018“ anzuwenden. Die Bilanzierung ist im Vorfeld der Offenlegung der Planunterlagen mit mir abzustimmen. (H)

Laut Auswertung der Luftbilddaufnahmen befinden sich im Plangebiet zahlreiche Einzelgehölze wie auch flächige Gehölzbestände. Wie unter Pkt. 5.7 der Begründung aufgeführt, sollte im Rahmen der Planung ein Erhalt der vorhandenen Gehölze angestrebt werden. Hierbei sollten vor allem die prägnanten Bäume an der Ennigerloher Straße und die flächigen Gehölzbestände zum Gewässer sowie einzelne ältere Bäume im Plangebiet gesichert / als „zu erhalten“ festgesetzt werden bzw. ein ausreichender Abstand zum Baum eingeplant werden. (H)

Gemäß Verwaltungsvorschrift „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ der Ministerien MWEBWV und MKULNV des Landes NRW können bei Bauvorhaben im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betroffen sein. Daher sind Aussagen zu der Funktion der Grünstrukturen aber auch zu den abzureißenden Gebäuden in die Artenschutzprüfung aufzunehmen. (H)

Für Gehölze, die im Rahmen der Planung nicht erhalten werden können, ist der in der Planung bereits aufgenommene Hinweis, dass Hecken, Gebüsche und andere Gehölze nicht zwischen dem 01.03. - 30.09. abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden dürfen, zu berücksichtigen. (H)

Gesundheitsamt:

Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen dem Plangebiet und den (dem innerstädtischen Erschließungsnetz zugehörigen) Straßen Ennigerloher Straße und Paulsburg (mit Höchstgeschwindigkeiten von 50 km/h) in Verbindung mit der geplanten sensiblen Nutzung wird eine Verkehrslärmabschätzung (siehe DIN 18005) empfohlen, um einen ausreichenden passiven Lärmschutz insbesondere von Schlaf-, Wohn- und Aufenthaltsräumen sicherzustellen.

Amt für Umweltschutz:

Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Oelde als Mischgebiet ausgewiesen und liegt im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Münster. Daher ist diese im Verfahren zu beteiligen. (H)

Das Hochwasserschutzkonzept Rathausbach, aufgestellt durch den Fach- und Servicedienst Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde, hat eine Überschwemmungsfläche für den Rathausbach ermittelt. Hieraus geht hervor, dass das Plangebiet bei einem statistisch einmal in 100 Jahren auftretenden Hochwasser nicht betroffen ist. (H)

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Planung und Naturschutz:

Auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Warendorfer Modell vorgenommen und mit der unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt worden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargelegt.

Der Gehölzbestand im Plangebiet wurde eingemessen, zudem wurde ein Baumgutachter eingebunden. Erhaltenswerter und vom Bauvorhaben nicht betroffener Gehölzbestand wird im Entwurfsplan zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus sind der Geltungsbereich und die südliche Grenze der Stellplatzanlage mit Blick auf die außerhalb des Plangebiets stockenden Gehölze im Bereich von Fußweg/Gräfte im Süden im Vergleich zur Vorentwurfsplanung entsprechend

zurückgenommen worden. Ein Erhalt der Gehölze entlang der Ennigerloher Straße ist nach erfolgter Gehölzeinmessung mit Blick auf den geplanten Baukörper sowie dort erforderliche Zuwegungen im Eingangsbereich, Rettungswege etc. dagegen nicht möglich. 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. Eingriffsmindernd soll aber auf den Verlust bestehender Bäume durch die Vorgabe zur Neuanpflanzung von 10 standortgerechten Laubbäumen innerhalb des Plangebiets reagiert werden. Die Möglichkeit zur Anpflanzung neuer Bäume nach Umsetzung des Vorhabens wird im Vorhaben- und Erschließungsplan u. a. entlang der Ennigerloher Straße berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung eingeholt, die den Entwurfsunterlagen als Anlage beigelegt wird. Planungsrelevante Arten oder Hinweise auf deren Vorkommen wurden im Rahmen der Untersuchung im Plangebiet nicht angetroffen, sodass artenschutzfachliche Regelungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Ergebnis nicht erforderlich sind. Allgemeine artenschutzrelevante Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung im Rahmen der Vorhabenumsetzung wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

Gesundheitsamt:

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

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 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 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. 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 werden in den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Ergänzende Regelungen zum Vorhaben, die auch der Unterstützung des Schallschutzes dienen wie die

Verwendung der o. g. Schallschutzklassen können sachgerecht im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Amt für Umweltschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Dezernat 54 (Wasserwirtschaft) der Bezirksregierung Münster hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB mitgeteilt, dass keine Bedenken und Anregungen bestehen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich somit kein weitergehender Handlungsbedarf.

Zusammenfassend soll das Planverfahren unter Berücksichtigung der aufgenommenen Punkte fortgesetzt werden.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

6.) Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau NRW vom 15.04.2019

Die Caritas Oelde GmbH plant einen Ersatzneubau in räumlicher Nähe zum bestehenden Kardinal-von-Galen-Altenheim, welches sich zur Zeit südwestlich an der „von-Galen-Straße“ befindet. Hierfür sollen die Gebäude des „Paulusheims“ und der Caritas-Station an der „Ennigerloher Straße“ abgerissen werden. Rückwärtig auf diesem Grundstück, benachbart zum Kindergarten ist ein Neubau u. a. für die Sozialstation der Caritas geplant. Der überplante Bereich mit einer Größe von 0,8 ha liegt am Rande der Innenstadt von Oelde. Er wird im Norden und Osten von der L 792 (Ennigerloher Straße/Paulsburg), Abschnitt 8, Station 2,210 bis Station 2,415 begrenzt. Dieser Streckenabschnitt der L 792 liegt in der festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Anfahrt für Lieferverkehre, Entsorgung und Krankenwagen von Norden über die L 792 erfolgt. Durch die Aufteilung in eine Ein- und eine Ausfahrt soll eine Durchfahrt ohne Wenden sichergestellt werden. Der zentrale Eingang ist ebenfalls über die „Ennigerloher Straße“ (L 792) geplant. Die vorhandene Stellplatzanlage wird neu geordnet und auf 43 Parkplätze erweitert. Die gemeinschaftliche Nutzung durch die bestehenden und geplanten Einrichtungen (inkl. des außerhalb liegenden Kindergartens) wird weiter angestrebt. Die Erschließung erfolgt über die „Paulsburg“ (L 792).

Bei der Festsetzung der Ein- und Ausfahrten wird darum gebeten, aus Verkehrssicherheitsgründen auf das Freihalten von Sichtfeldern zu achten und ggf. verkehrsrechtliche Maßnahmen vorzusehen.

Inwieweit gerade für die zukünftigen Bewohner des geplanten Altenheims geeignete Querungshilfen im Zuge der Landesstraße erforderlich sind, bitte ich zu überprüfen.

Die von der L 792 ausgehenden Geräuschmissionen bitte ich eigenverantwortlich zu überprüfen und ggf. geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Von hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 792 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

Im weiteren Planverfahren wird noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Der Landesbetrieb behält sich nach Vorlage eine abschließende Stellungnahme vor.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sichtfelder:

Eine Verortung von Ein- und Ausfahrten ist vorliegend nicht geplant. Die Berücksichtigung notwendiger Sichtfelder erfolgt im Zuge der Festlegung der Ein- und Ausfahrten. Die Informationen werden an die Vorhabenträgerin zur Beachtung im Rahmen der Projektplanung weitergegeben.

Querung L 792:

Die Stadt Oelde ist sich der derzeit schwierigen Querung der L 792 bewusst. Unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung werden daher Möglichkeiten zur Verbesserung bzw. zur Einrichtung von Querungshilfen geprüft. Handlungsbedarf im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans leiten sich hieraus jedoch nicht ab.

Verkehrslärm:

Angesichts der Lage des Vorhabengrundstücks südlich der maßgeblichen Lärmquelle und unter Berücksichtigung der Vorgaben des WTG (u. a. Vermeidung einer Nordausrichtung von Bewohnerzimmern) kann im Rahmen der Vorhabenplanung 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 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 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. 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 werden in den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Ergänzende Regelungen zum Vorhaben, die auch der Unterstützung des Schallschutzes dienen wie die Verwendung der o. g. Schallschutzklassen können sachgerecht im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Zusammenfassend wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und – soweit bereits auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich – beachtet. Das Planverfahren kann unter Berücksichtigung der aufgenommenen Punkte fortgesetzt werden.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage(n)

- 1) Geltungsbereich
- 2) Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Entwurf
- 3) Vorhaben- und Erschließungsplan – Entwurf
- 4) Begründung - Entwurf
- 5) Umweltbericht

- 6) Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- 7) Bereich archäologischer Dokumentationsmaßnahmen