

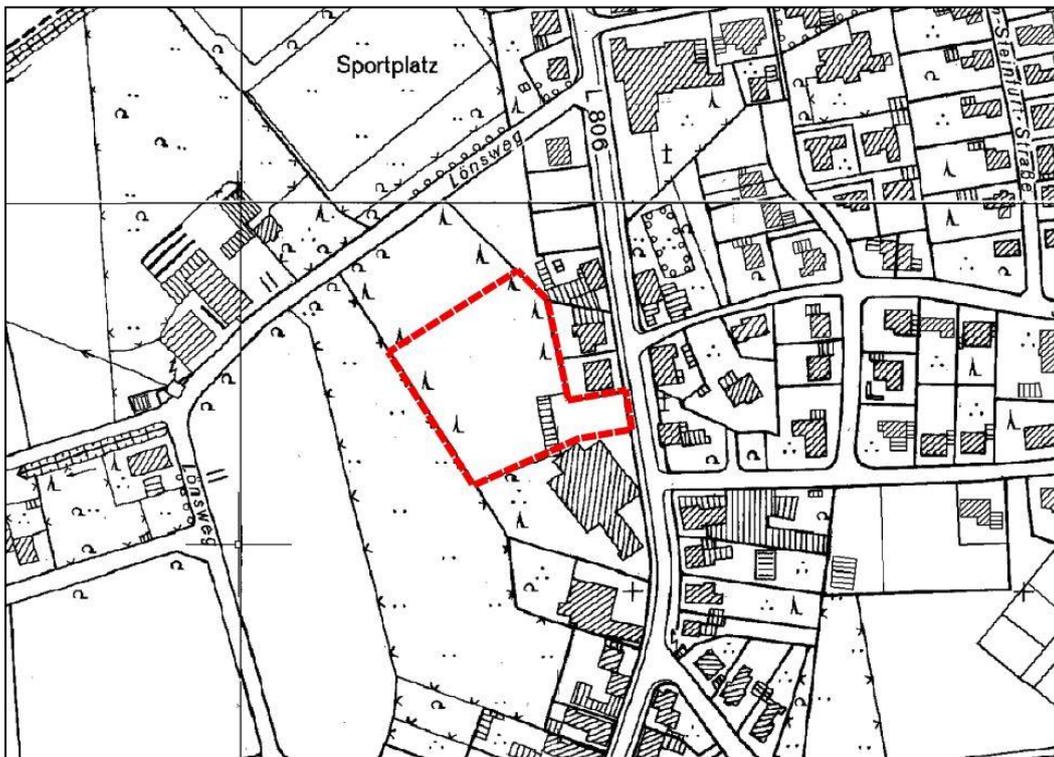
# Stadt Oelde

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“

Allgemeine Ziele und Zwecke

- Entwurf -  
(Stand Dezember 2020)

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 .....	2
4.....Ziele und Zwecke der Planung .....	4
4.1 Planinhalte.....	4
4.2 Belange des Wohnens .....	5
4.3 Belange des Verkehrs .....	6
4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport .....	6
4.5 Belange des Gemeinbedarfes.....	6
4.6 Belange der Ver- und Entsorgung.....	7
4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes .....	7
4.8 Belange des Umweltschutzes .....	8
4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen .....	12
4.10. Sonstige ökologische Belange .....	12
4.11 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege .....	13
4.12 Sonstige Hinweise.....	13
5.....Bodenordnung.....	13
6.....Flächenbilanz .....	13
7.....Kostenschätzung.....	13
8.....Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	13

## Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ für das Gebiet südöstlich des Lönsweges, westlich der Hauptstraße und nordöstlich der Kreuzung Hauptstraße / Herzebrocker Straße.

- **Stadtteil Lette** -

Verfahrensstand: Entwurf

### 1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), wird der Bebauungsplan Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ für das Gebiet südöstlich des Lönsweges, westlich der Hauptstraße und nordöstlich der Kreuzung Hauptstraße / Herzebrocker Straße aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt auf Antrag eines Vorhabenträgers und soll der Entwicklung eines Pflege- und Wohnquartiers inklusive eigenständiger Wohngebäude mit barrierefreiem Wohnen dienen.

Die planerische Absicht der Aufstellung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Pflege- und Wohnquartier mit betreutem Wohnen, Tagespflege und barrierefreiem Wohnen zu schaffen. Damit soll dem demographischen Wandel und dem damit verbundenen Bedarf nach entsprechenden Wohnnutzungen beziehungsweise sozialen Einrichtungen 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 Bestandssituation orientieren.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Aus diesem Grund ist zur Umsetzung der genannten Planungsziele die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ erforderlich.

Da das Plangebiet an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und die zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13b Satz 1 BauGB deutlich unterschreitet, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die weiteren Voraussetzungen für eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind ebenfalls gegeben. In Oelde-Lette stehen keine Flächen zur Verfügung, die eine Realisierung des Vorhabens im Rahmen einer Innenentwicklung ermöglichen, und es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen geschaffen. Darüber hinaus wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete) und es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten.

### 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ liegt am westlichen Rand des Ortsteils Lette von Oelde. Im Osten wird es durch die Hauptstraße und die daran angebundene Wohnbebauung und im Südosten durch einen Hotel- und

Gastronomiebetrieb begrenzt. Im Süden, Westen sowie Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gehölzbestände an.

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich von Flurstück 22, Flur 24 der Gemarkung Oelde und hat eine Gesamtfläche von ca. 0,66 ha.

Das nordöstliche, östliche und südöstliche Umfeld des Plangebietes ist hinsichtlich der Nutzungen heterogen. Es dominieren Wohngebäude, darüber hinaus existieren aber auch 2 Beherbergungsbetriebe, ein Kindergarten sowie Läden / Geschäftsgebäude / nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Ein Großteil der Gebäude hat 2 Vollgeschosse und ist in offener Bauweise errichtet, es finden sich jedoch auch abweichende Bauweisen mit Gebäudelängen über 50 m. Ein Überblick über die örtliche Situation ist dem Übersichtsplan in Abbildung 1 zu entnehmen.

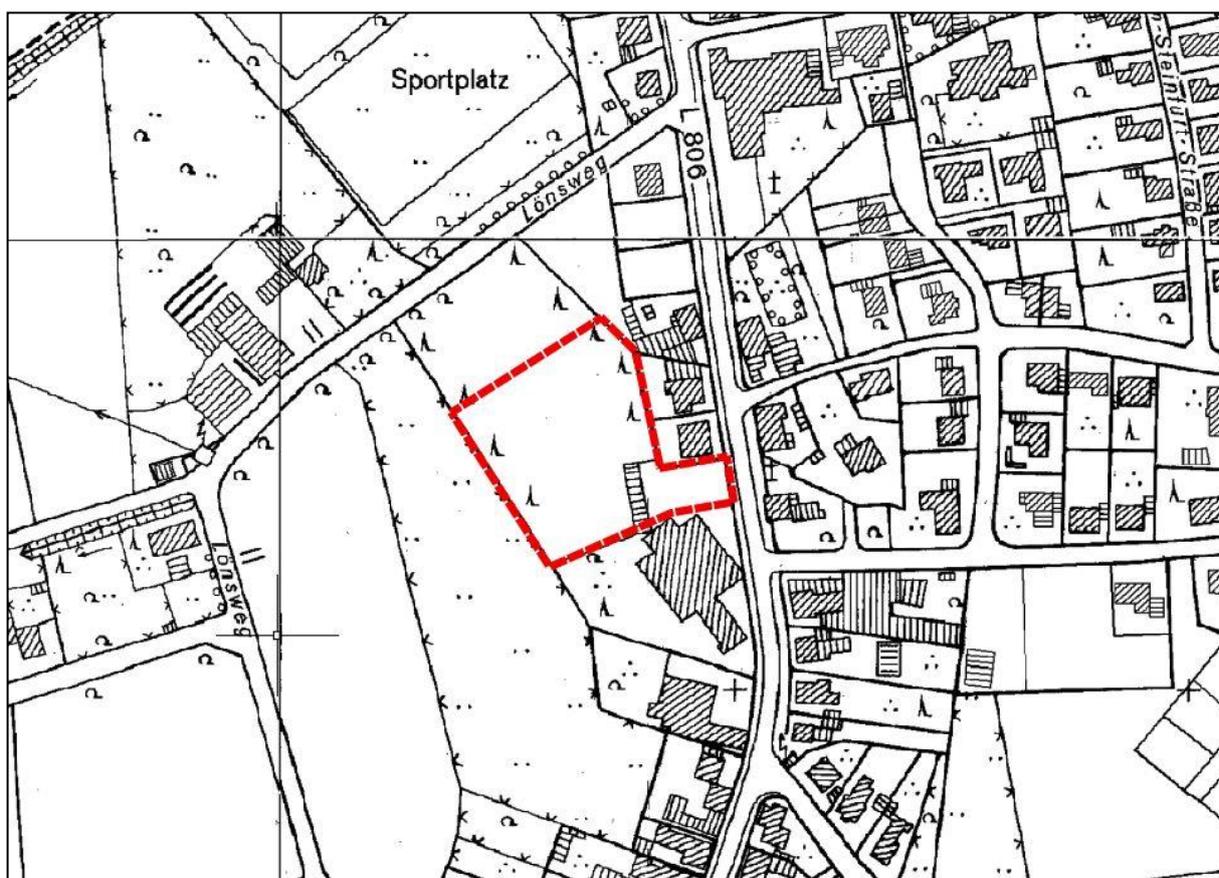


Abb. 1: Karte mit Abgrenzung Geltungsbereiches (Land NRW 2019: DGK5 Grundriss. TIM-online 2.0)

### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

#### Regionalplan

In Blatt 13 des Regionalplanes „Münsterland“ der Bezirksregierung Münster sind die Flächen westlich der Hauptstraße in Lette im Bereich des Plangebietes größtenteils als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Aufgrund der Parzellenunschärfe der Darstellungen des Regionalplans ist von einer Konformität der Planung mit den Zielen der Raumordnung bezüglich der Siedlungsentwicklung auszugehen.

## Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und, abweichend von den Planungszielen des Bebauungsplans, Gemischte Bauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgt, soll der Bebauungsplan gemäß § 13a (2) BauGB aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst. Ziel ist eine Darstellung der Flächen des Plangebietes im FNP als Wohnbauflächen.

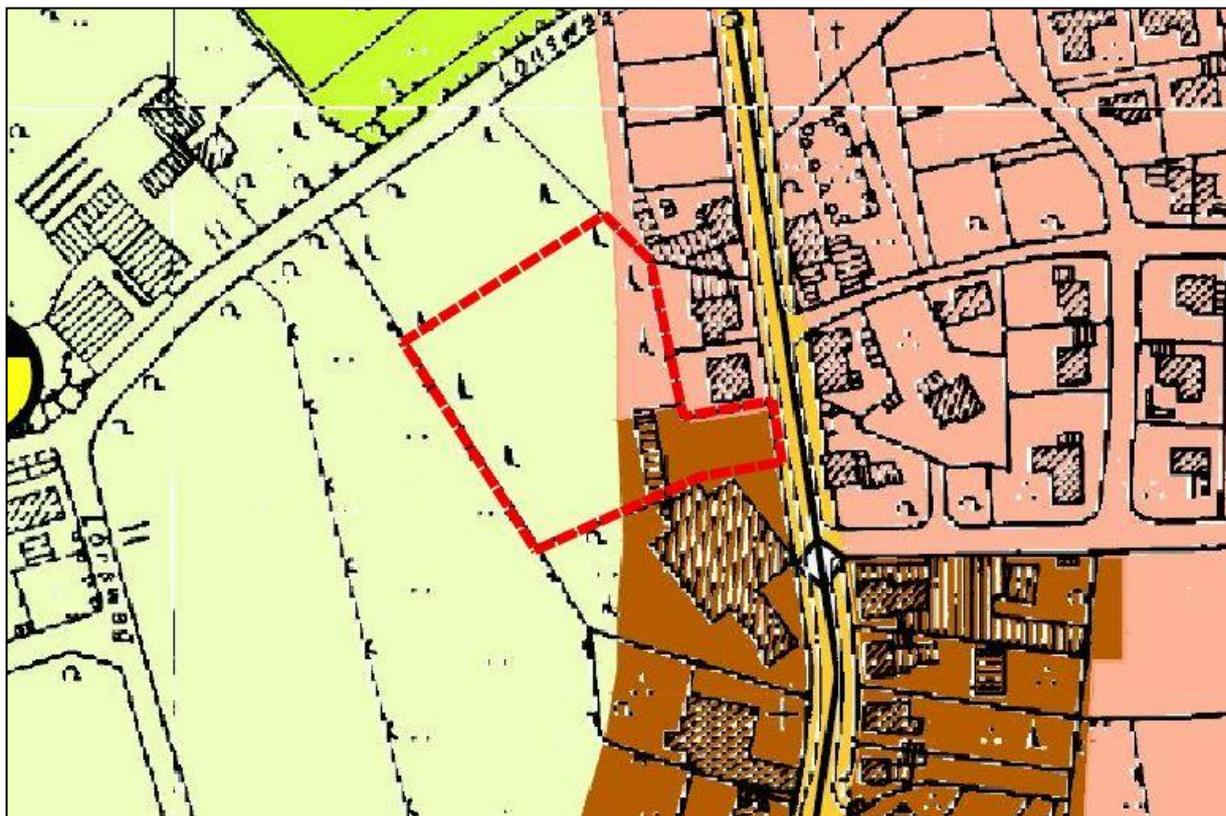


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Stadt Oelde 2019)

## Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt außerhalb der Grenzen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

## Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Oelde vom Kreis Warendorf trifft für die Fläche des Plangebietes keine Festsetzungen.

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

### **4.1 Planinhalte**

#### **Grundzüge der Planung (Planungskonzept)**

Das geplante Pflege- und Wohnquartier besteht aus mehreren Nutzungen.

Im Zentrum des Plangebietes soll ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und Flachdach entstehen. In diesem Gebäude sind als kombinierte Nutzungen 24 Plätze im Rahmen von Wohngruppen, eine Funktionseinheit für Tagespflege (10 bis 12 Plätze), 14 Wohnungen für Betreutes Wohnen sowie ein Café vorgesehen. Die Gebäudehöhe des Vorhabens unterschreitet die östlich und südöstlich vorzufindenden maximalen Gebäudehöhen, wodurch sich das Pflegezentrum städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.

Am westlichen Rand des Plangebietes können drei Einzelhäuser oder bis zu sechs Doppelhaushälften (max. zweigeschossig) mit barrierefreiem Wohnen entstehen. Für die Doppelhaushälften sind niedrigere Gebäudehöhen vorgesehen als im Zentrum des Plangebietes. Dadurch soll sich eine Abstufung der Gebäudehöhen in Ost-West-Richtung und ein damit verbundener behutsamer Übergang zur freien Landschaft ergeben.

#### **Planinhalte (Festsetzungen)**

Der Bebauungsplan Nr. 142 soll eine Bebauung entsprechend des erläuterten Planungskonzeptes ermöglichen. Daran orientieren sich die im Folgenden erläuterten Festsetzungen.

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. 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. Ausgeschlossen werden, aufgrund ihrer verkehrsinduzierenden Wirkung und den regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen, Anlagen wie die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Darüber hinaus werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und selbstständige Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Dadurch wird gewährleistet, dass der Schwerpunkt der zulässigen Nutzungen beim Wohnen liegt, was wiederum eine Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB ist.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes wird aufgrund des begründeten Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO gewahrt. Insgesamt beschränken sich die zulässigen Nutzungen auf jene, die im Rahmen der Entwicklung des Pflege- und Wohnquartieres umgesetzt werden sollen.

Die vorgesehenen unterschiedlichen Bebauungsformen auf den verschiedenen Teilflächen des Plangebietes erfordern weiterhin eine horizontale Gliederung des Baugebietes. Im Zentrum des Geltungsbereiches (WA1) wird auf der Grundlage des konkreten Vorhabens festgesetzt, dass maximal drei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 85,0 m über Normalnull zulässig sind. Bei der natürlichen Geländehöhe von ca. 73,5 m über Normalnull kann so ein Gebäude verwirklicht werden, welches eine Höhe von maximal 11,5 m hat. Dies ermöglicht die geplante Umsetzung von 3 Vollgeschossen, ohne den Rahmen zu überschreiten, der von der Umgebungsbebauung gesetzt wird.

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. Es wird weiterhin bestimmt, dass eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen

über 50 m gemäß § 22 (4) BauNVO zulässig ist, um den Bau des Gebäudes mit Pflege- und Betreuungsleistungen sowie Wohngruppen für Senioren zu ermöglichen. Als Dachform im WA1 werden Flachdächer zugelassen. Im Osten sowie Südwesten des WA1 werden Stellplatzflächen ausgewiesen, um den Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Pflegezentrum planungsrechtlich zu sichern.

Im Westen des Geltungsbereiches (WA2) wird festgesetzt, dass zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 81,5 m über Normalnull zulässig sind. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von maximal 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Die maximale Grundflächenzahl im WA2 wird auf 0,3 und die Geschossflächenzahl analog dazu auf 0,6 festgesetzt. Es wird weiterhin bestimmt, dass eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zulässig ist. Als Dachform werden Flachdächer zugelassen. Damit wird dem kleinteiligen Charakter der geplanten barrierefreien Bebauung im WA2 Rechnung getragen.

Die genannten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im 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 Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben gering zu halten.

Die südöstliche Teilfläche des Geltungsbereiches wird als Stellplatzfläche festgesetzt. Hierdurch wird gesichert, dass der Stellplatzbedarf des südlich angrenzenden Hotelbetriebs nachgewiesen werden kann. Geplant sind in diesem Bereich insgesamt 24 Stellplätze, von denen 12 für das Pflege- und Wohnquartier vorgesehen sind.

Für die äußere Gestaltung der Gebäude ist ein Sichtmauerwerk unter Verwendung von Vormauerziegeln in roten bis rotbunten oder in hellbeigen bis hellgrauen Farbtönen zulässig, bossierte bis gewölbte Klinker sind unzulässig. Des Weiteren sind Putzfassaden und Holzfassaden jeweils in weißen oder hellbeigen bis hellgrauen oder naturbelassenen Farbtönen zulässig. Durch die gestalterischen Festsetzungen soll ein einheitliches Gesamtbild im Plangebiet entstehen.

#### **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 Pflege- und Wohnquartiers mit entsprechend gestalteten Wohneinheiten und einer adäquaten Anzahl an Pflegeplätzen Rechnung zu tragen. Im östlichen Plangebiet sollen insgesamt 14 Wohneinheiten für altengerechtes bzw. barrierefreies Wohnen, 24 Plätze im Rahmen von ambulant betreuten Wohngruppen, Plätze für die Tagespflege (10-12 Plätze) sowie ein Café geschaffen werden. Im westlichen Plangebiet können maximal 12 Wohneinheiten für das barrierefrei Wohnen entstehen.

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 für den Sozialraum Oelde-Lette. Dadurch wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben nach dem tatsächlichen Bedarf richtet und eine tragfähige Entwicklung des entsprechenden Quartieres Oelde-Lette unterstützt. Den Belangen des Wohnens wird somit entsprochen.

### **4.3 Belange des Verkehrs**

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird über die östlich verlaufende Hauptstraße erfolgen. Von dieser aus werden die einzelnen Nutzungen im WA1 und WA2 durch eine Erschließungsstraße erschlossen, die im Nordwesten des Plangebietes in einem ausreichend dimensionierten Wendehammer mündet. Diese Stichstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### Ruhender Verkehr

Im WA1 werden Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Fläche für Stellplätze zugelassen. Durch die Lage der Baufenster und Flächen für Stellplätze an der privaten Erschließungsstraße soll verhindert werden, dass eine Bebauung bzw. Versiegelung der rückwärtigen Grundstücksflächen erfolgt. In diesem Zusammenhang werden auch Flächen ausgewiesen, um die notwendige Stellplatzanzahl für das südöstlich angrenzende Hotel zu sichern.

Im WA2 werden Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien gegeben. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu den Bushaltestelle St.-Josefs-Straße. 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**

Die Belange von Freizeit, Erholung und Sport werden durch das Vorhaben nicht berührt.

### **4.5 Belange des Gemeinbedarfes**

Durch das Vorhaben werden max. 12 zusätzliche, eigenständige Wohneinheiten im Plangebiet geschaffen. Darüber hinaus werden 24 Plätze im Rahmen von Wohngruppen und 14 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen entstehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Teilnutzungen einen zusätzlichen Bedarf für das Angebot an Einrichtungen und Anlagen nach sich ziehen, die der Allgemeinheit dienen. Andererseits wird durch die geplanten Pflege- und Betreuungseinrichtungen die soziale Infrastruktur von Oelde-Lette gestärkt. In der Summe wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ den Belangen des Gemeinbedarfes ausreichend Rechnung getragen.

## **4.6 Belange der Ver- und Entsorgung**

### Versorgung

Die Versorgung der 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. Die geplante öffentliche Verkehrsfläche ist so konzipiert, dass sie auch für Müllfahrzeuge befahrbar ist. Gesonderte Müllsammelplätze werden für das Vorhaben nicht benötigt.

### Entwässerungssystem

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die in der Hauptstraße bestehenden Kanäle sowie die geplanten öffentlichen Kanäle in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Kläranlage Oelde zugeleitet werden.

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 Bodenkarte NRW sind die anstehenden Böden im Plangebiet von Staunässe geprägt und somit nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Aus diesem Grund soll das Niederschlagswasser ebenfalls in die angrenzenden Kanäle eingeleitet werden. Zur Sicherung von Betrieb sowie Instandhaltung der nordwestlich des Plangebietes bestehenden und innerhalb des Plangebietes umzusetzenden Regenwasserkanäle werden im Nordwesten des Plangebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ent-/ Versorgungsträger und der Stadt Oelde festgesetzt.

Um über den Regelungsgehalt der verbindlichen Bauleitplanung hinaus zu einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes beizutragen, werden ergänzende Hinweise in den Bebauungsplan 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 3 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.

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass unter Wahrung der Barrierefreiheit Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

## **4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Durch das Vorhaben erfolgt eine behutsame Erweiterung des bestehenden Siedlungsrandes. Die Erweiterung orientiert sich an existierenden landschaftsgliedernden Elementen. Damit sich die geplante Bebauung des Pflege- und Wohnquartiers in die Umgebung integriert und dadurch

die Einheitlichkeit des Stadtbildes gewahrt bleibt, wird bei den Festsetzungen die umliegende Bestandsbebauung berücksichtigt. Somit orientieren sich die Festsetzungen im WA1 hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an der östlich und südöstlich angrenzenden Bebauung. Durch die Abstufung der Gebäudehöhen Richtung Westen (WA2) ergibt sich ein fließender Übergang zur freien Landschaft. Die festgesetzte Flachdachbebauung berücksichtigt neben den funktionalen Aspekten der geplanten Nutzung auch ökologische Anforderungen und ermöglicht bei den niedrigen Wohnhäusern im WA2 auch eine Dachbegrünung. Ein Verzicht auf geneigte Dächer reduziert zudem die Gesamtgebäudehöhe und lässt die mehrgeschossige Pflegeimmobilie höhenmäßig besser in den Umgebungsbereich einfügen.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung sollen dazu beitragen, dass insbesondere im WA1-Gebiet der große Baukörper in sich gegliedert wird. Die Festsetzungen der Fassadenfarben soll ebenfalls dazu beitragen, dass sich die Neubauten harmonisch in den Umgebungsbereich einfügen.

Insgesamt wird den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes ausreichend Rechnung getragen.

#### **4.8 Belange des Umweltschutzes**

##### Umweltprüfung

Da mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000 qm unterschritten wird, soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB erfolgen. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Fall abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem beschleunigten Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

##### Artenschutz

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung durch das Büro Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, untersucht worden, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ für das MTB 4114 „Oelde“, Quadrant 2 erbringt Hinweise auf das Vorkommen von 38 Arten (4 Fledermausarten, 32 Vogelarten und 2 Amphibien), die als planungsrelevant eingestuft sind.

Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt. Die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LINFOS) weist für den Planbereich und die weitere Umgebung keine weiteren Vorkommen planungsrelevanter Tier- oder Pflanzenarten aus. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten sowie der planungsrelevanten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen

dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Im Rahmen der Konfliktdanalyse konnte eine Betroffenheit für Fledermäuse nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG kann im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, ist, im Zuge der Abbrucharbeiten, die Dachkonstruktion der Garagenreihe behutsam von Hand abzunehmen, um alle Bereiche einsehen zu können, bevor der Abbruch erfolgt. Zudem sind die Garagen vor Beginn der Abbrucharbeiten durch fachkundiges Personal zu begehen, um ausschließen zu können, dass sich Fledermäuse oder Vögel darin befinden. Sollten Fledermäuse vorgefunden werden, ist der Bereich, in welchem sich die Tiere aufhalten, zu schonen und unverzüglich ein Fachgutachter einzuschalten. Das weitere Vorgehen erfolgt sodann nach Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Gegebenenfalls können die Fledermäuse kurzfristig eingesammelt und es kann für eine Zwischenhalterung der Tiere Sorge getragen werden, bis diese nach dem Anbringen geeigneter Ersatzquartiere wieder freigelassen werden können.
- Da der Ahorn im Osten des Plangebiets aufgrund der Ausprägung der Höhlung nicht als Winterquartier für die vorkommenden Fledermausarten geeignet ist, kann eine Beanspruchung zwischen November und Februar erfolgen. Im Falle nicht vermeidbarer Beanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung kontrolliert werden, ob der Höhlenbaum frei von einer Quartiernutzung durch Fledermausarten ist. Sollte diese Kontrolle Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse liefern, sind ggf. Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen zu schaffen.
- Um einen dauerhaften Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, und damit ein Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, zu vermeiden, ist bei dem Nachweis eines besetzten Fledermausquartieres im Zuge der Abbrucharbeiten für Ersatz Sorge zu tragen. Je nach nachgewiesener Fledermausart sind Ersatzquartiere gemäß den Maßnahmensteckbriefen des MKULNV (2013) in ausreichender Anzahl und im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Beispielsweise sind für den Verlust eines Gebäudeteils, der von Zwergfledermäusen genutzt wird, fünf Fledermaus-Flachkästen in der möglichst unmittelbaren Umgebung des verloren gehenden Quartieres anzubringen. Die Ersatzquartiere müssen vor dem Freilassen der zuvor eingesammelten Fledermäuse funktionsfähig sein.

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.

### Schutzgebiete

Von der Planung sind keine geschützten Biotope, 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 Plaggensch-Böden an. Diese gelten als besonders schutzwürdig. Aufgrund der besonderen Bedeutung von Plaggensch als Archivboden wird ein Hinweis bezüglich des Umgangs mit Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Veränderung des Bodens und einer Erhöhung der Flächenversiegelung. Diese wird aufgrund der Planungsziele als unvermeidbar angesehen. Den Belangen des Gemeinbedarfs und des Wohnens wird ein Vorrang gegenüber den Belangen des Bodenschutzes eingeräumt.

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

### Altlasten

Im Plangebiet sind bislang keine Altlasten bekannt.

### 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.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern findet nicht statt. Die Belange des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“ werden nicht berührt.

### Immissionsschutz-Lärm

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.

Mit Beeinträchtigungen der Nutzungen im WA1 und WA2 durch Lärmimmissionen aufgrund der Nähe zu den südöstlich angrenzenden Beherbergungs- und Gastronomienutzungen ist nicht zu rechnen.

### Immissionsschutz-Geruch

In der nördlichen Nachbarschaft des geplanten Vorhabens befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Geruchsemissionen auf das Plangebiet einwirken.

Zur Feststellung der Immissionen wurde ein Geruchsgutachten erarbeitet.<sup>1</sup>

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bezogen auf den aktuellen Tierbestand der Betriebe die Immissionswerte der GIRL für Wohngebiete in Höhe von 10% der Jahresstunden im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Das Gutachten hat darüber hinaus untersucht, inwieweit Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe im Kontext der geplanten Nutzungen bestehen. Hierzu wurde eine Verdopplung der Tierzahlen unterstellt.

Bei der fiktiven Berechnung läge in Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes die Geruchsbelastung in Höhe von bis zu 12% der Jahresstunden. Eine Belastung in dieser Höhe liegt in einem typischen Bereich für Wohngebiete am Rande zur freien Landschaft. Gesunde Wohnverhältnisse sind hier gegeben.

Die Bereiche sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

### Gewässerschutz/Grundwasserschutz

Innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Unabhängig davon sind die folgenden Maßnahmen 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

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

### Schutzgut Fläche

Die mit dem Vorhaben einhergehende Flächeninanspruchnahme wird aufgrund der fehlenden Nachverdichtungspotenziale in Oelde-Lette als unvermeidbar angesehen.

---

<sup>1</sup> Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsmissionen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohnquartier“ in Oelde; AKUS GmbH; Bielefeld; 24.03.2020

#### **4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen**

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes als erfolgt oder zulässig. Aufgrund der in § 13b BauGB enthaltenen Rechtsverweisung gilt diese Regelung auch für den Bebauungsplan Nr. 142. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird dadurch Rechnung getragen, dass Vorgaben zur Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen werden. Mit Festsetzungen bezüglich der Begrünung der Flachdächer im WA2, der Pflanzung von einem Baum je angefangene vier Stellplätze und der Begrünung der unbebauten Flächen / Vorgartenbereiche soll das Ortsklima verbessert und das Plangebiet ökologisch aufgewertet werden. Grundsätzlich sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen bebauten Flächen gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 zu begrünen oder zu bepflanzen. Schotter und Kunstrasenanteile stellen in diesem Zusammenhang keine Begrünung dar.

Die in Teilen in den Randbereichen vorhandenen Gehölzstrukturen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine etwa 6 m breite Strauchhecke. Vorrangiges Ziel ist es, neben der Pflegeeinrichtung barrierefreie seniorenrechtliche Wohnungen zu schaffen. Die Errichtung der Wohnungen mit zugehörigen Wohnaußenbereichen steht dem Erhalt der Hecke in ihrer jetzigen Form entgegen. Da den Belangen des Wohnens in diesem Falle Vorrang eingeräumt werden soll ist beabsichtigt, die jetzige Hecke zu Gunsten der Wohnbebauung zu beseitigen. Als Ersatz für den Verlust der bestehenden Hecke soll eine Ersatzbegrünung entlang der Plangebietsgrenze in einer Breite von 2m erfolgen, die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte soll der nicht festgesetzte Vegetationsbestand nur außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) beseitigt werden.

#### **4.10. Sonstige ökologische Belange**

In den Bebauungsplan sind ergänzende Hinweise und Empfehlungen aufgenommen, die die allgemeine Berücksichtigung ökologischer Belange betreffen:

- Wasser- und Energieeinsparung,
- Nutzung umweltverträglicher Energietechniken,
- naturnahe Wohnumfeldgestaltung,
- Verwendung umweltverträglicher Baustoffe,
- Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung im Haushalt
- Bepflanzung der Grundstücke mit möglichst standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Bäume und Sträucher,
- Fassadenbegrünungen.

Die Hinweise sollen Anregungen bezüglich ökologischer Aspekte des Bauens geben; im Rahmen der Bauleitplanung sind diese im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB nicht festsetzbar.

#### 4.11 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.

#### 4.12 Sonstige Hinweise

Um der Informationspflicht umfassend Rechnung zu tragen, enthält der Bebauungsplan ergänzende Hinweise. Unter Hinweis 7 wird auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde hingewiesen. Unter Hinweis 8 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

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 6.609 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.572 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.037 m <sup>2</sup>

### 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. Der Bebauungsplan wird durch ein externes 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 müsste, entsprechend des Bedarfs an sozialraumbezogenen Pflegewohngemeinschaften in der Region, eine solche an anderer Stelle in Oelde-Lette geschaffen werden. Geeignete Flächen zur Realisierung des Vorhabens im Rahmen einer Nachverdichtung stehen in Oelde-Lette aktuell nicht zur Verfügung.

Oelde, im Dezember 2020

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](mailto:info@hempel-tacke.de)