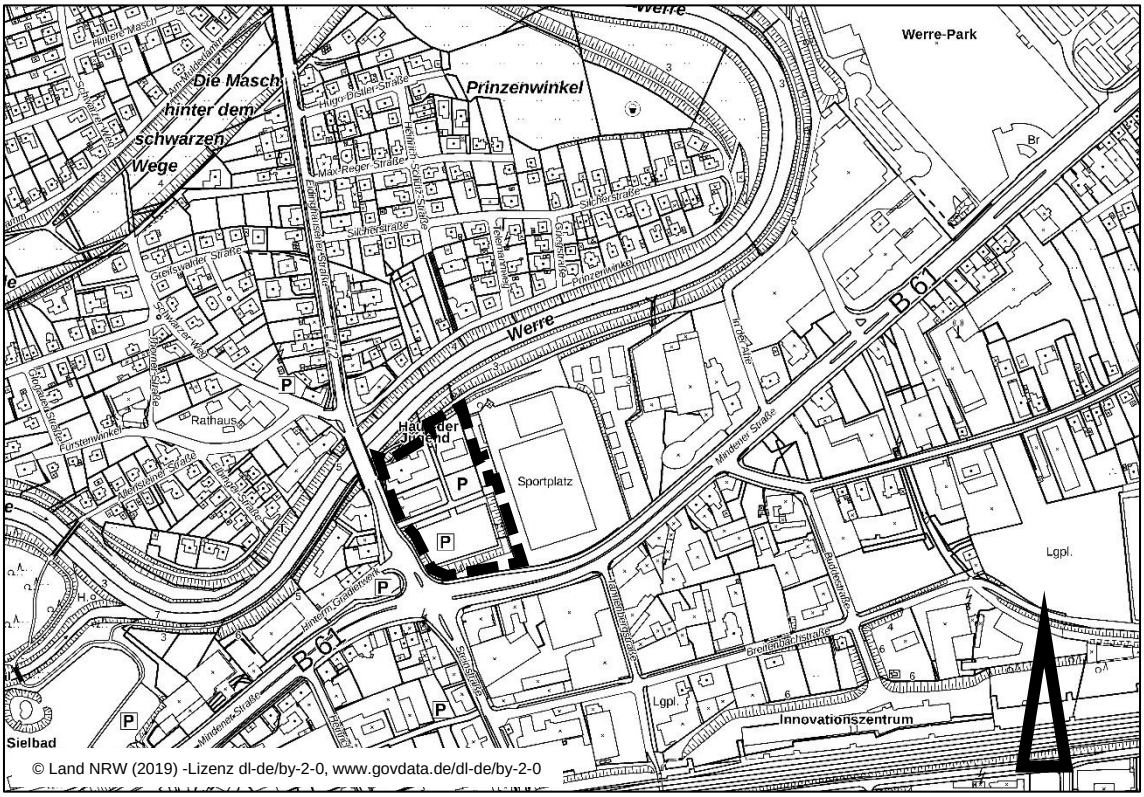
Stadt
Bad Oeynhausen

Textteil

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 „Medical City Plaza“
gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan **M 1:5.000 i.O.**

SATZUNGSEXEMPLAR

Bereich 61 –
Stadtentwicklung Stand:
Mai 2021

stadtplanung
olaf schramme

Der Hauptausschuss der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 05.05.2021 erlassen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
(§ 9 (7) BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 200, 302, 303, 306, 463, 464, 474, 475, 495, 496, 497, 617 tlw., 620, 621, 622 und 623 tlw. auf einer Fläche von ca. 13.530 m².

2. Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
(§§ 7, 8, 9 BauGB)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und diesem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauGB i.V.m. §3 6 und 11 sowie 16 -20 und 22 BauNVO)

Für die Art der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gesundheitseinrichtungen und Seniorenwohnen“ – (SO 1)
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Für das SO 1-Gebiet wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gesundheitseinrichtungen und Seniorenwohnen“ festgesetzt, dass der Unterbringung eines Medizinischen Zentrums mit verschiedenen medizinischen, pflegerischen und heilkundlichen Dienstleistungen sowie einer Seniorenpflege und -wohneinrichtung dient.

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind folgende Nutzungen und nutzungsspezifische Flächenanteile zulässig:

- Arztpraxen, medizinisches Gewerbe und Dienstleistungen bis zu einer Verhältniszahl von 1,25
- Service-Wohnen bis zu einer Verhältniszahl von 0,36
- Betreutes Wohnen/ Wohngruppen/ Tagespflege bis zu einer Verhältniszahl von 0,52
- Stationäre Pflege bis zu einer Verhältniszahl von 0,91
- Bistro/ Café/ Backwaren bis zu einer Verhältniszahl von 0,03
- Parkplatzgeschoss bis zu einer Verhältniszahl von 0,74

Die Verhältniszahl gibt den Anteil der zulässigen Nutzung im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks an.

Hinweis: Das SO 1-Gebiet ist an der Ostseite durch Schallimmissionen aus dem Sportplatzbetrieb mit Immissionswerten bis zu 62 dB(A) vorbelastet. Darüber hinaus bestehen Verkehrslärmvorbelastungen bis zu 77 dB(A). Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s. 3.10 Immissionsschutz).

3.1.2 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Parkhaus“- (SO 2)

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Für das SO 2-Gebiet wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt, dass der Errichtung eines Parkhauses zur Deckung des in dem SO 1-Gebiet und durch den Sportplatzbetrieb des östlich angrenzenden Sportplatzes hervorgerufenen Stellplatzbedarfes dient.

Innerhalb des Sondergebietes SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Parkhaus, Flächen für Stellplätze

3.1.3 Mischgebiet

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).

(2) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist die gem. § 6 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Hinweis: Das MI-Gebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen bis zu 75 dB(A) vorbelastet. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s. 3.10 Immissionsschutz).

3.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist die Errichtung einer Kinder-/ Jugendbetreuungseinrichtung (Jugendzentrum) und zugehöriger Nebenanlagen zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

3.3.1 Sondergebiet SO 1

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 17 (1, 2) BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 1 wird eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) für Sondergebiete zugelassen und eine max. GFZ von 3,0 festgesetzt.

(2) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.

(3) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 4 Vollgeschosse begrenzt.

(4) Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird auf eine Höhe von 23 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt begrenzt.

3.3.2 Sondergebiet SO 2

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 17 (1, 2) BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 2 wird eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Sondergebiete zugelassen und eine max. GRZ von 1,0 festgesetzt.

(2) Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird auf eine Höhe von 16,5 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt begrenzt.

3.3.3 Mischgebiet

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 17 (1, 2) BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

(2) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

(3) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

(4) Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird auf eine Höhe von 11 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt begrenzt.

3.3.4 Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 17 (1, 2) BauNVO)

(1) Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

(2) Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

(3) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

(4) Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird auf eine Höhe von 11 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt begrenzt.

3.3.5 Baugrenzen, Baulinien

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1,3) BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 Tiefe.

Von den festgesetzten Baulinien ist ein Zurückweichen bis 1 m zulässig.

Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3.6 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

(gem. § 18 BauNVO)

Zur Ermittlung der max. Höhe baulicher Anlagen (GH) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte in m NHN (m über Normalhöhenull).

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe am Gebäude zwischen dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt und dem oberen Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika) gemessen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern wird die maximale Firsthöhe am Gebäude zwischen dem festgesetzten in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut (Oberkante First) gemessen.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie im SO 1 -Gebiet um max. 3 m überschritten werden.

3.4 Bauweise
(gem. § 22 BauNVO)

Für das festgesetzte Mischgebiet und die „Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

3.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen und Baulinien kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, dem Nutzungszweck des jeweiligen Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widerspricht, im Einzelfall auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

Nebenanlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig.

3.6 Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 u. 11 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.7 Geh- und Fahrrecht (GF)
(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht 1 (GF 1) wird zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht 2 (GF 2) wird zu Gunsten der Stadt Bad Oeynhausen festgesetzt (Ver- und Entsorgung, Feuerwehr).

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

3.8.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

(gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz durch standortheimische Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 20-24 cm zu pflanzen.

3.8.2 Dachbegrünung

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des SO 1-Gebietes sind mind. 50 % der Dachflächen mit Gründächern auszuführen, sofern sie nicht für technische Zwecke (TGA) oder Solarnutzung erforderlich sind. Die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht muss mind. 10 cm betragen und flächendeckend begrünt bzw. bepflanzt werden.

3.9 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt werden vorhandene und geplante öffentliche Verkehrsflächen. Eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, usw.) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgenommen und bleibt den Ausführungsplanungen vorbehalten.

Festgesetzt werden Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Erschließung der Vorhabenfläche (SO 1 und SO 2).

3.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb des Plangebiets sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm umzusetzen.
Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind daher beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen 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 III (Vorbelastung bis 65 dB(A):

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches R'w,ges =	35 dB
Büroräume und Ähnliches R'w,ges =	30 dB

Lärmpegelbereich IV (Vorbelastung bis 70 dB(A):

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches R'w,ges =	40 dB
Büroräume und Ähnliches R'w,ges =	35 dB

Lärmpegelbereich V (Vorbelastung bis 75 dB(A):

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches $R'_{w,ges}$ =	45 dB
Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges}$ =	40 dB

Lärmpegelbereich VI (Vorbelastung bis 80 dB(A):

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches $R'_{w,ges}$ =	47 dB
Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges}$ =	42 dB

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Auf Basis der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Detail nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten ist:
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für Schlafräume sind in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel der Lüftungssysteme LAFeq in einem Meter Abstand nicht mehr als 20 dB(A) betragen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.

4 Ausnahmen und Befreiungen
(§ 31 (1) und 2 BauGB)

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

4.2 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.

5 Gestalterische Festsetzungen
(§§ 12 und 13 BauO NRW i.V.m. §§ 65 und 89 BauO NRW und § 9 (4) BauGB)

5.1 Dachformen und -gestaltung
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes und der Fläche für dem Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind Flach- und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 38° zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Dachbegrünungen sind auf den Dachflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes allgemein zulässig.

6 Hinweise

6.1 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 Bad Oeynhausen und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

6.2 Kampfmittelbeseitigung

Das Änderungsgebiet liegt in einem Bereich, in dem Kampfmittel (z.B. Bombenblindgänger) nicht ausgeschlossen werden können. Vor dem Beginn von Bauarbeiten muss eine Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt werden. Entsprechende Anträge zum Bau oder Abriss von Gebäuden sind frühzeitig vor Beginn der jeweiligen Vorhaben an die Stadt Bad Oeynhausen, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, Ostkorso 5, 32545 Bad Oeynhausen zu richten. Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Die Vorrichtungen und Maschinen sind so zu betreiben, dass auftretende Widerstände erkannt werden.

6.3 Abwasserbeseitigung

Gemäß § 55 (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.

Die Flächen im Plangebiet sind bereits an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz angeschlossen.

Entwässerung
Das Plangebiet östlich der Eidinghausener Straße befindet sich innerhalb der Regenwassereinzugsgebiete WER-075 und WER-OSO, und innerhalb des Schmutzwassereinzugsgebietes S-RUE10S-010.
Die Entwässerung des Plangebietes ist daher im Trennsystem vorzusehen (vgl. auch § 55 WHG und § 44 LWG).

Bestehende Entwässerungsanlagen
Das Plangebiet wird sowohl durch den Schmutzwasserkanal im Nordbereich als auch durch den Mischwasserkanal im Süden entwässert. Die bestehende Bebauung im Mischgebiet ist am vorh. Schmutzwasserkanal angeschlossen.
Das anfallende Niederschlagswasser von der bestehenden Bebauung des Mischgebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf wird über die Regenwasserkanäle in der Eidinghausener Straße bzw. in der im Plangebiet liegenden Stichstraße. an den Einleitungsstellen WER-OSO und WER-075 in die Werre abgeleitet.
Die Entwässerung der bestehenden Bebauung soll in ihrer jetzigen Form beibehalten werden.

Schmutzwasser
Auf Grund der geringen Leistungsfähigkeit des Schmutzwasserkanals, welcher zusätzlich zu einem Pumpwerk entwässert, ist das im Bereich der Neubebauung (Sondergebiet 1) anfallende Schmutzwasser in den südlich verlaufenden Mischwasserkanal in der Mindener Straße zu führen.
Eine Einleitung einer begrenzten Schmutzwassermenge von der Neubebauung in den nördlichen Schmutzwassersammler ist u.U. möglich.

Niederschlagswasser
Das im Sondergebiet 2, im Bereich des geplanten Parkhauses, anfallende Niederschlagswasser ist an den o.g. Kanal in der Stichstraße anzuschließen. Aufgrund der Auslastung des Regenwasserkanals ist die Einleitung · auf den natürlichen Landabfluß (3-5 l/s*ha) zu begrenzen.
Das im Sondergebiet 1 anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls auf den natürlichen Landabfluss zu drosseln, bevor es in den westl. verlaufenden Regenwasserkanal in der Eidinghausener Straße eingeleitet werden kann.
Um die oben genannte Begrenzung der Einleitungsmengen zu erfüllen sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorzusehen.
Laut des Runderlasses des UNLV vom 26.5.2004 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens im Bereich des Plangebietes das auf den Parkplatzflächen des Ärztezentrums und den Zuwegungen zum Parkhaus bzw. Parkdeck anfallende Niederschlagswasser behandlungsbedürftig und muss vor Einleitung in den Regenwasserkanal (dezentral) vorbehandelt werden.

Überflutungsvorsorge
Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden.
Starkregenereignisse und Zuflüsse aus angrenzenden Gebieten müssen schadfrei verbleiben können oder abgeleitet werden (Ableitung über Straßen, Nutzung von natürlichen oder technischen Retentionsräumen).

Wasserversorgung
Die Versorgung mit Trinkwasser ist für das Plangebiet sichergestellt. Die Versorgung muss von der Eidinghauser Straße erfolgen.
Die Versorgungsleitung zu den Gebäuden auf dem Nachbargrundstück (Gemarkung 'Bad Oeynhausen, Flur 3, Flurstück 617) erfolgt erfolgt über das Plangebiet. Die Versorgung muss weiterhin gewährleistet bleiben.
Die mögliche Löschwasserentnahme (gem. Messung von 14.07.2020) aus dem Hydranten Eidinghauser Straße vor Nr. 1-3 bzw. Steinstraße 1 bei 2,0 bar beträgt jeweils 96 m³ /h. Zur Löschwassersicherstellung sind zusätzliche Hydranten zu installieren, da die bestehenden Hydranten (gegenüberliegende Straßenseite bzw. südlich der Mindener Straße) im Einsatzfall schlecht erreichbar sind.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen wird durch die Stadt Bad Oeynhausen sichergestellt.

6.5 Elektrizitätsversorgung

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

6.6 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Trinkwasserleitungen der angrenzenden Straßen 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. Im Zuge der Objektplanung sind weitere Hydranten herzustellen.

6.7 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Neusalzwerk". Eigentümerin ist die Stadt Bad Oeynhausen, c/o Eigenbetrieb Staatsbad Bad Oeynhausen, Im Kurpark, 32545 Bad Oeynhausen.

6.8 Geologie/ Baugrund

Im Plangebiet liegt in einem Bereich oberflächennahen Festgesteins, welches auch artesisch gespanntes Mineralwasser führen kann. Auf Grund der hydrochemischen Zusammensetzung dieser Grundwässer sind diese als „stark betonangreifendes Grundwasser (Expositionsklasse XA2) zu klassifizieren. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung geeigneter Betone) zu berücksichtigen. Hierzu kann die erstellte „Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung" des Erdbaulabor Schemm GmbH, Borgholzhausen vom 04.06.2020 (Bearbeitungsnr: 11.691) herangezogen werden.

In einer Tiefe von 0,3 m bis 2 m unter Geländeoberkante sind im Bereich des SO 1- und SO 2- Gebietes Geländeauffüllungen vorhanden (tlw. Schotter, Bauschutt, Schlacke) mit Zuordnungswerten gem. LAGA 2004 zwischen Z 1.1 und Z 2.

Weiterhin liegt das Plangebiet nahe dem Zentrum einer Subrosionssenke. Es ist nicht bekannt, ob die Subrosionsvorgänge abgeschlossen sind. Daher ist mit weiteren Setzungen an der Geländeoberfläche zu rechnen. Die Gründung des Bauwerks sollte auf unregelmäßige Setzungen ausgelegt werden (Geologischer Dienst v. 02.11.2020).

6.9 Artenschutz

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

Vermeidungsmaßnahme I: Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (§ 39 BNatSchG).
Um ein Töten und Verletzen von im Plangebiet brütenden Arten auszuschließen, ist das Räumen des Baufeldes sowie die Rodung von Gehölzen grundsätzlich außerhalb der Brut und Aufzuchtzeiten (Brutzeit: 1. März bis 30. September) durchzuführen (§ 39 BNatSchG).

Vermeidungsmaßnahme II: Kontrolle auf Brut- und Lebensstätten gebäudebewohnender Arten (§ 44 BNatSchG)
Sofern der Abbruch eines Gebäudes erforderlich werden sollte, ist das Gebäude auf Brut- und Vermehrungsstätten von Fledermäusen und anderen gebäudebewohnenden Arten zu kontrollieren. Bei Auffinden oder Verdacht auf besonders oder streng geschützte Arten ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Vermeidungsmaßnahme Gewässer/ FFH: Schutz des Gewässers vor Eintrag von Fremdstoffen
Bauabwässer sind aufzufangen und fachgerecht zu entsorgen. Die Lagerung von Baustoffen sollte, sofern sich darunter wasserlösliche oder sonstwie bedenkliche Stoffe befinden, auf waagrechten Flächen mit größtmöglichem Abstand zum Gewässer erfolgen.
Sofern lösliche Stoffe auf der Baustelle gelagert werden, sind diese abzudecken und entsprechend zu sichern, um ein Einspülen in das Gewässersystem Else / Werre zu vermeiden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauüberwachung ist hierauf hinzuwirken.

Glasfassaden / Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Fensterglas/ Fensterfronten sind diese mit entspiegelten, mit einem Außenreflektionsgrad von max. 15% versehenen Gläsern, auszustatten. Alternativ kann Glas verwendet werden, das durch ,,milchige" Streifen/ Punktemuster an der Außenseite engmaschig strukturiert ist. Eine Nachrüstung der Fenster mit halbtransparenten Klebestreifen im Abstand von 10cm untereinander (BIRD-TAPE) ist ebenfalls möglich.

6.10 Immissionsschutz
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene) und Sportlärmimmissionen (Sportplatz) vorbelastet.

6.11 Gutachten/ DIN-Normen
Die DIN 4109: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" kann zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem der Festsetzung zu Grunde liegenden Schallgutachten, bei der Stadt Bad Oeynhausen, Rathaus II, Schwarzer Weg 6, 32549 Bad Oeynhausen zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

6.12 Brandschutz
Jedes Objekt muss innerhalb von 75m Lauflinie mittels Löschwasser-Druckschläuche erreichbar sein. Zudem dürfen sich keine unüberbrückbaren Hindernisse in dieser Linie befinden. Die Löschwassermenge ist mit 2-3 Hydranten auf mindestens 2 voneinander unabhängigen Wasserleitungen sicherzustellen.

Die Erschließungsstraßen, Zufahrten und Aufstellflächen müssen den Vorgaben der DIN 14090 sowie der BauNVO NRW 2018 §§ 4+5 entsprechen. Der Feuerwehr muss die Möglichkeit zum Befahren der Flächen für den Gemeinbedarf gegeben werden.

Zudem sind ausreichend Einspeisestellen für Löschwasser, Aufstell-, und Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen. Das Parkhaus sowie das Garagengeschoss sind gemäß der SBauVO NRW Abschnitt Garagen zu errichten.
Mindestens ein Aufzug in jedem Gebäude mit „Gesundheitseinrichtungen und Seniorenwohnen" muss für die Benutzung mit einer lntensiv-Fahrtrage nach DIN EN 1789

(RTW) und DIN 75076 (ITW), sowie einem Krankenhausbett nach DIN VDE 0751-1 geeignet sein.

6.13 Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im geplanten „Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen“ (Stand Januar 2021). Die Belange des Heilquellenschutzes sind auf Grundlage der (am 31.08.2014 außer Kraft getretenen) Heilquellenschutzgebietsverordnung „Bad Oeynhausen- Bad Salzuflen“ zu beachten.

7. Rechtsgrundlagen jeweils in der z.Zt. geltenden Fassung

- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBI. I S. 1041)
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBI. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S 3786)
- § 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 durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S 218b)
- 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 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218, ber. S 304a)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) I.d.F. vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) I.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBI I S. 1328)
- 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 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW S. 376)
- 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 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.07.2020 (BGBI. I S. 1408)

Bad Oeynhausen, den 26.05.2021

(Bökenkröger)
Bürgermeister