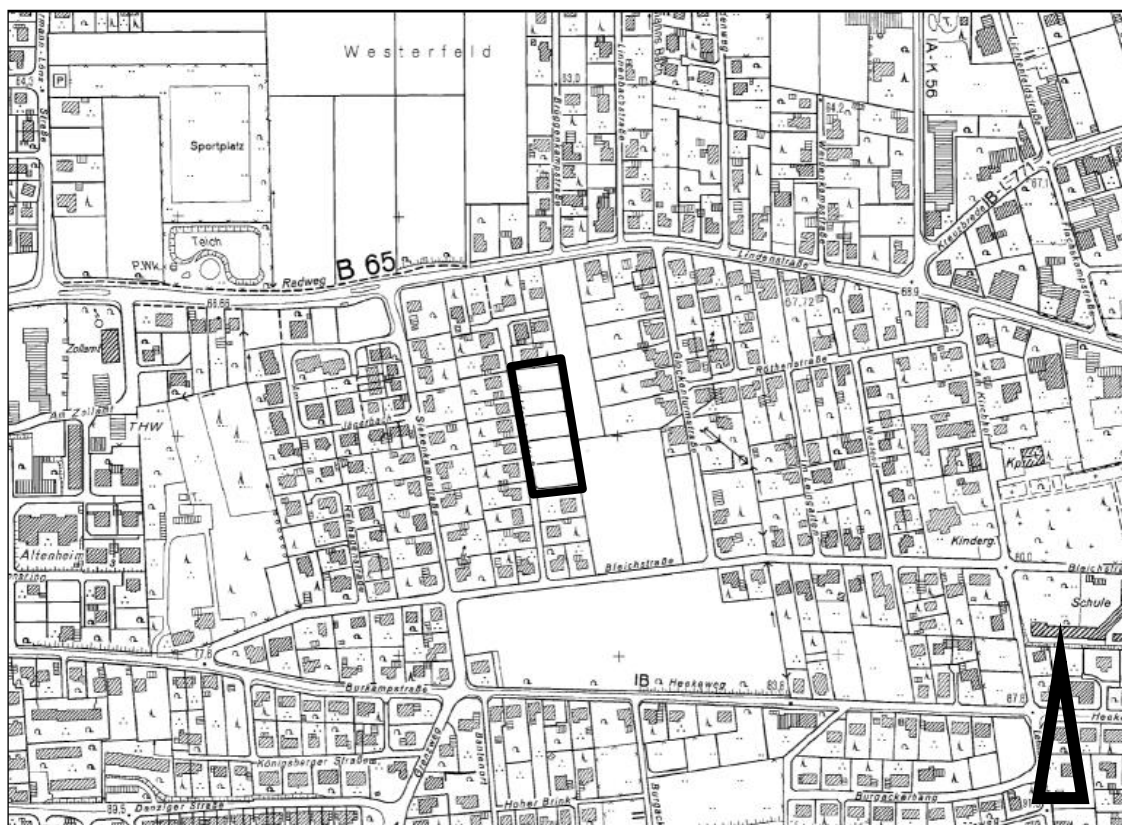




Stadt Lübbecke

Begründung -Teil C-

zum Bebauungsplan Nr. G 40
„Goldackerstraße“
gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

VORENTWURF

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

Inhalt

1	ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	4
2	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN.....	4
3	LAGE IM RAUM / BESTAND.....	5
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3.2	ZUSTAND DES PLANGEBIETES	5
3.3	IMMISSIONEN / ALTLASTEN	7
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
4.1	REGIONALPLAN.....	7
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
5	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	8
6	ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES.....	9
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
7.3	GESCHOSSIGKEIT / HÖHE BAULICHER ANLAGEN / BEZUGSPUNKTE	10
7.4	ANZAHL DER WOHN EINHEITEN.....	10
7.5	BAUGRENZEN	11
7.6	BAUWEISE.....	11
7.7	STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN / VORGÄRTEN	11
7.8	STRÄßENBEGRENZUNGSLINIE	12
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
8.1	DACHGESTALTUNG	12
8.2	FASSADENGESTALTUNG	13
8.3	EINFRIEDUNGEN	13
9	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	13
9.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND UMWELTAUSWIRKUNGEN	14
9.2	ARTENSCHUTZ.....	17
10	BELANGE DES BODENSCHUTZES.....	18
11	VER- UND ENTSORGUNG.....	19
11.1	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	19
11.2	ABWASSERBESEITIGUNG	19
11.3	ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	19
11.4	ABFALLBESEITIGUNG	19
12	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
13	HINWEISE	20
13.1	BODENDENKMALPFLEGE	20
14	FLÄCHENBILANZ	20

15 KOSTEN	20
------------------------	-----------

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Stadtplaner AKNW, SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3646),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW. S. 294),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert am 03.02.2015 (GV.NRW. S. 208),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN

Das Plangebiet liegt in der Stadt Lübbecke am westlichen Rand des Stadtteils Gehlenbeck östlich der bereits überwiegend bebauten Goldackerstraße und südlich der Lindenstraße (B 65). Weiter in Richtung Osten schließt nach einer landwirtschaftlichen Fläche die Glockenturmstraße samt begleitender Wohnnutzung an (Abb. 1).

Für die sich im Bebauungsplan befindlichen Flächen besteht ein konkretes Bauinteresse zur Errichtung von Wohngebäuden. Durch das Bauleitplanverfahren sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar, sodass eine wohnungsbauliche Entwicklung im Plangebiet auch den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Lübbecke entspricht (Kap. 4.2). Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO (Kap. 8.1) soll die städtebauliche Entwicklung gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Lübbecke demnach nun auch verbindlich auf planungsrechtlicher Ebene gesichert werden.

Da die Fläche nach Verkehrsauffassung nicht den vorhandenen Bebauungszusammenhang gem. § 34 BauGB – auf dessen Grundlage sonst bereits jetzt eine Bebauung möglich wäre – fortführt und sie für eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches besonders geeignet ist, wird ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufgestellt, in dem v.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt werden. So kann auf der zur Rede stehenden Fläche Baulandqualität geschaffen und mit der vorliegenden Planung insgesamt eine städtebaulich geordnete Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Plangebiet gewährleistet werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine Vorhaben, die nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht (UVPG NRW) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ermöglicht. Auch eine von dieser Planung ausgehende Beeinträchtigung des in § 50 Bundes-Immissionsschutz-

gesetzes (BImSchG) normierten Trennungsgrundsatzes ist nicht erkennbar. Insbesondere befindet sich die vorliegende Planung – durch nicht vorhandene Störfallbetriebe im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung – nicht im Anwendungsbereich des Leitfadens „KAS-18“¹, sodass keine Achtungsabstände zu Störfallbetrieben beachtet werden müssen.

Ebenfalls liegen keine Anzeichen für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor (Kap. 9), so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wird ebenfalls nicht notwendig, da die § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl im Plangebiet weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Stadt Lübbecke im Stadtteil Gehlenbeck und umfasst in der Gemarkung Gehlenbeck, Flur 8 die Flurstücke 621, 587, 586, 573, 507 und 907 tlw. (Goldackerstraße). Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 4.641 m².

Die räumliche Grenze des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet selbst stellt sich gegenwärtig als Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches von Gehlenbeck dar, die im Westen an die Goldackerstraße grenzt (Abb. 1). Im Bereich der Goldackerstraße besteht bereits eine überwiegend I-geschossige, offene Wohnbebauung v.a. mit Einfamilienhäusern. Vereinzelt ist auch eine II-geschossige Bauweise in der weiteren Umgebung zu finden. Die Dachgeschosse sind in der näheren Umgebung überwiegend ausgebaut.

Die mit überplante Fläche auf dem Flurstück 907 im Süden des Plangebietes stellt derzeit die Zuwegung zu den östlich an das Plangebiet anschließenden Landwirtschaftsflächen dar. Die Fläche befindet sich in öffentlicher Hand.

¹ Kommission für Anlagensicherheit (KAS): Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG



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



Abbildung 2: Blick auf das Plangebiet von Süden (Quelle: o.9 Stadtplanung)

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen keine Emissionen auf benachbarte Nutzungen aus.

Das Plangebiet liegt zwar in der Nähe der stark befahrenen B 65, jedoch in einer Entfernung von zwei bis drei Bebauungstiefen, sodass nicht mit einer erheblichen Einwirkung von Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu rechnen ist. Zudem stellt sich die Goldackerstraße als Sackgasse dar, sodass hier nur mit Quell- und Zielverkehr der Goldackerstraße zu rechnen ist.

Es können jedoch durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zeitweise Immissionen in Form von Lärm oder Staub auf das Plangebiet einwirken, die nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen sind.

Altlasten oder Ablagerungen sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar (Abb. 3). Die östlich dargestellte Fläche für den Grundwasser- und Gewässerschutz wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans und wird damit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung (gem. § 1 Abs. 4 BauGB) gerecht.

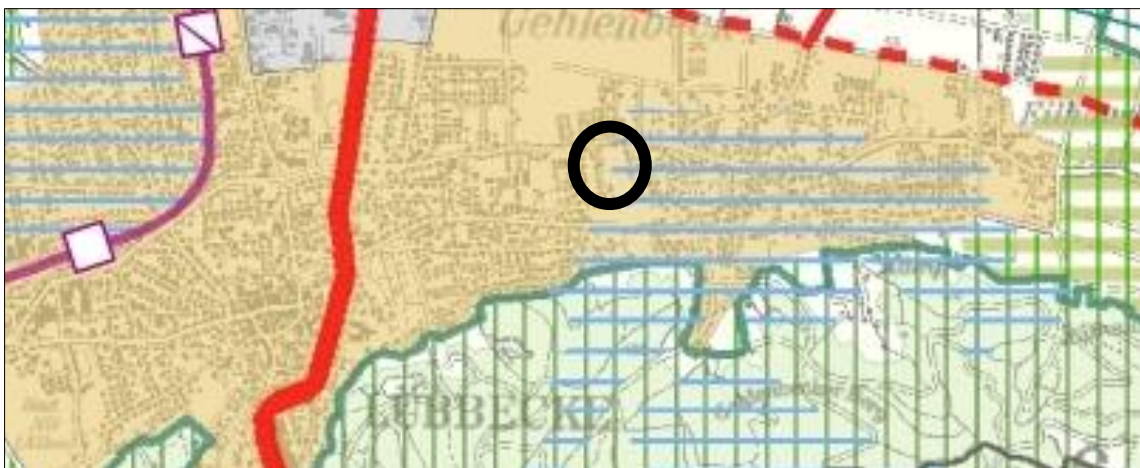


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lübbecke stellt für den Planbereich vollständig eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Auch die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich angrenzend besteht die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ und einer überlagernden Darstellung eines Wasserschutzgebietes der

Zone IIIA. Durch die dargestellte öffentliche Grünfläche verläuft zudem in Nord-Süd-Richtung die Darstellung einer geplanten überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße (hier: geplanter Tunnel der B 239 durch das Wiehengebirge; Abb. 4 gepunktete Line).

Da mit der hier zur Rede stehenden Bauleitplanung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, entsprochen.

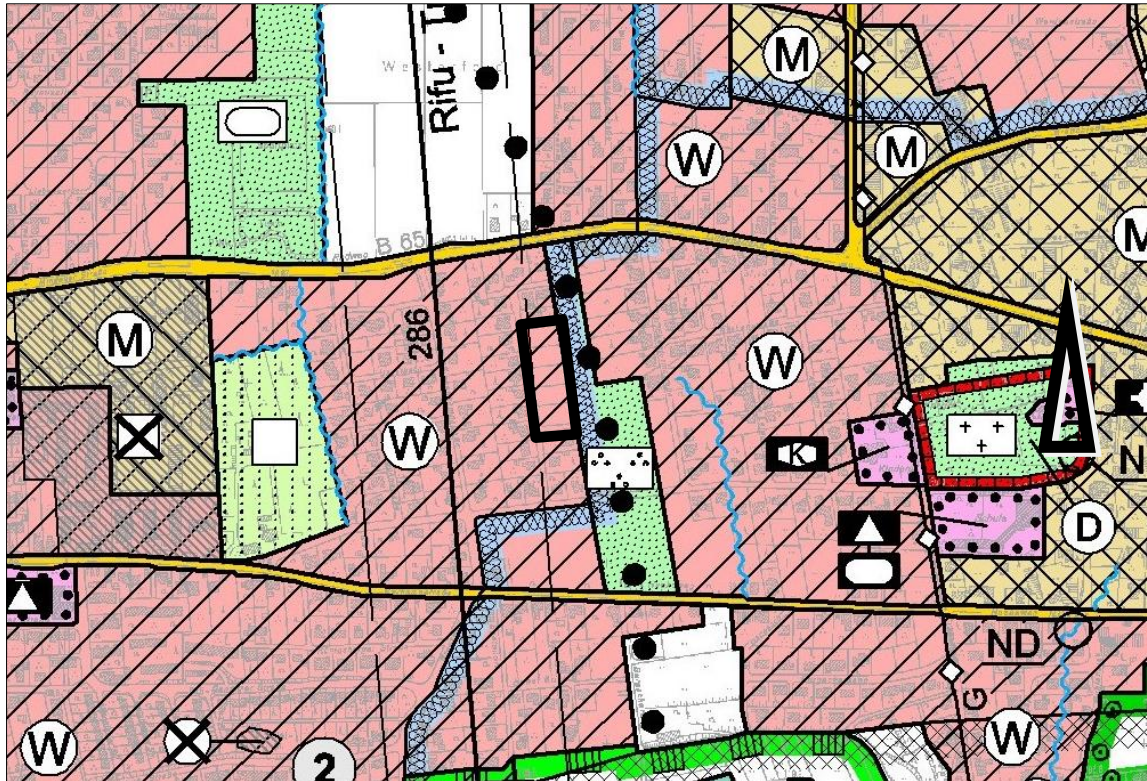


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Lübbecke

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung des Plangebietes entsprechend der Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes der Stadt Lübbecke geschaffen werden. Dazu sollen insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt werden.

So soll mit diesem Bebauungsplan eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung und Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereiches ermöglicht und damit die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gewährleistet werden. Gleichzeitig wird hierdurch ein Beitrag zur Sicherung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen geleistet.

6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Goldackerstraße gewährleistet. Über die südlich gelegene Bleichstraße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Erschließung innerhalb des Plangebietes ist nicht notwendig.

Eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der insgesamt geringen Verkehrsbelastung nicht erkennbar.

An den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet über die Haltestelle „Siekenkampstraße“ im Bereich der Lindenstraße angebunden. Diese ist über eine nördlichen des Plangebiets gelegene Fußwegeverbindung zwischen Goldackerstraße und Lindenstraße zu erreichen. Hier verkehren die Linien 512, 513, 514 und 581 in Richtung Lübbecke, Minden und Espelkamp. Über den Bahnhof in Lübbecke besteht Anschluss an den Nah- und Fernverkehr.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sich diese Nutzungen aufgrund ihres Flächenanspruches und zu erwartenden Nutzungsintensität und des Verkehrsaufkommens, dass sich z.T. bis in die Nachtstunden erstrecken kann, störend auf die vorhandenen, vorwiegend durch Wohnen geprägten Nutzungsstrukturen auswirken können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die sich an den Verhältnissen in der näheren Umgebung orientiert. So wird die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO max. zulässige GRZ ausgeschöpft, um eine effektive Ausnutzung von Grund und Boden zu erzielen.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die festgesetzte GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung des Baugrundstücks von bis zu 60% zulässig ist (zur maximal möglichen Versiegelung auch Kap. 10).

7.3 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen / Bezugspunkte

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des WA-Gebietes auf I Geschoss begrenzt. Die nähere Umgebung ist ebenfalls v.a. durch 1-geschossige Wohnhäuser geprägt, so dass sich das Plangebiet auch hinsichtlich der Höhenentwicklung an die vorhandenen Strukturen anpasst.

Darüber hinaus wird die zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen auf 8 m über den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkten gem. § 18 BauNVO begrenzt. Mit Festsetzung dieser Firsthöhe wird in der Regel eine adäquate Nutzung auch von möglichen Dachgeschossen gewährleistet, so dass auch diesbzgl. ein Einfügen der künftigen baulichen Anlagen in die nähere Umgebung ermöglicht wird.

Aufgrund des nach Norden abfallenden Geländeniveaus werden trotz geringer Plangebietsausdehnung mehrere abgestufte Bezugspunkte in m über Normalhöhe Null (m NHN) festgesetzt, so dass eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung gewährleistet wird. Dabei orientieren sich die Höhen im Mittel an der dem Plangebiet vorgelagerten Goldackerstraße (Kanaldeckelhöhen zzgl. eines Zuschlags von jeweils ~ 20 cm).

Die so festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technisch erforderliche Einrichtungen (z.B. Be- und Entlüftungseinrichtungen, Fahrstuhlschächte) ausnahmsweise überschritten werden. Hierfür ist bei Bedarf ein gesonderter Antrag bei der Baugenehmigungsbehörde zu stellen.

7.4 Anzahl der Wohneinheiten

Weiterhin wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Wohneinheiten) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohnungen begrenzt, um eine an die bestehende Bebauungsstruktur angepasste Nutzungsdichte zu gewährleisten.

Andererseits soll die Entstehung von größeren Wohngebäuden mit einer höheren Zahl von Wohnungen vermieden werden, da diese Bebauungsform in der näheren Umgebung nicht vorhanden ist. Eine solche Entwicklung im Plangebiet soll somit auch nicht ermöglicht werden.

7.5 Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen für bauliche Hauptanlagen durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ermöglichen ein Baufenster parallel zur Goldackerstraße, das den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m zu benachbarten Flur- bzw. Grundstücken nördlich und südlich einhält.

Die Baugrenzen halten zudem einen Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche ein, um in Verbindung mit der Festsetzung der „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)“ (Kap. 8.7) ein Einfügen in die bestehenden Baufluchten und örtlichen Gegebenheiten zu gewährleisten und neue Vorgartenbereiche, wie sie in der näheren Umgebung vorhanden sind, entstehen zu lassen. Ein 5 m Abstand wird auch zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen im Osten gehalten.

Im Süden des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 907 eine Zuwegung zu den östlich liegenden Landwirtschaftsflächen, die sich aufgrund ihrer zu erhaltenden Funktion nicht im Baufenster befindet.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkone etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, um die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken und eine individuelle Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen.

Diese Überschreitung der Baugrenzen ist jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe zulässig.

Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken gem. § 6 BauO NRW bleiben durch diese Festsetzungen unberührt und sind weiterhin zu beachten.

7.6 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Gebäudelänge darf bei dieser offenen Bauweise höchstens 50 m betragen. Damit wird den örtlichen Gegebenheiten entsprochen.

7.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen / Vorgärten

Innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Flächen außerhalb des Baufensters) sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Im Plangebiet wird zusätzlich eine 5 m breite „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)“ parallel zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen dürfen nur Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschließlich deren Zufahrt nur in einer Breite von max. 6 m errichtet werden. Offene Kleingaragen müssen zudem mind. 3 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben. Diese Regelung darf je Baugrundstück nur einmal in Anspruch

genommen werden. Carports dürfen in dieser Fläche keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.

Mit diesen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, im Plangebiet eine einheitliche Gestaltung des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes zu gewährleisten. Dieser städtebauliche Raum und die visuelle Wirkung einer Verkehrsfläche bestehen aus der flächenhaften Gestaltung und der Wirkung der diesen Bereich begrenzenden Gebäude. In diesem Profil wirken Garagen und geschlossene Wände von Carports störend, weil sie den großzügigen Eindruck des Straßenbildes mindern.

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzungen gewährleistet, dass von den Grundstücken die freie Sicht auf die Verkehrsflächen gewahrt wird, so dass ein sicheres Ein- und Ausfahren auf und von den Grundstücken ermöglicht wird.

7.8 Straßenbegrenzungslinie

Der Anschluss des Plangebietes an die Goldackerstraße wird durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. So wird die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gewährleistet.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u. ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um im Plangebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige Ortsbildprägende Kriterien unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Umgebung zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer einheitlichen Raumwirkung.

Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen.

Neben den qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck. Daher werden auch Festsetzungen zur Kubatur der Baukörper und deren Gestaltung getroffen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

8.1 Dachgestaltung

Da die nähere Umgebung des Plangebietes homogen durch Gebäude mit Satteldächern geprägt ist, sind im Plangebiet nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 25° und einer Maximalneigung von 45° zulässig. Damit wird erreicht, dass sich die Gebäude auch hinsichtlich der Dachlandschaft städtebaulich einfügen können.

Für die Dacheindeckung dieser geneigten Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können. Engobierte oder matt glänzende Edलगoben oder matte Glasuren sind zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen allgemein zulässig.

8.2 Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen), da diese zu einer gebietsfremden und untypischen Gestaltung der Baukörper führen würden.

Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas) sind bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig, um die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken.

8.3 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)", gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,0 m betragen, um eine freie Sicht in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten und eine einheitliche Gestaltung der Grundstückseinfriedungen im Übergangsbereich zwischen privatem und öffentlichem Raum zu erzielen.

Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstakettenzäune, Stabgitterzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt, gilt der Eingriff gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und des Bundesnaturschutzgesetzes findet somit keine Anwendung.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wird ebenfalls nicht notwendig, da die § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

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

- Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt im Bereich des Wiehengebirges nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 2,5 km (DE-3618-301 „Großes Torfmoor, Altes Moor“). Negative Auswirkungen auf dieses FFH-Gebiet sind aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu diesem Gebiet nicht zu erkennen.
- Auch auf das in nordöstlicher Richtung rd. 2,3 km entfernte Vogelschutzgebiet „Bestauniederung“ (DE-3618-401) sind durch die Größe der Entfernung zum Plangebiet keine beeinträchtigenden Wirkungen erkennbar.

Die sonstigen wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auch ohne förmliche Umweltprüfung in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen und werden daher nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

9.1 Beschreibung des Umweltzustandes und Umweltauswirkungen

9.1.1 Schutzgut Mensch

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

Eine größere Lärmquelle stellt die nördlich verlaufende B 65 dar, von der jedoch aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche kann es bei der Bewirtschaftung zeitweise zu Lärm- und Staubimmissionen im Plangebiet kommen. Diese werden jedoch als geringfügig eingeschätzt und sind gem. dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortstypisch hinzunehmen. Mögliche weitere Beeinträchtigungen treten in Form von Lärm während der Bauphase auf. Diese sind temporär und werden daher als gering eingeschätzt.

Bzgl. der Naherholung bietet das Plangebiet eine gute Anbindung an die Wälder des Wiehengebirges, welche z.B. zum Wandern und Spaziergehen dienen können. Die Wälder sind in südlicher Richtung nach ca. 450 m zu erreichen.

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

9.1.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist derzeit durch landwirtschaftliche Nutzung und einer sich daran anschließenden Wohnbebauung insbesondere im Westen und der damit verbundenen anthropogenen Vorbelastung geprägt. Aufgrund des bereits bestehenden Störpotentials ist ein Vorkommen von störungsempfindlichen Arten daher nicht zu erwarten (Kap. 9.2).

Durch die Anlage von Hausgärten in den dafür vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes werden sich gegenüber der bislang ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung strukturreiche Bereiche entwickeln, die als Brut- und Nahrungshabitat für weniger störungsempfindliche Kleinsäuger, Insekten und Vögel dienen können. Offenlandarten sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind insgesamt betrachtet als gering einzuschätzen.

9.1.3 Schutzgut Pflanzen

Bäume und Sträucher oder andere besonders schutzwürdige Vegetationstypen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der derzeit ausgeübten ackerbaulichen Nutzung nicht vorhanden. Durch die Anlage von Hausgärten und Bepflanzungen werden sich entsprechende Biotoptypen entwickeln.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist nicht erkennbar.

9.1.4 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserspiegel liegt gem. der Grundwassergleichenkarte von April 1988 (Grundwasserstand mit landesweiten Höchstständen) im Plangebiet bei ca. 51 m und damit bis zu 20 m unter der Flur.

Mit der Planung wird das östlich gelegene Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone IIIA) nicht negativ beeinträchtigt, da keine Flächen des Schutzgebietes überplant werden und bauliche Hauptanlagen erst nach einem Abstand von 5 m errichtet werden können.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht zu erwarten.

9.1.5 Schutzgut Boden

Der im Plangebiet vorhandene Boden ist als „Pseudogley-Braunerde / Pseudogley-Parabraunerde / Parabraunerde-Pseudogley, meist tiefreichend humos“ anzusprechen und wird gemäß der „Karte der schutzwürdigen Böden“ (Geologischer Dienst NRW 2007, Abb. 5) aufgrund seiner Regelungs- und Pufferfunktionen sowie seiner natürlichen Fruchtbarkeit größtenteils als schutzwürdig eingestuft. Für die dezentrale Versickerung im 2-Meter-Raum sind die Böden außerdem aufgrund der geringen Wasserleitfähigkeit als „ungeeignet“ benannt, sodass die Niederschlagsentwässerung über Einleitung in die Kanalisation erfolgen wird (Kap. 11.2).

Durch die Bebauung der Grundstücke werden die natürlichen Bodenhorizonte und die Grundwasserneubildung gestört. Zudem geht mit der Überbauung landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist für die überbaubaren Bereiche als erheblich einzustufen.

Dem steht jedoch die Extensivierung und Aufwertung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Böden zu künftigen Nutzgärten gegenüber, sodass insgesamt betrachtet keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden erkennbar sind.

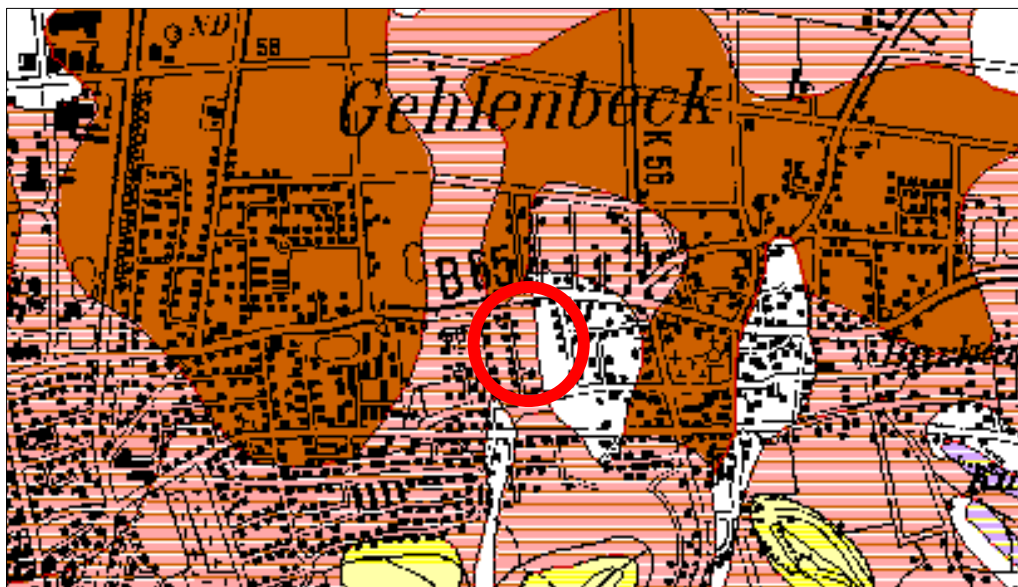


Abbildung 5: Auszug aus der Karte schutzwürdiger Böden (Quelle: Bodenkarte, Geologischer Dienst NRW 2004)

9.1.6 Schutzgut Klima/Luft

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

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (über 8,5 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 680 mm/a) aus. Zum Wiehengebirge im Süden nehmen die Niederschläge bis auf 800 mm/a zu.

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone im Übergangsbereich zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft, die im anschließenden Bereich jedoch vorwiegend durch die bestehenden Siedlungsbereiche und anthropogenen Nutzungen geprägt wird. Die Grundstücke in diesem Siedlungsbereich verfügen über große Gärten mit Baum- und Strauchanpflanzungen.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist.

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

9.1.7 Schutzgut Landschaft

Das bestehende Wohnquartier im Bereich Goldackerstraße besteht vorrangig aus 1- bis tlw. 2-geschossigen Wohnhäusern (plus Dachgeschoss) mit daran anschließenden Gärten. Die Gebäude entstanden zumeist Mitte bis Ende des 20. Jahrhunderts.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die bestehende, straßenbegleitende Wohnbebauung bis zur Bleichstraße im Süden unter Berücksichtigung der Verhältnisse in der näheren Umgebung fortgeführt bzw. geschlossen, so dass der Siedlungsbereich hier städtebaulich arrondiert werden kann. Durch diese Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereiches wird sich das Landschaftsbild nicht in einem erheblichen Maße verändern.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht erkennbar.

9.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG sind innerhalb des Planbereiches nicht konkret bekannt, jedoch können diese nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Sofern Funde oder Befunde den Denkmalbehörden angezeigt werden, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

9.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

9.2 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes i.S.d. § 44 BNatSchG bewerten zu können, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung² durchgeführt. Dies kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Folgenden wurden die im Messtischblatt 3617 „Minden“, Quadrant 4 aufgeführten geschützten Arten, sowie weitere potenziell vorkommende planungsrelevante Arten hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 40, „Goldackerstraße“ bewertet.

Alle gelisteten Arten können durch abweichende Ansprüche an Brut- oder Vermehrungshabitate im Bereich der Untersuchungsfläche weitestgehend ausgeschlossen werden. Hierzu gehören die Waldarten, wie Schwarzspecht oder Waldlaubsänger, Arten der Gewässer und Feuchtgebiete wie Eisvogel und Großer Brachvogel oder Arten der Offenlandschaft, wie z. B. Wachtel, Wachtelkönig, Rebhuhn und Kiebitz. Ebenso ist im Plangebiet nicht mit Arten der strukturreichen Kultur- oder Auenlandschaften zu rechnen. Das betrifft z. B. Kuckuck, Feldschwirl, Neuntöter, Nachtigall und Pirol.

Für einige Arten hat das Plangebiet potenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat. Insbesondere Arten, die ihre Vermehrungshabitate im oder am Rand von Siedlungsbereichen haben, können die Ackerfläche als Nahrungshabitat nutzen. Das betrifft bei den planungsrelevanten Arten z. B. Mehl- und Rauchschwalbe, Eulenarten, wie z. B. Uhu, Waldkauz oder Schleiereule, den Turmfalken und Fledermausarten, wie u. a. Zwerg- und Breitflügelfledermaus.

Besondere Bedeutung hat der Übergang vom Siedlungsbereich zur Feldflur für den Feldsperling. In diesem Bereich findet er Brut- und Nahrungshabitate. Es sollte daher allgemein bei Ausweisung neuer Wohngebiete auf die Entwicklung entsprechender Gehölzstrukturen geachtet werden.

Aufgrund der Nähe zum Waldgebiet des Wiehengebirges und dem Mittellandkanal ist davon auszugehen, dass das Plangebiet u.a. von über Offenland jagenden Fledermäusen, Eulen und Greifvögeln überflogen und auch genutzt wird.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist jedoch für keine der für diesen Bereich relevanten geschützten Arten erkennbar, da eine Anbindung an gleichartige Flächen in der näheren Umgebung besteht und ein Ausweichen betroffener Arten in diese Bereiche ermöglicht.“

² Artenschutzprüfung (ASP) i.S.d. § 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, Januar 2018

10 BELANGE DES BODENSCHUTZES

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Umnutzung von Landwirtschafts-, Wald- und Wohnflächen soll gem. § 1a Abs. 2 Satz möglichst vermieden und im Planungsfall gegenüber anderer Innenentwicklungsalternativen begründet werden.

Im vorliegenden Fall spricht insbesondere die mit der Planung zu erzielende Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereiches für eine Inanspruchnahme der hier zur Rede stehen Flächen zu Wohnzwecken, wodurch ein Bebauungszusammenhang und eine einheitliche Verkehrsauffassung an der Goldackerstraße hergestellt wird und eine klare Raumkante entsteht. Des Weiteren kann dadurch eine weitere Auslastung der bereits vorhandenen Erschließungsinfrastrukturen (z.B. Verkehrserschließung und Abwasserkanäle) gewährleistet werden, sodass besonders wenig Erschließungsaufwand hervorgerufen wird.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird die Bodenversiegelung auf das für die geplante Bebauung notwendige Maß begrenzt. Im Plangebiet wird für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der max. zulässige Versiegelungsanteil für Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 wird damit ausgeschöpft, um einen effektiven Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

In den überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG vom 17. März 1998, LBodSchG vom 9. Mai 2000).

überwiegend verloren.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist zu max. 60% überbaubar. Die Versiegelung wird bei Ausschöpfung dieser gem. § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximalen Zulässigkeit ca. 2.785 m² betragen.

11 VER- UND ENTSORGUNG

11.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Gebäude, die im Plangebiet entstehen, können an die vorhandene Trinkwasserversorgung in der vorgelagerten Goldackerstraße angeschlossen werden.

Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser mit einer Entnahmeleistung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h gewährleistet.

11.2 Abwasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 44 Abs. 1 LWG NRW soll Niederschlagswasser ortsnahe 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.

Jedoch sind die vorhandenen Böden für eine dezentrale Versickerung als „ungeeignet“ eingestuft (Kap. 9.1.5). Zudem ist in der näheren Umgebung kein (Vor-)Fluter, der wirtschaftlich vertretbar zu erreichen wäre, vorhanden.

Da in der näheren Umgebung zudem kein Trennsystem vorhanden ist, welches eine gentrennte Entwässerung ermöglichen würde, muss das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zusammen mit dem Schmutzwasser über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Goldackerstraße beseitigt werden. Dieser ist für die zusätzliche Aufnahme des anfallenden Abwassers grundsätzlich geeignet und entsprechend dimensioniert. Eine erhebliche Mehrbelastung wird durch die Planänderung nicht hervorgerufen.

11.3 Elektrizitätsversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch Stadtwerke Lübbecke bereitgestellt.

11.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die örtliche Müllabfuhr vorgenommen.

12 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Bereich überplant, der zurzeit als Ackerfläche genutzt wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des wirksamen FNP der Stadt Lübbecke. Somit wird mit dieser Bebauungsplanaufstellung den städtebaulichen Zielen der Stadt Lübbecke entsprochen und zusätzlich eine sinnvolle Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktureinrichtungen ermöglicht.

Eine Beeinträchtigung der westlich angrenzenden Grundstücke ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar, da diese Nutzungen ebenfalls dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO entsprechen und sich die geplante Bebauung in diese Nutzungsstruktur einfügen wird. Die östlich angrenzende Ackerfläche kann weiter bewirtschaftet werden, so dass auch hier keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar wird.

13 HINWEISE

13.1 Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Lübbecke 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).

14 FLÄCHENBILANZ

	Allgemeines Wohngebiet	Acker
Bestand	0 m ²	4.641 m ²
Planung	4.641 m ²	0 m ²
Gesamt	4.641 m²	4.641 m²

15 KOSTEN

Der Stadt Lübbecke entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.