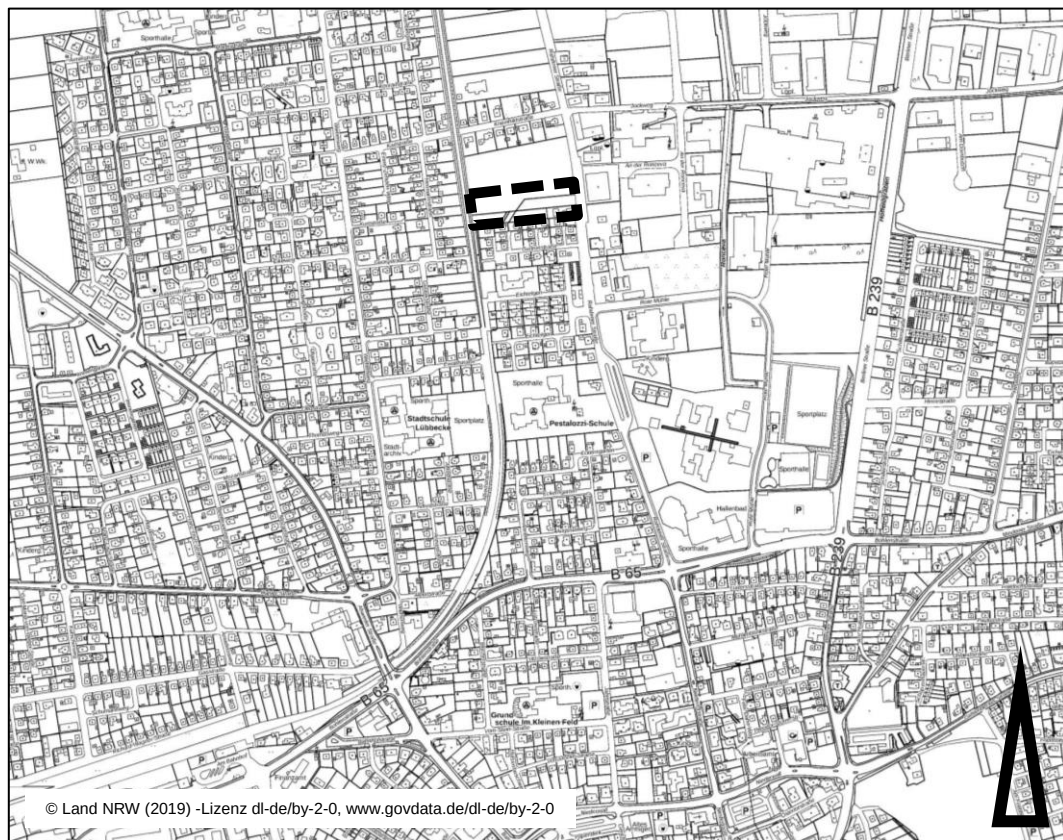




Stadt Lübbecke

**Begründung -Teil C-
zum Bebauungsplan Nr. 4.13.177
„Westlich Rahdener Straße /
Östlich der Bahngleise“
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	8
4.1	REGIONALPLAN.....	8
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
4.3	RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	9
5	INNENENTWICKLUNGSAKTTERNATIVEN.....	10
6	ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG	10
7	VERKEHRLLCHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES	11
8	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	11
8.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
8.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
8.3	STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN / VORGÄRTEN	14
8.4	VERKEHRSLÄCHEN/ GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT	14
8.5	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	14
8.6	LEITUNGSRECHTE (GASHOCHDRUCKLEITUNG).....	15
8.7	IMMISSIONSSCHUTZ	16
9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
9.1	DACHGESTALTUNG	17
9.2	FASSADENGESTALTUNG	17
9.3	EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN.....	18
10	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	18
10.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND UMWELTAUSWIRKUNGEN	19
10.2	ARTENSCHUTZ	22
11	BELANGE DES BODENSCHUTZES.....	22
12	VER- UND ENTSGUNG.....	23
12.1	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSGUNG	23
12.2	ABWASSERBESEITIGUNG.....	23
12.3	ELEKTRIZITÄTSVERSGUNG	24
12.4	ABFALLBESEITIGUNG	24
13	HINWEISE	24
13.1	BODENDENKMALPFLEGE	24
13.2	TELEKOMMUNIKATION	24
13.3	ABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN	24
13.4	ERDGASHOCHDRUCKLEITUNG	25
14	FLÄCHENBILANZ	25

15 KOSTEN 25

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 im nördlichen Teil der Stadt. Das Gebiet liegt östlich einer Bahntrasse, südlich der Kriemhildstraße, westlich der Rahdener Straße und nördlich der Gudrunstraße (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 (FNP) der Stadt Lübbecke stellt das Plangebiet bereits überwiegend 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 nun auch verbindlich auf planungsrechtlicher Ebene gesichert werden. Lediglich im äußersten Osten des Plangebietes stellt der FNP eine Mischgebietsfläche dar. Für diesen Bereich wird durch die neue Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet eine Berichtigung des FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendig.

Da die Fläche 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 insgesamt erfüllt sind.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird somit 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 gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl im Plangebiet weniger als 20.000 m² beträgt und kumulative Vorhaben bei der Ermittlung dieser Grundfläche nicht zu berücksichtigen sind (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Stadt Lübbecke, westlich der Rahdener Straße im Bereich der Gemarkung Lübbecke, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 733, 734, 1806, 790, 793 und den südlichen Bereich des Flurstücks 2379. Das Plangebiet hat eine Fläche von rd. 11.235 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 wird derzeit überwiegend als Acker genutzt. Lediglich im Südosten befindet sich im Bereich der Rahdener Straße bereits ein Wohnhaus mit Nebengebäuden. Dieses Wohnhaus befindet sich in einem schlechten baulichen Erhaltungszustand und soll voraussichtlich abgebrochen werden.

Die nähere Umgebung des Planbereiches wird im Westen und Süden durch ein- bis zweigeschossige Wohnquartiere in einer offenen Bauweise geprägt. Im nördlichen Teil des Flurstücks 2379 bleibt die Ackerfläche zunächst erhalten. Östlich der Rahdener

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

Straße befinden sich gewerbliche Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes „Südlich Jockweg“ (An der Ronceva). Im Westen angrenzend verläuft eine Bahntrasse.

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches der Stadt Lübbecke und liegt zudem in günstiger Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Hallenbad, Stadthalle und Sportanlagen. Die Innenstadt ist ca. 1200 m entfernt. Das Plangebiet ist somit für eine Nachverdichtung der bestehenden Wohnquartiere in besonderem Maße geeignet und liegt zudem verkehrsgünstig an der Rahdener Straße, über die die v.g. Einrichtungen und das Stadtzentrum, insbesondere auch für den Fuß- und Radverkehr schnell erreichbar sind.



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.

Um zu überprüfen, inwieweit durch die westlich angrenzenden Bahngleise und die östlich verlaufende Rahdener Straße Verkehrsimmissionen, sowie durch die Betriebe im Osten Gewerbelärm auf das Plangebiet einwirken, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.²

Die Orientierungswerte für den Verkehrslärm liegen bei Allgemeinen Wohngebieten laut der maßgebenden DIN 18005 tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Die Untersuchung hat ergeben, dass sich für Teile des Plangebietes Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 10 dB (A) ergeben.

² Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Gewerbelärm, RP Schalltechnik, Osnabrück, August 2019

Aus diesem Grund müssen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestschalldämmwerten für Außenbauteile i.S.d. DIN 4109 festgesetzt werden. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Kap.8.7).



Abbildung 2: Darstellung der Lärmpegelbereiche (Quelle: RP Schalltechnik 2019)
(Gelb: Lärmpegelbereich II, Orange: Lärmpegelbereich III, Rot: Lärmpegelbereich IV, Violett: Lärmpegelbereich V).

Aus dem östlich der Rahdener Straße liegenden Gewerbegebiet können ebenfalls Schallimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Diese wurden nach Betreiberangaben ebenfalls im Hinblick auf die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen beurteilt.

Als Ergebnis zeigt das Gutachten, dass die bestehenden Betriebe östlich der Rahdener Straße im Plangebiet die für allgemeine Wohngebiete einschlägigen Immissionsrichtwerte am Tage und in der Nacht einhalten.

Ebenfalls beurteilt wurde in Bezug auf das östlich der Rahdener Straße vorhandene Autohaus eine Nachtanlieferung von Kraftfahrzeugen mit einem Sattelzug und einer Entladung auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Dieser Vorgang überschreitet die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Plangebiet. Dieser Entladevorgang ist jedoch nicht Bestandteil der erteilten Baugenehmigungen und findet außerhalb des Betriebsgrundstücks statt. Vielmehr ist die Einhaltung von Immissionsrichtwerten für das Reine Wohngebiet im Bereich der Gudrunstraße Bestandteil der erteilten Baugenehmigungen. Das Gutachten hat aufgezeigt, dass bei Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte

auch für das hier in Rede stehende Plangebiet keine nächtlichen Überschreitungen durch Gewerbelärm zu erwarten sind.

Somit sind bezüglich des Gewerbelärms keine Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich.

Weiterhin können durch die Bewirtschaftung der nördlich 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 angrenzenden Bahngleise werden im Regionalplan als „Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr“ ausgewiesen. Zudem ist im Plangebiet ein „zu reaktivierender / neuer Haltepunkt“ dargestellt. Die angrenzende 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.

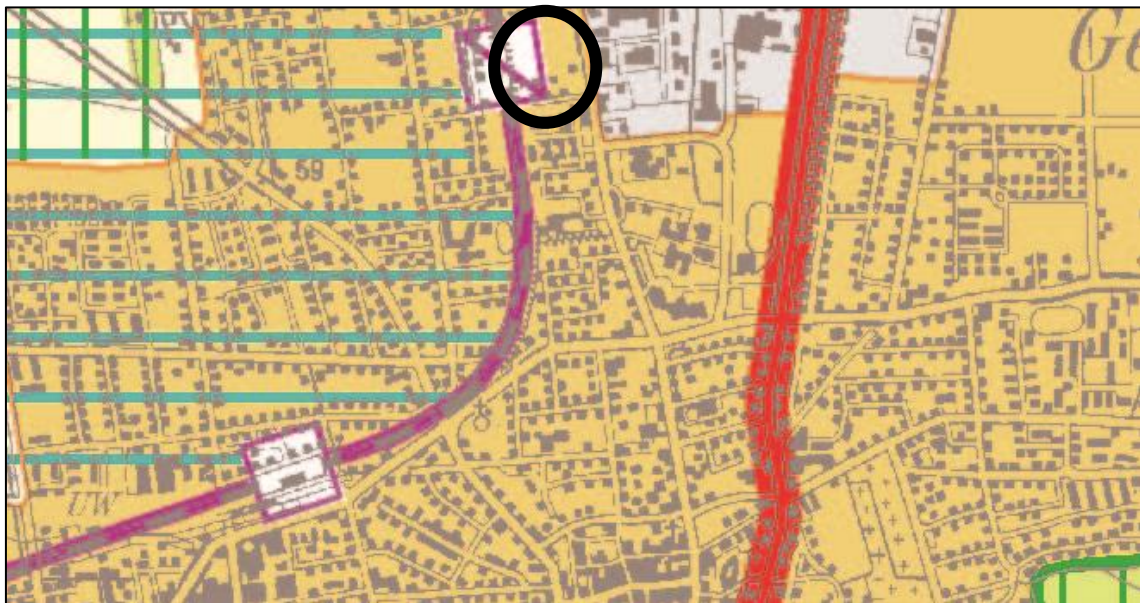


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lübbecke stellt für den Planbereich überwiegend eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Lediglich

der östliche Bereich entlang der Rahdener Straße ist in ca. 25 m Bebauungstiefe als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Die angrenzenden Bereiche sind ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt, während östlich der Rahdener Straße gewerbliche Bauflächen angrenzen. Die westlich verlaufende Bahntrasse ist als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege – Bahnanlage“ dargestellt. Der Verlauf einer Gasleitung an der westlichen Grenze des Plangebietes ist ebenfalls im Plan verzeichnet.

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, weitestgehend entsprochen.

Für den östlichen Teil des Plangebietes, der bisher als Mischgebiet festgesetzt ist, wird durch die neue Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet eine Berichtigung des FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendig.

In Bezug auf diese Berichtigung des FNP wird im weiteren Verfahren eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) an die Bezirksregierung Detmold gestellt.

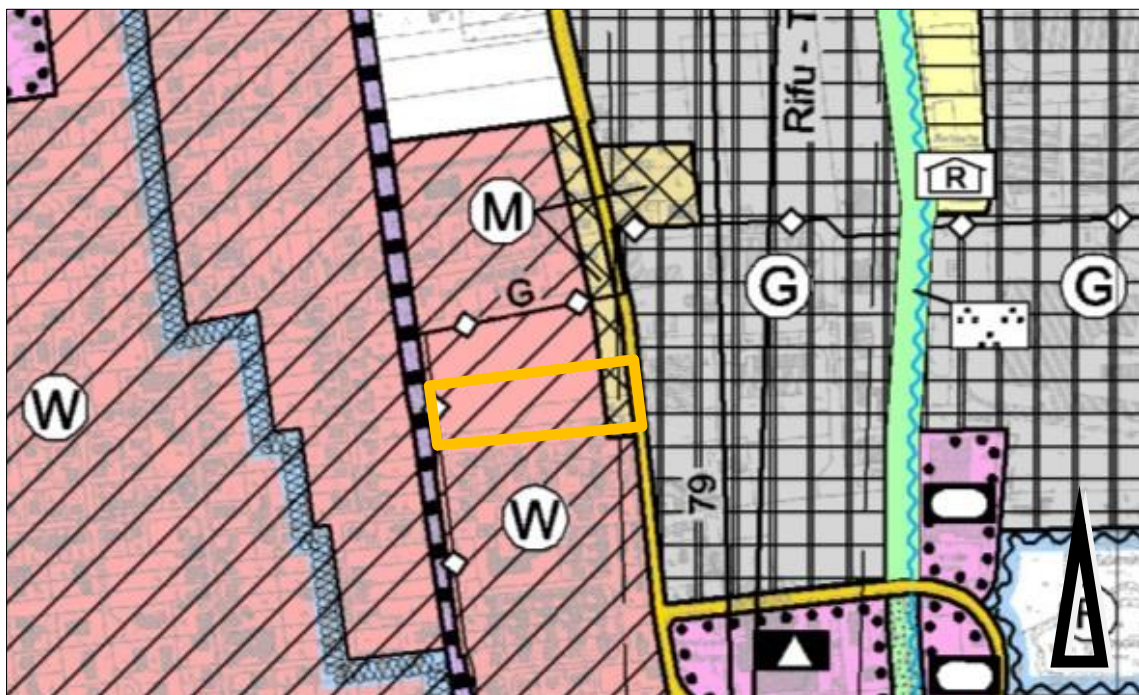


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Lübbecke, Lage Plangebiet
(Quelle FNP: Stadt Lübbecke)

4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Das Gewerbegebiet östlich der Rahdener Straße wird durch den Bebauungsplan Nr. 4/09/81 „Südlich Jakobweg“ geregelt, der seit 1981 Rechtsgültigkeit besitzt.

Der inzwischen 4-mal geänderte (zuletzt 1989) Bebauungsplan Nr. 4/04/36 A „Nördl. Eichtelgen“ gilt für das südlich angrenzende Wohngebiet. Hier ist ein reines Wohngebiet mit einer max. eingeschossigen Bauweise festgesetzt.

Die anderen umgebenden Wohngebiete im Westen und im Norden sind ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufgesiedelt worden und sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

5 INNENENTWICKLUNGSAalternativen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Wohnzwecken handelt, ist gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Inanspruchnahme unter Ermittlung potenzieller Innenentwicklungsflächen und „vorrangiger“ Innenentwicklungspotenziale wie Brachflächen oder Baulücken zu begründen.

So befinden sich in der Stadt Lübbecke zwar einige Flächen, auf denen eine sinnvolle Innenentwicklung vollzogen werden könnte, jedoch ist in der Vergangenheit seitens der einschlägigen Eigentümer kein Bau-, Entwicklungs- bzw. Veräußerungsinteresse geäußert worden.

Darüber hinaus soll mit der vorliegenden Planung die Ortschaft Lübbecke gestärkt werden, indem bereits durch Bebauung geprägte und verkehrlich sowie technisch erschlossene Bereiche auch planungsrechtlich einer Bebauung zugänglich gemacht werden.

Das Plangebiet selbst ist bereits allseitig von Wohn- bzw. gewerblicher Bebauung umgeben und liegt somit innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches der Stadt Lübbecke. Auf Grund dieser isolierten Lage im Siedlungsbereich und fehlendem Anschluss an andere landwirtschaftliche Flächen ist das Plangebiet auch für die Landwirtschaft auf Grund der bestehenden Rücksichtnahmepflichten und der unter landwirtschaftlichen Gesichtspunkten verhältnismäßig geringen Größe nur eingeschränkt nutzbar.

Es bestehen derzeit somit keine ernsthaft zu betrachtenden Alternativen zur Umnutzung der Plangebietsfläche. Vor diesem Hintergrund und der in der Stadt Lübbecke starken Nachfrage an Wohnraum sowie der mit der Planung gewährleisteten Teildeckung dieser Nachfrage, insbesondere aber auch aufgrund der Lage im Siedlungsbereich, ist eine Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in eine wohnbauliche Nutzung zu vertreten. Über den gem. § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „notwendigen Umfang“ bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen wird nicht hinausgegangen. Die im FNP ohnehin für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden hier aktiviert.

6 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, die verkehrliche Erschließung 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.

7 VERKEHRSLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Rahdener Straße gewährleistet. Dadurch ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Planstraße mit (temporärer) Wendeanlage. Dabei wird in der Planung eine mögliche, spätere Erschließung des nördlich angrenzenden Bereiches mitberücksichtigt, so dass eine Fortführung der Planstraße in Form einer Ringerschließung möglich wird. In diesem Fall würde die temporäre Wendeanlage, deren Erstellung vertraglich gesichert wird, entfallen.

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

8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 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.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes (WA 1) soll eine offene, max. zweigeschossige Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt werden, um hier vorrangig eine lockere Ein- oder Zweifamilienhausbebauung zu ermöglichen. Um die Höhen der baulichen Anlagen zu begrenzen, wird eine maximale Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt.

Im östlichen Teil des Plangebietes (WA 2) soll der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, um der gestiegenen Nachfrage auch nach Miet- und Eigentumswohnraum gerecht zu werden. Darum wird die in Allgemeinen Wohngebieten max. zulässige Grundflächenzahl von 0,4 ausgeschöpft und eine max. zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt hier 11 m.

Für den südlichen Teil des Plangebietes (WA 3) soll ebenfalls eine max. zweigeschossige Wohnbebauung ermöglicht werden, jedoch soll hier zudem auch die Errichtung von Reihenhäusern zulässig sein, so dass keine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser erfolgt. Daher wird hier ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine effektive Grundstücknutzung auch bei dieser flächensparenden Bauform zu gewährleisten. Die Höhe baulicher Anlagen wird hier wie im WA 1 auf max. 10,5 m begrenzt.

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, sodass insgesamt eine Versiegelung der Baugrundstücke von bis zu 45 % (WA 1) bzw. bis zu 60 % (WA 2, WA 3) zulässig ist.

8.2.1 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen / Bezugspunkte

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des gesamten 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 in den WA-Gebieten über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO begrenzt. Mit Festsetzung der Firsthöhen 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.

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.

Für das Plangebiet wird ein einheitlicher Bezugspunkt mit 58,7 m über Normalhöhe Null (m NHN) festgesetzt, da die Topographie im Plangebiet sehr flach ist.

8.2.2 Anzahl der Wohneinheiten

Weiterhin wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Wohneinheiten) im WA 1-Gebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohnungen begrenzt, um eine angemessene Nutzungsdichte zu gewährleisten. In diesem Bereich soll die Entstehung von größeren Wohngebäuden mit einer höheren Zahl von Wohnungen vermieden werden, um auch in Zusammenhang mit den bestehenden Wohnquartieren eine der Umgebungsbebauung angepasste Dichte zu gewährleisten.

In dem WA 2- und WA 3-Gebiet wird keine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten vorgesehen, da hier auch Raum für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden soll, um hier einen Beitrag zur Deckung auch dieser Wohnansprüche (Miet- / Eigentumswohnungsbau) im Bereich der Stadt Lübbecke leisten zu können.

8.2.3 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. Zu den benachbarten Grundstücken im Süden des Plangebietes wird ebenfalls ein Abstand von 5 m eingehalten. Zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m eingehalten.

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.

8.2.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge darf bei dieser offenen Bauweise höchstens 50 m betragen. Damit wird den örtlichen Gegebenheiten entsprochen.

Im WA 1-Gebiet wird die Bauweise zusätzlich auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt, um die Errichtung von Hausgruppen bzw. Reihenhäusern zu verhindern. Diese Hausformen können stattdessen im WA 2 oder WA 3 errichtet werden.

8.3 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 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.

8.4 Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die für die Erschließung neu anzulegende Planstraße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Zusätzlich wird am Ende der Planstraße eine temporäre Wendeanlage installiert, die bei einer Erweiterung des Baugebietes in Richtung Norden entfällt.

Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücke im Westen des Plangebietes erfolgt über Privatwege, die dort über ein Geh- Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert werden.

Die exakte räumliche Lage dieser Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für rückwärtig gelegene Grundstücke richtet sich nach der späteren Vermessung der einzelnen Grundstücke, so dass hier ggf. Abweichungen möglich sind.

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

Um eine Grundbegrünung des Plangebietes zu gewährleisten, ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Dabei können folgende Arten verwendet werden:

Apfelbäume:	Schöner aus Boskoop
Kaiser Wilhelm	Bohnapfel

Jacob Lebel
Klarapfel

Wangenheims- Frühlzwetschge

Birnbäume:

Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Köstliche aus Charneux

Laubbäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata

Kirschbäume:

Hedelfinger Riesenkirsche
Große schwarze- Knorpelkirsche

Zwetschgenbäume:

Hauszwetschge

Darüber hinaus können auch die in der Obstsortenempfehlung für Streuobst des "Koordinierungsausschuss Obstwiesenschutz NRW"³ aufgeführten Obstbaumsorten verwendet werden.

Durch das Anpflanzen von Einzelbäumen wird das künftige Wohngebiet optisch in die vorhandenen Siedlungsstrukturen eingebunden. Zudem bieten die Obstgehölze auch einen Lebensraum für einheimische Tierarten, insbesondere für Insekten und Kleinsäuger.

Zudem kann bei einer solchen Festsetzung von einer hohen Akzeptanz der künftigen Bewohner des Gebiets ausgegangen werden, da diese Festsetzung die Grundstücksnutzung nicht zu stark einschränkt und gleichzeitig auch eine Nutzung zugunsten der künftigen Bewohner möglich ist (Obsternte).

Die festgesetzten Baumanpflanzungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn herzustellen. Maßgebend für die Berechnung der Frist ist das Datum der Einreichung der Bauanzeige bzw. das Datum der Baugenehmigung.

Innerhalb dieser Frist kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass das Bauvorhaben soweit fertiggestellt ist, dass eine Gestaltung der Freiflächen des Baugrundstücks erfolgen kann.

8.6 Leitungsrechte (Gashochdruckleitung)

An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Erdgashochdruckrohrleitung genau 3 m parallel zur Grundstücksgrenze. Die Leitung L.-Str. 334 mit einem Nenn Durchmesser von DN200 wurde in einem Schutzstreifen von 4,0 m Breite (jeweils 2,0 m rechts und links der Leitung) verlegt. Aus diesem Grund werden dort in 5 m Breite Leitungsrechte (LR) festgesetzt.

Die Erdgashochdruckleitung befindet sich im Eigentum der innogy Netze Deutschland GmbH. Der Betrieb und die Verwaltung erfolgt durch die Westnetz GmbH.

³ <https://www.landwirtschaftskammer.de/gartenbau/beratung/obstbau/artikel/obstwiesenschutz.htm>

Die Schutzstreifen sind grundbuchrechtlich gesichert und schaffen die räumliche Voraussetzung zur Überwachung der Leitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/1. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Die „Anweisungen zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) der WESTNETZ“ sind zwingend zu beachten.

8.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Bahngleise und die Rahdener Straße durch Verkehrslärm vorbelastet. Zur Beurteilung dieser Verkehrslärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.⁴ Da die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet überschritten werden (s. Kap. 3.3), sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird im vorliegenden Fall verzichtet, da durch die Hochlage der westlich verlaufenden Bahnstrecke eine Schallschutzwand nicht wirksam mit einem vertretbaren Aufwand hergestellt werden kann. Auch im Osten entlang der Rahdener Straße wird auf die Herstellung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls verzichtet, da eine solche bauliche Anlage entlang der Rahdener Straße das Plangebiet vom öffentlichen Raum der Rahdener Straße abschneiden würde und auch im weiteren Verlauf der Rahdener Straße mit angrenzenden Wohnquartieren keine solchen aktiven Schallschutzmaßnahmen vorhanden sind.

Für die Festsetzung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel berechnet. Auf Grundlage der so ermittelten Außenlärmpegel werden die Lärmpegelbereiche II.- IV. in der Planzeichnung festgesetzt. Die hier prognostizierten Werte können für alle Geschosse im Plangebiet, einschl. ausgebauter Dachgeschosse, angewandt werden.

Vom Gutachter werden folgende textliche Festsetzungen empfohlen und in den Bebauungsplan aufgenommen:

„In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum Schlafen geeigneten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 – 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

⁴ s. Fn. 2

Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, aufweisen.

Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen sind in den Überschreitungsbereichen am Tag nur im Schallschatten der Gebäude zu errichten.“

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass innerhalb der künftigen Wohngebäude gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen gewährleistet werden können.

9 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 § 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.

9.1 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung (geneigter) 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, ebenso wie die Anlage von Gründächern.

9.2 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.

9.3 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.

10 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 östlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 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 östlicher Richtung rd. 3,8 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.

10.1 Beschreibung des Umweltzustandes und Umweltauswirkungen

10.1.1 Schutzgut Mensch

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

Auf das Plangebiet können Lärmimmissionen durch Verkehr und Gewerbe einwirken (vgl. Kap. 3.3). Bei Beachtung der in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Schallschutzmaßnahmen (vgl. Kap. 8.7), ist keine Beeinträchtigung auf das Schutzgut erkennbar.

Aufgrund der nördlich 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.

Das Plangebiet liegt in günstiger Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Hallenbad, Stadthalle und Sportanlagen. Die Innenstadt ist ca. 1200 m entfernt. 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.

10.1.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist derzeit durch Nutzung als Ackerfläche und einer sich daran anschließenden Wohn- und Gewerbebebauung und der damit verbundenen anthropogenen Vorbelastung geprägt. Aufgrund des bereits bestehenden Störpotentials ist ein Vorkommen von störungsempfindlichen Arten daher nicht zu erwarten (Kap. 10.2).

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 störempfindliche Kleinsäuger, Insekten und Vögel dienen können. Offenlandarten wie Kiebitz, Feldlerche oder Grauammer sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches nicht zu erwarten.

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

10.1.3 Schutzgut Pflanzen

Bäume und Sträucher oder andere besonders schutzwürdige Vegetationstypen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der derzeit ausgeübten ackerbaulichen Nutzung nicht vorhanden. Lediglich auf dem Grundstück des einzigen Wohnhauses im Plangebiet befinden sich vereinzelt Gehölze und Bäume. Bei einer Neubebauung dieses Grundstücks können die bestehenden Gehölzbestände gerodet werden. Durch die Anlage von neuen bzw. weiteren Hausgärten und Bepflanzungen in Verbindung mit

den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden sich strukturierte Hausgärten entwickeln.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist nicht erkennbar.

10.1.4 Schutzgut Fläche

Gemäß der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, soll die Flächenneuinanspruchnahme in Deutschland auf täglich max. 30 ha begrenzt werden. Vor diesem Hintergrund wurde mit der letzten BauGB Novelle⁵ das Schutzgut „Fläche“ ausdrücklich in den Katalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB aufgenommen.

Eine mit diesem Ziel in Zusammenhang stehende Flächenneuinanspruchnahme wird mit der vorliegenden Bauleitplanung vorgenommen. So wird eine Fläche von 1,1 ha einer wohnungsbaulichen Nutzung zugänglich gemacht, von der bis zu 45% (WA 1) bzw. bis zu 60 % (WA 2 und WA 3) versiegelt werden darf. Für die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet werden ebenfalls Flächen in Anspruch genommen.

Diese Verkehrsflächen ermöglichen eine weitere Erschließung auch der nördlich angrenzenden Freifläche, so dass insgesamt die Flächeninanspruchnahme für dieverkehrliche Erschließung minimiert werden kann.

Das Plangebiet liegt zudem 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 Siedlungsrand gelegener und noch nicht in die vorhandenen Infrastrukturen integrierter Flächen kann so vermieden werden.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche wird als gering bewertet.

10.1.5 Schutzgut Boden

Der im Plangebiet vorhandene Boden ist als „Humusparabraunerde, meist tiefreichend humos“ anzusprechen und wird aufgrund seiner sehr hohen Funktionserfüllung bzgl. der Regulations- und Pufferfunktionen sowie seiner natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig eingestuft. Für die dezentrale Versickerung im 2-Meter-Raum sind die Böden außerdem als „ungeeignet“ klassifiziert.⁶

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

⁵ Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057). Die Anwendungsmöglichkeit des § 13b BauGB ist gesetzlich befristet bis zum 31. Dezember 2019.

⁶ Geologischer Dienst NRW, Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 von Nordrhein-Westfalen mit Zusatzauswertungen, Krefeld, 2017

10.1.6 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserhöchststand im Bereich der nächstgelegenen Grundwassermessstelle⁷ liegt bei 53,44 mNHN und damit bis ca. 4,5 m unter der Flur. Oberflächengewässer sind in dem Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet grenzt an das Wasserschutzgebiet Lübbecke, Schutzzone III A. Negative Auswirkungen hierauf sind nicht erkennbar.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht zu erwarten.

10.1.7 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 (9,7 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 672 mm/a) aus. Zum Wiehengebirge im Süden nehmen die Niederschläge bis auf ca. 999 mm/a zu.⁸

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone im Übergangsbereich zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft, der jedoch vorwiegend durch die bestehenden Siedlungsbereiche und anthropogenen Nutzungen geprägt wird.

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.

10.1.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Lübbecke. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung, sodass sich das Plangebiet in die bestehenden Wohngebiete einfügt. Durch diese Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereiches wird sich das Landschaftsbild nicht in einem erheblichen Maße verändern.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht erkennbar.

⁷ uvo.nrw.de, Messstelle 100802096 WE 9 Westfleish

⁸ Klimaatlas NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, <http://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>, Zeitraum 1981-2010, abgerufen am 25.03.2019

10.1.9 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. Aus diesem Grund ist auf Anregung des LWL vor Beginn der Tiefbauarbeiten eine Prospektion durch eine archäologische Fachfirma erforderlich, damit ggf. auftretende Funde oder Befunde fachgerecht gesichert werden können.

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

10.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

10.2 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.⁹ Es kam zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu artenschutzrechtlichen Konflikten mit planungsrelevanten Arten führt.

11 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.

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 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Der max. zulässige Versiegelungsanteil für Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 wird damit nur teilweise ausgeschöpft.

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

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. 45 % (WA 1) bzw. max. 60 % (WA 2, WA 3) überbaubar. Die Versiegelung wird bei Ausschöpfung dieser gem. § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximalen Zulässigkeit ca. 5.378 m² betragen. Zusätzlich werden ca. 1.322 m² Verkehrsfläche für die Erschließung des Plangebietes benötigt.

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.

12 VER- UND ENTSORGUNG

12.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Gebäude, die im Plangebiet entstehen, können an die vorhandene Trinkwasserversorgung in der vorgelagerten Rahdener Straße 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. Im Rahmen der Ausbauplanung sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ggf. zusätzlich entsprechende Hydranten vorzusehen.

12.2 Abwasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 44 Abs. 1 LWG NRW soll Niederschlagswasser ortsnah zur Versickerung gebracht werden oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über die Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Dies gilt soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Jedoch sind die vorhandenen Böden für eine dezentrale Versickerung als „ungeeignet“ eingestuft (Kap. 10.1.5). 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 Rahdener Straße beseitigt werden.

Aus wasserrechtlicher Sicht kann nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold eine Entwässerung im Mischsystem erfolgen. Es sind dezentral auf den einzelnen Grundstücken Regenwasserrückhaltungen mit gedrosselter Ableitung vorzusehen. Volumina und Drosselabflüsse werden im Rahmen der Grundstücksentwässerungsanzeigeverfahren festgelegt. Die befestigten Hof-, Zufahrts- und Zugangsflächen der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Ein Nachweis ist im Rahmen der Grundstücksentwässerungsanzeigeverfahren zu führen.

Der Mischwasserkanal ist für die zusätzliche Aufnahme des anfallenden Abwassers grundsätzlich geeignet und entsprechend dimensioniert.

12.3 Elektrizitätsversorgung

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

12.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die örtliche Müllabfuhr vorgenommen.

13 HINWEISE

13.1 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).

13.2 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.

13.3 Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Gem. §§ 41-43 NachbG NRW sind folgende Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten: Einfriedungen - 50 cm; Hecken bis 2 m Höhe - 1 m, darüber - 2 m; Laubbäume je nach Art - 4-6 m; Obstbäume je nach Art - 2-4 m.

13.4 Erdgashochdruckleitung

An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Erdgashochdruckrohrleitung genau 3 m parallel zur Grundstücksgrenze. Die Leitung L.-Str. 334 mit einem Nenn-durchmesser von DN200 wurde in einem Schutzstreifen von 4,0 m Breite (jeweils 2,0 m rechts und links der Leitung) verlegt. Die Erdgashochdruckleitung befindet sich im Eigentum der innogy Netze Deutschland GmbH. Der Betrieb und die Verwaltung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Die „Anweisungen zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) der WESTNETZ“ sind zwingend zu be-achten.

14 FLÄCHENBILANZ

	Bestand	Planung
Wohnbebauung	2.332 m ²	9.913 m ²
Acker/Grünland	8.903 m ²	0 m ²
Verkehrsfläche	0 m ²	1.322 m ²
Gesamt	11.235 m²	11.235 m²

15 KOSTEN

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

Minden, 24.09.2019

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

Erstellte Fachgutachten:

- Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, 24.07.2019
- Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Gewerbelärm, RP Schalltech-nik, Osnabrück, 28.08.2019