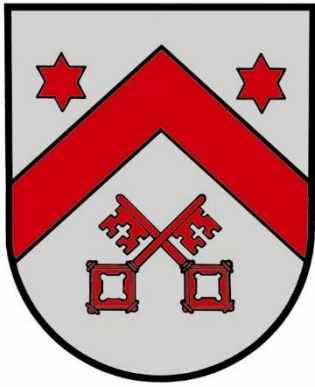
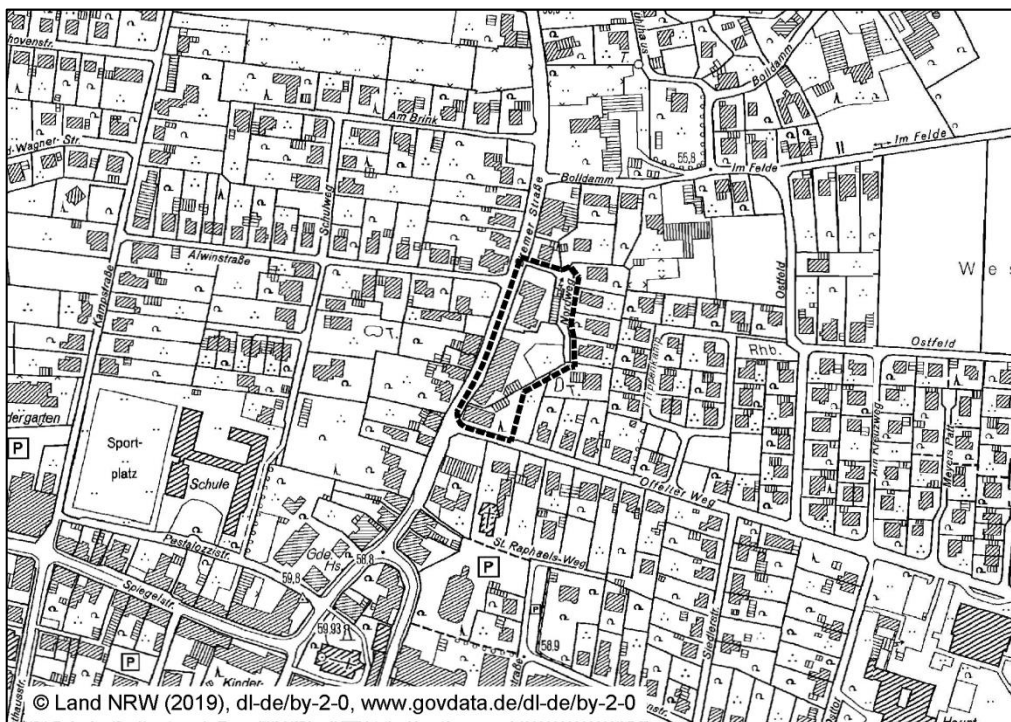




Stadt Preußisch Oldendorf

Begründung
-Teil D-

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 26 PO
„Seniorenresidenz
Bremer Straße“
gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan

M 1:5.000 i.O.

Satzung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	4
2	ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG / VERFAHREN	4
3	LAGE IM RAUM / BESTAND.....	5
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3.2	ZUSTAND DES PLANGEBIETES	6
3.3	IMMISSIONEN / ALTLASTEN	8
4	ÜBERGEORDENDE PLANUNGEN	8
4.1	REGIONALPLAN.....	8
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4.3	RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	10
5	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	11
6	VERKEHRSLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES	11
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	11
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
7.3	BAUGRENZEN	14
7.4	STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN UND VORGÄRTEN	14
7.5	VERKEHRSFLÄCHEN/ FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	15
7.6	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	15
7.7	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	15
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
8.1	DACHGESTALTUNG	16
8.2	VORGÄRTEN.....	16
9	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	16
9.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	16
9.2	ARTENSCHUTZ.....	20
10	VER- UND ENTSORGUNG	20
10.1	ABWASSERBESEITIGUNG	20
10.2	ABFALLBESEITIGUNG.....	20
10.3	ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	20
10.4	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	21
11	FLÄCHENBILANZ	21
12	HINWEISE	21
12.1	BODENDENKMALSCHUTZ	21
12.2	KAMPFMITTELBESEITIGUNG	21
12.3	WASSERSCHUTZGEBIET	22
13	KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	22

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98
schramme@o-neun.de

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2 ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG / VERFAHREN

Das Plangebiet wird derzeit durch zwei leerstehende Handelsimmobilien geprägt und ist größtenteils ungenutzt. Diese wurden ursprünglich als Lebensmitteldiscountmarkt bzw. Getränkehandel und als Modehaus genutzt. Lediglich im nördlichen Bereich befindet sich derzeit noch eine Heißmangel.

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 PO „Seniorenresidenz Bremer Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Alten- und Pflegeheim Einrichtung geschaffen werden. Für dieses Vorhaben liegt seitens des Investors eine konkrete Vorhaben- und Gebäudeplanung vor. Diese sieht einen Bau mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss vor. Der Baukörper ist rund 90 m lang und bis zu 37 m breit und soll parallel zur Bremer Straße errichtet werden. Dazu ist die Freimachung des Plangebietes mit einem Abbruch der bestehenden, größtenteils abgängigen Gebäude erforderlich. Die konkrete Vorhabenplanung sieht die Errichtung von ca. 80 Wohn- und Pflegeplätzen in Einzelzimmern mit jeweils eigenem Bad vor. Das Gebäude soll in fünf Wohn- bzw. Hausgemeinschaften gegliedert werden, wobei jeder Hausgemeinschaft ein Balkon oder Terrasse zugeordnet ist. Weiterhin werden Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume, Therapiezimmer, ein Café/ Restaurant im Erdgeschoss sowie weitere Dienstleistungsnutzungen wie Friseur und freiberufliche Gesundheitsdienstleistungen vorgesehen.

Beim Plangebiet handelt es sich derzeit um eine Innenbereichsfläche gem. § 34 BauGB. Diese bietet durch die Lage im Siedlungsbereich eine gute Anbindung an die verkehrliche und soziale Infrastruktur der Ortschaft. Daher kann eine (Senioren-) Wohnnutzung aus städtebaulicher Sicht hier sinnvoll etabliert werden. Im vorliegenden Fall wird demnach eine größtenteils ungenutzte Innenbereichsfläche für die weitere Bauflächenentwicklung in Anspruch genommen. Dies erfolgt, um einen Beitrag zur Deckung des örtlichen und regionalen Bedarfs an betreuten Wohnformen, insbesondere für ältere Menschen, zu leisten. Dieser Bedarf ist deutlich erkennbar und wird auch im Rahmen des demographischen Wandels perspektivisch zunehmen.

Das Vorhaben würde sich aufgrund der Größe und der geschlossenen Bauweise (>50 Meter) nicht in das nähere Umfeld einfügen, sodass das Baurecht nur über einen Bebauungsplan geschaffen werden kann.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten, soll daher ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zur Realisierung des konkret geplanten Vorhabens erforderlichen Flächen verbindlich geregelt werden.

Da es sich bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wird auch eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) oder von Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor. Dem Trennungsgrundsatz wird damit entsprochen.

Auch werden mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Vorhaben ermöglicht, die nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht (UVPG NRW) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind damit insgesamt erfüllt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die dort getroffenen Festsetzungen nur in Verbindung mit einem entsprechenden Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB verbindlich, in dem sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Preußisch Oldendorf u.a. zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Preußisch Oldendorf, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 764, 765, 945, 946, 947, 948 tlw., 949, 806 bis 813, 890, 891, 857, 979 und 977 tlw. auf einer Fläche von ca. 6.564 m² östlich der Bremer Straße.

Die räumliche Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) verbindlich festgesetzt. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ebenfalls in dem Lageplan (Teil B) verbindlich festgesetzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht dabei über den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 Abs. 4 BauGB hinaus. So werden die Verkehrsflächen des Nordweges und das südlich angrenzende Flurstück 949 ebenso überplant, um eine zusammenhängende räumliche Planung zwischen der Bremer Straße und dem Offelter Weg zu gewährleisten.

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit durch zwei leerstehende Handelsimmobilien geprägt und ist größtenteils ungenutzt. Diese wurden ursprünglich als Lebensmitteldiscountmarkt bzw. Getränkehandel und als Modehaus genutzt. Lediglich im nördlichen Bereich befindet sich derzeit noch eine Heißmangel. Gem. § 12 Abs. 4 BauGB werden die Verkehrsflächen des Nordweges und das südlich angrenzende Flurstück 949 mit einer Mischnutzung ebenso überplant. Der Nordweg erschließt die angrenzenden Privatgrundstücke. Am Nordweg befinden sich zudem Garagen, die zu den Grundstücken gehören, und eine Ortsnetzstation.

Umgeben ist das Plangebiet überwiegend von Wohnbebauung. Der Ortskern von Preußisch Oldendorf mit Nahversorgern und Dienstleistern befindet sich nur etwa 250 m südlich des Plangebietes. Entlang der Bremer Straße befinden sich zudem auch kleinere gewerbliche Betriebe, von denen zeitweise Emissionen ausgehen können, die jedoch für die zentrale Ortslage als gebietstypisch zu betrachten sind. Informationen über erheblich emittierende Betriebe im Umfeld des Plangebietes liegen nicht vor.



Abbildung 1: Luftbild (Quelle Luftbild: © Land NRW (2018) -Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Abbildung 2: Abzubrechender Gebäudekomplex entlang der Bremer Straße, Blickrichtung Norden



Abbildung 3: Abzubrechender Gebäudekomplex entlang der Bremer Straße, Blickrichtung Süden



Abbildung 4: Wohn- und Geschäftshaus Bremer Straße/ Offelter Weg

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen keine Emissionen auf benachbarte Nutzungen aus.

Von außen können Immissionen in Form von Straßenverkehrslärm von dem auf der Bremer Straße fließenden Verkehr auf das Plangebiet einwirken. Im Umfeld außerhalb des Plangebietes befinden sich an der Bremer Straße kleinere gewerbliche Betriebe, von denen Emissionen (wie z. B. vereinzelte Nachtanlieferungen und ab etwa 7.00 h das Beladen und Wegfahren von Servicefahrzeugen) ausgehen.

Anhaltspunkte für eine erhebliche Schallimmissionsbelastung des Plangebietes, die im Widerspruch zu der geplanten Nutzung steht, sind allerdings nicht erkennbar.

Derzeit liegen keine Hinweise auf eine Vorbelastung des Plangebietes oder der näheren Umgebung durch Altlasten vor.

4 ÜBERGEORDENDE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“(ASB) dar. Außerdem ist die Lage in einem Wasserschutzgebiet dargestellt (Abb. 2).

Innerhalb von ASB sollen vorrangig Wohnsiedlungsfunktionen erfüllt werden. Aus diesem Grund sind neben Wohnsiedlungsflächen auch Flächen für wohnverträgliches Gewerbe und Dienstleistungen, Gemeinbedarfseinrichtungen, für die öffentliche und private Versorgung sowie für den Verkehr zulässig. Des Weiteren enthalten die ASB auch innerörtliche Grün- und Freiflächen, Sport- und Freizeitflächen sowie kleinere Waldflächen.

So wird die vorliegende Bauleitplanung dem in § 1 Abs. 4 BauGB normierten Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung gerecht, indem eine an die Entwicklungskomponenten der Bevölkerungsstruktur angepasste Bauleitplanung erfolgt und bedarfsgerechtes Baurecht für betreute Wohnformen geschaffen wird.



Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Preußisch Oldendorf stellt den Planbereich als Kerngebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO dar. Lediglich im äußersten Osten des Plangebietes ist ein kleiner Bereich als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 dargestellt. Die Bremer Straße ist als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ gekennzeichnet.

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln (sog. Entwicklungsgebot). Da der FNP bisher eine Festsetzung zu einem Kerngebiet trifft, wird zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes eine Berichtigung des FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für Teile des Plangebietes notwendig, in der entsprechend der neuen Nutzung ein Sondergebiet Zweckbestimmung Pflege ausgewiesen werden soll. Der südliche Teil, welcher nicht zu der geplanten Seniorenresidenz gehört, jedoch in den Geltungsbereich mit einbezogen ist, wird als Mischgebiet dargestellt. Von der FNP-Berichtigung ausgenommen sind die Verkehrsflächen.

Für die beabsichtigte Berichtigung des FNP wurde am 03.07.2019 eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) an die Bezirksregierung Detmold gestellt, die mit Datum vom 14.08.2019 positiv beschieden wurde¹.

Regionalplanerische Bedenken zu der Berichtigung des FNP liegen somit nicht vor.

¹ Az: 32.609.19.2-3856



Abbildung 3: Darstellungen des Flächennutzungsplanes (rechtsverbindlich) der Stadt Preußisch Oldendorf (oben) und Anpassung im Wege der Berichtigung (unten)

4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Nördlich angrenzend gilt seit dem Jahr 1992 die Innenbereichssatzung „Engershausen“. Der Bebauungsplan Nr. 4 E „Ostfeld“ mit der 1. Änderung aus dem Jahr 2011 regelt die Aufsiedelung des Neubaugebietes „Trippenkamp“ östlich des Plangebietes.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben „Seniorenresidenz Bremer Straße“ zu schaffen.

Zudem verfolgt die Planaufstellung das Ziel die städtebauliche Entwicklung für den Zentrumsbereich Preußisch Oldendorf zu sichern. Durch das geplante Vorhaben kann eine Vitalisierung des Ortszentrums und Aufwertung des Bereiches erzielt werden, da bisherige Leerstände beseitigt und der innenstadtnahen Fläche eine neue Nutzung zugeführt wird.

Darüber hinaus leistet die Planung einen Beitrag der durch den demographischen Wandel weiter steigenden Nachfrage nach betreuten Wohnformen und hierauf bezogenen Dienstleistungsangeboten, insbesondere für ältere oder pflegebedürftige Menschen.

Die Planung entspricht den Zielen der Stadt Preußisch Oldendorf, innenstadtnahe und verkehrsgünstig gelegene Bauflächen zu mobilisieren und gleichzeitig die Inanspruchnahme von bislang nicht baulich geprägten Bereichen „auf der grünen Wiese“ zu vermeiden.

Neben den vorgenannten projektbezogenen Zielen wird auch der direkt angrenzende Bereich Bremer Straße Ecke Offelter Weg und der Nordweg gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, um hier eine räumlich abgeschlossene Planung in Bezug auf an den Vorhaben- und Erschließungsplan angrenzenden Flurstücke zu gewährleisten.

6 VERKEHRSLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Bremer Straße (L 557) im Westen.

Für die innere Erschließung des Plangebietes Zufahrten und erforderliche Stellplätze auf dem Baugrundstück angelegt, die allerdings nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und richten sich zudem nach dem konkret geplanten Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Entlang der Bremer Straße verläuft zudem ein Parkstreifen, der weitere Stellplätze bietet. Der Nordweg bleibt in seiner jetzigen Form unverändert und erschließt die benachbarten Wohnbaugrundstücke. Die dort vorhandenen Garagen gehören zu den angrenzenden Privatgrundstücken und werden als solche planungsrechtlich gesichert.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die Haltestelle „Stadtzentrum“ angeschlossen. Diese Haltestelle stellt den ÖPNV-Knotenpunkt von Preußisch Oldendorf dar. Über die Buslinien bestehen u.a. Verbindungen nach Osnabrück und Lübbecke.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Sondergebiet – Zweckbestimmung Seniorenresidenz

Im nördlichen Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO normiert, dass

die Zweckbestimmung sonstiger Sondergebiete sowie die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen ist. Dies erfolgt durch die Zweckbestimmung „Seniorenresidenz (SO)“ sowie durch die Normierung der Zulässigkeit bestimmter dieser Zweckbestimmung dienender Nutzungen (s.u.).

Als Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den übrigen Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Zwar ließe sich die hier planungsrechtlich abzusichernde Nutzung auch in einem Gebiet, in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind (wie reines/allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet) realisieren. Jedoch führt die Zulassung der geplanten und sehr engen Nutzungsstruktur dazu, das eine Feinsteuerung dieser Gebiete gem. § 1 Abs. 5 BauNVO den jeweiligen Gebietscharakter nicht mehr wahren würde. So wird hier die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich².

Das festgesetzte Sondergebiet "Seniorenresidenz" dient der Unterbringung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren und anderweitig Pflege- bzw. Betreuungsbedürftige. Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Seniorenpflegeheim mit stationären Pflegeplätzen,
- Wohneinheiten für betreutes Wohnen,
- Räume für Pflegedienstleistungen und freie heilkundliche Berufe,
- Friseur / Massage / Fußpflege,
- Einrichtungen für soziale Zwecke,
- Café/ Kiosk.

Die genannten Nutzungen und Einrichtungen ermöglichen zum einen ein selbstbestimmtes betreutes Wohnen in zentraler Ortslage, bieten darüber hinaus jedoch auch für Senioren die Option, stationäre Pflegeplätze in Anspruch zu nehmen.

Durch die Ermöglichung der Unterbringung von ergänzenden Dienstleistungen und Einrichtungen, die auf die Zielgruppe der Senioren und die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes zugeschnitten sind, werden die Attraktivität der Einrichtung sowie das Wohlbefinden für die Bewohner gesteigert und zudem lange Wege vermieden. Im höheren Alter ist dies oft insbesondere für die medizinisch-heilkundliche Versorgung vonnöten. Somit sind neben Räumen für Pflegedienstleistungen auch Räume für freie heilkundliche Berufe wie z.B. Ärzte, Psychiater, Psychotherapeuten, Psychologen, Krankengymnasten, Heilmasseure, Ergotherapeuten oder Logopäden im Sondergebiet zulässig. Darüber hinaus sind Dienstleistungen wie Friseure, Massagen oder Fußpflege zulässig.

Gebäude für diese v.g. Nutzungen sind somit nicht zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Einrichtungen für soziale Zwecke und eines Cafés/ Kiosks - als Treffpunkt für Bewohnerinnen und Bewohner untereinander sowie als Treffpunkt mit Angehörigen - können die im Sondergebiet lebenden Bewohner des Weiteren durch die Stärkung einer sozialen Gemeinschaft (gesundheitlich) profitieren.

7.1.2 Mischgebiet

Für den südlichen Teil des Plangebietes wird, außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans, als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“

² vgl. Bayrischer VGH, Urt. v. 30.06.2009, Az. 9 N 07.541

(MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darin sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 6 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

werden gem. § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht** Bestandteil der zulässigen Nutzungen, da diese auf Grund ihres Flächenanspruchs (Gartenbaubetriebe) bzw. des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens (Tankstellen, Vergnügungsstätten), dass sich auch bis in die Nachtstunden erstrecken kann, nicht in die durch Wohnnutzung geprägte Umgebung einfügen und Nutzungskonflikte erwarten lassen. Zudem erscheinen die Lage und der Zuschnitt des Plangebietes innerhalb des bestehenden Ortskerns auch aus städtebaulicher Sicht nicht für eine intensivere gewerbliche Nutzung geeignet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, für das MI-Gebiet eine GRZ von 0,6. Damit werden die jeweils maximal zulässigen Werte gem. § 17 BauNVO ausgeschöpft.

Mit dem festgesetzten GRZ-Wert wird ein effektiver Umgang mit Grund- und Boden im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Preußisch Oldendorf gewährleistet. Im Sondergebiet wird so insgesamt eine überbaubare Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 8.654 m² ermöglicht.

Dazu darf die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden, jedoch nur bis max. 0,8. So ist im gesamten Plangebiet insgesamt eine Versiegelung der Grundstücksflächen von bis zu 80 % durch Haupt- und Nebenanlagen zulässig.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an.

Im Mischgebiet wird zusätzlich zur GRZ die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des SO-Gebietes auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt. Durch diese Geschossigkeit können städtebaulich markante Gebäude in einer exponierten Lage im Siedlungsbereich von Preußisch Oldendorf entstehen, welche ausreichend bedarfsgerechten Wohnraum – sowohl selbstversorgt als auch stationär – für Senioren und anderweitig Pflegebedürftige bieten. In der Vorhabenplanung ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen „Nicht-vollgeschoss“ vorgesehen³. Im Mischgebiet sind ebenfalls max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Gleichzeitig erfolgt eine Begrenzung der max. zulässigen Gebäudehöhe, sodass die Höhe der baulichen Anlagen nach oben hin begrenzt wird. So erfolgt die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10,5 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (s.u.). Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.

Der für diese Gebäudehöhe maßgebende Bezugspunkt wird im Bebauungsplan gem. § 18 BauNVO verbindlich festgesetzt. Er ist in m über Normalhöhennull (m NHN) angegeben und orientiert sich an der Höhe der Bremer Straße. Für das SO-Gebiet liegt der Bezugspunkt bei 58,3 m, für das Mischgebiet bei 58,6 m.

7.3 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der Vorhabenplanung und den öffentlichen Verkehrsflächen. Entlang der „Bremer Straße“ im Westen sowie im Süden zum Offelter Weg hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m ein. Die Gebäude auf der Mischgebietsfläche genießen hierbei Bestandsschutz. Die genaue räumliche Festsetzung der Baugrenzen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken gem. § 6 BauO NRW 2018 zu berücksichtigen.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkone etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, um die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken und eine individuelle Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen. Diese Überschreitung der Baugrenzen ist jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe zulässig.

Eine Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt, da durch die Festsetzung der Baugrenzen in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bzw. des räumlich begrenzten Baufensters in dem Mischgebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise bereits in einem hinreichenden Maß definiert ist.

7.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Vorgärten

Innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig, um eine effektive Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung der konkreten, im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Planung sowie dem angrenzenden Mischgebiet ermöglichen zu können.

³ § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018: „Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“

Zusätzlich werden im Abstand von 3 m zur Bremer Straße im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Flächen für Vorgärten festgesetzt, da diese Bereiche für die Anlage von Grünstrukturen und das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen sind. Die Festsetzung von Vorgartenbereichen ist außerdem notwendig, um in den örtlichen Bauvorschriften Regelungen zu der Gestaltung der Vorgärten treffen zu können (vgl. Kap. 8.2).

Mit diesen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine einheitliche Gestaltung des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes zu gewährleisten. Dieser städtebauliche Raum und die visuelle Wirkung einer Verkehrsfläche bestehen wesentlich aus der flächenhaften Gestaltung und der Wirkung der diesen Bereich begrenzenden Gebäude.

Visuell störende Elemente in diesem Bereich (z.B. Stellplätze, Nebenanlagen) sollen in diesem Bereich vermieden werden.

7.5 Verkehrsflächen/ Flächen für Stellplätze und Garagen

Der Fußweg und der Parkstreifen der angrenzenden Bremer Straße, sowie der Nordweg werden als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Die Garagen und Stellplätze für die Anwohner des Nordwegs bleiben erhalten und werden als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

7.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet liegt direkt am Nordweg bei den Anwohnergaragen eine Ortsnetzstation. Diese soll erhalten bleiben und wird durch eine „Fläche für Versorgungsanlagen – Ortsnetzstation“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

7.7 Vorhaben- und Erschließungsplan

In dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) ist die konkrete Vorhabenplanung im Hinblick auf die Lage des geplanten Baukörpers und die Gebäudeansichten dargestellt.

Festsetzungen zur inneren Gestaltung des Baukörpers werden hier nicht getroffen.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erlangen nur in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 Abs. 1 BauGB Verbindlichkeit.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u. ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 89 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018).

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Sie gelten somit nicht im festgesetzten Mischgebiet.

8.1 Dachgestaltung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Flachdachflächen des zweigeschossigen Hauptgebäudes als Gründächer zu gestalten. Hierdurch kann einerseits ein positiver Beitrag zum Mikroklima geleistet werden (Pufferwirkung für Niederschlagswasser, Wärmeausgleich, Lebensraum für Insekten). Andererseits werden die Sichtbeziehungen auf das Gebäude von umliegenden Wohnhäusern günstig beeinflusst, in dem die Grüngestaltung der Dächer die massive Bauweise und Größe des geplanten Baukörpers gliedert und in den Hintergrund treten lässt.

8.2 Vorgärten

Die Begrünung der Vorgärten übernimmt durch die Anlage von Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen eine wichtige Funktion für das Stadtklima (kleinklimatische Verbesserung) und trägt zur Erhaltung der ökologischen Vielfalt bei. Zudem stellen Vorgärten den Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Raum dar und werden als Teil des Straßenbildes wahrgenommen. Zur Gestaltung dieses Raumes werden daher Steinbeete und Steingärten innerhalb dieser Zone ausgeschlossen.

Zudem geht mit diesen Gestaltungsformen i. d. R. ein Verlust der belebten Bodenzone (Mutterboden) und den damit verbundenen Lebensräumen für Flora und Fauna einher.

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, gilt der Eingriff gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten vor (Natura 2000; gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB):

- Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 1 km (DE-3717-301 „Limberg“). Negative Auswirkungen auf dieses FFH-Gebiet sind auf Grund der Entfernung des Plangebietes zu diesem Gebiet nicht zu erkennen.
- Auch auf das rd. 12 km entfernte Vogelschutzgebiet „Bastauniederung“ (DE-3618-401) sind keine beeinträchtigenden Wirkungen erkennbar.

Die sonstigen wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

9.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen

9.1.1 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und kann in die vorhandenen verkehrlichen, technischen sowie sozialen Infrastrukturen eingebunden werden. Das Stadtzentrum Preußisch Oldendorf als Nahversorgungsbereich ist fußläufig zu erreichen.

Durch die Planung wird der anhaltenden Nachfrage nach Wohn- und Pflegeplätzen für Senioren und pflegebedürftigen Menschen in der Stadt Preußisch Oldendorf entsprochen, so dass die Planung insbesondere dieser Bevölkerungsgruppe zu Gute kommt.

Mögliche Beeinträchtigungen treten in Form von Lärm und ggf. Erschütterungen während der Bauphase auf. Diese Immissionen sind temporär und werden daher in Bezug auf angrenzende Wohnnutzungen als gering eingeschätzt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Leben, Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen ist nicht erkennbar.

9.1.2 Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet ist derzeit eine überwiegend ungenutzte Fläche mit leerstehenden Gebäuden. Es liegt im Siedlungsbereich der Stadt Preußisch Oldendorf und hat keinen Zugang zur freien Landschaft. Durch die umgebende Bebauung ist das Plangebiet insgesamt bereits stark anthropogen vorbelastet.

So sind im Plangebiet Brutvorkommen von typischen Offenlandarten aufgrund der isolierten Lage und dem damit fehlenden typischen Offenlandcharakter nicht zu erwarten. Darüber hinaus können sämtliche Gewässerarten und Arten der strukturreichen Kultur- und Auenlandschaften aufgrund abweichender Habitatansprüche ausgeschlossen werden.

Durch die Anlage von gärtnerisch gestalteten Außenwohnbereichen in den nicht überbauten Teilen des Sondergebietes werden sich neue Gebiete entwickeln, die als Brut- und Nahrungshabitat für weniger störepfindliche Kleinsäuger, Insekten und Vögel dienen können.

Die Hinweise zum Abriss von Gebäuden wie auch der Entnahme von Gehölzen (vgl. 9.2) sollten jedoch berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind auch unter Aspekten der biologischen Vielfalt betrachtet als gering einzuschätzen.

9.1.3 Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Sondergebietsfläche ist bereits zu einem großen Teil versiegelt. Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich einige Gehölze, die ggf. teilweise erhalten werden können. In der Vorhabenplanung sind die Anpflanzung von Bäumen und eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen vorgesehen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist auch unter Aspekten der biologischen Vielfalt nicht erkennbar.

9.1.4 Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Gemäß der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, soll die Flächenneuinanspruchnahme in Deutschland auf täglich max. 30 ha begrenzt werden.⁴ Vor diesem Hintergrund wurde mit der letzten BauGB Novelle das Schutzgut „Fläche“ ausdrücklich in den Katalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB aufgenommen.

Eine mit diesem Ziel in Zusammenhang stehende Flächenneuinanspruchnahme wird mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht vorgenommen, da das Gebiet bereits versiegelt ist. Durch die bereits vorhandene Erschließungsstraße und z.T. vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen kann die Flächeninanspruchnahme auf das für die Bebauung erforderliche Maß begrenzt werden.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches der Stadt Preußisch Oldendorf mit vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen,

⁴ Bundesregierung (2012): Nationale Nachhaltigkeitsstrategie – Fortschrittsbericht 2012, S. 194.

so dass das Plangebiet sinnvoll zur Auslastung dieser vorhandenen Strukturen beitragen kann. Eine Inanspruchnahme am Siedlungsrand gelegener und noch nicht in die vorhandenen Infrastrukturen integrierter Flächen kann so vermieden werden.

Auf Grund der bereits integrierten Lage und vor dem Hintergrund der zu erreichenden Planungsziele der Innenentwicklung, ist eine Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche nicht erkennbar.

9.1.5 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der anstehende Boden im Plangebiet ist als „Pseudogley“ beschrieben. Die Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht bewertet.⁵

Die Veränderungen der Bodenoberfläche in den Bereichen, die erstmalig überbaut werden, sind als erheblich einzustufen.

In den zukünftig überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG vom 17. März 1998, LBodSchG NRW).

überwiegend verloren. Dadurch dass das Plangebiet bereits zu einem großen Teil bebaut ist, werden jedoch nur in geringfügigem Maße weitere Flächen versiegelt. In den übrigen Bereichen, die als Außenwohnbereiche und Freiflächen genutzt werden (mind. 20 %), bleiben die Bodenfunktionen überwiegend erhalten.

Gemäß § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 wird darauf hingewiesen, dass der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden insgesamt als gering bewertet, da die natürlichen Bodenhorizonte bereits zu einem großen Teil gestört und überbaut sind.

9.1.6 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Lage des höchsten Grundwasserstandes liegt in der Nähe des Plangebietes bei ca. 55,67 m NHN⁶ und somit ca. 2,6 m unter der Flur.

Da das Plangebiet bereits größtenteils versiegelt ist, wird die Grundwasserneubildungsrate durch die hier vorliegende Bauleitplanung nur geringfügig beeinflusst.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Preußisch Oldendorf Hedem-Harlinghausen in der Schutzzone III A. Bei Beachtung der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung sind negative Auswirkungen hierauf nicht erkennbar.

⁵ Geologischer Dienst NRW, Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (BK50) mit Zusatzauswertungen, Krefeld, 2017

⁶ LANUV NRW, Grundwassermessstelle 100710323 - HE 124 HEDEM, Höchststand am 11.07.2016

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich der Bremer Straße verläuft der Große Diekfluss, der in diesem Bereich jedoch vollständig verrohrt ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

9.1.7 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Preußisch Oldendorf weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind nur mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (ca. 9,7 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 730 mm/a) aus. Zum Wiehengebirge im Süden nehmen die Niederschläge auf über 800 mm/a zu⁷.

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit anschließenden Gärten geprägt ist.

Die geplante Bebauung führt durch Versiegelung zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Die Begrünung der Dachflächen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wirken sich durch die Pufferwirkungen (Wasser, Temperatur) günstig auf das Mikroklima aus.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

9.1.8 Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die das Plangebiet umgebenden Flächen werden vorrangig durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit daran anschließenden Gärten geprägt. Das Stadtzentrum im Süden ist nur rund 250 m entfernt.

Die Lage der Neubebauung auf dem Grundstück orientiert sich am jetzigen Bestand. Durch die Neubebauung mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss wird ein signifikanter Höhenunterschied gegenüber der umgebenden Bebauung vermieden. Mit zudem neu entstehenden parkähnlichen Außenwohnbereichen mit entsprechender Bepflanzung, kann eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

9.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Baudenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG NRW sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

⁷ Klimaatlas NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, <http://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>, Zeitraum 1981-2010, abgerufen am 30.04.2019

Fern- oder Sichtbeziehungen zu anderen, außerhalb des Plangebietes liegenden Denkmälern werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Dennoch kann ein Vorkommen von archäologischen Funden oder Befunden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Durch die Regelungen des DSchG NRW (Meldepflicht) können ggf. auftretende Funde oder Befunde geborgen oder gesichert werden.

Bei Gewährleistung der Sicherung von archäologischen Funden oder Befunden werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar.

9.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB genannten und im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

9.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, zu berücksichtigen.

Daher ist ein Fachbeitrag zum Thema Artenschutz gem. § 44 BNatSchG erstellt worden. Dieser ist als Anlage beigelegt.⁸

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Abwasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah zur Versickerung gebracht werden oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über die Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Dies gilt soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet bereits an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Bremer Straße angeschlossen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser und Niederschlagswasser kann daher weiterhin in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Bremer Straße entsorgt werden. Eine wesentliche Erhöhung insbesondere des Niederschlagswasseranteils wird durch die Planung nicht hervorgerufen.

10.2 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen wird durch die Stadt Preußisch Oldendorf sichergestellt.

10.3 Elektrizitätsversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den örtlichen Energieversorger bereitgestellt.

⁸ Fachbeitrag Artenschutz nach §§ 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, Juni 2019

10.4 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet kann an die in der Bremer Straße vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser mit einer Entnahmeleistung gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 von mind. 96 m³/h gewährleistet.

11 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Art der Nutzung	Bestand	Planung
Verkehrsflächen	1.157 m²	1.157 m²
Kerngebiet + Wohnbauflächen	5.233 m²	0 m²
Sondergebiet	0 m²	4.307 m²
Mischgebiet	0 m²	926 m²
Fläche für Versorgungslagen	48 m²	48 m²
Fläche für Stellplätze und Garagen	126 m²	126 m²
Plangebiet gesamt	6.564 m²	6.564 m²

Die Größe der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt 4.307 m², also die Fläche des festgesetzten Sondergebietes.

12 HINWEISE

12.1 Bodendenkmalschutz

Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.

Die Entdeckung ist der Stadt Preußisch Oldendorf und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

12.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82-2281) zu verständigen.

12.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Preußisch Oldendorf Hedem-Harlinghausen in der Schutzzone III A. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Preußisch Oldendorf Hedem-Harlinghausen vom 17.12.2015 (ABL: Reg. Dt. 2016, S. 13 - 15) zu beachten.

13 KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadt Preußisch Oldendorf entstehen keine Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die dort getroffenen Festsetzungen nur in Verbindung mit einem entsprechenden Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 BauGB verbindlich, in dem sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Preußisch Oldendorf zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Minden, 30.08.2019

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

Fachgutachten:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 PO „Seniorenresidenz Bremer Straße“ wurde folgende gutachterliche Untersuchung durchgeführt:

- Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Bebauungsplan Nr. 26 PO „Seniorenresidenz Bremer Straße“ – o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, Juni 2019

Das Gutachten ist bei der Stadt Preußisch Oldendorf, Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Oldendorf, zu den Dienststunden einsehbar.