



Kreis Höxter

# Stadt **Bad Driburg**

Kernstadt



Bebauungsplan  
**Bad Driburg - Kernstadt**  
**BA06**  
**„Eggeland-Zentrum“**

---

**Begründung (Teil I)**  
**01.04.2020**

**Bearbeitung**

Stadt Bad Driburg  
Amt für Stadtplanung  
Am Rathausplatz 2  
33014 Bad Driburg  
Tel.: 05253 – 88 0, Fax: 05253 – 88 135  
info@bad-driburg.de  
www.bad-driburg.de

**Ansprechpartner**

Gabriele Pape  
Stephanie Rohde

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>5</b>
1.1	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	5
1.2	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	6
1.3	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	6
1.4	VERFAHREN	7
<b>2</b>	<b>BESTANDSANALYSE UND STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>7</b>
2.1	BEBAUUNG UND NUTZUNG	7
2.2	VERKEHRLICHE ANBINDUNG UND VERSORGUNG	8
2.3	NATUR; LANDSCHAFT UND UMWELT	9
2.4	BODENVERHÄLTNISSE, SCHADSTOFFBELASTUNGEN	10
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>10</b>
3.1	REGIONALPLAN	10
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
3.3	BEBAUUNGSPLAN	11
3.4	BESONDERE BAURECHTLICHE VORSCHRIFTEN	12
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>12</b>
4.1	PLANUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE	12
4.2	BESCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTS	15
<b>5</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>18</b>
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	18
5.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	22
5.3	BAUWEISE UND BAUGRENZEN	25
5.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	25
5.5	VERKEHRSFLÄCHEN	27
5.6	STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN	28
5.7	LÄRMSCHUTZ	29
5.8	ERSCHÜTTERUNGEN	33
5.9	VER- UND ENTSORGUNG	33
5.10	GEWÄSSERSCHUTZ	35
5.11	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	36
5.12	PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOTE	36
<b>6</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>38</b>
6.1	DENKMALSCHUTZ	38
6.2	KAMPFMITTEL	38
6.3	HEILQUELLENSCHUTZ	38
6.4	DULDUNGEN	39

6.5	<i>BODENSCHUTZ</i>	39
6.6	<i>BODENBELASTUNGEN / ALTLASTEN</i>	39
6.7	<i>BAUGRUND</i>	39
6.8	<i>ARTENSCHUTZ</i>	39
6.9	<i>CEF-MASSNAHMEN</i>	41
6.10	<i>INSEKTENFREUNDLICHE BELEUCHTUNG</i>	42
6.11	<i>RENATURIERUNG KATZOHLBACH</i>	42
6.12	<i>EISENBAHNBETRIEB</i>	42
6.13	<i>DIN-VORSCHRIFTEN</i>	42
<b>7</b>	<b>UMWELTSCHUTZ</b>	<b>42</b>
7.1	<i>UMWELTBELANGE</i>	42
7.2	<i>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</i>	43
7.3	<i>ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT</i>	43
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>44</b>
<b>9</b>	<b>DURCHFÜHRUNG</b>	<b>44</b>
	<b>Gutachten:</b>	<b>45</b>

# 1 EINFÜHRUNG

## 1.1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Im Rahmen einer konsequenten und bedarfsorientierten Baulandentwicklung der Kernstadt Bad Driburgs soll das Areal der ehemaligen Eggelandklinik einer gemischten Nachnutzung aus Wohnen, Arbeiten, Kultur-/Bürgerhaus und Park-/Grünflächen zugeführt werden. Der historische Baukörper der Klinik soll nach Teilabbruch in ein Kultur- und Bürgerhaus umgewandelt und die großzügig verbleibenden Parkflächen zu einem Aktiv- und Gesundheitspark umgestaltet werden. Die Fläche der Eggelandklinik ist eine der wenigen innerstädtischen Baulandreserven. Trotz seiner sehr guten innerstädtischen Lage und seinen bedeutsamen Funktionen im Grünverbund der Stadt, lag die Fläche ca. 10 Jahre lang brach. Zudem waren die Park- und Grünflächen in diesem Zeitraum nicht für die Öffentlichkeit zugänglich oder nutzbar.

Die Umsetzung erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzepts vom März 2020 (Verf.: Gasse Schumacher Schramm Landschaftsarchitekten Paderborn). Für die bauliche Entwicklung sind drei Hof-Quartiere mit überschaubaren Nachbarschaften am neuen Kultur- und Bürgerhaus vorgesehen. Gestalt- und identitätsprägend für die innerstädtische Entwicklungsfläche ist das grüne Zentrum des ehemaligen Klinikparks, das neben dem Erhalt von Baum- und Gehölzstrukturen auch mit verschiedenen Freizeithalten zu einem neuen Aktiv- und Gesundheitspark entwickelt wird.

Am 18.05.2020 wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen. Vorausgegangen war eine intensive Einbeziehung der Behörden und der Bürgerinnen und Bürger, u.a. am 16.01.2020 in der Form eines offenen Bürgerdialogs.

Zwecks Realisierung dieser Flächenentwicklung wurde die Stadtentwicklungsgesellschaft Bad Driburg mbH gegründet. Bauliche Teilmaßnahmen werden über die Städtebauförderung (ISEK) und andere Förderzugänge (EFRE – Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) realisiert werden können. Im Jahr 2019 hat die Stadtentwicklungsgesellschaft die Flächen der ehemaligen Eggelandklinik vom Land NRW erworben.

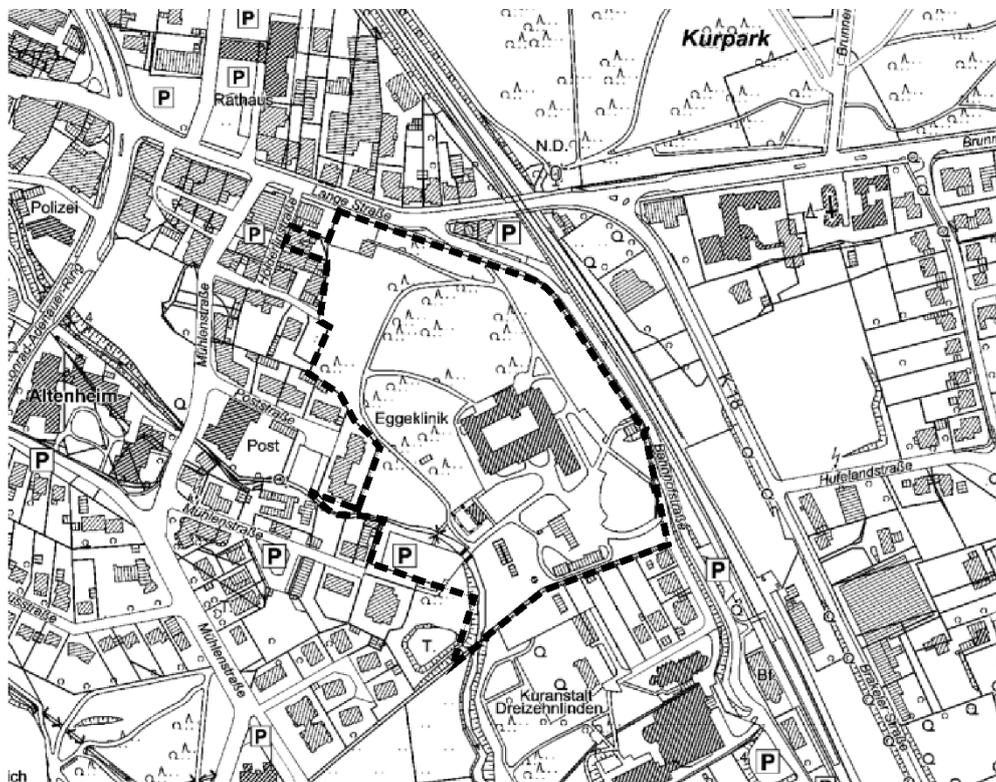
Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts beabsichtigt die Stadt Bad Driburg gemäß § 1 Baugesetzbuch einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bauleitplanung

gewährleistet die geordnete städtebauliche Ausbildung dieser Flächenentwicklung, die für die Stadt Bad Driburg von zentraler Bedeutung ist.

## 1.2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 53.800 qm. Es liegt im Osten des Stadtkerns südlich der Langen Straße. Im Osten wird es begrenzt durch die Bahnhofstraße, welche die direkte Anbindung zum Bahnhof darstellt, im Süden durch den Dr.-Riefenstahl-Weg und im Westen durch die rückwärtige Seite der Gebäude an Mühlenstraße, Poststraße und Hölderlinstraße.

Geltungsbereich (Ausschnitt ALK tim-online)



## 1.3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, den dargelegten Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, hat der Ausschuss für Bau, Straßen und Umwelt der Stadt Bad Driburg in seiner öffentlichen Sitzung am 14.11.2019 gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes BA06 der Stadt Bad Driburg/Kernstadt für den Bereich der Eggekl. Klinik beschlossen.

## 1.4 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans BA06 „Eggeland-Zentrum“ wird im Vollverfahren durchgeführt. Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch das Büro pp a | s aus Dortmund in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung der Stadt Bad Driburg.

Der gemäß § 2 a BauGB erforderliche Umweltbericht wird durch das ILB Planungsbüro Rinteln erstellt und ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept wurde erstmals am 14.11.2019 der Öffentlichkeit im Ausschuss vorgestellt und bis Ende 2019 im Rathaus ausgelegt bzw. im Internet verfügbar gemacht. Schriftliche Eingaben waren bis zum 14.12.2019 möglich. Ergänzend erfolgte ein offener Bürgerdialog am 16.01.2020, auch hier waren schriftliche Eingaben im Anschluss möglich.

Die „Variante 3“ (Stand vom 04.03.2020) als Ergebnis der ausführlichen Diskussion wurde im Ausschuss für Bau, Straßen und Umwelt am 14.05.2020 vorgestellt und wurde als Grundlage für die Bauleitplanung beschlossen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.12.2019 bis zum 16.01.2020 und vom 19.10.2020 bis zum 21.11.2020 durchgeführt.

## 2 BESTANDSANALYSE UND STÄDTEBAULICHE SITUATION

### 2.1 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Auf dem Grundstück der ehemaligen Eggelandklinik befinden sich heute, ca. 10 Jahre nach Aufgabe der Nutzungen, einige Gebäude, eingebettet in eine großräumige und mit vielen alten und auch jüngeren Bäumen bestandene Grünfläche.

Im Südosten des Grundstücks befinden sich 3 Quellen (Alte Stahlquelle, Beda-Quelle, Wiesenquelle), die der Klinik früher zur Verfügung standen. Zudem verläuft ein Abschnitt des Katzohlbachs durch das südliche Plangrundstück. Weiter südlich des Dr.-Riefenstahl-Weges grenzt die Katzohlbachaue an.

Das Grundstück ist aktuell der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Ein in dem Areal großzügig angelegtes Fußwegenetz verbindet die einzelnen Funktionsbereiche und die beiden Eingänge zum Park an der Lange Straße und der Bahnhofstraße.

Das Gelände fällt leicht bis mittelstark westlich in Richtung des Katzohlbachs hin ab.

Die umgebende Bebauungsstruktur und die Nutzung der Grundstücke sind heterogen. In der nördlichen, westlichen und südlichen Umgebung des Plangebiets befinden sich Wohngebäude und Läden in zwei- bis dreigeschossiger Bebauung mit überwiegend Sattel- und Walmdächern. Östlich entlang der Bahnhofstraße schließen sich die Bahntrassen der Deutschen Bahn an.

## 2.2 VERKEHRLICHE ANBINDUNG UND VERSORGUNG

Das Plangebiet besitzt über die Lange Straße nach Westen eine verkehrlich integrierte Anbindung an die Landstraße L 954 (Konrad-Adenauer-Ring) oder über die Brakeler Straße an die B 64 im Süden. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht durch den unmittelbar am Plangebiet vorhandenen Bus-Haltepunkt „Tourist-Info“ (R54, R75 Bad Driburg – Nieheim, R76 Bad Driburg – Steinheim, S30, 431, 570 Bad Driburg – Brakel) ebenfalls. Als Ergänzung dieses Angebotes fährt auch ein Bürgerbus Tour 3 (Stadtmitte – Steinbergstieg/Bahnhof – Stadtmitte) mit 6 Fahrten von Mo-Fr.

Der Bahnhof befindet sich in ca. 400 m Entfernung südwestlich des Plangebiets. Hier besteht ein Anschluss an die RB 84 „Egge-Bahn“ (Paderborn – Bad Driburg – Ottbergen – Kreiensen) und die RB 85 „Oberweser-Bahn“ (Paderborn) – Bad Driburg – Ottbergen – Göttingen, beide im Stundentakt.

Eine E-Bike Ladestationen besteht aktuell am Rathaus. Geplant ist, dort ein Elektro-PKW der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.

Die Innenstadt ist über die Lange Straße in ca. 5-10 Minuten zu Fuß erreichbar. Wege des täglichen und periodischen Bedarfs sowie Freizeit- und Erholungsaktivitäten lassen sich im direkten Umfeld des Plangebiets zu Fuß zurücklegen.

### Versorgung:

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich die Schule unter der Iburg (Grundschule), das Gymnasium St. Xaver und die Gesamtschule Bad Driburg. An der Mühlenstraße im Südwesten liegt die AWO-Kita Bad Driburg, im Norden der Ev. Kindergarten Jesus und Zachäus und im Westen der Kindergarten zum verklärten Christus Bad Driburg.

### Verkehrsgutachten

Mit Hinblick auf die geplante Nutzung ist in einem Gutachten das Neuverkehrsaufkommen, die Verteilung auf das umliegende Straßennetz sowie die Leistungsfähigkeit dreier anliegender Knotenpunkte berechnet worden (Verf.: Planersocietät, Dortmund Mai 2020).

Zusätzlich wurde die gemäß Satzung erforderliche Anzahl an Stellplätzen für das Vorhaben ermittelt. Ergänzend wurde auch für den langfristig zusätzlich geplanten Neubau eines Musik-/Theatersaals die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ermittelt (Analyse-Mit-Fall).

„Das Vorhaben erzeugt insgesamt einen Neuverkehr von 699 Kfz-Fahrten täglich, 490 Fahrten durch die Wohnnutzung und 209 Fahrten durch die Umnutzung der Eggelandklinik. Die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) gemäß HBS 2015 an den Knoten Konrad-Adenauer-Ring / Lange Straße, Bahnhofstraße / Lange Straße sowie Brakeler Straße / Brunnenstraße ändern sich durch das Vorhaben nicht. Sowohl im Analyse-Fall als auch im Analyse-Mit-Fall erreicht der Knoten Konrad-Adenauer-Ring / Lange Straße die Qualitätsstufe E und zeigt damit Überlastungserscheinungen auf, die nicht wesentlich dem Vorhaben anzurechnen sind. Die Knoten Bahnhofstraße / Lange Straße sowie Brakeler Straße / Brunnenstraße weisen beide sowohl im Analyse-Fall als auch im Analyse-Mit-Fall die Qualitätsstufe B auf und sind demnach als leistungsfähig einzustufen.

Durch das Vorhaben entsteht auf der Grundlage der Bad Driburger Stellplatzsatzung ein maximaler Bedarf an 341 Pkw-Stellplätzen (273 für die Wohnnutzung und 68 für die Umnutzung der Eggelandklinik) sowie 349 Fahrrad-Abstellplätzen (273 für die Wohnnutzung und 76 für die Umnutzung der Eggelandklinik.“

### 2.3 NATUR; LANDSCHAFT UND UMWELT

Der Geltungsbereich ist durch den Park der Eggelandklinik mit alteingewachsenem Parkgehölzbestand, Saumbiotopen, Parkrasen, Fußwegen, Beeten und Gewässern geprägt.

Der alte Gehölzbestand wird als erhaltenswert beurteilt (Kreis). Da mit hoher Wahrscheinlichkeit Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatschG zu erwarten sind, wurde eine umfangreiche Artenschutzprüfung ASP Stufe I-II auf der Grundlage einer Vogel- und Höhlenbaumkartierung sowie einer Horst- und Höhlenbaumkartierung und der Kontrolle der Gehölze auf Fledermausvorkommen durchgeführt (vgl. 6.5 Artenschutz).

Die Belange des Umweltschutzes (z. B. Klima, Lufthygiene, Biotope, Flora und Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Lärm, Kultur- und Sachgüter) werden in einem durch das Büro ILB Rinteln erstellten naturschutzfachlichen Gutachten ermittelt und bewertet. Auf die Ausführungen dieses Gutachtens als Anlage zu dieser Begründung wird verwiesen.

## 2.4 BODENVERHÄLTNISSE, SCHADSTOFFBELASTUNGEN

### Baugrund

Im Plangebiet befindet sich eine sehr unterschiedliche Untergrundsituation. Im Rahmen einer Baugrunderkundung (Verf.: Geotechnisches Büro Wiltschut, Lüdge Juni 2019) wurde die Untergrundbeschaffenheit für die geplante Bebauung untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Häusern mit Keller insbesondere im Bereich des Katzohlbachs beim Bau eine permanente Bauwasserhaltung empfehlenswert ist. Es werden zudem Empfehlungen zur Gründung ausgesprochen, die auf den jeweiligen Grundstücken durch weitere Untersuchungen zu konkretisieren sind.

### Boden

Im Plangebiet lagern rote Tonsteine. Auf dieser Tonsteinschicht haben sich Böden in unterschiedlicher Mächtigkeit entwickelt. Stellenweise wurde durch Baumaßnahmen auch Boden aufgetragen. Der anstehende Lehmboden ist nur gering durchlässig und wirkt partiell „stauend“.

### Bodenbelastungen / Altlasten

Bei der Entnahme der Bodenproben im Rahmen der Baugrunderkundung wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen beobachtet. Unabhängig davon muss damit gerechnet werden, dass bei abzutransportierendem Boden die Bodendeponie eine chemische Untersuchung nach LAGA fordert.

### Bergbau

Das Gebiet liegt nicht in einem bekannten Bergschadensgebiet.

## **3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

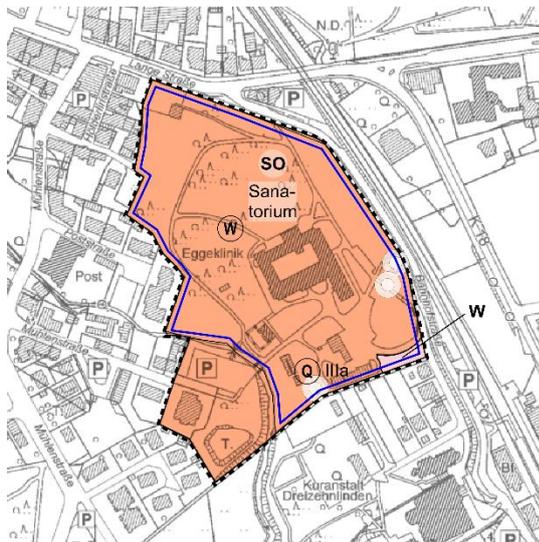
### 3.1 REGIONALPLAN

Im aktuellen Regionalplan, Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Bezirksregierung Detmold), ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

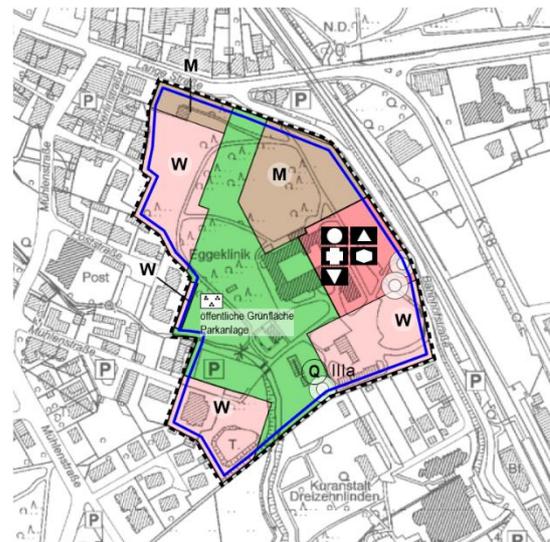
### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Driburg im Wesentlichen als Sonderbaufläche Sanatorium dargestellt. Ein kleiner Bereich im Südosten am Dr.-Riefenstahl-Weg ist als Wohnbaufläche dargestellt. Bis zum Katzohlbach im Süden ist der Änderungsbereich als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen gekennzeichnet. Drei bestehende Quellen sind als solche nachrichtlich dargestellt.

Der Änderungsplan soll zukünftig gemäß den Zielen (vgl. 4.1) Wohn-, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche darstellen. Damit widersprechen die beabsichtigten Zielsetzungen den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung im Parallelverfahren ist erforderlich und wird als 45. Änderung durchgeführt.



FNP-Änderung Bestand



FNP-Änderung Planung

### 3.3 BEBAUUNGSPLAN

Für das Plangebiet besteht aktuell kein Bebauungsplan. In der Umgebung befinden sich folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan BA 04 Brakeler Straße / Hufelandstraße, 2018 (Wohnbaufläche)
- Bebauungsplan BA 8f Brakeler Straße / Bahnhofstraße, 2016 (Fläche für Bahnanlagen, eingeschränktes Gewerbegebiet, P&R-Platz)
- Bebauungsplan BA 16 1993, BA 16 4. Änderung 2002, (Kerngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarf).

### 3.4 BESONDERE BAURECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Landschaftsplans Nr. 4 „Driburger Land“. Er grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet L-4-01 am Katzohlbach an. Der Abschnitt des Katzohlbachs liegt außerhalb eines definierten Überschwemmungsbereichs.

Der Planbereich liegt in der Zone A III des Heilquellenschutzgebietes Bad Driburg, festgesetzt mit Verordnung vom 20.11.2016. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit der Verordnung vereinbar und es wird auf die Verordnung hingewiesen.

Die Fläche befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

## 4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 PLANUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Mit der Umsetzung des Planungskonzeptes befolgt der Bebauungsplan folgende Ziele:

- Innenentwicklung,
- Schaffung von Optionen für „Wohnen und Arbeiten“ in städtischer Baudichte,
- bedarfsorientierte Baulandentwicklung,
- soziale Durchmischung durch ein Angebot an sozialverträglichem Wohnungsbau,
- Erhalt des historischen Baukörpers, Umwandlung in ein Kultur- und Bürgerhaus als Identifikationsort für ein neues Stadtzentrum
- Revitalisierung / Öffnung des Areals der ehemaligen Eggelandklinik als Parkanlage zur Freizeit- und Naherholung (als Teil der „grünen Infrastruktur“, IHK)
- Integration prägender / bedeutsamer Baumbestände
- Optimierung der Wegebeziehungen, Schaffung von Durchlässigkeit, von Grünverbindungen mit barrierearmer Gestaltung

- Renaturierung des Katzohlbachs (blaues Band)

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden vorgenannte Zielsetzungen verfolgt. Bei der Interessenabwägung wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Insbesondere wurden nach § 1 BauGB Abs. 6 berücksichtigt:

1. Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

*Das Nebeneinander von gemischter Nutzung und Wohnnutzung kann z. B. durch die kurzen Wege eine besondere Lebensqualität bieten. Familiäres und berufliches Umfeld können von der Zeitersparnis und von möglicher gegenseitiger Unterstützung profitieren. Im Plangebiet sind keine Gewerbe- und Industriebetriebe vorhanden, die durchgängige Lärmemissionen z. B. auch am Wochenende verursachen. Mit den zukünftigen baulichen und immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes können Konflikte aus der Lärmproblematik vermieden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Der nahegelegene Park der Klinik, der in großen Teilen erhalten bleibt, besitzt zudem Erholungsfunktion.*

2. Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

*Im Plangebiet werden in drei in sich abgeschlossenen Höfen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen. Dabei wird durch ein Angebot an sozialverträglichem Wohnungsbau, an diversen Wohnformen für eine soziale Durchmischung und damit stabile Bewohnerstrukturen gesorgt.*

3. Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

*Mit der Umnutzung des Klinikgebäudes in ein Kultur- und Bürgerhaus wird dem Belang Rechnung getragen.*

4. Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

*Das Kultur und Bürgerhaus soll der neue Identifikationsort eines neuen Stadtzentrums werden, welches urbanes Wohnen ermöglichen, aber auch Naherholung und einen Übergang zum Freiraum ausbilden soll. Mit der Planaufstellung werden seit geraumer Zeit nicht genutzte, aber nutzbare Flächen in Teilbereichen in Bauflächen umgewandelt. Der Belang einer Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener ortsteilbezogener Strukturen wird damit in hohem Maße berücksichtigt. Damit kann auch der zentrale vorhandene Versorgungsbereich dauerhaft wirtschaftlich gestärkt werden. Dabei dienen die Festsetzungen zum Einzelhandel dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches.*

5. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

*Innerhalb und im Umfeld des Plangebiets sind weder denkmalgeschützte Objekte noch archäologische Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertägig sichtbar ist, können Funde nie ausgeschlossen*

*werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wird in den Plan aufgenommen.*

*Mit dem Erhalt eines großen Gebäuderiegels der ehemaligen Eggelandklinik wird ein baukulturell bedeutsames Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt und damit erhalten.*

*Das Ortsbild wird von der Langen Straße durch die Randbebauung leicht verändert. Etwa die Hälfte der alten Parkanlage bleibt erhalten und bleibt auch mit seinen hohen Bäumen von der Langen Straße, der Bahnhofstraße und auch aus der Entfernung weiterhin sichtbar.*

6. Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

*Der Belang ist mit der Bauleitplanung nicht direkt berührt.*

7. Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

*Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des durch das Büro ILB Rinteln zu erarbeiteten Umweltberichtes ermittelt und bewertet. Der Bericht ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage 1 beigelegt.*

8. Belange der Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

*Die Schaffung eines Urbanen Gebietes und die Umnutzung des Klinikgebäudes in ein Kultur- und Bürgerhaus der Kernstadt Bad Driburg trägt auch zu einer Steigerung des Arbeitsplatz- und Versorgungsangebotes bei. Darüber hinaus wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden, auch kann das vorhandene Erschließungssystem mit seinen Versorgungs- und Kommunikationseinrichtungen genutzt, bzw. erweitert werden.*

*Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind nicht berührt.*

9. Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

*Die Nachverdichtung ermöglicht zunächst eine städtebauliche Weiterentwicklung. Die Auswirkungen der Planung lassen jedoch keine wesentliche Steigerung des motorisierten Verkehrs erwarten. Die vorhandene Erschließungsstruktur ist funktionsfähig und lässt keine Konflikte durch die Planung erwarten. Durch die direkte Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz kann der öffentliche Nahverkehr gestärkt werden.*

10. Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

*Der Belang ist mit der Bauleitplanung nicht berührt.*

11. Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

*Am 18.05.2020 wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen. Das Konzept entspricht der langfristigen Stadtentwicklung. Es ist Teil des ISEK's Südoststadt (2018). Die beabsichtigte Nachverdichtung dient der konsequenten Innenentwicklung, die die Stadt Bad Driburg seit Jahren verfolgt. Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Einzelhandel wirkt sich die Planung nicht negativ auf das Zentrum der Kernstadt aus und folgt damit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Driburg.*

12. Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

*Durch die Integration der Katzohlbach-Aue in Verbindung mit der geplanten Renaturierung wird den Belangen des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft Rechnung getragen.*

13. Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

*Der Belang ist mit der Bauleitplanung nicht berührt.*

#### 4.2 BESCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTS

Das neue Quartier knüpft stadträumlich an die Siedlungsachse Stadtzentrum / Lange Straße an. Die Raumkante der Langen Straße wird aufgegriffen und in die Bahnhofstraße verlängert. Die neue Folge von Baukörpern bindet so auch den bisherigen Solitär der ehemaligen Eggelandklinik in den baulichen Kontext ein.

Als zukünftiges Kultur- und Bürgerhaus (Maßnahme 17 des ISEK) im historischen Baukörper bildet die Eggelandklinik die zentrale Kubatur (Identifikationsort eines neuen Stadtzentrums) innerhalb der Quartiersentwicklung. Zur Akzentuierung dieser neuen Mitte erhält der Bau eine Platzfläche an der Westfassade, die sich in Richtung Park öffnet und somit einen Knotenpunkt der freiraumplanerischen Entwicklung innerhalb des großzügigen Parkareals bildet. Optional ist für die Zukunft die Positionierung einer Art Kulturzelt als Ergänzung des Angebots an öffentlichen Nutzungen möglich. (Mitte 2019 wurde das Projekt „Kultur- und Bürgerhaus“ in die Regionale OWL aufgenommen – ihm wurde der C-Status verliehen.)

Voraussetzung für die bauliche Entwicklung ist der Abriss einiger Kliniknebengebäude wie Chefarztvilla, Gärtnerei / Gewächshaus, Waschhaus / Sauna, Schwimmbad, Garagen, Holzschuppen, Gerätehaus und an der Hölderlinstraße der Abriss der ehemaligen Konditorei und Gaststätte.

Während die bestehende Grünfläche im nordwestlichen und östlichen Bereich zugunsten der baulichen Entwicklung reduziert wird, bleibt ein großzügiges Parkzentrum mit diversen Gehölzgruppen und Altbaumbeständen für die Naherholung erhalten. Die Platzierung der drei hofartigen Quartiere respektiert und rahmt das Parkzentrum und formuliert so eindeutige, klare Raumkanten bzw. Baulinien. Hier entsteht eine hohe Wohnqualität mit direktem Parkbezug.

Die drei Hof-Quartiere weisen unterschiedliche städtebauliche Merkmale, räumliche Qualitäten und Wohneinheiten auf:

Hof 1 bildet die bauliche Arrondierung zur Bestandsbebauung Hölderlinstraße / Poststraße. Abgerückt von der heterogenen Baustruktur bilden die neuen Baukörper eine neue Raumkante, einen aufgelockerten Blockrand an der Langen Straße und zum Park. Die Baukörper an der Langen Straße sollen in ihrer Kubatur auf das Villen-Ensemble auf der nördlichen Straßenseite reagieren. Die mittleren Baukörper orientieren sich als II-geschossige Baukörper zuzüglich eines Staffelgeschosses nach Süden. Die Ostgiebel definieren in Richtung Park eine städtebauliche Kante. Aufgrund der Kubatur mit deutlich kürzeren Giebelfassaden zum Park hin, bleibt hier eine Durchlässigkeit bzw. Funktionsbeziehung zum Bestandsgrün im Osten erhalten. Der abschließende südliche Gebäudekomplex reagiert in seiner Dimension (III-geschossig) auf die Bebauung an der Poststraße. Die seit vielen Jahren leerstehende Bestandsbebauung („Rote Villa“) steht einer Nutzung des Hofes 1 entgegen.

Hof 2 stellt mit bis zu 60 Wohn- und Arbeitseinheiten in ca. neun Baukörpern das größte neue Bacluster, und somit die urbane Mitte, dar. Die Baukörper gruppieren sich um einen zentralen Platz mit einer kleinen Grünfläche. Das Gesamtensemble reagiert in seiner Dimensionierung von Höhe und Volumen auf den Riegel der Eggelandklinik. Zusammenhängende III-geschossige Blockstrukturen grenzen das Quartier zur Bahnhofstraße ab. Nur zum Park hin befinden sich II-geschossige Baukörper zuzüglich eines Staffelgeschosses. Im Zentrum ist ein III-geschossiger Solitärbau platziert, der in Anbindung zum neuen Kultur- und Bürgerhaus ergänzende Sondernutzungen (Dienstleistungen / Kreativberufe etc.) aufnehmen kann. Mit dieser Mischung soll ein urbanes Quartier entstehen, das Wohnen und Arbeiten verbindet.

Hof 3 bildet mit dem Übergang zur Landschaft der Katzohlbach-Aue in Anzahl und Dimensionierung die kleinste Einheit. II-geschossige Stadtvillen bilden die Randlage zum Park nach Südwesten. Zusammen mit den III-geschossigen Mehrfamilienhäusern in Nachbarschaft zum Eggelandriegel wird das Thema Wohnhof rund um den Quartiersplatz (grüner Platz) am Solitärgebäude besonders hervorgehoben. Es entsteht ein differenziertes und familienfreundliches Quartier mit kleinteiligen Nachbarschaften für bis zu 30 Wohneinheiten.

Für die Entwicklung des Geländes wurde rahmengebend die Dimensionierung von Bauflächen, Baudichte oder Baukörpern sowie Größen von Freiflächen und die Verkehrsflächen formuliert. Folgende Nutzungen sind anteilhaft geplant bzw. zu realisieren:

### Bebaute Teilflächen

- sozialverträglicher Wohnungsbau	7.500 m <sup>2</sup>
- Wohnheim	3.500 m <sup>2</sup>
<u>- Wohnen und Arbeiten</u>	<u>16.000 m<sup>2</sup></u>
	27.000 m <sup>2</sup>

Teilfläche Kultur- und Bürgerhaus 5.000 m<sup>2</sup>

Teilfläche Grünfläche / Park 23.000 m<sup>2</sup>

### Erschließung, ruhender Verkehr, Rad- und Fußwegenetz

Die Erschließung des Hofes 1 erfolgt von der Hölderlinstraße aus. Hier konnte durch den Ankauf eines Grundstücks eine neue PKW-Erschließung mit Wendemöglichkeit generiert werden. Eine neue Verbindung für Fußgänger und Radfahrer wird weiter südlich zwischen Park im Osten und Hölderlinstraße im Westen geschaffen.

Die Anbindung des Hofes 2 und des bestehenden Eggelandriegels erfolgt über eine gemeinsame von der Bahnhofstraße abzweigende neue Erschließungsstraße. Hof 2 wird in dessen Verlängerung als Ringerschließung angeschlossen.

Die Erschließung des Eggelandriegels knickt oberhalb des Gebäudekopfes ab und verläuft nach Süden parallel zum Gebäude. Hierdurch wird auch die zentrale Parkplatzanlage mit bis zu 90 Stellplätzen angebunden. Eine Verbindung zur Erschließung des Hofes 3 nach Süden wird zukünftig nur für Müll- und Notfallfahrzeuge möglich sein. Hof 3 wird durch eine Stichstraße, ausgehend von der bestehenden Einfahrt an der Bahnhofstraße, erschlossen. Eine Aufweitung im Süden am Ende der Straße dient als Wendemöglichkeit. Des Weiteren erfolgt nach Süden eine barrierefreie Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den Dr.-Riefenstahl-Weg.

Die notwendigen PKW- und Fahrradstellplätze sind jeweils auf den Grundstückspartellen zu realisieren.

Unterschiedliche fußläufige Anbindungspunkte zwischen den Höfen / Baukörpern erzeugen zum einen eine Durchlässigkeit der einzelnen Quartiere untereinander und zum anderen die Verknüpfung in den Park bzw. angrenzenden Landschaftsraum (Katzohlbach-Auen). Zudem werden wichtige fußläufige Verbindungen zwischen Zentrum und Bahnhof geschaffen und ausgebaut. Ein zentral durch den Park verlaufender Weg dient Fußgängern als direkte

Verbindung zur Innenstadt und Radfahrern als grüne Wegeverbindung zum übergeordneten Radwegenetz.

#### Integration prägender Gehölzbestände

Der neue Aktiv- und Gesundheitspark, etwa 52 % der vorhandenen Parkflächen, bildet eine innenliegende Grünachse, die einerseits eine städtische Freiraumfunktion übernimmt und gleichzeitig als Quartiersgrün fungiert. Durch die Integration der Katzohlbach-Aue kann zudem eine Biotopverbund-Funktion erzeugt werden. Hierbei ist der Erhalt des Baumbestandes von hoher Bedeutung. Während der Baumbestand am Bach unangetastet bleibt, wird er im Bereich der Höfe reduziert.

## **5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ein bedeutendes Ziel der Stadtentwicklung Bad Driburgs ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen in einem attraktiven Umfeld innerhalb des Stadtgebietes.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Veränderung der Bevölkerungsstruktur, die sich in Bad Driburg insbesondere in einem zunehmenden Anteil an alten Menschen niederschlagen, sind Weichen für ein moderates Gegensteuern zu stellen (IHK) – durch Projekte, die die Stadt für junge Menschen und junge Familien attraktiver gestaltet, durch Qualifizierung der Freiräume zu einer Multifunktionalität, d.h. Nutzbarkeit durch unterschiedliche Gruppen zu unterschiedlichen Zwecken (Entwicklungsleitbild Wohnen 2009)

Laut „Integriertem Handlungskonzept aktives Stadtzentrum Bad Driburg 2015“ (IHK) ist aktuell für Bad Driburg davon auszugehen, dass die Bevölkerungsentwicklung quantitativ weitestgehend konstant bleibt. Allerdings hat zuletzt eine starke Bautätigkeit zu einem leichten Zuwachs der Bevölkerung geführt (u.a. durch Zuwanderung aus dem Paderborner Land). Die Entwicklung ist geprägt durch eine alternde Bevölkerung, aber auch durch einen Anstieg der klassischen „Familiengründer“. Für den Personenkreis ab 50 Jahren wird der Bedarf an altengerechtem Wohnraum steigen. Dieser sollte aufgrund eingeschränkter Mobilität vornehmlich im Stadtkern vorgesehen werden. Auch auf der Fläche der ehemaligen

Eggelandklinik, in städtebaulich integrierter Lage, besteht die Chance für diese Gruppen Angebote zu schaffen.

Auch für 25- bis 30-Jährige wird zunehmend das innenstadtnahe Wohnen wieder interessant. Vor der Gründung einer Familie und der daraus resultierenden Nachfrage nach mehr Wohnfläche oder einem Einfamilienhaus werden attraktive Wohnungen in Innenstadtlage zu fußläufig erreichbaren attraktiven Bereichen nachgefragt.

Durch den unmittelbar in der Nähe liegenden und fußläufig zu erreichenden Bahnhof kann das neu entstehende Quartier ebenso für Pendler attraktiv werden.

Ziel der Planungen ist auch eine soziale Durchmischung durch ein Angebot an sozialverträglichem Wohnungsbau und an diversen Wohnformen (Wohnungsformen/ Wohnungstypen). In diesem Zusammenhang sind die festgelegten Wohneinheiten je Hof als oberster Richtwert zu sehen.

Dementsprechend sollen die der Lange Straße abgewandten Bereiche des Hof 1 und der Hof 3 zukünftig vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Sie werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) im Hof 1 und WA 3 – 5 im Hof 3 festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht wird ein monofunktional strukturiertes Wohngebiet an diesem Standort nicht angestrebt. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten, die der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation und der Daseinsfürsorge dienen, sollen entsprechend des Charakters eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich zugelassen werden.

Einige der ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie in dieses kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht oder nur schwer zu integrieren sind. Zudem passen sie aufgrund der mit diesen Nutzungen verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehre und den daraus resultierenden Schallimmissionen nicht zum angestrebten ruhigen Charakter des neuen Wohnquartiers und werden daher als gebietsunverträglich eingeschätzt. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind im benachbarten Urbanen Gebiet vorzusehen.

Zudem sind Tankstellen entsprechend der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 22.11.2016 als Anlagen mit erhöhtem Wassergefährdungspotential (vgl. § 2 der VO, Ziff. 22)

hier im Schutzbereich A III grundsätzlich verboten und nur unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfähig.

#### Urbanes Gebiet (MU)

Für eine weitere Nutzungsdurchmischung zwischen Wohnen, Gewerbe, Arbeit und Freizeit am Rande des Stadtkerns sollen die Bereiche an der Lange Straße und am Beginn der Bahnhofstraße als Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Im Hof 1 wird die nördliche überbaubare Fläche als Urbanes Gebiet 1 (MU 1) und im Hof 2 die komplette Bebauung als Urbanes Gebiet (MU 2 – 4) festgesetzt.

Gemäß § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein, sodass eine flexiblere Nutzungsmischung langfristig ermöglicht wird. Das Ziel einer Stadt mit kurzen Wegen zwischen Wohnen und Arbeiten wird ebenfalls unterstützt.

Tankstellen tragen nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt (Werbung) nicht zur gewünschten Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellung bei. Der Verkehr, den Tankstellen anziehen, steht mit den bestehenden Nutzungen in Konflikt. Zudem sind Tankstellen entsprechend der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 22.11.2016 als Anlagen mit erhöhtem Wassergefährdungspotential (vgl. § 2 der VO, Ziff. 22) hier im Schutzbereich A III grundsätzlich verboten und nur unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfähig.

Vergnügungsstätten haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (Trading-down-Effekte, Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes) eine städtebauliche Relevanz. Mit dem geplanten Ausschluss der Vergnügungsstätten in dem festgesetzten Urbanen Gebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sollen diese Immissionen und Folgeprozesse vermieden werden. Gleichzeitig ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten notwendig, um eine mit dem Charakter der Kernstadt vereinbare Nutzungsstruktur als Teil dieser zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf die Handlungslagen der Innenstadt und die nahegelegenen Kureinrichtungen zu vermeiden. Generell ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Stadt Bad Driburg an anderer Stelle weiterhin möglich.

Bordellartige Betriebe sowie sonstige nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“, „bordellartige Betriebe“ sind im Urbanen Gebiet unzulässig. Hiermit soll

ein „trading-down-Effekt“ und eine mögliche Verödung des Plangebietes sowie des Stadtkerns vermieden werden. Gleichzeitig ist der Ausschluss dieser Betriebe hier notwendig, um eine mit dem Charakter des geplanten Gebietes vereinbare Nutzungsstruktur zu sichern. Zudem soll ein Beitrag zur Sicherung des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt geleistet und negative Auswirkungen auf die Handelslagen vermieden werden.

Das Plangebiet liegt am Rande, aber außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bad Driburg. Dementsprechend sind die mit dem im November 2010 vom Büro Junker und Kruse formulierten Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nur bedingt hier anwendbar (Überarbeitung Einzelhandelskonzept Ende des Jahres).

„Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich der Bad Driburger Innenstadt liegen und können an städtebaulich integrierten Standorten im Stadtgebiet liegen, wenn sie der Nahversorgung dienen.

Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich der Bad Driburger Innenstadt liegen. Bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion können sie an städtebaulich integrierten Standorten im Stadtgebiet, als sog. Gebietsversorger liegen.“

Aus diesem Grund sind Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort im Urbanen Gebiet nur ausnahmsweise, mit einer maximalen Größe von 80 qm zulässig. Die Flächenbegrenzung auf 80 qm begründet sich aus der Betriebsgröße der derzeit vorhandenen Kioske und Imbissstuben im Stadtgebiet.

### Gemeinbedarfsfläche

In Zusammenarbeit mit dem Büro „Drees & Huesmann Planer“ und verschiedenen Einrichtungen, Vereinen und Initiativen wurde ein qualifiziertes Nutzungskonzept für den historischen Baukörper der Eggelandklinik erarbeitet. Das abgestimmte Nutzungskonzept für die öffentlichen Dienstleistungen, die Umnutzung in ein Kultur- und Bürgerhaus, wurde am 27.01.2020 durch den Stadtrat beschlossen. In Kürze wird ein architektonischer Realisierungswettbewerb zum Umbau der Klinik durchgeführt.

Folgende Nutzungen sind in einer ersten Machbarkeitsstudie verortet worden:

Im Erdgeschoss: Musik- und Theatersaal (Kulturzelt), Moor- und Erlebniswelt, Lesen / Verweilen, Restaurant / Café, Restaurantküche, Foyer, WC;

im 1. OG: SPD-Ortsverein, Gruppenräume Schlagzeugunterricht, Integrative Begegnungsstätte, Lebenshilfe, Tornados, Kindergarde, Stadtgarde, Schlaganfallselbsthilfegruppe, Fanfarenzug, DLRG, Pro Barrierefrei;

im 2. OG: Abwasserwerk, Stadtverwaltung und

im Untergeschoss: Speisekammer, Technik / Lagerräume.

Die genaue Verteilung der Nutzungen im Gebäude erfolgt im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens.

Der Bebauungsplan setzt die Fläche des historischen Baukörpers mit westlicher Grundstücksfläche (einschließlich einer Fläche für einen potenziellen Konzertsaal und der Fläche der gestalteten Terrasse) und dem zugeordneten Vorplatz mit Zufahrt und Stellplatzanlage als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen öffentliche Verwaltungen, Schule, gesundheitlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen fest.

## 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe bestimmt. Mit den festgesetzten Werten ist zum einen eine hinreichend definierte Vorgabe festgesetzt. Zum anderen wird hierdurch den zukünftigen Bauherren ein hohes Maß an gestalterischen Möglichkeiten für ihr Bauvorhaben ermöglicht.

Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl orientieren sich sowohl am Bestand als auch an den natürlichen Gegebenheiten sowie an den städtebaulichen Zielen und beeinflussenden klimagerechten Faktoren.

### Grundflächenzahl (GRZ)

In allen **allgemeinen Wohngebieten** ist aufgrund der gewünschten Innenentwicklung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 zugunsten von Stellplätzen oder Tiefgaragen ist gemäß § 19 Abs 4 Satz 2 erlaubt. Es wird gesondert festgesetzt, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind.

Durch eine wasserdurchlässige Gestaltung aller Stellplatz-, Zuwegungs- und Wegeanlagen auf dem Grundstück werden die Ziele des Klimaschutzes berücksichtigt. Die

Grundflächenzahl von 0,4 erlaubt eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke und gewährleistet gleichzeitig eine städtebaulich geordnete und attraktive Bebauung. Die Festsetzung trägt dem ressourcenschonenden Umgang mit Freiflächen Rechnung.

In den **urbanen Gebieten** liegt die GRZ mit einem Wert von 0,6 unter der nicht zu überschreitenden Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 BauNVO. Eine verträgliche Nachverdichtung wird somit gewährleistet. Als Anreiz für eine städtebaulich gewünschte, weitgehende Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage wird gesondert festgesetzt, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind.

#### Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig, zum Teil sind zwingend zwei oder drei Geschosse festgeschrieben. Im Bereich der Langen Straße (**MU 1**) sind zwingend zwei Vollgeschosse, im Bereich der nach Süden abfallenden Bahnhofstraße (**MU 2 und WA 3**) sind zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt, um entsprechend der städtebaulichen Zielstellung ein sich in die Umgebung einfügendes Quartier mit entsprechender Dichte herzustellen. Die Geschosshöhe passt sich so der bestehenden Bebauung entlang der Straßen an und erzeugt ein stimmiges Bild. Die Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses wird zudem durch die Festsetzungen über die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen gewährleistet.

Insgesamt sieht das Gebiet eine Höhenentwicklung vor, welche sich der natürlichen Topografie, dem Bestand und der Lage in direkter Nähe zum grünen Park anpasst. So ist eine Staffelung der Geschossigkeiten Süd-West nach Nord/Nord-Ost vorgesehen, die durch das vorhandene topografische Gefälle noch unterstrichen wird.

In den Bereichen **WA 1, MU 4 und WA 5** sind zwei zwingende Geschosse festgesetzt, sodass eine gewisse Durchlässigkeit zum Bereich des grünen Parks geschaffen wird. Die Gebiete **WA 2, MU 3, und WA 4** sind mit zwei bis drei Geschossen festgesetzt, sodass eine gewisse Dichte erreicht werden kann, zugunsten eines besseren A/V-Verhältnisses gebaut wird und eine natürliche Höhenentwicklung erreicht wird. Für das Baufeld des Klinikgebäudes in der Gemeinbedarfsfläche werden zur Sicherung des Bestands maximal drei Geschosse festgesetzt. Zur Vermeidung von einer übermäßigen Verschattung aus Süd/Süd-West-Richtung wird insgesamt die Geschossigkeit auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt. Gleichzeitig passen sich die Geschosshöhen im Hof 1 an die umliegende Bebauung an. **WA 2** antwortet mit seiner zulässigen Dreigeschossigkeit auf das bestehende südlich liegende Mehrfamilienhaus.

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Aufgesetzte Nichtvollgeschosse sind möglich. Durch Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen wird die vorgesehene Höhenentwicklung jedoch gewahrt.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes werden maximal zulässige Gebäudehöhen sowie Traufhöhen für Gebäude mit Satteldächern (MU 1) festgesetzt. Die Höhenentwicklung des entstehenden Quartiers wird durch diese Festsetzungen planungsrechtlich gesteuert und das städtebauliche Konzept planungsrechtlich fixiert.

Als Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen (GH) und Traufhöhen (TH) ist die Oberkante des zugeordneten Randes der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante des fertigen Straßenniveaus – OKFS) herangezogen. Gemessen wird in der jeweiligen Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Gebäudes. Bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt für die Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe der Bezugspunkt des jeweils höheren zugeordneten Randes der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Grundlage für die Höhenermittlung ist die Erschließungsplanung mit Straßenendausbauhöhen (einsehbar beim Tiefbauamt der Stadt Bad Driburg).

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante des Fahrbahnrandes der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche bis zum höchsten Punkt des Daches. Nichtvollgeschosse werden auf die hier definierte Gebäudehöhe angerechnet. So ist eine klare, eindeutige Höhenentwicklung gewährleistet.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fahrbahnrandes der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung basiert auf den Leitvorstellungen des städtebaulichen Konzepts, welches eine natürliche Staffelung der Gebäudehöhen vorsieht und korrespondiert mit den festgesetzten Geschossezahlen. Am Rand des Plangebiets entlang der Langen Straße und der Bahnhofstraße orientieren sich die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen an dem Bestand.

Im **MU 1** sind Satteldächer vorgesehen, sodass zusätzlich eine Traufhöhe angegeben wird. Hier liegt die Spanne der Traufhöhe zwischen 6 und 8 m und die maximale Gebäudehöhe bei 13,50 m.

Mit maximalen Gebäudehöhen von 10 - 12 m (**MU 2, MU 3, WA 3 und WA 4**) wird die umgebende Bebauung (Eggelandriegel) aufgegriffen. Die Bandbreite von 10 – 12 m wird angeboten, um auch Geschosshöhen bis zu 4 m, insbesondere im Erdgeschoss zuzulassen und damit auch den möglichen Nutzungen über das Wohnen hinaus Spielraum zu geben.

Die zum Park hin orientierten Gebäude in WA 1, WA 2, MU 4 und WA 5 erhalten eine Gebäudehöhe von 10 m als maximale Obergrenze.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,6, eine maximale Dreigeschossigkeit und eine Gebäudehöhe von max. 18 m festgesetzt, um das bestehende Gebäude in seiner Kubatur zu sichern und eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen.

### 5.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster sind insgesamt so gestaltet, dass eine flexible Grundstücksaufteilung innerhalb dieser Baufelder ermöglicht wird. In Bereichen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung werden Baulinien festgesetzt; so zum einen entlang der Lange Straße und zum anderen die öffentliche Grünfläche östlich und westlich begleitend.

Die Baugebiete WA 2, MU 1, 2, 3 und WA 3 und 4 werden in offener Bauweise festgesetzt, um die gewünschte aufgelockerte Struktur der gegenüberliegenden Straßenseite zu betonen und die Höfe in Richtung der grünen Parkfläche zu öffnen.

In den mit a1 festgesetzten Baugebieten (WA 1, MU 4 und WA 5) wird gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise mit einer Beschränkung der Gebäudeseiten zum Park hin von 18 m zu errichten, um eine Durchlässigkeit zum Park zu sichern.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine abweichende Bauweise (**a2**), das heißt in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, da das bestehende Klinikgebäude länger als 50 Meter ist.

### 5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet werden im Bebauungsplan gestalterische Vorgaben gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NW formuliert, die zu einem angemessenen,

harmonischen Gesamtbild, bei zeitgleicher Rücksichtnahme auf die historische Bausubstanz der Eggelandklinik, führen sollen. Ergänzend wird ein Gestaltungshandbuch entwickelt, das als Grundlage bei den Verkaufsverhandlungen dienen wird. Was im Bebauungsplan als Gestaltungsregeln textlich und zeichnerisch festgesetzt ist, wird im Leitfaden verständlich zusammengefasst und mit weiteren Empfehlungen, Skizzen und Beispielen unterlegt. Er zeigt somit auch, welche gestalterischen Spielräume der Bebauungsplan zulässt.

Als zulässige Dachformen sind für die Bebauung entlang der Lange Straße (**MU1**) in Anlehnung an den Bestand Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 45 Grad und für die übrige Bebauung flachgeneigtes Flachdach (max. 10 Grad) festgesetzt, um das neue Bauen zu symbolisieren.

Weitere gestalterische Festsetzungen lauten wie folgt:

#### Fassaden

Als Fassadenmaterial sind heller Putz oder helles Sicht- / Verblendmauerwerk vorzusehen. Als untergeordnete Materialien sind Naturstein, Beton oder Holz für max. 25 % der geschlossenen Wandfläche gestattet.

Vorstellbalkone sind unzulässig. Brüstungen sind blickdicht zu errichten. Brüstungen und Sichtschutz aus Kunststoff sind unzulässig.

#### Dächer

Die Gebäude im MU 1 (Satteldach) sind in Dachneigung, Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist in gedeckten Rottönen, hellbraunen bis dunkelbraunen oder hellgrauen bis schwarzen Farbtönen auszuführen. Die Dacheindeckungen sind mit unglasierten Materialien vorzunehmen.

Dachgauben, Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind bis zu 40 % der Gebäudebreite je Traufseite zulässig. Dachgauben müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von den Außenkanten der seitlichen Gebäudeabschlusswände einhalten.

Empfangsgeräte und Solaranlagen sind ausschließlich auf dem Dach anzubringen.

#### Vorgärten, Einfriedungen, Stützmauern

Die Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Stellplätze, Zuwege, Zufahrten zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind die Grundstücke im MU 1 und MU 2 zur Langen Straße bzw. Bahnhofstraße hin.

Schotter oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

Aufgrund der Topografie sichtbare Stützmauern sind aus Naturstein bzw. aus Natursteinverblendmauerwerk zu errichten.

#### Gestaltung der versiegelbaren Flächen

Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW wasserdurchlässig zu gestalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### Mülltonnen

Die Standorte für Müllbehälter sind ins Gebäude zu integrieren.

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

#### Fernmeldeleitungen

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu führen.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen in den Urbanen Gebieten sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Erdgeschosszone zulässig und dürfen nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgestattet sein. Werbeanlagen sind blendungsfrei zu installieren. Sie dürfen eine Schrifthöhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Im MU2 und der Gemeinbedarfsfläche sind jeweils eine freistehende Sammelwerbeanlage im Format 1000 x 2000 mm im Einfahrtbereich der Planstraße B zulässig.

### 5.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die unter Punkt 4.2 beschriebenen Erschließungsflächen der Höfe und der Gemeinbedarfsfläche werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - in einer Breite von 7 Metern festgesetzt.

Ausgehend vom neuen Parkeingang an der derzeitigen Touristen-Information an der Bahnhofstraße wird ein neuer Hauptweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg in einer Breite von 3 Metern festgesetzt. Er wird im Süden an den Dr.-Riefenstahl-Weg angebunden. Dieser wird auf 3 Meter verbreitert.

Eine Verbindung zwischen Hof 2 und 3 wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung, sowie der Erschließung der Eggelandklinik hergestellt. Diese Erschließung kann auch durch Müllfahrzeuge durchgängig genutzt werden. Eine ständige Verbindung zwischen den Höfen für PKW ist nicht vorgesehen. Des Weiteren wird für die Ver- und Entsorgung zwischen der Verkehrsfläche des Hofes 2 und dem Park zwischen MU 4 und Gemeinbedarfsfläche ein Leitungsrecht in 4 m Breite festgesetzt.

Aufgrund der großen Höhendifferenzen zwischen der Erschließung des Hofes 3 und dem Dr.-Riefenstahl-Weg wird zur Herstellung einer barrierefreien Anbindung eine Rampe (2 m breit) parallel zum Gehweg angelegt werden, um das Gefälle abzufangen. Diese Erschließung ist von großer Bedeutung als Verbindung zum zukünftigen Kultur- und Bürgerhaus und als Verbindung zwischen den Wohngebieten und dem zukünftigen Naherholungsgebiet Katzohlbachau.

## 5.6 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB, die Gebäude sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Stellplätze und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports sind im Plangebiet nicht zulässig. Eine weitgehende Unterbringung der notwendigen privaten Stellplätze, insbesondere in MU 1 und MU 2, in Tiefgaragen ist aus städtebaulichen Gründen gewünscht. Diese Regelung dient insbesondere der Freihaltung des Straßenraums und der Grundstücke. Das Bild der Höfe zum Straßenraum soll nicht durch Stellplätze dominiert werden. Der Erholungswert des Gebiets steigt, ein städtebaulich verträgliches Siedlungsbild wird gesichert und dennoch kann eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen realisiert werden. Ergänzend können auch oberirdisch Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht werden. Für MU 1 und MU 2 wird explizit festgesetzt, dass mindestens 70 % der Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Um den fließenden Verkehr nicht zu stark zu unterbrechen, sind die Zufahrten zu den Tiefgaragen direkt von Lange Straße und Bahnhofstraße nicht zulässig.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Driburg vom 07.02.2020 sind für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten (WE) 2 Stellplätze (St) / 100 m<sup>2</sup> BGF zu schaffen, für Verkaufsräume 1 St / 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Für Wohnhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten sind 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

Wird zukünftig ein Saalbau bzw. Kulturzelt errichtet (ca. 60 St), steht ein geplanter P+R-Parkplatz an der Brakeler Straße für öffentliche Stellplätze mit einem Bahnübergang zur Bahnhofstraße (Realisierung 2021) zur Verfügung. Zudem ist eine Mehrfachnutzung des Parkplatzes östlich des Klinikgebäudes denkbar. Diese Parkmöglichkeiten stehen zukünftig auch Besuchern der Höfe 2 und 3 zur Verfügung. Für Hof 1 befinden sich öffentliche Stellplätze im Bereich der neuen Zufahrt von der Hölderlinstraße aus.

Südlich des Hofes 1 auf der Höhe der Poststraße wird für die Nutzung der Bewohner der Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes auf Wunsch eine private Stellplatzfläche ergänzt.

## 5.7 LÄRMSCHUTZ

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung (Verf.: TÜV NORD Umweltschutz, 27.01.2021) wurden auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens die in der Nachbarschaft und an den nächstgelegenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Nutzung (Wohnen, Kultur) des Plangebietes berechnet und beurteilt. Darüber hinaus sollte eine Aussage über die Möglichkeit des Umfangs von kulturellen Angeboten auf der geplanten Veranstaltungsfläche westlich des ehemaligen Hauptgebäudes der Eggelandklinik getroffen werden.

### Verkehr

Basierend auf den vorliegenden Daten zur Verkehrsentwicklung (Prognosehorizont 2030) im Bereich des Plangebietes wurden die durch den öffentlichen Verkehr auf der Langen Straße und der Bahnhofstraße erzeugten Immissionen an den maßgeblichen Immissionsorten gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ermittelt. Berücksichtigt wurde auch die Schienenstrecke „2974“. Die Immissionsgrenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm im Rahmen der Lärmvorsorge nicht überschritten werden sollen, werden zur Tages und Nachtzeit an der Bahnhofstraße um bis zu 1,9 dB(A) tags und 3,3 dB(A) nachts, sowie an der Langen Straße um 3,6 dB(A) tags und 6,2 dB(A) nachts überschritten. Die Gesamtbelastung liegt an der Bahnhofstraße bei 65,9 dB(A)/57,3 dB(A) tags/nachts und an der Langen Straße bei 67,6 dB(A)/ 60,2 dB(A) tags/nachts. Gegenüber der Vorbelastung liegt die Erhöhung durch die Zusatzbelastung an der Bahnhofstraße jedoch nur bei 0,8 dB(A) tags und 0,6 dB(A) nachts, sowie bei 0,2 dB(A) tags und 0,2 dB(A) nachts an der Langen Straße, weshalb diese als nicht wesentlich betrachtet werden kann. Die Gesetzgebung

spricht erst von einer wesentlichen Erhöhung ab 2,1 dB(A). Auf dem übrigen Plangebiet werden die Immissionsgrenzwerte zur Tageszeit und in der Nacht eingehalten.

Zur Darstellung der aktuellen Situation des Außenlärmpegels bzw. zur Kennzeichnung der Vorbelastung werden die Isophone des Außenlärms von 54 dB(A) nachts und 64 dB(A) tags nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gemäß DIN 18005/12/ ist ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) davon auszugehen, dass selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist. Diese Beurteilungspegel treten im Nachtzeitraum auf.

Aktiver Schallschutz könnte durch die Aufstellung einer Schallschutzwand parallel zur Schienenstrecke erfolgen. Hierdurch könnten an den der Schiene zugewandten Fassaden um ca. 2 dB(A) niedrigere Beurteilungspegel erreicht werden. Im Rahmen der Abwägung wird aus Gründen der Unverhältnismäßigkeit von Kosten und Nutzen von dieser aktiven Schallschutzmaßnahme Abstand genommen.

Schallschutzwände vor den Gebäuden an der Langen Straße und der Bahnhofstraße wären in der erforderlichen Höhe aus gestalterischen Gründen nicht realisierbar. Auch ein Abrücken der Bebauung aus der Straßenflucht der bestehenden Gebäude ist aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes (weitere Reduktion der Parkfläche mit altem Baumbestand, Aufnahme der Bauflucht des Bestandes) nicht gewünscht.

Dementsprechend sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen. Zum Schutz der Nachtruhe ist i.d.R. als geeignetste Schallschutzmaßnahme die Vorgabe von passiven Schallschutzmaßnahmen ggf. in Verbindung mit Vorgaben zur Ausrichtung der Schlafzimmerfenster und der Außenwohnbereiche an die lärmabgewandte Fassade anzusehen. Räume, die an der Langen Straße und der Bahnhofstraße / Schiene vorgesehen sind, sollten über entsprechende Zuluftelemente verfügen, um eine notwendige Belüftung der schutzbedürftigen Räume bei geschlossenen Fenstern zu ermöglichen.

Im Allgemeinen ist der Schutz des Außenwohnbereichs (Balkon- und Terrassennutzung im Tageszeitraum) bei Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV gewährleistet. Darüber hinaus müssen die Außenwohnbereiche an der lärmabgewandten Gebäudeseite von der Straße (Lange Straße, Bahnhofstraße) und Schiene angeordnet werden. Es wird festgesetzt, dass Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien) an den mit **Raute 1**

gekennzeichneten Baulinien bzw. Baugrenzen, die der Langen Straße und Bahnhofstraße zugewandt sind, nicht zulässig sind.

Für Vorhaben in allen Baugebieten gelten folgende Festsetzungen: Für die zu errichtenden Gebäude ist entsprechender Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Bei Wohngebäuden ist, sofern der schalltechnische Verträglichkeitsnachweis im Baugenehmigungsverfahren dies erfordert, für Schlafräume und Kinderzimmer zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Lange Straße, Bahnhofstraße) kann der Lärmpegel ohne gesonderten Nachweis um 5 dB(A) reduziert werden. Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

#### Anwohnerparken

Für die zu Grunde gelegte Nutzung von privaten Anwohnerparkplätzen (technische Anlagen) ergeben sich mit den zu erwartenden Schalleistungspegeln der einzelnen Anwohnerparkplätze Schallimmissionen gemäß TA Lärm an den Immissionsorten von bis zu 46 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts. Die anzustrebenden Immissionsrichtwerte werden entsprechend tagsüber um mindestens 14 dB(A) und nachts um mindestens 9 dB(A) unterschritten. Da unter Berücksichtigung des Planungsgrundsatzes „schonender Umgang mit Grund und Boden“ die notwendigen Abstände für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei Geräuschspitzen (nächtliches Schließen von Autotüren) nicht erreicht werden können, ist die Einhaltung der Richtwerte für Geräuschspitzen nicht möglich. Laut eines Urteils von 1995 (VGH Bad.-Württ. 3 S 3538/94) ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

#### Kultur- und Bürgerhaus

Auf der Grundlage eines abgestimmten qualifizierten Nutzungskonzepts für den historischen Baukörper der Eggelandklinik und die geplante Veranstaltungsfläche westlich des Baukörpers wurden Berechnungen (worst case Betrachtung) für Konzerte und andere kulturelle

Veranstaltungen wie z.B. Ausstellungen (Freizeitlärmerlass NRW (18. BImSchV), Parkplatzlärmstudie) durchgeführt. Diese Berechnungen ergaben, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel für kulturelle Veranstaltungen in den Ruhezeiten die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet von 55 dB(A) an den zugrunde gelegten maßgeblichen Immissionsorten an den Höfen 2 und 3 unterschritten werden. Auch den Veranstaltungen zugeordnete Bewegungen auf den nahegelegenen Parkplätzen führen in der Nacht zu keinen Überschreitungen.

Während der Durchführung von Konzerten ohne elektrische Verstärkung werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 55 dB(A) in den Ruhezeiten an den zugrunde gelegten maßgeblichen Immissionsorten an den Höfen 2 und 3 unterschritten. Bei elektrisch verstärkten Konzerten sind während des gesamten Tagesverlaufs inklusive Ruhezeiten deutliche Überschreitungen zu erwarten. Hier werden an den maßgeblichen Immissionsorten Beurteilungspegel von bis zu 82 dB(A) in den Ruhezeiten erreicht. Dieses stellt eine Überschreitung um 27 dB(A) dar. Hier werden selbst bei der Verwendung der Regelungen für seltene Ereignisse die Immissionsgrenzwerte um bis zu 7 dB(A) am Tag und 17 dB(A) in der Ruhezeit überschritten. Von Konzerten mit elektrisch verstärkter Musik sollte abgesehen werden, da durch die räumliche Nähe der geplanten Bebauung nördlich und südlich der Veranstaltungsfläche selbst die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete bei seltenen Ereignissen deutlich überschritten würden.

Besucherverkehr für das Kultur- und Bürgerhaus bzw. die Nutzung der zugeordneten geplanten Parkplätze findet im Tageszeitraum statt. Die zu erwartenden Beurteilungspegel unterschreiten an den benachbarten Wohngebäuden (Hof 2 und 3) während Veranstaltungen im Bürgerhaus tagsüber, in den Ruhezeiten und nachts die anzusetzenden Immissionsrichtwerte.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass zwar durch den Straßenverkehr eine deutliche Überschreitung der Grenzwerte vorliegt. Vor dem Hintergrund des gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB gebotenen sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist es dennoch angezeigt, das heute brachliegende, vorbelastete Plangebiet im Nahbereich der Verkehrslärmquellen zu bebauen (Innenentwicklung). In solchen Gebieten ist in Teilbereichen eine umfassende Einhaltung der Grenzwerte durch aktiven Lärmschutz nicht immer möglich. Die Gebäude sind des Weiteren unter besonderer Berücksichtigung des Klimaschutzes (EnEV) zu planen. Sie erfüllen durch diese Vorgaben bereits erhöhte schalltechnische Anforderungen.

Unter den gegebenen Umständen (Vorbelastung) ist durch die Realisierung der vorgenannten passiven Schallschutzmaßnahmen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen.

## 5.8 ERSCHÜTTERUNGEN

Durch den Eisenbahnbetrieb östlich der Bahnhofstraße und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Es wird der Hinweis aufgenommen, dass Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden können, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

## 5.9 VER- UND ENTSORGUNG

### Niederschlagswasserentwässerung

Das Gelände der ehemaligen Eggelandklinik befindet sich in der Heilquellenschutzzone III, sodass für die Niederschlagswasserbeseitigung einige Vorgaben zu beachten sind. Niederschlagswasser von Dachflächen darf, sofern der Boden ausreichend versickerungsfähig ist, über eine Rigole versickert werden. Niederschlagswasser von Straßen und Parkplätzen ist behandlungsbedürftig und darf nur über die belebte Bodenzone versickert werden. Nach Aussage des Baugrundgutachters Wiltshut ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände nicht möglich, sodass zur Verringerung des hydraulischen Stresses im Gewässer ein Regenrückhaltebecken erforderlich wird.

Durch das Ingenieurbüro Turk, Brakel wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Geplant ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecken im Süden des Parks mit Drossel- und Überlaufbauwerk. Nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Höxter ist die Einleitung des Niederschlagswassers vom Gelände der ehemaligen Eggelandklinik in den Katzohlbach zukünftig nur gedrosselt zulässig. Die zulässige Drosselspende beträgt dabei 10 l/s\*ha. Aus der zulässigen Drosselspende und der am Kanal angeschlossenen, geplanten versiegelten Flächen ergibt sich ein Regenrückhaltebecken mit einem erforderlichen Volumen von ca. 650 m<sup>3</sup> und einer Einleitungsmenge von ca. 44 l/s. Das Rückhaltebecken wurde aus hydraulischen Gründen am südöstlichen Ende des Grundstückes unterirdisch platziert und kann das erforderliche Volumen vorhalten. Die unterirdische Entwässerung erfolgt mittels Füllkörperrigolen (verstreute Kunststoffkisten).

Bei den Berechnungen der Niederschlagsentwässerung sind Gründächer für alle Neubauten mit Ausnahme des MU 1 einkalkuliert bzw. festgesetzt (M4).

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des geplanten unterirdischen Regenrückhaltebeckens Fläche für die Wasserwirtschaft, überlagert durch die öffentliche Grünfläche, fest.

#### Schmutzwasser

Durch das Gelände der ehemaligen Eggelandklinik verlaufen unterhalb der geplanten Gebäude städtische Mischwasserkanäle. Kontrollen (TV-Befahrungen) haben ergeben, dass sie sanierungsbedürftig sind. Die Schmutzwasserkanäle sind in einem besseren Zustand und könnten in weiten Teilen erhalten bleiben. Nach Vorgabe durch das Abwasserwerk Bad Driburg sollen die öffentlichen Schmutzwasserkanäle mindestens einen Durchmesser von DN 200 aufweisen, sodass einige Haltungen (DN 150) ersetzt werden müssen.

Neben Misch- und Schmutzwasserkanälen verlaufen durch das ehemalige Klinikgrundstück auch Regenwasserkanäle. Nach aktueller Einschätzung sind diese aus hydraulischer Sicht größtenteils sanierungsbedürftig. Die geplante Kanalisation liegt zum einen innerhalb der Verkehrsflächen, zum anderen im Bereich der öffentlichen Grünfläche. Eine Festsetzung eines weiteren Leitungsrechts ist nur zwischen MU 4 und Gemeinbedarfsfläche ergänzend für die Regenwasserableitung erforderlich. Der Verlauf der geplanten Kanalisation innerhalb der öffentlichen Grünfläche entspricht weitestgehend der Lage des bestehenden Regenwasserkanals. Die Planungen bzgl. der Lage der neuen Leitungen erfolgten in Abstimmung mit der Grünplanung (Baumbestand, Anpflanzungen).

#### Wasserversorgung

Die erforderlichen Leitungen zur Wasserversorgung des Plangebietes werden in Abstimmung mit der Kanalverlegung erfolgen.

#### Energieversorgung

Im Rahmen eines Gutachtens (Verf.: Generalplanung Becker und Heinze, Büren) wird aktuell ein Energiekonzept für das Plangebiet erarbeitet. Angesetzt wurde bisher der Dämmstandard KfW 55. Unter der Annahme, dass zukünftig der Anteil an stärker isolierten Gebäuden wächst, wird wahrscheinlich ein Mittelmaß zwischen KfW 55 und KfW 40 kalkuliert werden. Dabei stellt die aktuell im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung eine Maximalbebauung dar.

Ggf. ist für das Gebäude der früheren Eggelandklinik ein Blockheizkraftwerk vorzusehen. Eine Unterbringung im Gebäude wird ebenso untersucht wie die Unterbringung außerhalb des Gebäudes.

Der Bebauungsplan sieht als Platzhalter eine Fläche mit der Zweckbestimmung Wärmeversorgung im Bereich des Parkplatzes des zukünftigen Kultur- und Bürgerhauses an der Bahnhofstraße vor.

Ein bestehender Trafostandort an der Langen Straße zwischen Bestandsbebauung und Urbanem Gebiet 1 (MU 1) wird durch den Bebauungsplan gesichert. (ggf. Verlegung des Standortes)

#### 5.10 GEWÄSSERSCHUTZ

Im Zuge der beschriebenen Maßnahmen soll auch der Katzohlbach renaturiert und zugänglich gemacht werden. (Maßnahme „Blaues Band“ IHK)

##### Gewässerrandstreifen

Im südlichen Planbereich wird der dort verlaufende Katzohlbach als Gewässer festgesetzt. Der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand baulicher Anlagen von der oberen Böschungskante des Gewässers (Gewässerrandstreifen) von 5 m wird eingehalten (§ 31 Abs. 4 LWG NRW). Innerhalb dieses Abstandes ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten.

##### Heilquellen

Auf dem Grundstück befinden sich drei Quellfassungen für deren Grundwasserentnahmen ein gültiges Wasserrecht mit Rechten und Pflichten des Nutzungsberechtigten bis zum 31.07.2024 besteht. Wegen der Aufgabe der Nutzung werden im weiteren Verfahren die endgültige Stilllegung der unteren Wasserbehörde des Kreises angezeigt und Maßnahmen zum ordnungsgemäßen Rückbau abgestimmt.

##### Grundwasser

Laut Baugrundgutachten wurde das Grundwasser stellenweise bei ca. 2,5 m uGOK angetroffen. Staunässe ist bis in den Oberboden anzunehmen.

## 5.11 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Für den Aktiv- und Gesundheitspark sind neben der allgemeinen Parknutzung auch Freizeithalte wie ein Trainingszirkel, eine Wassertreppe am Katzholbach, eine Kneippstation mit Fußfühlpfad und ein Heilkräutergarten mit Liegewiese geplant. Dementsprechend ist als Festsetzung eine öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkanlage / Aktiv- und Gesundheitspark“ vorgesehen.

Mit der Öffnung des Parks der Eggelandklinik für die Öffentlichkeit wird zukünftig eine durchgehende Grünverbindung vom gräflichen Park im Norden über den Aktiv- und Gesundheitspark im Plangebiet zur Katzholbach-Aue geschaffen (Grünes Band).

Die Quartiere Hof 1 und Hof 2 erhalten beide eine kleinere dezentrale öffentliche Grünfläche zur Nutzung durch die Anwohner als Parkanlage.

## 5.12 PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOTE

Auf dem Gelände der ehemaligen Eggelandklinik befindet sich ein umfangreicher Baumbestand, durchzogen von einer parkähnlichen Anlage. Der Baumbestand soll weitestgehend erhalten werden, sofern er anderen Nutzungsansprüchen (Bebauung, Kultur- und Bürgerhaus, Erschließung, Entwässerung) nicht entgegensteht und in die Parkgestaltung integriert werden. Zwecks Beurteilung der aktuellen Situation wurde ein Baumentwicklungskonzept erstellt. Im Rahmen dieser Erfassung wurden 823 Bäume aufgenommen und in ein Baumkataster integriert sowie bewertet. Insgesamt besitzt das Areal eine hohe Vielfalt an dort vorkommenden Gehölzen (43 Arten mit 6 Sorten) welches die Grundlage für ein abwechslungsreiches Parkbild sein wird. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden keine Pflanzbindungen vorgenommen.

Insgesamt werden ca. 60 % der Bäume erhalten, ein Großteil liegt dabei im neuen Park. Ein Großteil der faunistisch wertvollen Bereiche wird nicht überplant. Die artenschutzrelevanten Neststrukturen östlich des historischen Gebäudes bleiben erhalten.

Zur Minderung des Eingriffs in die Natur und zur Erhöhung der Lebensqualität werden Pflanz- und Bindungsmaßnahmen ergänzend festgesetzt. Sie leisten einen besonderen Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Gestaltung des Ortsbildes:

Westlich des Hofes 1 zur Bestandsbebauung hin (WA 1, WA 2) wird das Rahmengrün erhalten und entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als 5 m breite Pflanzbindung in Verbindung mit einer ergänzenden Ersatzpflanzung festgesetzt (**Maßnahme 1 und 5** (M1, M5)) bzw. in eine öffentliche Grünfläche einbezogen. Das gilt ebenso für Bereiche entlang

der Bahnhofstraße auf der Gemeinbedarfsfläche und als Abgrenzung zum südlich gelegenen Dr. Riefenstahl-Weg (WA 4, WA 5).

Die geplante Erschließung des Hofes 3 wird beidseitig eingerahmt durch heute bereits stark bepflanzte Flächen. Diese werden dementsprechend als Pflanzbindungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt (**Maßnahme 5**).

Zum Park hin ist eine Hainbuchenhecke als Abgrenzung zu den Bauflächen vorgesehen. Die Festsetzung lautet wie folgt: Die direkt an den Park grenzenden Grundstücke im WA und MU sind zum Park hin mit einer 1 m breiten und maximal 1,80 m hohen geschnittenen Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Dahinter angeordnete Zäune oder Mauern müssen durch die Bepflanzung verdeckt sein (**Maßnahme 2**).

Zusätzlich ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (**Maßnahme 3**).

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind als extensive Gründächer zu errichten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zudem zulässig (**Maßnahme 4**).

Die Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Stellplätze, Zuwege, Zufahrten zu bepflanzen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind die Grundstücke im MU 1 und MU 2 zur Lange Straße bzw. Bahnhofstraße hin. Schotter oder Kiesflächen sind nicht zulässig. Mit der Begrünung und einer möglichst geringen Versiegelung werden ökologische Zielsetzungen erfüllt und negative Auswirkungen der Bebauung und Gestaltung für die Umwelt eingeschränkt. Niederschlagswasser kann im Freiraum versickern, die Klimaaktivität wird erhalten und einer Temperaturerhöhung im Binnenklima wird entgegengewirkt.

Mit diesen Maßnahmen soll in den Allgemeinen Wohngebieten und den Urbanen Gebieten ohne starke Nutzungsbeeinträchtigungen eine Minimierung der Umwelteinwirkungen erreicht werden.

## 6 HINWEISE

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

### 6.1 DENKMALSCHUTZ

Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Fossilien u. ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bad Driburg oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251 591-6098; E-Mail: [naturkundemuseum@lwl.org](mailto:naturkundemuseum@lwl.org), schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

### 6.2 KAMPFMITTEL

Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

### 6.3 HEILQUELLENSCHUTZ

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone A III des Heilquellenschutzgebietes „Bad Driburg“, festgesetzt mit Verordnung vom 20.11.2016. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Nach den Bestimmungen sind die Errichtung von

baulichen Anlagen, die zumindest zeitweise Kontakt mit dem Grundwasser haben (Tiefgaragen) genehmigungspflichtig, grundsätzlich aber zulässig und möglich. Tiefensondierbohrungen sind nicht zulässig.

#### 6.4 DULDUNGEN

Bei Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden.

#### 6.5 BODENSCHUTZ

Gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für NRW (LbodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben sich aus § 9 Abs. 1 Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) i.V.m. § 3 Abs. 1 und 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchG). Soweit sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 6.6 BODENBELASTUNGEN / ALTLASTEN

Vgl. hierzu 2,4

#### 6.7 BAUGRUND

Bei Häusern mit Keller ist insbesondere im Bereich des Katzohlbachs beim Bau eine permanente Bauwasserhaltung erforderlich (vgl. Baugrunderkundung in Bad Driburg, Eggelandklinik zum Projekt Entwicklung des Areals um die Eggelandklinik, Verf.: Geotechnisches Büro Wiltschut, Lüdge Juni 2019).

#### 6.8 ARTENSCHUTZ

Im Zuge der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Verf.: ILB Planungsbüro Rinteln,

Rinteln Dezember 2020). Im Rahmen dieser artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Bei der Planung der städtebaulichen Konzeption wurde versucht, den vorhandenen Baumbestand möglichst weitgehend zu erhalten. Grundlage der Untersuchungen waren hierfür Brutvogelkartierungen sowie Baumhöhlen- und Großnestkartierung (Verf.: Grüner Zweig, Tecklenburg März / April 2019). Von den insgesamt 22 artenschutzrechtlich relevanten Bäumen werden 12 erhalten und im Bebauungsplan festgesetzt. 9 artenschutzrechtlich relevante Bäume sind überplant worden. Ein Baum musste aus Gründen der Sicherheit bereits entfernt werden. Dafür werden zu der Eingriffs-Ausgleichsplanung entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen entwickelt.

Für das Plangebiet sind im LINFOS-Informationssystem des Landes NRW keine planungsrelevanten Tierarten aufgeführt. Im Verlauf der Brutvogelkartierung im Frühjahr 2019 wurden 24 Vogelarten auf dem Gelände nachgewiesen, somit in beiden Jahren 2018 und 2019 insgesamt 35 Arten. Davon wurden zwei planungsrelevante Arten (Saatkrähe und Star) auf dem Gelände als Brutvögel nachgewiesen. Weiter wurden insgesamt 18 (potenzielle) Höhlenbäume und vier Bäume mit Großnestern erfasst.

Im Jahr 2018 wurde beinahe auf dem gesamten Plangebiet Fledermausaktivität nachgewiesen. Vor allem von Zwergfledermäusen wurde es zur Jagd genutzt. Eine Roteiche wurde als Quartierbaum nachgewiesen. Diese musste aufgrund der Verkehrssicherungspflicht bereits gefällt werden. Beinahe alle auf dem Gelände befindlichen Gebäude bieten jedoch Quartierspotenzial für gebäudebewohnende Fledermäuse und ein Großteil der Baumhöhlen befand sich in einer Höhe von über 4 m und konnte nicht ausreichend auf eine Quartiersnutzung überprüft werden. Betroffene Bäume und Gebäude sollten vor den Baumaßnahmen von Sachkundigen betrachtet werden.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde ein worst-case-Verfahren durchgeführt. Die vorhandenen Daten und eine mehrmalige Begehung vor Ort machen vertiefende Bestandserfassungen vor Ort nicht erforderlich, da sie keine neuen Erkenntnisse ergäben.

Durch die Bebauung ist für das Schutzgut Tier mit geringen Beeinträchtigungen zu rechnen, da die Biotope durch die intensive Nutzung in der Umgebung erheblich vorbelastet sind.

Um das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG einzuhalten, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen während der Baufeldräumung erforderlich:

Zur Vermeidung der naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) zu beschränken. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind daher nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicher zu stellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Die erforderlichen Baumfällungen dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. Die Bäume sind vor Fällung auf Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren.

Die zu entfernenden Gebäude sind im Sommerhalbjahr abzureißen, um eine artenschutzrelevante Störung des Winterschlafes von Fledermäusen zu vermeiden. Die Gebäude sind vor Fällung auf Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren.

## 6.9 CEF-MASSNAHMEN

Als Ersatz für den Verlust von Starenbrutplätzen sind insgesamt 10 Starenkästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme an Gebäuden oder Bäumen zu installieren. Das Gelände der ehemaligen Eggelandklinik befindet sich angrenzend an Wohngebiete.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in den Gärten Vogelhäuser vorhanden sind, welche die Annahmewahrscheinlichkeit der Fledermauskästen erhöhen. Weiterhin bleiben einige Höhlenbäume erhalten, die von Fledermäusen als Wochenstuben genutzt werden können, sodass der Ausgleich insbesondere Einzel- und Tagesquartiere betrifft. Aus diesem Grund kann auf eine CEF-Maßnahme mit über 30 Fledermauskästen verzichtet werden. Als Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren sind insgesamt 20 Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme auf dem Gelände verteilt anzubringen. Nach Möglichkeit sollten 10 davon an Bäumen und 10 an Gebäuden angebracht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans BA 06 „Eggelandklinik“ löst unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

## 6.10 INSEKTENFREUNDLICHE BELEUCHTUNG

Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Außenbeleuchtung abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z. B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) zu verwenden.

## 6.11 RENATURIERUNG KATZOHLBACH

Der Katzohlbach wird im Rahmen der Umsetzung des Blauen Bandes naturnah umgestaltet.

## 6.12 EISENBAHNBETRIEB

Vgl. hierzu 5.8

## 6.13 DIN-VORSCHRIFTEN

Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Amt für Stadtplanung der Stadt Bad Driburg eingesehen werden.

# **7 UMWELTSCHUTZ**

## 7.1 UMWELTBELANGE

Neben den in § 1 BauGB formulierten grundsätzlichen Zielen und Zwecken der Bauleitplanung zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB den Belangen des Umweltschutzes in besonderer Weise Rechnung zu tragen. Für diese Belange der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB (insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die naturschutzrechtlichen Schutzgüter unter Anwendung der Bodenschutzklausel und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, der ggf. erforderlichen Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie) wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht zusammenfassend bewertet. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

## 7.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 1a (3) BauGB ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermittelt ein Defizit von 49.989 Werteinheiten (Bestand: 168.900 Werteinheiten – Planung 118.911 Werteinheiten). Die errechneten Biotoppunkte werden vom Ökokonto der Stadt Bad Driburg abgezogen.

## 7.3 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Durch die Ausweisung als Wohngebiet, Urbanes Gebiet und Fläche für den Gemeinbedarf und Park, mit der Möglichkeit Wohnhäuser zu errichten, ist von der Bahnhofsstraße aus mit einer Beeinträchtigung der unmittelbar angrenzenden Häuser zu rechnen. Dies wurde durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG berechnet. Ein schalltechnischer Verträglichkeitsnachweis erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Entwicklungszustand der Biotope wird sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erheblich verschlechtern, da der alte Baumbestand nach Möglichkeit geschützt oder ausgeglichen wird. Damit einhergehend ist auch keine erhebliche Beeinträchtigung der Tierwelt zu befürchten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans BA06 „Eggeland-Zentrum“ löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

Da der Planbereich bisher nur von an Siedlungsbereiche gewohnte Tierarten genutzt werden konnte, entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Während der Bauphase ist mit erhöhter Abgasbelastung sowie Staubentwicklung und Lärmbelastungen zu rechnen, so dass sich kleinklimatisch negative Auswirkungen ergeben werden. Sie sind aber im Vergleich zum Verkehr auf den im Untersuchungsgebiet liegenden Straßen so gering, dass sie für die Beeinträchtigung, vor allem langfristig, des Klimas keine Bedeutung haben.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung nur unwesentlich verändern. Durch die schon vorhandene Bebauung im Umfeld des Wohngebietes wirkt sich diese Veränderung nicht wesentlich aus.

## 8 FLÄCHENBILANZ

<b>Flächenart</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	10.570
Urbanes Gebiet	8.110
Gemeinbedarfsfläche	6.580
Flächen für Versorgung	120
Verkehrsflächen	6.430
Öffentliche Grünflächen (incl. RRB unterirdisch)	21.450
Wasserfläche	570
<b>Plangebiet Summe</b>	<b>53.830</b>

## 9 DURCHFÜHRUNG

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Art. 2 des Gesetzes vom 8.8.2020 BGBl. I 1728 und den hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, ist die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. von § 180 BauGB nicht erforderlich.

Bad Driburg, den 28.01.2021

**STADT BAD DRIBURG**

**Der Bürgermeister**

– Amt für Stadtplanung –

Im Auftrag:

## **Gutachten:**

- Verkehrsgutachten Areal Eggelandklinik, Verf.: Planersocietät, Dortmund Mai 2020
- Abschlussbericht über das Baumentwicklungskonzept im Areal der Eggelandklinik, Verf.: Grüner Zweig, Tecklenburg September 2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Verf.: ILB Planungsbüro Rinteln, Rinteln 14.12.2020
- Bericht über die ergänzende Brutvogelkartierung sowie die Baumhöhlen- und Großnestkartierung im Areal der Eggelandklinik, Verf.: Grüner Zweig, Tecklenburg März / April 2019
- Entwässerungskonzept, Verf.: Ingenieurbüro Turk, Brakel Stand Dezember 2020
- Erschließungskonzept, Verf.: Ingenieurbüro Turk, Brakel, Stand Dezember 2020
- Schalltechnische Untersuchung zur städtebaulichen Umstrukturierung des Bereichs der ehem. Eggelandklinik in Bad Driburg, Verf.: TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, Stand 27.01.2021
- Energiekonzeptentwicklung Bad Driburg - Eggelandklinik, Verf.: Generalplanung Becker und Henze, Büren, in Zusammenarbeit mit Energieservice Westfalen Weser, in Bearbeitung
- Baugrunderkundung in Bad Driburg, Eggelandklinik zum Projekt Entwicklung des Areals um die Eggelandklinik, Verf.: Geotechnisches Büro Wilschut, Lüdge Juni 2019

## **Teil II: Umweltbericht**