



# **STADT OELDE**

## **Begründung mit Umweltbericht zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans**

**November 2019**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer und Boden
  - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Auswirkungen der Planung**
  - 4.1 Verkehr
  - 4.2 Immissionsschutz
  - 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 4.5 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
  - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht** – Gliederung siehe dort –

## 1. Einführung

Planungsanlass für die 33. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Absicht der Kardinal-von-Galen Heim Altenwohnheim der Caritas Oelde GmbH, den Standort des in ihrer Trägerschaft befindlichen Altenwohnheims an der Von-Galen-Straße zu verlagern. Das am Rand der Oelder Innenstadt errichtete Kardinal-von-Galen Altenwohnheim übernimmt seit Mitte der 1970er Jahre eine wichtige Funktion im Rahmen der Versorgung älterer Menschen. Es verfügt über Wohnmöglichkeiten für 104 Bewohnerinnen und Bewohner in Einzel- und Doppelzimmern. Insbesondere das Raumangebot in Doppelzimmern sowie die Sanitäreinrichtungen entsprechen jedoch nicht mehr den geänderten Anforderungen des neuen Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG), die u. a. einen überwiegenden Anteil von Wohnangeboten in Einzelzimmern sowie die jeweilige Ausstattung der Bewohnerzimmer mit einem eigenen Duschbad umfassen. Im bestehenden Gebäude kann das hierfür erforderliche Platzangebot nicht umgesetzt werden. Um die bisherige Zahl an Pflegeplätzen auch künftig anbieten zu können, sollen daher ein Ersatzneubau einschließlich der erforderlichen Infrastrukturen in räumlicher Nähe zum bestehenden Altenwohnheim umgesetzt und hierfür die Gebäude des Paulusheims und der Caritasstation an der Ennigerloher Straße abgerissen werden. Vor diesem Hintergrund wurde seitens des Kardinal-von-Galen Heims bei der Stadt Oelde die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Die Fläche weist eine sehr zentrale Lage im unmittelbaren Anschluss an den inneren Ortskern auf. Die gewünschte Nutzung und eine nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung an diesem Standort sind dort grundsätzlich umsetzbar und im Sinne der Innenentwicklung städtebaulich sinnvoll und folgerichtig, um die heutigen Belegungskapazitäten auch unter Beachtung der geänderten gesetzlichen Vorgaben sicherstellen zu können. Um die bestandorientierte Neuordnung in dem u. a. durch denkmalgeschützte Bausubstanz umgebenen zentral gelegenen Standort planerisch zu steuern, wird parallel der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“ aufgestellt. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oelde stellt den betroffenen Bereich bislang als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendheim dar und soll zur planerischen Absicherung der angestrebten Nutzungen entsprechend geändert werden.

Die zu ändernde Flächendarstellung betrifft somit einen ca. 0,8 ha großen Bereich am Rand der Innenstadt von Oelde, der im Norden und Osten durch die Landesstraße L 792 (Ennigerloher Straße/Paulsburg) begrenzt wird. Die südliche und westliche Geltungsbereichsgrenze wird durch den Übergang zum Grünzug entlang des Rathausbachs, ein Kindergartengelände sowie ein bebauter Wohngrundstück gebildet. Lage und Abgrenzung der FNP-Änderung sind weiterhin aus der Plankarte zu entnehmen.

## 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Die Zahl älterer und hochbetagter Menschen, die eine Pflege und Versorgung in vollstationären Einrichtungen benötigen, wird mit Blick auf den demografischen Wandel auch in Oelde weiter zunehmen. Nach der Kommunalen Pflegeplanung 2018 des Kreises Warendorf<sup>1</sup> verfügt die Stadt Oelde bei den vollstationären Pflegeplätzen für die über 80-Jährigen zudem über die niedrigste Versorgungsquote im Kreisgebiet. Insofern stellt die Aufrechterhaltung der bestehenden Betreuungskapazitäten für die Stadt Oelde eine zentrale Aufgabe dar. Die geplante Neuorganisation am Standort kann hier dazu beitragen, das in Oelde bestehende Pflege- und Betreuungsangebot im Rahmen der vollstationären Pflege sowie in bei der Kurzzeitpflege aufrechtzuerhalten, qualitativ

---

<sup>1</sup> Kreis Warendorf, Hg. (2018): Kommunale Pflegeplanung 2018, Warendorf, Juni 2018

zu verbessern und zu ergänzen. Hiermit kann ein wichtiger Beitrag zur Entlastung pflegender Angehöriger geleistet werden.

Am heutigen Standort des Kardinal-von-Galen Altenwohnheims können die erforderlichen Belegkapazitäten nach den neuen gesetzlichen Anforderungen nicht untergebracht werden. Der für den Ersatzneubau verfügbare Standort weist mit Blick auf die räumliche Nähe weiterhin die entsprechenden Lagevorteile auf; zu nennen sind hier insbesondere das nahegelegene Innenstadtzentrum/Fußgängerzone mit den zentralen Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten sowie die Anbindung an den Grünzug im Bereich des Rathausbachs. Vergleichbar gut geeignete Alternativstandorte sind hier nicht verfügbar.

Die vorliegende Planung verfolgt somit das Ziel, den bislang auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilenden Siedlungsbereich in seinen städtebaulichen Strukturen zu sichern und bedarfsangepasst weiterzuentwickeln. Wesentliches Ziel ist es mit Blick auf die bestehende Bedarfslage, die derzeitigen Pflege- und Betreuungskapazitäten langfristig aufrechtzuerhalten und zu verbessern. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll dieser Zielstellung durch Änderung der bisherigen FNP-Darstellung Rechnung getragen werden. An der grundsätzlichen Vorhaltung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche für kirchlichen/sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen soll an diesem zentral gelegenen Standort sowie mit Blick auf die benachbarten Nutzungen weiterhin festgehalten werden. Gegenstand ist hier ausschließlich die Änderung der Zweckbestimmung – die Fläche soll künftig als Gemeinbedarfsfläche für die am Standort bestehenden und geplanten Nutzungen „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Altenheim“ dargestellt werden.

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Der **Änderungsbereich** erfasst innerstädtische, bebaute Flächen südlich und westlich anschließend an die Landesstraße L 792. In den Gebäuden sind Einrichtungen/Angebote der katholischen Kirchengemeinde St. Johannes Oelde (u. a. Pfarrei, Caritas-Sozialstation, Paulusheim) untergebracht. Den Gebäuden zugeordnet finden sich die jeweils zugehörigen Stellplatzanlagen. Der Bereich wird insbesondere durch das im Kreuzungsbereich stehende denkmalgeschützte Pfarreibauwerk und die hier stockenden größeren Laubbäume geprägt. Weiterer Altbaumbestand befindet sich auch auf den umgebenden Garten-/Freiflächen.

Die **umgebenden Flächen** sind ebenfalls bereits bebaut und durch teilweise noch durch denkmalgeschützte, historische Bausubstanz (i. W. villenartige Wohnhäuser mit größeren Gartenbereichen) geprägt. Die sozialen Einrichtungen der katholischen Kirchengemeinde St. Johannes Oelde setzen sich hier mit dem benachbarten Kindergarten und dem bisherigen Altenheim an der Von-Galen-Straße fort. Darüber hinaus wird beidseits der Ennigerloher Straße zunehmend gewohnt. In nordöstliche/östliche Richtung schließen die gemischten Nutzungsstrukturen mit Wohn- und Geschäftshäusern der Oelder Innenstadt an. Darüber hinaus ist gegenüber dem Änderungsbereich östlich der Straße Paulsburg eine Brennerei ansässig. Im Süden schließt an den Standort eine Parkanlage mit einer kleinen Gräfte und begleitender Fußwegeverbindung an, die Teil des Grünzugs im Bereich des Rathausbachs ist.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Oelde wird im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft, der Planbereich liegt innerhalb des festgelegten Siedlungsraums. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte, flächensparende und an demographischen Wandel angepasste Siedlungsentwicklung dar.

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) in der Kernstadt Oelde. Die Zielsetzung liegt auch hier u. a. in der bedarfsgerechten, freiraum- und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar.

Die mit der Planung angestrebte innerörtliche Nachverdichtung zur Aufrechterhaltung derzeitiger Altenpflege- und Betreuungsangebote durch Neuordnung einer innerörtlichen, bereits bebauten Fläche entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Im Ergebnis bewertet die Stadt die vorliegende Planung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

### 3.4 Gewässer und Boden

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet nicht betroffen. Südlich angrenzend liegt eine Gräfte. Dort benachbart fließt zudem der Rathausbach in östliche Richtung zum Axtbach.

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

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> haben sich im Plangebiet **ursprünglich stark sandige Lehmböden** als Pseudogley-Braunerde entwickelt. Diese Böden zeichnen sich u. a. durch eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere (Oberboden) bzw. geringe (Unterboden) Wasserdurchlässigkeit aus. Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in NRW<sup>3</sup> treffen auf diese Böden nicht zu.

---

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

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

### 3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das im Plangebiet liegende **Pfarrhaus** wird seit 1984 als **Baudenkmal** in der Denkmalliste der Stadt Oelde geführt. Es wurde um 1880-1890 errichtet und prägt mit seinen gärtnerisch angelegten Außenanlagen den Kreuzungsbereich. Darüber hinaus werden auch weitere umliegende Wohngebäude beidseits der Ennigerloher Straße als Baudenkmale (Villen) gelistet. Die bestandsorientierte Überplanung und Neuordnung am Standort sowie die hiermit auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgende Änderung der Zweckbestimmung einer bereits sozialen Zwecken dienenden Gemeinbedarfsfläche steht den Belangen des Denkmalschutzes nicht entgegen.

**Bodendenkmale** sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld bislang nicht bekannt. Der LWL-Archäologie für Westfalen hat im Verfahren jedoch bereits darauf hingewiesen, dass das Plangebiet mit seinem östlichen Bereich eine Fläche von archäologischem Belang tangiert. Erfasst wird ein im Urkataster als Pastorat ausgewiesener Bereich, bei dem erwartet wird, dass sich hiermit in Verbindung stehende untertägige Befunde und Funde erhalten haben. Zudem könnte das Plangebiet ggf. auch den westlichen Rand der mittelalterlichen Befestigung Oeldes tangieren, wobei dies seitens der LWL-Archäologie für Westfalen als sehr unwahrscheinlich eingestuft wird. Angesichts dieser Rahmenbedingungen ist die Aufdeckung eines bislang unbekanntes archäologischen Quellenarchivs im Planbereich allerdings nicht unwahrscheinlich. Um die archäologische Situation im Planbereich besser einschätzen zu können und um eventuelle Fundstellen frühgeschichtlicher Siedlungsspuren einzugrenzen, hat ein Ortstermin mit den betroffenen Fachabteilungen der LWL-Archäologie für Westfalen stattgefunden. Der im Vorfeld von baulichen Maßnahmen vorzunehmende Untersuchungsumfang wurde abgestimmt. Der 33. FNP-Änderung entgegenstehende Belange leiten sich hieraus nicht ab, ein Umgang mit ggf. auftretenden Bodendenkmalen ist grundsätzlich möglich.

Darüber hinaus wird vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

## 4. Auswirkungen der Planung

### 4.1 Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets ist über die umliegenden Straßen (hier: Ennigerloher Straße, Paulsburg) bereits vorhanden, Zufahrten zu beiden Straßen sind im Bestand realisiert. Beide Straßen sind zudem als Landesstraße klassifiziert (L 792). Änderungen der grundsätzlichen, bestehenden Erschließungssituation sind nicht geplant. Der Standort ist somit auch weiterhin leistungsfähig erschlossen sowie sehr gut an das übergeordnete und innerstädtische Straßennetz angebunden. Durch die bestandsorientierte Überplanung und städtebauliche Neuordnung am Standort mit dem wesentlichen Ziel dort ein Altenwohn- und Pflegeheim neu zu errichten wird nach derzeitigem Kenntnisstand **keine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung** auf den angrenzenden Straßen erwartet. Die hinzukommenden Verkehre können von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf wird hier bislang nicht gesehen.

Über die bestehenden **Fuß- und Radwege** ist der Standort aus dem umliegenden Siedlungsbereich gut zu erreichen. Zudem ist auch die innerstädtische Fußgängerzone bei gegebener Mobilität fußläufig erreichbar. Die bestehenden Wegeverbindungen werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

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

### 4.2 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt bewertet:

- **Verkehrliche Immissionen:** Das Plangebiet schließt unmittelbar südlich und westlich an die Landesstraße L 792 (Ennigerloher Straße/Paulsburg) an. Genaue Belastungszahlen liegen der Stadt bislang nicht vor. Vom Grundsatz her ist jedoch im Nahbereich der Landesstraße von einer entsprechenden Vorbelastung durch **Straßenverkehrslärm** auszugehen. Darüber hinaus liegt der Planbereich rund 330 m südlich der stark frequentierten Bahnstrecke Hannover-Hamm mit Personen- und Güterverkehr, insofern ist für das Plangebiet ggf. auch eine Vorbelastung durch **Schienenverkehrslärm** zu berücksichtigen. Die Abfrage der Daten zum Umgebungslärm in NRW/Lärmkartierung 2017 (Stufe 3)<sup>4</sup> zeigt anhand der Auswertungskarte, dass das Plangebiet in einem Bereich mit Lärmpegelwerten für die Nachtzeit von > 50 bis ≤ 55 dB(A) liegt. Tagespegel werden im Rahmen der Umgebungslärmkartierung nicht dargestellt. Die Lärmkarten lassen die Einschätzung zu, dass die Lärmpegelwerte den Bereich der Gesundheitsgefahr (= Dauerschallpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts) deutlich unterschreiten. Auch Belastungen über dem Mischgebietswert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von nachts 54 dB(A) sind aufgrund der Lage/Entfernung zu den Bahnanlagen eher nicht anzunehmen, die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (49 dB(A) nachts) werden ggf.

<sup>4</sup> Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW: NRW Umweltdaten vor Ort unter <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>, abgerufen am 21.02.2019

überschritten. Nähere Kenntnisse liegen der Stadt aber insgesamt nicht vor. Mit Blick auf bereits entlang der L 792 vorhandene sowie auch näher an den Bahnanlagen liegende Wohnnutzungen ist aber davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich auch im Änderungsbereich umgesetzt werden können.

Eine neue Konfliktlage wird hier insgesamt nicht erwartet. Ggf. sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitergehende Regelungen zum (passiven) Schallschutz treffen. Anhaltspunkte, die bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung gegen das geplanten Altenwohn- und Pflegeheim am Standort sprechen könnten, liegen bislang nicht vor.

- **Gewerbliche Nachbarschaft und Immissionen, Störfallschutz:** Östlich des Plangebiets ist eine Brennerei ansässig, der Standort liegt innerhalb der im FNP großflächig dargestellten gemischten Bauflächen, die die Oelder Innenstadt und angrenzende Siedlungsbereiche umfassen. Eine besondere Problematik wird insofern bislang nicht gesehen. Auch sog. Störfallbetriebe nach § 3(5a) BImSchG mit bis in das Plangebiet reichenden Achtungsabständen sind im Umfeld nicht bekannt.
- **Sonstige Immissionen:** Landwirtschaftliche oder sonstige Nutzungen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Licht, Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) verursacht werden könnten, sind im Umfeld nicht vorhanden.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs, ist entsprechend bebaut und in dieser innerörtlichen Lage vollständig an die städtische **Kanalisation** angeschlossen. Ebenso sind grundlegende Anforderungen für einen Anschluss an Versorgungsmedien wie **Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc.** angesichts der schon erfolgten Erschließung und Bebauung geklärt. Auch die **Abfallentsorgung** ist im Bestand bereits geregelt. Die mit der vorliegenden Neuordnung am Standort hinzukommenden Nutzungen können grundsätzlich an die bestehenden Ver-/Entsorgungsnetze angeschlossen werden. Einzelheiten sind im Zuge der Umsetzung zu klären. Mit bisheriger Kenntnis wird hier bislang keine besondere Problemlage erwartet.

Die Anforderungen des vorbeugenden **Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr sind weiterhin zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

Darüber hinaus sind die Vorgaben von Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur Beseitigung von **Niederschlagswasser** zu beachten.

#### 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Das Plangebiet erfasst eine bereits in Teilen bebaute innenstadtnahe Fläche mit teilweise beachtlichem Altbaumbestand. Die bisherige Flächenvorhaltung für sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Anlagen/Einrichtungen wird beibehalten. Gegenstand der Änderung ist lediglich die



Anpassung der im FNP bislang berücksichtigten Zweckbestimmung. Eine Ausdehnung der Gemeinbedarfsfläche (insbesondere in die südlich anschließenden Grünflächen im Bereich des Rathausbachs) wird nicht vorbereitet. Besondere Fragestellungen und Konflikte, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben am Standort sprechen könnten, haben sich bislang nicht ergeben. Erhebliche Beeinträchtigungen der einzelnen Umweltbelange werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erwartet. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen.

#### 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und § 1 ff. des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder- bzw. Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

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

#### 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich aber nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Für die vorbereitende Ebene der Flächennutzungsplanung können hierzu nur grundlegende Aussagen getroffen werden. Die Vorbereitung einer baulichen Neuordnung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. In Anspruch genommen werden vorliegend überwiegend bebaute bzw. durch Stellplätze versiegelte Flächen, die auch heute schon im Rahmen des § 34 BauGB entwickelbar sind. Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des nachgelagerten Planungsverfahrens unter Zugrundelegung der konkreten und parzellenscharfen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 139. Die dort definierten verbindlichen Rahmenbedingungen für Baumaßnahmen etc. im Änderungsbereich werden für die fachlich-rechnerische Bilanzierung des Eingriffs herangezogen. Das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Ergebnis nicht erkennbar.

#### 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Die innerörtlich gelegene Änderungsfläche wird bereits für sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Gemeinbedarfsnutzungen vorgehalten, Gegenstand der vorliegenden Änderungsplanung ist lediglich die Anpassung der bestehenden Zweckbestimmung. Hierdurch werden keine bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans durchgreifenden artenschutzrechtlichen Belange berührt. Zudem belegen auch die Ergebnisse einer zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 139 eingeholten artenschutzrechtlichen Prüfung, dass bei Berücksichtigung einer zeitlichen Beschränkung bei Abbruch- und Rodungsarbeiten im Zuge der Planumsetzung keine Anhaltspunkte gegeben sind, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen ausschließen. Die mit der Änderungsplanung unterstützte Zielsetzung hinsichtlich Erhalt und qualitativer Verbesserung bestehender der Altenpflegeangebote in zentrumsnaher Lage von Oelde ist somit unter artenschutzrechtlichen Aspekten insgesamt **vollziehbar und vereinbar mit den Belangen des Artenschutzes**.

#### 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortskernlage und ist baulich bereits in Teilen vorgeprägt. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Oelde liegen nicht vor. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist bislang aber nicht erkennbar.

Vor dem Hintergrund der angestrebten baulichen Neuordnung und Nachverdichtung auf einer baulich vorgeprägten Flächen sowie dem zumindest teilweise möglichen Erhalt der erfassten bzw. angrenzenden Grünstrukturen werden die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung nach bisheriger Kenntnis nicht wesentlich berührt. Die Änderungsplanung unterstützt eine bauliche Fortentwicklung innerhalb des erschlossenen Siedlungsbereichs, so dass eine Errichtung neuer bzw. eine Erweiterung bestehender Infrastrukturen in dieser gut erschlossenen Lage nicht erforderlich wird. Die Planung trägt daher grundsätzlich zur Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Die klimatischen Auswirkungen bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und sein engeres Umfeld begrenzt. Auf die darüber hinaus unbenommen gelten die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes im Zuge der konkreten Projektplanung wird ergänzend hingewiesen.

### 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die **Einleitung** der im Parallelverfahren durchgeführten Bauleitplanverfahren zur 33. FNP-Änderung und zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 139 ist im November/Dezember 2018 vom Rat der Stadt Oelde nach vorheriger Beratung im Ausschuss für Planung und Verkehr beschlossen worden (B 2015/610/4162).

Die **frühzeitigen Beteiligungsschritte** der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurde im Zeitraum März/April 2019 durchgeführt. Das FNP-Änderungsverfahren grundsätzlich infrage stellende Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die aufgeworfenen Fragen und Anregungen sind i. W. in den nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren aufzugreifen und zu regeln (B 2018/610/4290).

Der **Entwurf** der 33. FNP-Änderung hat im August/September 2019 gemäß **§ 3(2) BauGB** öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Nachbarkommunen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB** um Stellungnahme gebeten. Es wurden keine inhaltlich neuen Anregungen und Bedenken mit Bezug zum Flächennutzungsplan vorgetragen.

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde zur Änderung der Zweckbestimmung einer Gemeinbedarfsfläche „Jugendheim“ zu den am Standort bestehenden und geplanten Nutzungen „Altenheim“ sowie „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ hat das Ziel, den Ersatzneubau für ein Altenwohn- und Pflegeheim einschließlich ergänzender Pflegeangebote und der erforderlichen Infrastrukturen zu ermöglichen. Ein Fortbestand der Einrichtung am bestehenden Standort ist aufgrund gesetzlicher Änderungen nicht mehr gegeben, gleichwohl sind entsprechende Kapazitäten an Altenwohn- und Pflegebedarfen im Stadtgebiet weiterhin vorzuhalten. Aufgrund der zentralen Lage, der vorhandenen, sehr guten Erschließung sowie der räumlichen Nähe zum bestehenden Standort und zu weiteren sozialen Angeboten in Plangebiet und Nachbarschaft ist die Fläche gut für die beabsichtigte Nutzung geeignet und städtebaulich sinnvoll.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Oelde und seiner Fachausschüsse sowie die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird ausdrücklich Bezug genommen.

Oelde, im November 2019

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

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