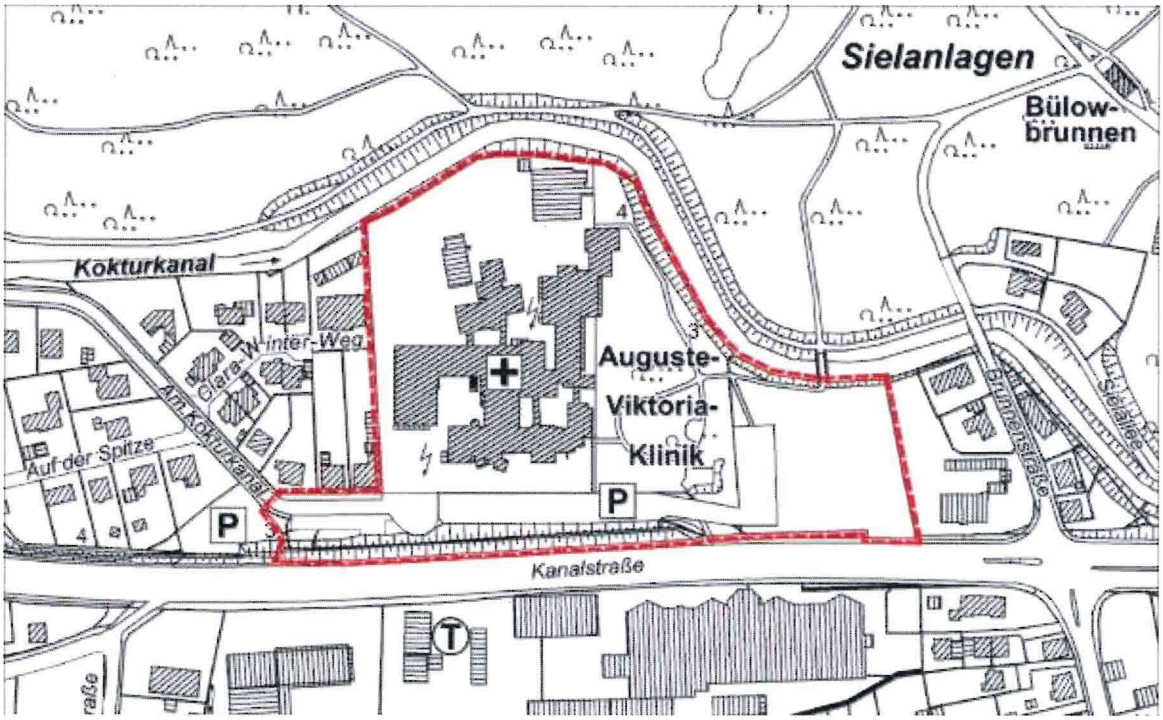
Bad Oeynhausen

Textteil

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Auguste-Viktoria-Klinik"

Satzung



Bearbeitung:
Bereich 61 - Stadtentwicklung
Januar 2025

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 19.02.2025 folgende Satzung erlassen:

1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Auguste-Viktoria-Klinik" umfasst die Flurstücke 344, 337, 338, 339, 320, 322, 340, 341, 343, 342, 300, 224, 225, 383, 362 und 417 (teilw.) in der Flur 8, Gemarkung Bad Oeynhausen.
Der Geltungsbereich ist im Plan verbindlich festgesetzt.

2. Bestandteile der Bebauungsplanänderung
(§ 9 BauGB)

Die Bebauungsplanänderung besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung inklusive Umweltbericht ist beigefügt.

3. Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Auguste-Viktoria-Klinik

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 (2) sowie §§ 3 u. 4 BauNVO)

Für die Art der baulichen Nutzungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

3.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

Zweckbestimmung:
Für das sonstige Sondergebiet (Teilflächen SO 1 und SO 2) wird gem. § 11 (2) BauNVO die Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens – Klinik" festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung:
Das Sondergebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die Sondergebiete SO 1 „Klinik" und SO 2 „Parken" gegliedert.
Im SO 1 „Klinik" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Untersuchungen,
- diagnostische Einrichtungen,
- medizinische und therapeutische Behandlung,
- Pflege,
- ärztliche Leistungen,

- Verwaltung,
- soziale Dienste,
- Ver- und Entsorgung,
- Küche/Speisenversorgung,
- Forschung und Lehre,
- Gebet und Andacht,
- Kindertagesstätte,
- Basisnotfallversorgung für Grund – Regelkrankenhaus sowie
- Radiologische Leistungen.

Im SO 2 „Parken" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Parkhäuser

Im SO 1 sind außerdem Nutzungen zulässig, die allgemein in Verbindung zu Kliniken stehen oder deren Inanspruchnahme üblicherweise mit einem Klinikbesuch verbunden werden kann, wie z.B.: orthopädischer Bedarf, Werkstätten, Cafeteria, Kiosk, Blumenladen, Frisör.
Diese Nutzungen müssen sich den oben genannten, im SO 1 zulässigen Nutzungen unterordnen.
Wohnnutzung ist im SO 1 nur in dem Maße zulässig, wie sie als Teilnutzung für notwendiges Aufsichts- und Bereitschaftspersonal für die Kliniknutzung erforderlich ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 bis 20 BauNVO verbindlich.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 bis 21 a BauNVO verbindlich.
Die Grundflächenzahl wird innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 auf 0,8 begrenzt.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind fünf Vollgeschosse zulässig.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen (GH)

Die maximale Gebäudehöhe wird für das SO 2 auf 17,00 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird am fertiggestellten Gebäude am obersten Abschluss des Gebäudes gemessen (oberer Bezugspunkt). Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gem. § 31 (1) BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung um 1,00 m überschritten werden. Zudem kann eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, Klima- und Lüftungstechnik, technische Aufbauten und Einrichtungen für z. B. Aufzüge etc.) gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise um bis zu 1,50 m zugelassen werden.

Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO gilt für die festgesetzte Gebäudehöhe 51,50 m. ü. NHN (Meter über Normalhöhenull).

3.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend zur offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von > 50 m zulässig.

3.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.
Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß des § 12 BauNVO zulässig.

3.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
In dem Plangebiet sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke oder dem Gebiet selbst dienen einschließlich der Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung.

3.5 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der innerhalb des Änderungsgebietes liegende Teilbereich der Straße "Am Kokturkanal" wird als öffentliche Verkehrsfläche entsprechend der derzeitigen Ausführung festgesetzt.

3.5.2 Private Straßenverkehrsfläche

An die Straße „Am Kokturkanal" anschließend wird in Weiterführung in östlicher Richtung eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

3.5.3 Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parken

Die Stellplätze zwischen Lärmschutzeinrichtung und der Straße „Am Kokturkanal" werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parken festgesetzt.

3.5.4 Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Zwischen der geplanten Wendeanlage und der Kanalstraße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzt.

3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Festgesetzt werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, der Ver- und Entsorgungsträger, des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der Feuerwehr und sonstigen Rettungsverkehren zu belastende Flächen.

4.0 Grünordnung

4.1 Für Teile baulicher Anlagen: Sonstige Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.1.1 Dachbegrünung / Fassadenbegrünung

Flach geneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung und Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von einer Nutzung der Dachflächen für solare Strahlungsenergie.
Darüber hinaus wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

4.1.2 Stellplatz-Materialien

Die Oberflächen von ausschließlich durch PKW genutzten Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil o.ä.). Das Einbringen von Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen und Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.
Für die Bepflanzung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen gilt folgende Vorschlagsliste (trittfeste Pflanzen bei Rasengittersteinen):

Deutscher Name	Botanischer Name
- Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
- Sandthymian	Thymus serpyllum
- Gänseblümchen	Bellis perennis
- Rasen / Gras	Poales
- Römische Kam	Chamaemelum nobil

4.2 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauO NRW)

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im südlichen Bereich, angrenzend zur Kanalstraße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4.3 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im südlichen und westlichen Bereich eine private Grünfläche festgesetzt.

4.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25b und § 9 (6) BauGB)

Festgesetzt wird die Pflanzung von 7 Einzelbäumen im südöstlichen Bereich des Plangebietes.

4.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 (1) Nr. 25b und § 9 (6) BauGB)

Festgesetzt wird ein Einzelbaum mit der Bindung zum Erhalt von Bäumen.

4.6 Gebiete für bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärmekoppelung bei der Errichtung von Gebäuden

(§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Bei Neuerrichtung oder wesentlichem Umbau von Gebäuden sind auf mindestens 30 % der Bruttodachflächen Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren.
Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Schallschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:
Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R’w,ges der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich II:	
Bettenräume in Krankenanstalten	R'w,ges = 35 dB
Büroräume und Ähnliches	R'w,ges = 30 dB
Lärmpegelbereich III:	
Bettenräume in Krankenanstalten	R'w,ges = 40 dB
Büroräume und Ähnliches	R'w,ges = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Bettenräume in Krankenanstalten	R'w,ges = 44 dB
Büroräume und Ähnliches	R'w,ges = 34 dB

Für Schlafräume bzw. Bettenräume sind aufgrund der verkehrsbedingten Beurteilungspegel von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels nachts (bzgl. Lüftungsanlagen an Bettenräumen) und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 1 (5) Satz 2 BauGB sowie § 44 (2) LWG NW i.V.m § 9 (4) BauGB)

6.1 Nutzung des Niederschlagswassers

Auf den privaten Grundstücksflächen ist zur Zwischenspeicherung, zur Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen, Terrassen und Zufahrten/Zuwegungen pro Gebäude eine Zisterne unter der Geländeoberfläche zu errichten.
Das Volumen der Zisterne ist abhängig von der Größe der angeschlossenen versiegelten Fläche, mindestens jedoch pro 100 m² Dachfläche / versiegelte Fläche mit 3 m³ Volumen, zu bemessen.
Das gesammelte Niederschlagswasser ist zur Bewässerung der Außen- und Parkflächen sowie Löschwasservorsorge zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen ist an das örtliche Kanalnetz anzuschließen und die überschüssigen Niederschlagsmengen in den Regenwasserkanal des verlegten Trennsystems einzuleiten. Die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

6.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf dem im Plan ausgewiesenen Pflanzstreifen entlang des Kokturkanals sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und durch weitere standortgerechte, heimische Pflanzen zu ergänzen.

6.3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

(§ 1a BauGB i. V. m. § 44 (1) BNatSchG)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Auguste-Viktoria-Klinik" löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

6.3.1 Ersatzquartiere für Fledermäuse

Die Breitflügelfledermaus, das Große Mausohr, die Kleine Bartfledermaus, die Mückenfledermaus und die Zwergfledermaus nutzen Gebäude als Quartierstandorte. Bei einem Abbruch der Gebäude bzw. Gebäudeteile können artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 (Töten und Verletzen) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Alle innerhalb des Plangebietes vorkommenden Fledermausarten nutzen, teilweise in unterschiedlichem Maße, Baumhöhlen als Quartier, weshalb bei der Inanspruchnahme von Höhlenbäumen artenschutzrechtliche Betroffenheiten gem. § 44 (1) Nr. 1 (Töten und Verletzen) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG nicht auszuschließen sind. Nistkästen müssen daher an zu erhaltenden Bäumen in der näheren Umgebung angebracht werden.

Für die entfallenden potenziellen Ganzjahresquartiere müssen Fledermausganzjahresquartiere (z. B. Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhle 1 FW der Firma Schwegler, Fledermaus-Winterschlafkasten der Firma Strobel, Fledermausganzjahresquartier für Abendsegler der Firma Hasselfeldt) vorzugsweise außerhalb des Plangebietes in ungestörter Lage (z. B. Wald nördlich des Plangebietes) angebracht werden.

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, sind für die entfallenden potenziellen Sommer- bzw. Zwischenquartiere Ersatzquartiere zu montieren. Als Ersatzquartiere sind Fledermausflachkästen (z. B. Fledermausflachkasten 1 FF der Firma Schwegler, Fledermaus-Flachkasten mit seitlicher Kontrollluke der Firma Strobel, Fledermaus Spaltenkasten nach Dr. Nagel der Firma Hasselfeldt) zu verwenden.

Damit die Fledermauskästen angenommen werden, ist folgendes zu beachten: Steuerung der Beleuchtung per Bewegungsmelder, Beleuchtungszeit 6–22 Uhr und Farbtemperatur ≤ 1800 Kelvin bzw. Wellenlänge ≥ 590 Nanometer Wellenlänge. Die Ausrichtung des Lichtkegels muss nach unten erfolgen.

Die Ganzjahresquartiere müssen einmal im Jahr in der Zeit September/Oktober gereinigt werden.

Für den möglichen Entfall von Gebäudequartieren sind vor dem Abbruch der Gebäude Ersatzquartiere in Form von Fledermausfassadenflachkästen an Gebäuden im Plangebiet oder der näheren Umgebung zu installieren.

Die erforderliche Anzahl an Ersatzquartieren ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.3.2 Nisthilfen für den Star

Bei einer Inanspruchnahme der Bäume innerhalb des Plangebietes können artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG für den Star nicht ausgeschlossen werden.
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG für den Star auszuschließen, müssen im Plangebiet oder der näheren Umgebung mindestens drei artspezifische Nisthilfen angebracht werden.

6.4 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung gem. Bundes-Naturschutzgesetz

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung schließt mit einem Kompensationsdefizit von –30.051 Biotoppunkten ab.

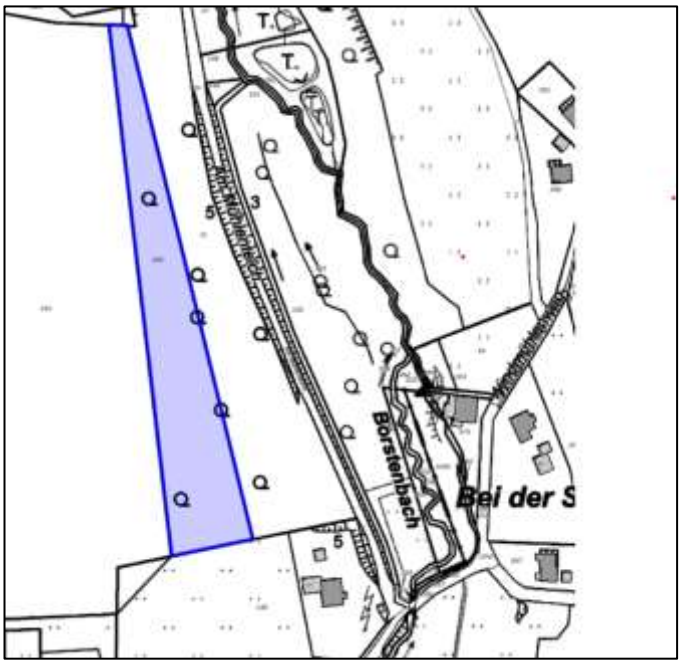
Da der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 99 "Auguste-Viktoria-Klinik" verbundene Eingriff in den Naturhaushalt nach der Berechnung in Summe zu einer Verschlechterung des Naturhaushaltes führt, ist eine Festsetzung von weitergehenden externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 99 „Auguste-Viktoria-Klinik" wurde ein Kompensationsdefizit von **30.051 Biotoppunkten** errechnet.
Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 250 (teilweise), Flur 18, Gemarkung Bad Oeynhausen.

Maßnahmenbeschreibung zu den Flächen 1, Tab.1
Von Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend zu mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen über alle vorhandenen Schichten (ohne Krautschicht) 70 < 90 % aufwerten.
Für die Grundstückskosten und die Herrichtung von 7.513 m² naturnahen Wald auf einer Ackerfläche auf der in Tab. 1 genanntem Standort sind die anfallenden Kosten von **60.104,00 €** nach Zustellung des Bescheides an die Stadt Bad Oeynhausen zu überweisen.
Damit sind die geforderten 30.051 Werteinheiten (WE) ausgeglichen.
Die Maßnahme auf Fläche 1 wurde bereits umgesetzt.

Tab. 1

Nr.	Gemar-kung	Flur	Flur-stück	Größe in m²	Ist-Zustand	Diffe-renz	Soll-Zu-stand	WE ge-samt
1	B.O.	18	250 teil-weise	7513	Acker (2 WE / m²) Codiert (HAO, aci)	4	Naturnaher Wald (6 WE / m²) Naturna-her Wald Codier. (Aflrt50, ta 3-5, h)	30.051



7. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 (1) i.V.m. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

7.1 Dacheindeckungen

Glänzende oder glasierte Dachpfannen/Ziegel sind unzulässig. Diese Festsetzung erstreckt sich explizit nicht auf Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie-/Photovoltaikanlagen).

8. Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 (1) und (2) BauGB)

8.1 Ausnahmen

Die Festsetzungen der Planzeichnung und des Textteiles sind bindend, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist.

8.2 Befreiungen

Befreiungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde oder die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

9. Abweichungen

(§ 69 (1) Satz 1 BauO NRW)

Abweichungen von den gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen können im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

10. Zuwiderhandlungen

(§ 89 i.V.m. § 86 BauO NRW)

Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 86 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

11. Nachrichtliche Übernahme

Bauwerksabdichtung

Nördlich des Baugrundstückes fließt die Werre, weswegen hohe Grundwasserstände im Plangebiet zu erwarten sind. Bei einem 100jährigen Hochwasserereignis der Werre ist in Höhe der geplanten Neubauten mit einer Wasserspiegellage HQ100 = 48,55 m NN zu rechnen. Bei Anstau des Kokturkanals ist von einer Wasserspiegellage HQ100 = 49,49 m NN auszugehen. Das Gelände im Grundrissbereich des gepl. Bettenhauses liegt etwa bei 51,0 m NN.
Bei den zu erwartenden hohen Grundwasserständen ist der Keller des Bettenhauses wasserdicht als „Weiße Wanne" oder als „Schwarze Wanne" auszubilden bzw. gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser (Wassereinwirkungsklasse W2.1-E nach DIN 18533-1:2017 bei ≤ 3 m Eintauchtiefe bzw. W2.2-E bei > 3 m Eintauchtiefe) abzudichten und gegen Auftrieb zu bemessen:

- Maßnahmen zur Auftriebssicherung sind:
- Verstärkte Bodenplatte
- Plattenüberstände mit Erdauflast

- Erdauflast auf das Gebäude
- Zuganker
- bzw. die Kombination dieser.

Oberhalb des Bemessungswasserstandes von 49,49 m NN kann sich zeitweilig Wasser aufstauen, so dass ohne Dränung eine Abdichtung gegen zeitweilig drückendes Stauwasser bis GOK empfohlen wird (Wassereinwirkungsklasse W2.1-E nach DIN 18533-1).
Wird ein Anstieg des Grundwassers bzw. ein Aufstauen von Sicker- und Regenwasser durch eine Ringdränage in Filterbettung nach DIN 4095, deren Funktionsfähigkeit auf Dauer sicherzustellen ist, verhindert, können die Außenwände gegen Bodenfeuchte und nichtstauendes Wasser gem. DIN 18 195, Teil 4, abgedichtet werden (Wassereinwirkungsklasse W1.2-E nach DIN 18533-1:2017).

Bodendenkmalschutz
(§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 16 Denkmalschutzgesetz DSchG NRW)

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521

52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) und hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251 591-6098; E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Heilquellenschutzgebiet
(§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone A sowie der qualitativen Schutzzone III des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Bad Oeynhausen" (Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 13.04.2023). Die Bestimmungen bzw. Verbots- und Genehmigungstatbestände der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (vgl. Anlage A der Heilquellenschutzgebietsverordnung „Bad Oeynhausen" vom 13.04.2023).
In den Schutzzonen III und A ist darauf zu achten, dass flache Bohrungen und Baugruben stellenweise artesische Austritte von Salzwässern zur Folge haben können.

Kampfmittel
(§ 9 (6) BauGB)
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 liegt nicht in einem Bombeneinzugsgebiet. 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 Stadt Bad Oeynhausen, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, Ostkorso 5, 32545 Bad Oeynhausen oder Polizei zu verständigen.

Altlasten
(§ 9 (6) BauGB)

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der beim Kreis Minden-Lübbecke unter der Nummer AS 3718/124 SG geführte Altstandort („ehemalige Tankstelle Kanalstr. 56"). Dabei handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche, für die sich der Verdacht aufgrund einer Untersuchung nicht bestätigt hat. Die Arbeitsgruppe Altlasten beim Kreis fordert dennoch, alle Baumaßnahmen durch einen Fachmann hinsichtlich der Untergrundbeschaffenheit dokumentieren zu lassen. Sollte hierbei eine Verunreinigung angetroffen werden, ist dies unverzüglich dem Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke anzuzeigen.

Gashochdruckleitung

Nördlich der Kanalstraße (B 61) verläuft parallel die Erdgashochdruckleitung (L 159 – DN 150, PN 40) der Westfälischen Ferngas AG (Dortmund) einschließlich Steuerkabel. Diese Leitung liegt in einem Schutzstreifen von 6 m (jeweils 3 m rechts und links der Leitung). Dieser Schutzstreifen darf nicht bebaut werden. Des Weiteren dürfen in diesem Bereich keine Bodenauf- und -abträge erfolgen, die größer als +/- 0,20 m sind. Außerdem ist der Schutzstreifen von Bäumen und hochwachsenden Sträuchern freizuhalten. Schächte, Fundamente oder ähnliche Bauwerke sind im Schutzstreifenbereich ebenfalls nicht gestattet.
Die geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wall-Wand-Kombination) sind außerhalb des Schutzstreifens anzulegen.
Bezüglich der erforderlichen Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau" verwiesen. Entsprechend diesem Regelwerk sind bestimmte Mindestabstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen erforderlich.

Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Fledermäuse

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude zeitnah vor dem Abbruch erneut auf Vorkommen von Fledermäusen kontrolliert werden. Es ist auch nicht auszuschließen, dass die Gebäude bis zum Abbruch neu besiedelt werden. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Gebäudeuntersuchung.
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausschließen zu können, müssen die Nistkästen während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Ende Februar vor der Fällung abgenommen und an Bäumen, die erhalten bleiben können, angebracht werden. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss vor der Inanspruchnahme von einem Fachgutachter überprüft werden, ob die Nistkästen von Fledermäusen als Quartier oder von Vögeln als Brutstandort genutzt werden. Wird bei der Überprüfung festgestellt, dass die Nistkästen nicht als Fledermausquartier oder Brutstandort genutzt werden und sich keine besetzten Vogelnester in dem Baum befinden, können die Nistkästen außerhalb des genannten Zeitraumes umgehängt und die Bäume anschließend gefällt werden.
Die Bäume mit Eignung als Zwischen- oder Sommerquartier müssen während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Ende Februar gefällt werden. Die Bäume mit ganzjähriger

Quartiereignung müssen außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September/Oktober gefällt werden. Außerdem müssen die Höhlen vorher von einem Fachgutachter auf Besatz kontrolliert werden. Die Höhlenbäume dürfen nur bei fehlendem Besatz durch Fledermäuse gefällt werden. Außerdem darf der Baum keine besetzten Vogelnester aufweisen.

Star

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG für den Star auszuschließen, müssen die Baumbestände im Plangebiet außerhalb der Brutzeit des Stares gefällt werden. Dieses ist bereits durch die Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten gewährleistet.

13. RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344);
- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- **§ 89 der Landesbauordnung für Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

- **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** i.d.F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG)** i.d.F. vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790);
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F.vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409);
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** i.d.F. vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2022 (BGBl. I S. 922)

jeweils in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung

Bad Oeynhausen, den 04.03.2025

Stadt Bad Oeynhausen

Der Bürgermeister

STADT 37 BAD OEYNHAUSEN

(Lars Bökenkröger)

Anlage 1
Pflanzenliste zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Auguste-Viktoria-Klinik“ der Stadt Bad Oeynhausen

Baumpflanzungen mit Bäumen der ersten Ordnung

Pflanzenauswahl Lfd. Nr	Botanischer Name	Deutscher Name
1	Acer cappadocium	Kolchischer Ahorn
2	Zelkova capinifolia	Kaukasische Zelkove
3	Acer platanoides “Allershausen”	Spitzahorn “Allershausen”
4	Robinia pseudoacia 'Semperflorens'	Robinie 'Semperflorens'
5	Gleditsia triacanthos 'Shademaster'	Gleditschie 'Shademaster’
6	Sophora japonica	Schnurbaum
7	Ginkgo biloba 'Autumn Gold'	Ginkgo

Baumpflanzungen mit Bäumen der zweiten Ordnung

Pflanzenauswahl Lfd. Nr	Deutscher Name	Botanischer Name
1	Feldahorn 'Elsrijk'	Acer campestre 'Elsrijk'
2	Feldahorn 'Huibers Elegant'	Acer campestre 'Huibers Elegant'
3	Burgen-Ahorn	Acer monspessulanum
4	Hainbuche 'Lucas'	Carpinus betulus 'Lucas'
5	Südlicher Zürgelbaum	Celtis australis

6	Amerikanische Esche 'Autumn Purple'	Fraxinus americana 'Autumn Purple'
7	Blumenesche	Fraxinus ornus
8	Rotesche	Fraxinus pennsylvanica
9	Rotesche 'Summit'	Fraxinus pennsylvanica 'Summit'
10	Ginkgo	Ginkgo biloba 'Fastigiata' : männliche Klone!
11	Amberbaum	Liquidambar styraciflua
12	Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
13	Dreizahn-Ahorn	Acer buergerianum
14	Kolchischer Ahorn 'Rubrum'	Acer cappadocium 'Rubrum'
15	Schmalkroniger Rot-Ahorn	Acer x freemanii
16	Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia
17	Japanische Zelkove 'Village Green'	Zelkova serrata 'Village Green'

Anpflanzung von Gehölzen und Sträuchern

Pflanzenaus-wahl Lfd. Nr	Botanischer Name	Deutscher Name
1	Amelanchier vulgaris	Felsenbirne
2	Carpinus betulus	Hainbuche
3	Cornus mas	Kornelkirsche
4	Cornus sanguinea	Bluthartriegel
5	Corylus avellana	Hasel
6	Crataegus monogyna	Weißdorn

7	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
8	Ligustrum vulgare	Liguster
9	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
10	Malus sylvestris	Wildapfel
11	Prunus avium	Vogelkirsche
12	Prunus padus	Traubenkirsche
13	Prunus spinosa	Schlehe
14	Pyrus pyraster	Wildbirne
15	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
16	Rosa canina	Hundsrose
17	Salix aurita	Öhrchenweide
18	Salix caprea	Salweide
19	Sambucus nigra	Holunder
20	Viburnum opulus	Schneeball

Anpflanzung Rankgehölze

Pflanzenauswahl Lfd. Nr	Botanischer Name	Deutscher Name
1	Clematis-Hybriden	Waldreben
2	Hedera Helix-Sorten	Efeu
3	Pyracantha coc-cinea	Feuerdorn
4	Rosa-Hybriden	Kletterrose
5	Lonicera	Duftgeißblatt

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung anzulegen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Hinweis auf das NachbG NW:
Hinsichtlich der Grenzabstände bei den Anpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der z. Zt. gültigen Fassung verwiesen.