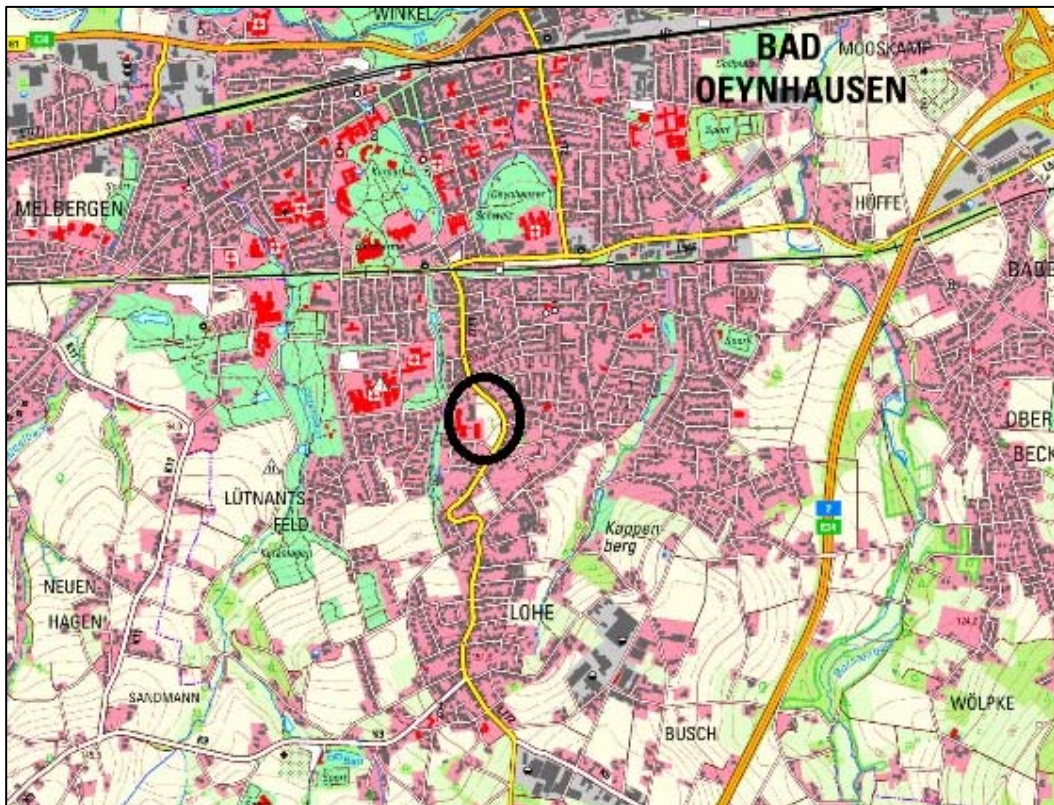


# Begründung

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Edeka-Verbrauchermarkt Detmolder Straße“

– VORENTWURF –



© LAND NRW (2018)

Bereich 61 – Stadtentwicklung

Stand: März 2020

Bearbeitung: Büro Hempel & Tacke GmbH  
Am Stadtholz 24-26  
33609 Bielefeld  
Tel.: +49 (0)521-55735550

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Planungserfordernis.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes.....</b>	<b>2</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	2
3.2	Übergeordnete Planungen .....	3
3.3	Informelle Planung .....	4
3.3.1	Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Oeynhausen .....	4
3.3.2	Verträglichkeitsanalyse.....	5
<b>4</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Bauweise.....	7
5.3	Überbaubare Flächen .....	7
5.4	Gestalterische Festsetzungen.....	7
5.5	Verkehrsflächen .....	7
5.6	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	8
5.7	Ver- und Entsorgung .....	8
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>8</b>
7.1	Umweltbelange.....	8
7.2	Artenschutz .....	9
7.3	Klimaschutz .....	9
7.4	Immissionsschutz .....	10
<b>8</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Kosten der Durchführung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>11</b>

## 1. Verfahren

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 21.02.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Edeka-Verbrauchermarkt Detmolder Straße“ (VEP 15) beschlossen.

## 2. Anlass und Planungserfordernis

Auf Antrag des Vorhabenträgers vom 20.10.2017 soll für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß des § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Bei der Fläche handelt es sich um eine brachliegende Fläche einer ehemaligen Baumschule am südlichen Ende des Nahversorgungszentrums Südstadt.

Um einerseits der brachliegenden Situation in innerstädtischer Lage entgegenzuwirken sowie andererseits die Nahversorgung im Stadtteil Bad Oeynhausen zu verbessern und gleichzeitig das Nahversorgungszentrum Südstadt zu stärken, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollversorgers geschaffen werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Edeka-Verbrauchermarkt Detmolder Straße“ (VEP 15) sowie die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

## 3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bad Oeynhausen, ca. 1,5 km südlich des innenstädtischen Hauptgeschäftsbereichs der Stadt, aber im Bereich des Nahversorgungszentrums Südstadt.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um das Areal einer ehemaligen Baumschule. Heute wird die Fläche überwiegend als Grünland genutzt. Das Gelände im Plangebiet steigt von ca. 95 m im Nordwesten auf ca. 101 m über NHN im Südosten an.

Die Flächen im Umfeld des Plangebietes sind überwiegend durch Wohnen geprägt. Westlich angrenzend an das Plangebietes befindet sich ein Seniorenheim mit angeschlossener Pflegeeinrichtung.

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 grenzt im Osten an die Detmolder Straße an (L 772) und erstreckt sich zwischen den Einmündungsbereichen der Brucher Straße und der Brüderstraße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 751 und 1244, Flur 15, Gemarkung Bad Oeynhausen, mit einer Fläche von insgesamt ca. 10.400 m<sup>2</sup>.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

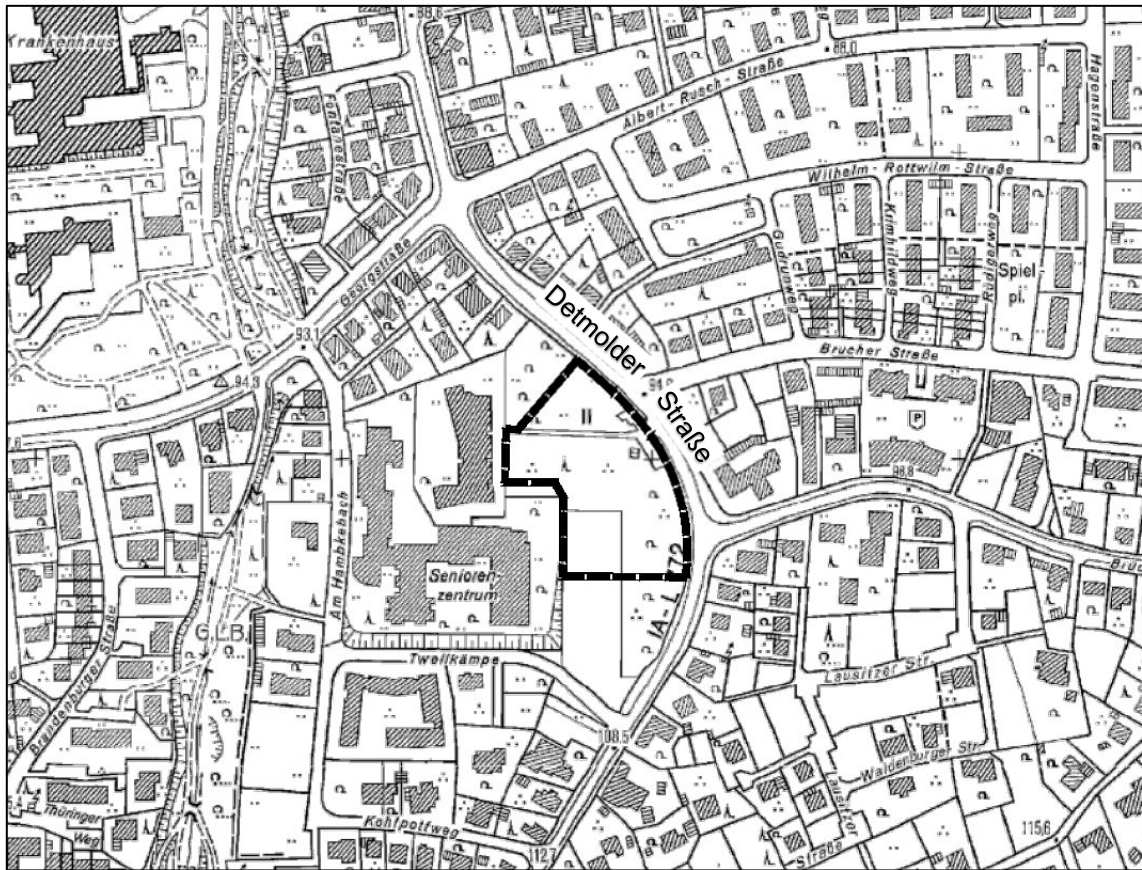


Abb. 1: Auszug aus der DGK 5 (o.M.), Geltungsbereich des B-Planes mit dem Änderungsbereich.

### 3.2 Übergeordnete Planungen

#### Regionalplan

Ein Sondergebiet für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darf nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Blatt 12), ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Somit besteht eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen stellt die Flächen im Plangebiets westlich der Detmolder Straße als „Wohnbaufläche (W)“ dar. Aus dieser Darstellung lässt sich die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ nicht entwickeln.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem FNP gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgt daher die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes, die eine Darstellung der Änderungsfläche als „Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel“ zum Ziel hat.

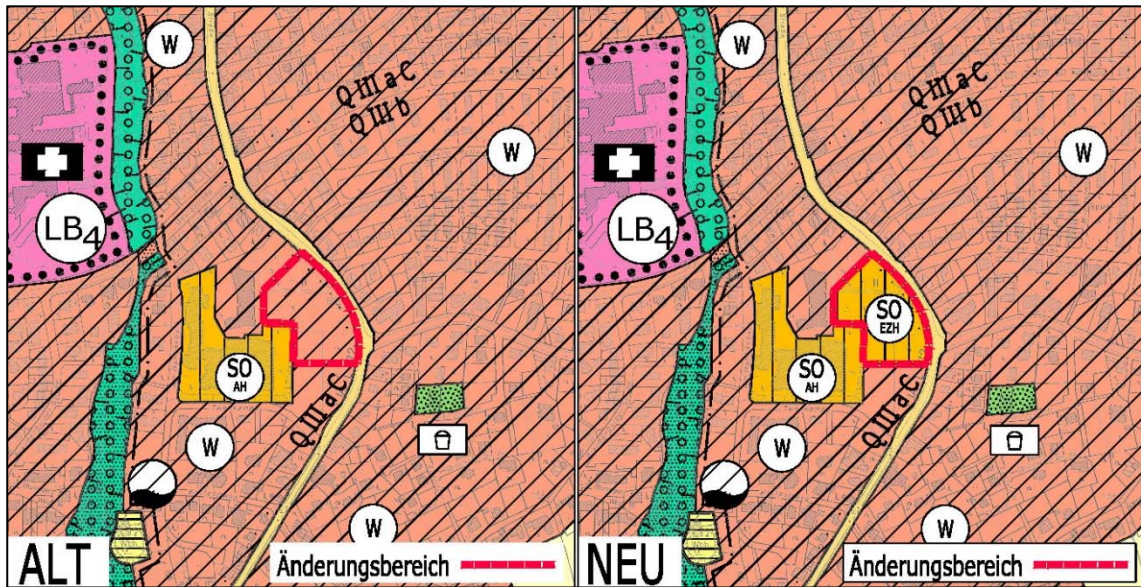


Abb. 2: Darstellung FNP alt / neu mit Abgrenzung des Änderungsbereiches

### Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Hambkebach“, der inzwischen zwei Änderungen erfahren hat. In diesem ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit II bis III Vollgeschossen, einer von GRZ 0,4 und überwiegend einer GFZ von 1,0 festgesetzt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 werden sobald er in Kraft getreten ist, in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 ersetzt.

## 3.3. Informelle Planung

### 3.3.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Oeynhausen

Für die Stadt Bad Oeynhausen liegt ein im Mai 2016 aktualisiertes Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> vor. Das Einzelhandelskonzept „stellt ein städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Instrument zur Festlegung der künftigen Stadt- und Einzelhandelsentwicklung dar. Es ist Grundlage für eine sachgerechte Planung und Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung (großflächiger) Einzelhandelsvorhaben“ (vgl. Einzelhandelskonzept, S.4). Insofern ist das vom Rat der Stadt Bad Oeynhausen beschlossene Konzept bei der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen.

Im dem Einzelhandelskonzept ist der Standort des geplanten Lebensmittelvollversorgers am südlichen Rand des Nahversorgungszentrums Südstadt als Potenzialfläche deklariert. Hier ergäbe sich nach den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes die Möglichkeit, einen großflächigen Nahversorger anzusiedeln, „dem durch seine siedlungsinte-

<sup>1</sup> Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Oeynhausen. BBE Standort- und Kommunalberatung. Münster. Mai 2016.

grierte Lage und einem Nahbereichspotenzial von rund 5.500 Einwohnern nicht nur die Funktion einer wohnortnahen Versorgung zukommt, sondern zugleich auch die Funktion als Magnetbetrieb für das Zentrum“.

Somit lässt sich feststellen, dass durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 den vorgenannten Zielen des Einzelhandelskonzeptes entsprochen wird.

### 3.3.2 Verträglichkeitsanalyse

Im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Edeka-Verbrauchermarkt Detmolder Straße“ wurde eine Verträglichkeitsanalyse<sup>2</sup> zu den Auswirkungen des geplanten Ansiedlungsvorhabens erstellt. Hierbei wurden städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im prospektiven Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung ermittelt und bewertet. Des Weiteren wurden dabei die landes- und regionalplanerischen Anforderungen in NRW und im Regierungsbezirk Detmold sowie das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Oeynhausen berücksichtigt.

Die Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen des Vorhabens erbrachte folgende Ergebnisse:

Es werden im Einzugsgebiet auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.300 m<sup>2</sup> rd. 11 Mio. € Umsatz generiert. Die höchste Wettbewerbsintensität besteht laut des Gutachtens mit Lebensmittelangeboten in den sonstigen Lagen. Aktuell ist nur ein geringes Angebot an Lebensmitteleinzelhandel im einzigen Zentrum des Einzugsgebiets vorhanden.

„Das Kundenpotenzial des Vorhabens beträgt im Jahr 2019 ca. 10.600 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des geplanten Edeka- Markts wird im Jahr der Marktwirksamkeit bei rd. 57 Mio. € liegen.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch die Neuansiedlung des Edeka-Markts mit rd. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein einzelhandelsrelevantes Umsatzpotenzial von rd. 7,9 Mio. € (überwiegend nahversorgungsrelevanter Bedarf). Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteil im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 24 %. Der Umsatzschwerpunkt wird dabei aus dem unmittelbaren Nahbereich gespeist.“

Nach den Prognosen des Gutachters erreichen die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Edeka-Markts in der Südstadt im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich Umsatzrückgänge von im Mittel ca. 11 %; für die Wettbewerbsangebote sind sie daher spürbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit insbesondere der nächstgelegenen Lebensmittelmärkte ist laut Gutachter jedoch nicht zu erwarten.

---

<sup>2</sup> Die Detmolder Straße in Bad Oeynhausen als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt - Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens. Dr. Lademann & Partner - Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH. Hamburg / Düsseldorf. September 2017.

Ausgeschlossen werden kann laut der Verträglichkeitsanalyse ein Umschlagen der absetzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum. Vielmehr wird durch das Vorhaben ein heute sehr schwach aufgestelltes Nahversorgungszentrum in der zugewiesenen Funktion gestärkt werden.

Das Vorhaben ist laut des Gutachters zum Funktionserhalt des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich. Es trägt aufgrund seiner Lage im Nahversorgungszentrum Südstadt wesentlich dazu bei, dieses zu stärken und Angebotslücken abzubauen. Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet und die Einbindung in Wohnsiedlungsbereiche kann das Vorhaben die qualifizierte Versorgung mit Angeboten des periodischen Bedarfs zukunftsfähig absichern.

Laut der Verträglichkeitsanalyse ist die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW bezüglich des großflächigen Einzelhandels und dem Regionalplan gegeben, und auch vollständig mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bad Oeynhausen vereinbar.

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

Das Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers (mit dem Hauptsortiment nahversorgungsrelevanter Sortimente) im Bereich Detmolder Straße / Brüderstraße mit den dazugehörigen Stellplätzen und einem Anlieferbereich. Hierdurch soll die Nahversorgung im Stadtteil Bad Oeynhausen verbessert und das Nahversorgungszentrum Südstadt gestärkt werden.

#### **5. Begründung der Festsetzungen**

##### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Areal für den geplanten Lebensmittelvollversorger mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

Die Verkaufsfläche wird entsprechend des konkreten Bauvorhabens auf maximal 1.900 m<sup>2</sup> beschränkt; davon sind 100 m<sup>2</sup> der Sitzbereich einer Bäckerei / eines Cafés. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet über die Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf - ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) - wird mit einer GRZ von 0,9 festgesetzt. Die Grundflächenzahl liegt damit über der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für Sondergebiete.

Die Überschreitung der Obergrenzen wird durch die besonderen städtebaulichen Anforderungen an dieses Gebiet im Bereich des Nahversorgungszentrums Südstadt zur Realisierung des Flächenbedarfs für den großflächigen Lebensmittelmarkt erforderlich.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes kann durch folgende Umstände und Maßnahmen Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO ausgeglichen werden: Durch die Festsetzung von Grundstücks-, Stellplatz-, und Dachbegrünung werden ein relativ hoher Grünanteil und damit nennenswerte Vegetationsflächen gesichert, die mikroklimatische Effekte (Luftbefeuchtung, Kaltluftbildung) gewährleisten sowie eine Staubbindung. Durch den Bau von Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kann ein Ausgleich für die geplante Versiegelung der zzt. auch zu Retentionszwecken dienende Fläche ermöglicht werden. Welche Maßnahmen zum Ausgleich der Überschreitung des Nutzungsmaßes im Einzelnen festgesetzt werden sollen, wird bis zum Entwurfsbeschluss feststehen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

In Anlehnung an das konkrete Bauvorhaben wird im SO eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 105,5 m über NN festgesetzt. Bezogen auf das von Südosten nach Nordwesten abfallende Gelände ergibt sich am Eingang des Lebensmittelmarktes einer Gebäudehöhe von ca. 8,5 m und an der rückwärtigen Gebäudeseite von ca. 11,5 m. Für Dachaufbauten (z. B. Lüftungs-, Photovoltaikanlagen) wird als Ausnahme eine geringe Überschreitung der Gebäudehöhe ermöglicht.

## 5.2 Bauweise

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Gebäudedimensionen für den Lebensmittelvollversorger wird im SO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt.

## 5.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Bereiche orientieren sich an der geplanten Gebäudegröße des Vorhabens im SO.

## 5.4 Gestalterische Festsetzungen

Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern und das geplante Vorhaben in die Umgebung zu integrieren, werden im weiteren Bebauungsplanverfahren Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Hierdurch wird dem geplanten Betrieb ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Errichtung von Werbeanlagen geschaffen, negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes im Sinne der langfristigen gestalterischen Aufwertung jedoch ausgeschlossen.

Als zulässige Dachform werden im SO in Anlehnung an das konkrete Vorhaben Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

## 5.5 Verkehrsflächen

### Öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des geplanten Lebensmittelvollversorgers soll über die Detmolder Straße am östlichen Rand des Plangebietes erfolgen.



Am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist eine Zufahrt für die Anlieferung des Marktes geplant. Gegenüber der Einmündung der Brüderstraße ist eine Ein- und Ausfahrt zum / vom Kundenparkplatz vorgesehen. Sie soll gleichzeitig als Ausfahrt für die Lieferfahrzeuge dienen.

Zur Steuerung der Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen / zu der Anlieferung werden an der Detmolder Straße Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

In weiteren Verfahren wird geprüft, ob an der Detmolder Straße an der Hauptzufahrt zum Lebensmittelmarkt eventuell eine Abbiegespur erforderlich wird.

#### Flächen für Stellplätze

Im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ werden südlich und westlich des geplanten Gebäudes Flächen für insgesamt ca. 127 Stellplätze festgesetzt.

### **5.6 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aus mikroklimatischer Sicht sowie zur Gestaltung der Stellplatzanlage sind auf dieser Baumpflanzungen geplant. Des Weiteren sind Baumpflanzungen entlang der Detmolder Straße geplant.

### **5.7 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der künftigen Nutzung im Plangebiet mit Gas, Wasser und Strom kann durch den Anschluss an das in seinem Umfeld vorhandene Leitungsnetz der jeweiligen Versorger sichergestellt werden.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung kann über die in den umliegenden öffentlichen Straßen befindlichen Kanäle erfolgen.

## **6. Flächenbilanz**

	<b>ca. ha</b>	<b>ca. %</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,0</b>	<b>100</b>
<b>Sonstiges Sondergebiet</b>	1,0	100

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Umweltbelange**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geschaffen werden.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschoßfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> in einem sonstigen Gebiet (d. h. nicht im Außenbereich) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, um zu ermitteln, ob für das Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht) besteht oder nicht.

Ziel der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist die überschlägige Prüfung, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen - Menschen, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern - ausgehen können.

Da bei dem geplanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb aufgrund des erheblichen Verkehrsaufkommens auf dem Grundstück davon auszugehen ist, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird direkt eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Im Umweltbericht nach § 2a BauGB werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Der Umweltbericht wird bis zur Entwurfsbeschlussfassung des Bebauungsplanes vorliegen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Einzelhandels Vorrang eingeräumt wird. Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

## **7.2 Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 wird noch eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Aus dieser Untersuchung wird ersichtlich, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

## **7.3 Klimaschutz**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind der Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern.

Laut der Stadtklimaanalyse<sup>3</sup> der Stadt handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich der Kaltluft- und Frischluftentstehung, der lokales Ausgleichspotential schafft. Die offene Fläche fördert die lokale Durchlüftung. Das Areal dient auch als Retentionsfläche.

---

<sup>3</sup> Stadtklimaanalyse Bad Oeynhausen, S. 100f. Burghardt und Partner, Ingenieure. Kassel. Mai 2019.

Bei einer Bebauung im Plangebiet sind laut Stadtklimaanalyse aus klimatischer Sicht folgende Aspekte zu beachten:

Es ist eine Orientierung der Bebauung am südlichen Rand des Plangebietes zu bevorzugen, weil damit weniger Fläche entgegen der vorherrschenden lokalen Anströmung steht. Auf Parkplatzflächen sollten zur Förderung der Verschattung im Sommer ausreichend (mittel- bis großkronige) Bäume gepflanzt werden. Bei Flachdächern sollte eine Dachbegrünung oder die Verwendung von Materialien und Farben mit einem hohen Rückstrahlvermögen gewählt werden. Zur Verhinderung eines großflächigen Abflusses über die Dachflächen können Zisternen als Pufferspeicher eingesetzt werden, z. B. zur Unterstützung der Bewässerung der Vegetation auf den Parkplatzflächen.

Die vorgenannten Aspekte werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen auf Stellplatzanlagen und entlang der Detmolder Straße, sowie zu einer extensiven Dachbegrünung zum Großteil berücksichtigt.

#### **7.4 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine schalltechnische Prognose erstellt, um die Immissionseinwirkungen des Vorhabens auf einzelne Immissionsorte in der durch Wohnen geprägte Nachbarschaft des Vorhabens außerhalb des Plangebietes zu untersuchen, insbesondere aber die unmittelbar angrenzende Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung. Detaillierte Berechnungen sowie der evtl. erforderliche Umfang an Schallschutzmaßnahmen sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

### **8. Hinweise**

#### **Heilquellenschutzgebiete**

Die Verordnung für das Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen / Bad Salzuflen vom 16.07.1974 ist nicht mehr gültig. Eine Neufestsetzung wird zzt. erarbeitet. Nach der Festsetzung des neuen Heilquellenschutzgebietes sind dessen Schutzbestimmungen zu beachten.

#### **Kampfmittel / Bombeneinzugsgebiet**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 liegt im Bombeneinzugsgebiet. Vor dem Beginn von Bau- und Abrissarbeiten ist frühzeitig durch den Bauherrn, Grundstückseigentümer etc. ein Antrag auf Überprüfung der zu bebauenden Flächen auf Kampfmittel zu stellen. Entsprechende Anträge sind an die Stadt Bad Oeynhausen, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, Ostkorso 5, 32545 Bad Oeynhausen zu richten.

Dessen ungeachtet gilt: Sofern aber bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

**Bodendenkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 15 und 16 DSchG)**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des DSchG die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Sole erteilten Bewilligungsfeld „Oeynhausen“.

**Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung**

Die Energieversorgung des Plangebietes kann durch einen Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser kann über die in den umliegenden öffentlichen Straßen befindlichen Kanäle abgeleitet werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser kann ebenfalls durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz erfolgen. Bei der Errichtung und Instandhaltung der öffentlichen Löschwasserversorgung sind die technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V., insbesondere die Arbeitsblätter W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und W 331 „Hydrantenrichtlinien“, zu berücksichtigen.

**Rettungswege**

Im Rahmen der Objektplanung des Lebensmittelvollversorgers wird ein Brandschutzkonzept erstellt.

**9. Kosten der Durchführung des Bebauungsplanes**

Entstehende Kosten werden von den privaten Erschließungsträgern oder Bauherren aufgebracht bzw. gemäß bestehender städtischer Satzung umgelegt.

Bad Oeynhausen, den .....2020

gez. Wilmsmeier  
Bürgermeister