



Stadt Lübbecke

**Begründung -Teil C-
zum Bebauungsplan Nr. G 39
„Östlich Wellenweg“
gem. § 13a BauGB**



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

Entwurf

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) 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	6
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
4.1	REGIONALPLAN.....	6
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4.3	RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	8
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	STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN / VORGÄRTEN	12
7.4	VERKEHRSFLÄCHEN.....	13
7.5	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	13
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
8.1	DACHGESTALTUNG	14
8.2	FASSADENGESTALTUNG	14
8.3	EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN.....	14
9	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	15
9.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND UMWELTAUSWIRKUNGEN	15
9.2	ARTENSCHUTZ.....	19
10	BELANGE DES BODENSCHUTZES.....	19
11	VER- UND ENTSORGUNG.....	20
11.1	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	20
11.2	ABWASSERBESEITIGUNG	20
11.3	ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	20
11.4	ABFALLBESEITIGUNG	21
12	HINWEISE	21

12.1	BODENDENKMALPFLEGE	21
12.2	WASSERSCHUTZGEBIET	21
12.3	TELEKOMMUNIKATION	21
12.4	GRUNDBUCHLICH GESICHERTE WASSERLEITUNG	21
13	FLÄCHENBILANZ	21
14	KOSTEN	22

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. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN

Das Plangebiet liegt in der Stadt Lübbecke am östlichen Rand des Stadtteils Gehlenbeck. Das Gebiet liegt östlich des Wellenweges, südlich der Kösterkampstraße, westlich der Wilsbrinkstraße und nördlich des Kampweges (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. 7.1) soll die städtebauliche Entwicklung gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Lübbecke nun auch verbindlich auf planungsrechtlicher Ebene gesichert werden.

Da die Fläche für eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches besonders geeignet ist, wird ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufgestellt, in dem 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 An-

wendungsbereich 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 Lübbbecke im Stadtteil Gehlenbeck und umfasst in der Gemarkung Gehlenbeck, Flur 5 die Flurstücke 627, 218, 217 (Straße), 216, 210, 209, 208, 207, 427, 428, 34, 429, 630, 219, 430, 431, 432, 152/43, 151/43, 150/43, 231, 230 und 403. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 19.027 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 liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Gehlenbeck. Im Westen grenzt das Gebiet an den Wellenweg, im Norden an die Kösterkampstraße, im Osten an die Wilsbrinkstraße und im Süden an den Kampweg. Zudem werden durch den Stichweg „Am Elsterbusch“ weitere Grundstücke erschlossen. Im Zentrum des Gebietes befindet sich eine unbebaute Grünlandfläche, die einer wohnungsbaulichen Nutzung zugeführt werden soll. Umgeben ist diese Fläche von Wohnbebauung mit großzügigen Nutzgärten. Diese Bereiche werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit überplant. Auch die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind von Wohnbebauung geprägt. Lediglich südlich des Kampweges ist eine unbebaute Ackerfläche, wobei der Flächennutzungsplan dort eine potenzielle Wohnbaufläche ausweist.

Innerhalb dieser bestehenden Bebauung stellen sich Teile des Plangebiets als größere Baulücke dar, die wegen ihrer Ausdehnung jedoch den Maßstab einer Beurteilung auf Grundlage des § 34 Abs. 1 u. 2 BauGB überschreiten.

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

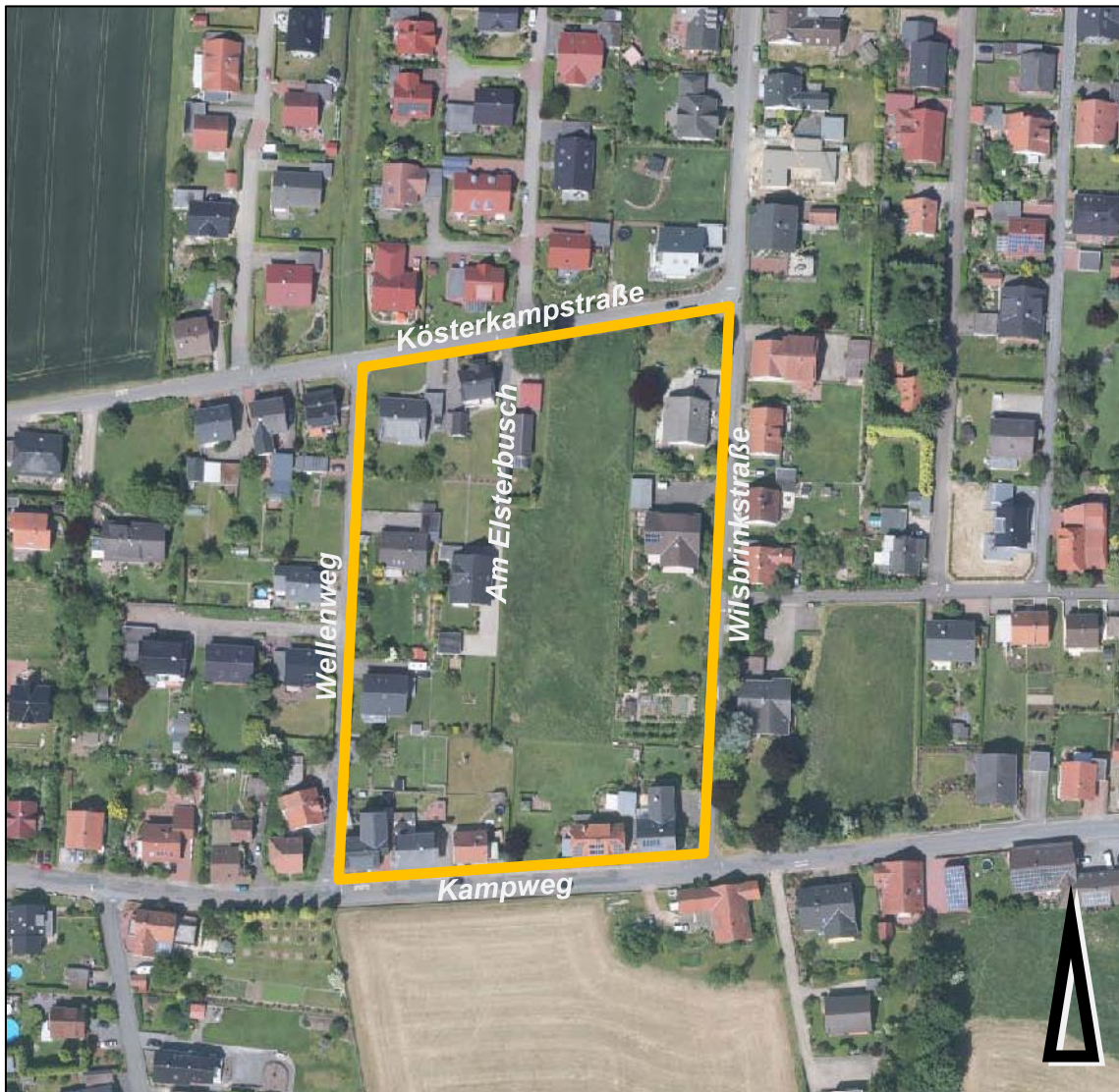


Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes (Quelle Luftbild: © Land NRW (2019), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen keine Emissionen auf benachbarte Nutzungen aus.

Es können jedoch durch die Bewirtschaftung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zeitweise Immissionen in Form von Gerüchen, 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 darge-

stellte 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 2: 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 umgebenden Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt. Südlich an das Gebiet angrenzend ist der Kampweg als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet.

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.

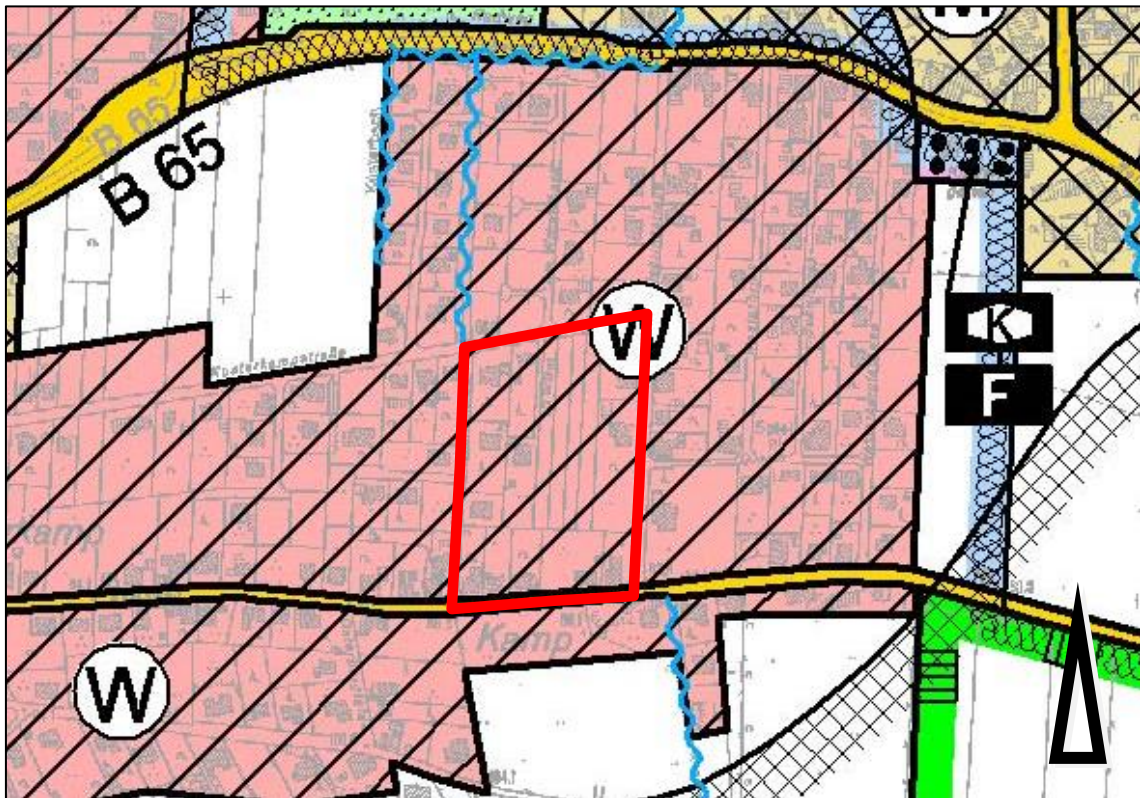


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Lübbecke (Quelle: Stadt Lübbecke)

4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der östliche Bereich des Plangebietes wird derzeit durch die Innenbereichssatzung Nr. 3 "Eilhausen West" vom 07.12.1979; 1. Änderung vom 28.03.2002 planungsrechtlich geregelt. Konkret betrifft dies die Flurstücke 34, 429, 432 und 403. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes G 39 wird die Innenbereichssatzung an dieser Stelle überplant und tritt damit außer Kraft. Ein eigenständiges Aufhebungsverfahren für diesen Bereich ist nicht erforderlich, da diese Änderung des Bebauungsplanes die bislang rechtswirksamen Festsetzungen ersetzt. Ansonsten gelten für das Plangebiet derzeit keine Bebauungspläne, sodass sich die Zulässigkeit des baulichen Bestands bisher nach § 34 BauGB richtete.

Nördlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan G 24 „Nördlich Kösterkampstraße / Östlich Wittelsbach“ aus dem Jahr 1999 (1. Änderung im Jahr 2002) und westlich der Bebauungsplan G 31 „Östlich Schniederweg / Westlich Wellenweg“ aus dem Jahr 2008. Die beiden Pläne enthalten folgende Festsetzungen: Grundflächenzahl 0,35 bis 0,4, max. ein oder zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise, bei der nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Zum Teil werden auch Festsetzungen zur max. Anzahl der Wohneinheiten und zur max. zulässigen First- oder Gebäudehöhe getroffen. Als Art der baulichen Nutzung sind dort jeweils Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 39 soll das Plangebiet einer baulichen Nutzung zugänglich gemacht und ein Beitrag zur Innentwicklung im Ortsteil

Gehlenbeck geleistet werden, in dem die bestehenden Bebauungsstrukturen fortentwickelt und verdichtet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung des Plangebietes entsprechend der Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes der Stadt Lübbecke geschaffen. 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 äußere Erschließung des Plangebietes ist über die umgebenden Straßen gewährleistet. Über den südlich gelegenen Kampweg ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Planstraße mit Wendeanlage. Der bereits vorhandene Stichweg „Am Elsterbusch“ ist für die Anzahl der neu zu erschließenden Grundstücke mit nur 3 m Breite nicht geeignet und aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht ausbaubar. Aus diesem Grund entfällt der Stichweg zugunsten der neuen Planstraße. Das entsprechende Flurstück 217 kann dem Flurstück 216 zugeschlagen werden. Bei der Lage der neuen Planstraße wird der Schutz der auf dem Flurstück 216 befindlichen Eiche berücksichtigt.

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 Haltestellen „Lerchenweg“ und „Wassermühle“ im Bereich der Eilhauser Straße angebunden. Diese sind nördlich des Plangebietes fußläufig zu erreichen. Hier halten die Linien 512 und 513, welche zwischen dem Lübbecker und Mindener ZOB verkehren. 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 gesamte WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt, die sich an den Verhältnissen in der näheren Umgebung und den Festsetzungen benachbarter Bebauungspläne orientiert. So wird die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO max. zulässige GRZ von 0,4 nicht vollständig ausgeschöpft.

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 52,5 % zulässig ist.

7.2.1 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen / Bezugspunkte

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des WA-Gebietes auf zwei Geschosse begrenzt. Die nähere Umgebung ist ebenfalls v.a. durch ein- bis zweigeschossige 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 9 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 diesbezüglich ein Einfügen der künftigen baulichen Anlagen in die nähere Umgebung ermöglicht wird.

Aufgrund des nach Norden abfallenden Geländenniveaus 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.

Für die Grundstücke des WA 1 und des WA 3 wird der Bezugspunkt wie folgt ermittelt: Als Bezugspunkt für die Ermittlung der angegebenen Firsthöhe wird die Mittelachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte des jeweiligen Gebäudes, rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie, definiert, über die die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt. Zwischen den festgesetzten Bezugshöhen ist die Höhe durch Interpolation zu ermitteln. Das WA 1 orientiert sich dabei an den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkten der neuen Planstraße, das WA 3 an den das Plangebiet umgebenden Verkehrsflächen.

Die auf der Mittelachse der neuen Planstraße festgesetzten Bezugspunkte stellen keine festgesetzten Höhenpunkte der späteren Planstraße dar.

Für das WA 2 wird der Bezugspunkt auf 76,5 m NHN festgesetzt.

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.

7.2.2 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.

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

7.2.3 Baugrenzen

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

Die Baugrenzen halten einen Abstand von 5 m zu den umgebenden Verkehrsflächen ein, um in Verbindung mit der Festsetzung der „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)“ (Kap. 7.7) 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. Lediglich westlich der neu anzulegenden Planstraße wird der Abstand der Baugrenze auf 3 m verkleinert, um eine mögliche Neubebauung des Flurstücks 216 nicht zu sehr einzuschränken.

Die bereits vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz, weswegen der Abstand der Baugrenze zu den Verkehrsflächen teilweise geringer als 5 m ausfällt.

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 2018 bleiben durch diese Festsetzungen unberührt und sind weiterhin zu beachten.

7.2.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese offene Bauweise wird im vorliegenden Fall auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt. Eine alleinige Festsetzung der offenen Bauweise ohne diese Einschränkung würde die Errichtung von Hausgruppen bzw. Reihenhäusern ermöglichen, die in der städtebaulichen Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden sind. So wird mit der alleinigen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ein Einfügen des Plangebietes in die nähere Umgebung gewährleistet, indem mit einer Nutzung des Plangebietes in größeren Einzel- und Doppelhausgrundstücken die dort vorherrschende bauliche Dichte widergespiegelt wird. Die Gebäudelänge darf bei dieser offenen Bauweise höchstens 50 m betragen. Damit wird den örtlichen Gegebenheiten entsprochen.

7.3 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 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.

7.4 Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes an die umgebenden Verkehrsflächen wird durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. So wird die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gewährleistet. Zudem wird die neu anzulegende Planstraße mit Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Wendeanlage hält die Mindestmaße der RStO 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) ein und ist somit für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar. Bei der Lage der neuen Planstraße wird der Schutz der auf dem Flurstück 216 befindlichen Eiche berücksichtigt. Die bereits vorhandene Straße „Am Elsterbusch“ wird hingegen nicht als Verkehrsfläche festgesetzt, da sie durch die neue innere Erschließung des Plangebietes nicht mehr benötigt wird. Diese Fläche kann dem Flurstück 216 zugeschlagen werden (s. Kap.6).

Betroffen vom Wegfall des Stichweges sind der südliche Teil des Flurstücks 218, welcher für eine mögliche Hinterlandbebauung in Frage kommt, sowie das Flurstück 219. Für diese Grundstücke wird eine neue Erschließung benötigt. Aus diesem Grund werden Geh- Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt, damit die Grundstücke von der neuen Planstraße aus zu erreichen sind.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

In der festgesetzten Vorgartenzone ist je privatem Grundstück ein klein- bis mittelkroniger Hausbaum zu pflanzen. Hierfür werden folgende Arten empfohlen (jeweils in Sorten):

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eschen	(Fraxinus ornus)
Zierkirschen	(Prunus padus/ P. sargentii/ P. spec.)
Mehlbeeren/Vogelbeer-Bäume	(Sorbus aria, S. aucuparia)
Winterlinden	(Tilia cordata)

Die angepflanzten Bäume sowie Hecken sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen und innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.

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. stel-

len. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 89 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018).

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.

Obwohl das Plangebiet bereits zu einem großen Teil bebaut ist, werden auch hier gestalterische Vorgaben getroffen, da z.B. bei umfangreicheren Umbauarbeiten oder einer Ersatzbebauung ein Einfügen in die bestehenden Bebauungsstrukturen gewährleistet werden soll.

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 Edelengoben 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 und Vorgärten

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, Holzstaketenzäune, Stabgitterzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

Die Begrünung der Vorgärten durch die Anlage von Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen übernimmt eine wichtige Funktion für das Mikroklima (kleinklimatische Verbesserung) und trägt zur Erhaltung der ökologischen Vielfalt bei. Daher werden Steinbeete und Steingärten innerhalb dieser Zone ausgeschlossen, da diese Gestaltungsformen i. d. R. mit einem Verlust der belebten Bodenzone (Mutterboden) und den damit verbundenen Lebensräumen für Flora und Fauna einhergehen.

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 nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 1,4 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. 1 km entfernte Vogelschutzgebiet „Bastauniederung“ (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.

Aufgrund der südlich 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.

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

9.1.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist derzeit durch Nutzung als Grünland und einer sich daran anschließenden Wohnbebauung 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 weiteren Hausgärten in den dafür vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes werden sich strukturreiche Bereiche entwickeln, die als Brut- und Nahrungshabitat für weniger störepfindliche 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 auf den Freiflächen innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Ansonsten prägen die bereits vorhandenen privaten Nutzgärten die Vegetation. Durch die Anlage von weiteren Hausgärten und Bepflanzungen werden sich entsprechende Biotoptypen weiterentwickeln.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist nicht erkennbar.

9.1.4 Schutzgut Fläche

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden im bestehenden Siedlungsbereich geeignete Flächen für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes beträgt insgesamt ca. 18.309 m², wobei davon 14.378 m² bereits mit Wohnhäusern und zugehörigen Nutzgärten bebaut sind. Von diesen 14.378 m² werden einige Flächen durch Grundstücksteilungen neu erschlossen und damit neu versiegelt. Komplette neues Bauland wird auf einer Fläche von 3.931 m² erschlossen, wobei diese zu max. 2.064 m² versiegelt werden darf. Weitere Flächen werden für die Anlage der neuen Planstraße benötigt, wobei im Gegenzug der vorhandene Stichweg „Am Elsterbusch“ entfällt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches mit vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen, so dass das Plangebiet sinnvoll zur Auslastung dieser vorhandenen Strukturen beitragen kann. Eine Inanspruchnahme am Sied-

lungsrand gelegener und noch nicht in die vorhandenen Infrastrukturen integrierter Flächen kann so vermieden werden.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche wird als gering bewertet.

9.1.5 Schutzgut Boden

Der im Plangebiet vorhandene Boden ist als „Pseudogley-Humusparabraunerde“ und als „Parabraunerde“ anzusprechen. Aufgrund seiner sehr hohen Funktionserfüllung bzgl. der Regelungs- und Pufferfunktionen, seiner natürlichen Bodenfruchtbarkeit und wegen des Wasserspeichers im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlfunktion, wird der anstehende Boden als schutzwürdig eingestuft. Für die dezentrale Versickerung im 2-Meter-Raum sind die Böden als „ungeeignet“ eingestuft.²

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

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

9.1.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind in dem Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Lübbecke-Masch“ (Nr. 3716-14, Schutzzone III A). Bei Beachtung der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 13.07.1999 (ABL: Reg. Dt. 1999 S. 289-294), zuletzt geändert am 01.09.2015 (ABL: Reg. Dt. 2015, S. 184) sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Diagonal durch das Plangebiet verläuft eine unterirdische Wasserleitung („Wittelsbach-Leitung“). Die Leitung ist grundbuchlich auf der Grundlage des altrechtlichen Rezesses vom 22.06.1911 (ursprüngliche Genehmigung durch die Provinz Westfalen vom 07.09.1885) gesichert. Die Wasserleitung fließt aus dem Wiehengebirge kommend durch Leitungen und Kölke. Durch die ursprünglichen Tonrohre sind vor vielen Jahren Kunststoffrohre eingeschoben worden.

Die genaue Lage der Wasserleitung kann nicht ermittelt werden. Der ungefähre Verlauf der Leitung wird nachrichtlich mit dem Hinweis in die Planzeichnung übernommen, dass diese nicht lagegenau eingetragen ist. Bei der Erschließung des Plangebietes und der Bebauung der Grundstücke ist darauf zu achten, dass die Wasserleitung zu schützen ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist bei Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung und der Rücksichtnahme auf die Wittelsbach-Leitung nicht zu erwarten.

² Geologischer Dienst NRW, Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 von Nordrhein-Westfalen mit Zusatzauswertungen, Krefeld, 2017

9.1.7 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 (9,2 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 820 mm/a) aus. Zum Wiehengebirge im Süden nehmen die Niederschläge bis auf ca. 970 mm/a zu³.

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.

9.1.8 Schutzgut Landschaft

Das bestehende Wohnquartier im Plangebiet besteht vorrangig aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern (plus Dachgeschoss) mit daran anschließenden Gärten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die bestehende Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Verhältnisse in der näheren Umgebung fortgeführt bzw. geschlossen, so dass der Siedlungsbereich hier nachverdichtet 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.

9.1.9 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 NRW 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.

9.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

9.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, zu berücksichtigen.

Daher ist ein Fachbeitrag zum Thema Artenschutz gem. § 44 BNatSchG erstellt worden. Dieser ist als Anlage beigelegt.⁴ Es kam zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu artenschutzrechtlichen Konflikten mit planungsrelevanten Arten führt.

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.

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 0,35 festgesetzt. Der max. zulässige Versiegelungsanteil für Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 wird damit unterschritten.

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,

³ Klimaatlas NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, <http://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>, Zeitraum 1981-2010, abgerufen am 22.03.2019

⁴ Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, Juli 2019

- 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. 52,5 % überbaubar. Die Neuversiegelung wird bei Ausschöpfung dieser gem. § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximalen Zulässigkeit ca. 2.064 m² betragen, da der größte Teil des Plangebietes bereits bebaut ist. Zusätzlich werden für die Erschließung ca. 718 m² Verkehrsfläche benötigt, wobei 187 m² vorhandene Verkehrsfläche entfallen.

Da das Plangebiet jedoch großräumig betrachtet innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches liegt, ist es für eine Nachverdichtung der bestehenden Ortschaft unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen in besonderem Maße geeignet.

11 VER- UND ENTSORGUNG

11.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Gebäude, die im Plangebiet neu entstehen, können an die vorhandenen Trinkwasserversorgungen der umgebenden Straßen angeschlossen werden. Der Bestand ist bereits an die Trinkwasserversorgung angebunden.

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. Im Rahmen der Ausbauplanung sind innerhalb der neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsfläche ggf. zusätzlich entsprechende Hydranten vorzusehen.

11.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung wird über ein neu herzustellendes Trennsystem innerhalb der Planstraße gewährleistet. Die im Plangebiet neu entstehenden Kanäle können an das bestehende Kanalnetz im Bereich der Kösterkampstraße angeschlossen werden. Die in der Kösterkampstraße vorhandenen Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sind für die Aufnahme der zusätzlichen anfallenden Abwasserfrachten grundsätzlich ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. Die bereits vorhandene Bebauung ist an die bestehenden Abwasserkanäle im Trennsystem angeschlossen.

Der gesetzlichen Vorgabe, dass Niederschlagswasser gem. § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 44 Abs. 1 LWG NRW entweder ortsnahe zur Versickerung gebracht oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über die Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden soll, wird durch die getrennte Ableitung damit Folge geleistet.

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 HINWEISE

12.1 Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Stadt Lübbecke und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NRW).

12.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes in der Schutzzone III A. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Lübbecke-Masch vom 13.07.1999 (ABL: Reg. Dt. 1999, S. 289 - 294), zuletzt geändert am 01.09.2015 (ABL: Reg. Dt. 2015, S. 184), zu beachten.

12.3 Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Nr. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

12.4 Grundbuchlich gesicherte Wasserleitung

Diagonal durch das Plangebiet verläuft eine grundbuchlich gesicherte Wasserleitung („Wittelsbach-Leitung“). Der Verlauf der Leitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen, wobei die genaue Lage nicht bekannt ist. Bei der Erschließung des Plangebietes und der Bebauung der Grundstücke ist darauf zu achten, dass die Wasserleitung zu schützen ist.

13 FLÄCHENBILANZ

	Bestand	Planung
Wohnbebauung + Gärten	14.378 m ²	18.309 m ²
Acker/Grünland	4.462 m ²	0 m ²
Verkehrsfläche	187 m ²	718 m ²
Gesamt	19.027 m²	19.027 m²

14 KOSTEN

Der Stadt Lübbecke entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Minden, 25.07.2019

.....
O. Schramme, Dipl.-Ing.

Erstellte Fachgutachten:

- Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG: „Bebauungsplan Nr. G 39 Östlich Wellenweg“, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, 23.07.2019