



Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Dorf im Dorf Nettelstedt“

Ortsteil: Nettelstedt

Plangebiet: ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen Gerdorn, /
südlich der Stillestraße, östlich der Bachstraße



Begründung

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	2
3	Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
4	Räumlicher Geltungsbereich	4
5	Situationsbeschreibung	4
5.1	Derzeitige städtebauliche Situation / Umgebung	4
6	Planungsrechtliche Vorgaben	6
6.1	Ziele der Raumordnung / Landesplanung	6
6.2	Flächennutzungsplan	6
6.3	Gegenwärtiges Planungsrecht	7
6.4	Landschaftsplan und Naturschutzrechtliche Belange	7
7	Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung	7
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
8.1	Art der baulichen Nutzung	9
8.2	Maß der baulichen Nutzung	10
8.3	Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
8.4	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	11
8.5	Nebenanlagen / Private Stellplätze	11
8.6	Erschließung / Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
8.7	Grünordnung	13
8.8	Örtliche Bauvorschriften	13
8.8.1	Gestaltung von Hausgruppen / Reihenhäusern	13
8.8.2	Dachform / Dachgestaltung	13
8.8.3	Einfriedungen	14
8.8.4	Fassadengestaltung	14
9	Belange der Ver- und Entsorgung	14
9.1	Trinkwasser / Löschwasser	14
9.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	14
9.3	Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen	15
9.4	Abfallbeseitigung	15
10	Belange der Umwelt	15
10.1	Umweltprüfung	15
10.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
10.3	Artenschutz	17
10.4	Immissionsschutz	18
10.5	Belange des Boden- / Gewässerschutzes	19
10.6	Belange des Klimaschutzes / Energieeffizienz	19
11	Belange des Denkmalschutzes	20
12	Kampfmittel	20

13	Altlasten	20
14	Erschließungskosten	20

Teil B

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild (Land NRW (2018) - Lizenz dl-de/by-2-0 – DOP20) - Ausschnitt ohne Maßstab (X = bereits erfolgter Gebäudeabbruch)	5
Abbildung 2: Baumportal im Plangebiet	5
Abbildung 3: Wohnhaus im Plangebiet.....	5
Abbildung 4: Blick von der Stillestraße südlich auf das Plangebiet	5
Abbildung 5: Blick auf Umgebung des Plangebietes	5
Abbildung 6: Regionalplan Detmold - Ausschnitt ohne Maßstab	6
Abbildung 7: Flächennutzungsplan Lübbecke - Ausschnitt ohne Maßstab	6
Abbildung 8: Vorhaben- und Erschließungsplan „Dorf im Dorf Nettelstedt“, ohne Maßstab	8
Abbildung 9: Straßen, 24h-Pegel, Quelle: GEO-Portal - Ausschnitt ohne Maßstab	19

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Dorf im Dorf Nettelstedt“

Ortsteil:	Nettelstedt
Plangebiet:	ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen Gerdorn, südlich der Stillestraße, östlich der Bachstraße
Verfahrensstand:	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Be- bauungspläne der Innenentwicklung)

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträgerin GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG und GBSL Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, um die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle Gerdorn, einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen in Lübbecke-Nettelstedt, zu schaffen. Gegenstand der Vorhabenplanung ist die Absicht ein „Dorf im Dorf Nettelstedt“ - eine Wohnanlage für generationsübergreifendes, nachbarschaftliches Wohnen auf dem Land - zu errichten. Die Vorhabenträgerin ist in der Verfügung der von der Planung betroffenen Fläche an der Stillestraße 4, in 32312 Lübbecke. Um das Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen, war der Abriss und die vollständige Entfernung aller vorhandenen, bereits seit Jahren nicht oder nur noch teilweise genutzten, Gebäudeteile, bestehend aus zwei Wohnhäusern und zwei Wirtschaftsgebäuden, die als Viehstall sowie als Geräte- und Lagerhalle gedient haben, notwendig.

Auf der geräumten Fläche sollen Wohneinheiten in genossenschaftlichen Mietwohnungen sowie kleinen Eigentumswohnungen und Reihenhäusern angeboten werden. Die Diakonie wird vor Ort eine Pflegewohngruppe und eine eigene Basisstation betreiben, um durch ein integriertes Pflegekonzept den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, so lange wie möglich selbstständig in den eigenen vier Wänden zu leben. Begleitet werden die Wohneinheiten von öffentlichen Räumen und einem Dorf-Café samt Biergarten, welche sowohl von den Bewohnern des Quartieres als auch den übrigen Dorfbewohnern genutzt werden können. Insgesamt soll ein selbstbestimmtes Leben in der aktiven Dorfgemeinschaft im alten Ortskern Nettelstedts gefördert und ermöglicht werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben aufgrund der Wiederbelebung des Dorfkernes zu unterstützen. Mit der Bauleitplanung kann eine Nachnutzung des ehemaligen Hofgeländes ermöglicht werden und damit der Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes entgegengewirkt werden. Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerörtlichen Bereiches. Städtebaulich ist die Aktivierung der Fläche für eine ergänzende generationsübergreifende Wohnbebauung mit Pflegeangebot grundsätzlich sinnvoll. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von (Brach-)Flächen nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen.

Die überplanten Flächen gelten gemäß § 34 BauGB als bisher „unbeplanter Innenbereich“. Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB, hier im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB, erfolgen. Dadurch soll die planungsrechtliche Zustimmung des mit der Stadt Lübbecke abgestimmten Konzeptes erzielt werden.

2 Verfahren

Mit der Bauleitplanung soll ein konkretes Projektinteresse bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Die entsprechende Bauleitplanung wurde von privater Seite initiiert. Aus diesem Grund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Unterschied zu einem Angebotsbebauungsplan besteht im Wesentlichen im konkreten Projektbezug und bietet der Stadt Lübbecke die Möglichkeit, die Bauleitplanung sehr konkret an dem geplanten Vorhaben zu orientieren und darüber hinaus eine zeitliche und inhaltliche Bindung des Vorhabenträgers im sog. Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB zu regeln. Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten. Kommt der Vorhabenträger seinen im Durchführungsvertrag geregelten Verpflichtungen nicht nach, kann der Bebauungsplan ohne weitere Ansprüche gegen die Stadt wieder aufgehoben werden.

Für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten grundsätzlich dieselben verfahrensrechtlichen und materiellen Regelungen, die auch sonst für Bebauungspläne maßgeblich sind. Spezielle Sonderregelungen sind dadurch bedingt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan seiner Konzeption nach eine konkret definierte, objektbezogene Vorhabenplanung und keine Angebotsplanung ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat drei Bestandteile:

- Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP – (objektbezogene Vorhabenplanung)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte ‚Regelungspaket‘ (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des zuständigen Organes der Gemeinde gemacht werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert und erweitert. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (vgl. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB) wird gemäß § 13a (3) Ziffer 1 BauGB abgesehen. Damit ist kein Umweltbericht erforderlich.

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Die Planung dient der Innenentwicklung / Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO liegt unter 20.000 m² (Geltungsbereich insgesamt = rd. 7.129 m²).

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a (1) Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

a)

die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und

b)

wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) - keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist kein Vorhaben geplant, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche ist mit dem Bebauungsinhalt keine Nutzung verbunden, die einer Genehmigung nach BImSchG bedarf und somit formal einer Notwendigkeit zur Durchführung einer Prüfung bzw. Vorprüfung des Einzelfalles nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg) unterliegt.

zu b) - keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Ziffer 7b BauGB vor. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Bei der Anwendung des § 13a BauGB kann auf die Durchführung des Verfahrensschritts der frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden. Hiervon wird kein Gebrauch gemacht, um der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit einzuräumen, sich in einer angemessenen Frist über die Planung zu informieren und zu äußern bzw. Stellungnahmen anzugeben (§ 13a (3) Ziffer 2 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgen nach entsprechender Beschlussfassung (Entwurfsbeschluss) anschließend auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB ebenfalls parallel.

3 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht gemäß § 12 (1) BauGB aus dem Nutzungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen, den textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie dem Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag werden ebenfalls Bestandteil der Satzung.

Zum Satzungsbeschluss ist der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Lübbecke abzuschließen.

Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 7.129 m² (0,71 ha) große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Nettelstedt und umfasst in der Flur 6 die Flurstücke 288, 289, 290 und 299. Das Plangebiet liegt im ursprünglichen Dorfkern und wird im Norden durch die Stillestraße, im Westen durch die Bachstraße, im Osten durch das Flurstück 374 sowie im Süden durch die Flurstücke 76, 75 und 243/67 begrenzt.

Der verbindliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

5 Situationsbeschreibung

5.1 Derzeitige städtebauliche Situation / Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des historischen Dorfkerns von Nettelstedt an der Stillestraße, umgeben von zum Teil leerstehenden Fachwerkhäusern. Die Umgebung des Plangebietes ist darüber hinaus im wesentlichen durch Wohnbebauung und Landwirtschaftsbetriebe, bestehend aus traditionellen Hoftypologien, geprägt. Auf der Südseite der Hauptstraße (Ravensberger Straße B65) am Hang gelegen, befinden sich vorwiegend Einfamilienhaussiedlungen.

Insgesamt ist das Plangebiet zwischen „Großem Torfmoor“ und dem „Wiehengebirge“ in einem Naherholungs-Kontext gebettet. Bis zum Stadtzentrum Lübbeckes sind es 6 km (12 min mit dem Auto/15 min mit dem Bus), bis zum Stadtzentrum Minden 17 km (22 min mit dem Auto/25 Min mit dem Bus). In fußläufiger Entfernung (5-Gehminuten) sind zudem Angebote der Nahversorgung, Anbindungen an den ÖPNV sowie lokale Aktivitäten zu erreichen.

Innerhalb des Plangebietes, welches durch eine gemischte, landwirtschaftliche Nutzung aus Wohnen und Betrieb bestand, gibt es keine Bestandsgebäude mehr. Generell ist das Plangebiet durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Aktuell dominieren Ruderalvegetation und Bauschutt das Bild.

Identitätsstiftend und erhaltenswert ist die traditionelle Bruchsteinmauer, die den ehemaligen Garten des Hofes Gerdorf eingefasst hat. Als erhaltenswürdig ist zudem das Baumportal aus größeren Einzelbäumen im Norden des Plangebietes als natürliche Eingangssituation zu nennen. Im Westen des Plangebietes verläuft vermutlich der aktuell noch kanalisierte Nettelstedter-Mühlenbach. Durch wieder Offenlegung und Renaturalisierung würde er Potenzial zur Attraktivitätssteigerung bieten.

Für das östlich des Plangebietes angrenzende unbebaute Grundstück liegt eine Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus vor.

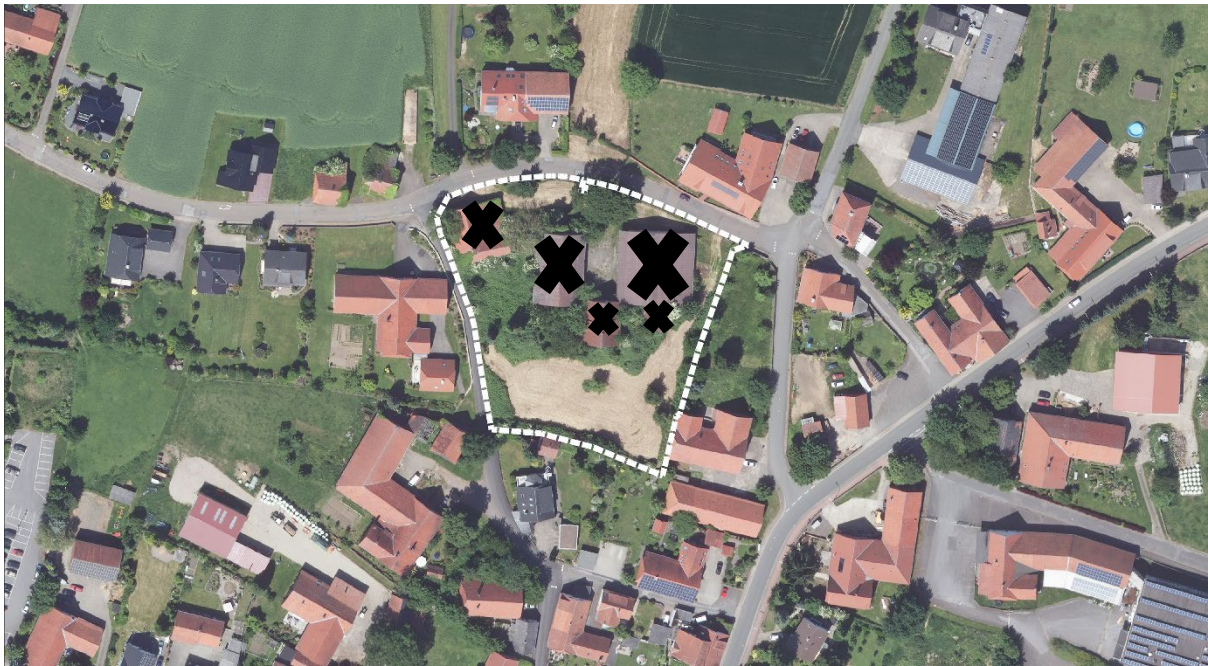


Abbildung 1: Luftbild (Land NRW (2018) - Lizenz dl-de/by-2-0 – DOP20) - Ausschnitt ohne Maßstab (X = bereits erfolgter Gebäudeabbruch)



Abbildung 2: Baumportal im Plangebiet



Abbildung 3: Wohnhaus im Plangebiet



Abbildung 4: Blick von der Stillestraße südlich auf das Plangebiet



Abbildung 5: Blick auf Umgebung des Plangebietes

6 Planungsrechtliche Vorgaben

6.1 Ziele der Raumordnung / Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Somit entspricht das Vorhaben der raumordnerischen Zielsetzung.



Abbildung 6: Regionalplan Detmold - Ausschnitt ohne Maßstab

6.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche dar. Das Vorhaben entspricht mit der vorgesehenen Nutzung, dem nachbarschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnen mit zugeordnetem integrierten Pflegekonzept sowie gastronomischem Angebot, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Stadt Lübbecke i.S.d. § 8 (2) BauGB.

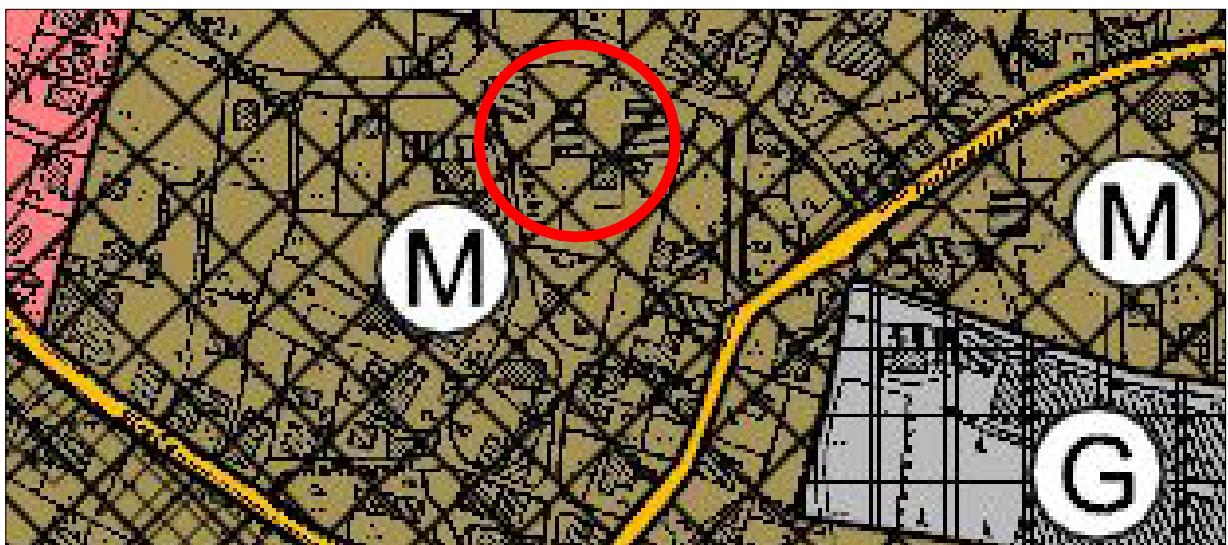


Abbildung 7: Flächennutzungsplan Lübbecke - Ausschnitt ohne Maßstab

6.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Planungen in diesem Bereich richten sich bisher nach § 34 BauGB. Um die Entwicklung des Gebietes planungsrechtlich abzusichern, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

6.4 Landschaftsplan und Naturschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet selbst und dessen Umgebung befinden sich innerhalb des Landschaftsplanes „Bastau-Niederung Wickriede“. Da sich der Geltungsbereich des Landschaftsplanes lediglich auf den baulichen Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts erstreckt (§ 16 LG in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000), liegt das Plangebiet außerhalb der festgesetzten Maßnahmen des Landschaftsplanes des Kreises Minden-Lübbecke. Planungskonsequenzen ergeben sich somit nicht. Der Bereich des Landschaftsplanes überschneidet sich mit dem des nördlich der Ortslage Nettelstedt befindlichen Landschaftsschutzgebietes.

Das Landschaftsschutzgebiet „Wiehengebirge, Wesergebirge“ (LSG-3616-005) schließt südlich der Ortslage Nettelstedt, in ca. 0,5 km Entfernung südlich des Plangebietes, an.

Nördlich des Plangebietes schließt im Übergang an den offenen Landschaftsraum die Verbundfläche „Gräben und Grünland zwischen Wiehengebirge und Bastauniederung“ (VB-DT-3618-013) an. Diese Verbundfläche vertritt das Schutzziel der Erhaltung der Gräben, der Grünland- und Gehölzbestände als Verbundelemente zwischen dem Wiehengebirge und der Bastauniederung. Als Entwicklungsziel ist die Entwicklung zu krautreichen, naturnah gestalteten Bachsystemen mit Ufergehölzsaum und Grünlandpufferstreifen gesetzt.

7 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung

Gegenstand der Vorhabenplanung ist die Errichtung eines Pilotprojektes für innovativen Wohnungsbau im Bereich des nachbarschaftlichen und generationsübergreifenden Wohnens.

Projekt-Ziele der „Dorf im Dorf Nettelstedt“-Planung sind:

- Gemeinschaftliches Wohnen und selbstbestimmtes Leben
- Reaktivierung des alten Nettelstedter Dorfkerns
- Innovativer Umgang mit traditionellen Bauformen

Der Entwurf besteht aus vier Wohnhaustypologien. Das Wohnprojekt ist sowohl für Alleinerziehende, Familien und pflegebedürftige Senioren geeignet. Dazu sollen im gesamten Entwurf alle Erdgeschoss-ebenen behindertengerecht gestaltet werden. Ein integriertes Pflegekonzept in allen Lebensphasen ermöglicht zudem die eigene Selbstständigkeit im Alter, ob durch gegenseitige Nachbarschaftshilfe oder durch professionelle Hilfe.

Das entworfene „Dorf im Dorf Nettelstedt“ nutzt dabei die Potenziale des Grundstückes, aber auch die Potenziale des gesamten Umfeldes. Im architektonischen Entwurf wird direkt auf den Maßstab, auf die Dachlandschaft und auf die Materialität der ortstypischen umliegenden Bebauung reagiert und innovativ mit den traditionellen Bauformen umgegangen.



Abbildung 8: Vorhaben- und Erschließungsplan „Dorf im Dorf Nettelstedt“, ohne Maßstab

Die Form der **Reihenhäuser (D)** wurde aus den Dachneigungen der umliegenden Häuser entwickelt. Der variierende Rhythmus der Reihenhäuser setzt sich von den größeren orthogonalen Häusern ab. Die Rücksprünge in der Fassade, um den Lichteinfall zu verbessern, verstärken diesen Rhythmus. Zusammen bilden die Reihenhäuser den südlichen Abschluss des Quartiers und überschauen dieses. Innerhalb der Reihenhäuser sind max. 7 Wohneinheiten (6 Häuser + Einliegerwohnung als Option) geplant. Zusammen bilden die Reihenhäuser den südlichen Abschluss des Quartiers und überschauen dieses. Es sind 5-6 Reihenhäuser oder Doppelhaushälften geplant. Diese können jeweils als einzelne Wohneinheiten von Familien genutzt werden. Je nach Bedarf kann das Obergeschoss eines Hauses als Einliegerwohnung ausgebaut werden. Im Südosten des Gebietes wird die Option für die Errichtung eines sechsten Reihenhauses anstelle einer Fläche für Stellplätze berücksichtigt, so dass im Süden in jedem Fall 5 Häuser den Abschluss der Bebauung bilden werden.

Das **Langhaus (B)** bildet den größten Komplex im Plangebiet, bietet Raum für bis zu 22 Wohneinheiten und orientiert sich architektonisch an der traditionellen umliegenden Bebauung. Der nördliche Flügel bildet im Bereich des alten Baumportals eine Eingangssituation für den Innenbereich des Quartiers.

In traditioneller Bauweise ist zudem das **Scheunenhaus (C)** geplant. Es bietet Raum für weitere 9 Wohneinheiten sowie für Bereiche, die gemeinschaftlich genutzt werden können.

Das zentral gelegene **Diakonie Zentrum (A)** mit ambulanter Pflege, Verwaltung, Küche und Wohngruppe mit 11 Zimmern ermöglicht es den älteren Bewohnern aufgrund der zentralen Lage weiterhin am lebendigen Dorfleben teilzuhaben. Ergänzend dazu bildet das **Dorf Café (A)** das „Wohnzimmer“ für das gesamte Projekt, bietet drei Gästezimmer und lädt die Öffentlichkeit ein. Das Scheunencafé mit Biergarten steht genau an der gleichen Position wie das alte Fachwerkhaus und ist nun in einer zeitgemäßen Holz-Rahmen-Bauweise entworfen.

Ebenso bedeutend wie die unterschiedlichen Wohnangebote ist der Raum zwischen den Gebäuden, der eine wichtige Rolle im Entwurf für öffentliche Aktivitäten spielt. Im Zentrum des Projektes stehen

insbesondere die gemeinschaftlich genutzten Gärten. Ein Ort an dem Gemüse gepflanzt, geerntet, gekocht und gegessen wird. Zudem ist es auch ein Ort an dem die Kinder ungefährdet spielen können.

Die Gartenlandschaft soll durch den wahrscheinlich unterhalb der Straße kanalisierten Nettelstedter-Mühlenbach ergänzt werden. Der Entwurf sieht vor, den Bach wieder zu öffnen und ihn zu reaktivieren. Er soll entlang der Westansicht verlaufen. Die leichte Steigung im Gelände wird im Entwurf genutzt, um Stützmauern mit Sitzgelegenheiten zu verbinden, sensible Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Räumen zu erstellen und Besucher entlang sanfter Rampen durch das Projekt zu leiten.

Die verkehrliche äußere Erschließung des nachbarschaftlichen Wohnens ist über die Stillestraße sowie über die Bachstraße geplant. Eine Querung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr ist nicht vorgesehen und wird auch nicht planungsrechtlich vorbereitet. Die o.g. Anbindung an die äußere Erschließung dient ausschließlich der Erreichbarkeit der zu dem Gebiet gehörenden Stellplätze und Carports. Die notwendigen Stellplätze sollen im Bereich der Stillestraße sowie im Süden innerhalb des Gebietes untergebracht werden.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Vorhaben zielt konkret auf eine Wohnbebauung mit integriertem Wohnen mit Pflegekonzept ab. Folglich soll kein Baugebietstyp nach BauNVO festgesetzt werden, sondern die Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung konkret auf das Planungsziel „Nachbarschaftliches und generationsübergreifendes Wohnen Nettelstedt“ abstellen. Andere Nutzungen sollen aufgrund des Vorhabenbezuges nicht zulässig sein.

Damit wird von der Möglichkeit des § 12 (3) Satz 3 BauGB Gebrauch gemacht, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist. Somit wird kein Baugebietstyp nach BauNVO festgesetzt, sondern die Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung konkret auf das Planungsziel abgestellt.

Es wird festgesetzt:

Gebiet für integratives Wohnen

Das Gebiet dient der Unterbringung von Wohngebäuden in Verbindung mit integriertem Pflegekonzept.

Zulässig sind im Gebiet:

- Wohngebäude als
 - Reihenhauses, Scheunehaus, Langhaus und Diakonie Zentrum,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als
 - Café mit Biergarten und Küche des Diakonie Zentrums,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als
 - Anlagen für Pflegeeinrichtungen / Ambulante Pflege im Diakonie Zentrum und Arztpraxis im Langhaus,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes als
 - Gästezimmer im Dorf Café,
- Anlagen für Verwaltungen als
 - Verwaltung des Diakonie Zentrums.

Andere Nutzungen sind aufgrund des Vorhabenbezuges nicht zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die Festsetzungen sind in diesem Fall im Wesentlichen in dem konkreten Projektbezug begründet.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese festgesetzte Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Carports sowie deren Zufahrten auf bis zu 50 % überschritten werden. Mit der Festsetzung der GRZ wird der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Misch- und Dorfgebiete entsprochen, die als Gebietstyp der örtlichen Situation entsprechen. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Vorhabenbereich zur Ermittlung der Grundflächenzahl als eine Grundstücksfläche gilt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Vorhabenbereich verzichtet, da das geplante Vorhaben durch die Festsetzungen der Höhen in Verbindung mit der Grundflächenzahl ausreichend definiert ist.

Die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen geregelt. Diese Festsetzungen werden getroffen, um zum einen sicherzustellen, dass die Baukörper entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan errichtet werden. Zum anderen wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass sich die Gebäude in die nähere Umgebung, hinsichtlich der Höherentwicklung der vorhandenen Struktur, einfügen.

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten NN-Höhen.

Der Traufpunkt wird durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gebildet. Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf gemäß § 31 (1) BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung um 2,00 m überschritten werden. Ebenfalls kann eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um maximal 2,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

8.3 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um das Ziel des konkreten Vorhabens einer Wohnnutzung mit integriertem Pflegekonzept zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB entsprechend der im Konzept dargestellten Anzahl begrenzt werden.

Gebäude	Wohnungen je Gebäude
A. Diakonie, Büro & Dorf Café	Wohngruppe: max. 11 Zimmer, 3 Gästezimmer a 2 Betten
B. Langhaus	max. 22 Wohnungen
C. Scheunenhaus	max. 9 Wohnungen
D. Reihenhäuser (Doppelhaus)	max. 7 Wohnungen (einschl. Einliegerwohnung)

Diese Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf (rd. 50 Stellplätze) angemessene Begrenzung und ist zudem einer Limitierung des Ziel- und Quellverkehrs sowie der geplanten Begrenzung der Versiegelung der Baugrundstücke zuträglich.

8.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Bauweise fest:

Gebäude	Bauweise
A. Diakonie, Büro & Dorf Café	abweichend
B. Langhaus	abweichend
C. Scheunenhause	offen
D. Reihenhäuser	offen, Hausgruppen

Die Regelung zur abweichenden Bauweise auf Grundlage der offenen Bauweise mit Zulässigkeit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m wird gewählt, damit der nutzungstypischen Gebäudelänge entsprochen wird, wie sie insbesondere bei dem hier in Rede stehenden Planungsziel (Diakonie, Büro & Dorf Café, Langhaus) notwendig wird. Die Bauweise entspricht zudem den landwirtschaftlichen Hofgebäudetypen im Umfeld.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese sind gemäß dem Vorhaben angepasst und auf die einzelnen Baukörper zugeschnitten, aber dennoch mit Flexibilität versehen.

8.5 Nebenanlagen / Private Stellplätze

Stellplätze / Carports sind ausschließlich in den jeweiligen entsprechend gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Bebauungsplanfestsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zuparken" des Plangebietes zu verhindern.

Die Berechnung des Stellplatzbedarfes (§ 51 (1) BauO NRW 2018 - auf der Grundlage der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW 2000 (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 71 vom 23. November 2000) ergibt:

Nutzungsart	Zahl der Stellplätze	Anteil für Besucher in v.H.
A. Diakonie Pflegegruppe, Büro & Dorfcafe mit Gästezimmern		
1.3 Altenwohnheim etc. (Pflege- wohngruppe)	1 Stpl. je 10-17 Plätze, min.3 oder je 3 Beschäftigte	75%
11 Kleinappartments + 1Pflegepersonal = 4 Stpl.		1 Besucher
2.1 Büro und Verwaltung (Ambulante Pflege)	1 Stpl. je 30-40m ² Nutzfläche	20%
2 Arbeitsplätze = 2 Stpl.		
erforderlich 6 Stellplätze		
6.1 Gaststätten (Dorf-Café)	1 Stpl. je 6-12 m ² Gastraum	75 %
72m ² Gastraum/12m ² = 6 Stpl.		
6.2 Beherbergungsbetrieb (Gästezimmer)	1 Stpl. je 2-6 Betten	---
3 Gästezimmer a 2 Betten = 1 Stpl		

erforderlich 7 Stellplätze		
B. Langhaus		
1.1 Gebäude mit Wohnungen	1 Stpl. je Wohnun	---
22 WE= 22 Stpl		
erforderlich 22 Stellplätze		
C. Scheunenhaus		
1.1 Gebäude mit Wohnungen	1 Stpl. je Wohnung	---
9 WE= 9 Stpl.		
erforderlich 9 Stellplätze		
D. Reihenhäuser		
1.1 Gebäude mit Wohnungen	1 Stpl. je Wohnung	---
7 WE= 7 Stpl. (6 Reihenhäuser / Doppelhaus einschl. Einliegerwohnung)		
erforderlich 7 Stellplätze		
Insgesamt erforderliche Stellplätze: 51		

Die erforderlichen 51 Stellplätze können in dem Vorhabenbereich nachgewiesen werden (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Sollte die Option der Erweiterung der Reihenhäuser um eine Einheit im Südosten nicht wahrgenommen werden, können hier bis zu 7 weitere Stellplätze errichtet werden. Diese Stellplätze können z.B. bei einer halbwöchentlich betriebenen Arztpraxis im Langhaus berücksichtigt werden, wenn das „letzte“ Reihenhaus nicht errichtet wird. Für eine Arztpraxis (halbwöchentlich, 3 Stunden/Tag) wären 3 Stellplätze erforderlich.

Bezüglich der Pflegewohngruppe sowie einem breiten Angebot an seniorengerechten Wohntypologien sollte eine Minderung gewährt werden. In Zusammenarbeit mit der Minden-Herforder-Verkehrsgesellschaft (MHV) ist des Weiteren eine E-Bike Station im Bereich des Dorf-Café geplant, sowie das Angebot eines gemeinsam genutzten Dorf Autos, um ein alternatives Mobilitätsangebot zu schaffen.

8.6 Erschließung / Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits derzeit über die nördlich angrenzende Stillestraße gesichert. Über die B65 ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die durch die vorgesehenen Nutzungen sowie die Bewohner entstehenden Ziel- und Quellverkehre werden über die Stillestraße sowie die Bachstraße abgewickelt.

Die verkehrliche Erschließung der inneren Baugrundstücke hat über eine private Zuwegung zu erfolgen. Die private Zuwegung verläuft im Süden nördlich der „Reihenhäuser“ und mündet in die Bachstraße. Die Erschließung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Fläche gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Anlieger, der Öffentlichkeit sowie der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Die Lage der festgesetzten Flächen kann dabei verändert werden, wenn der Bestimmungszweck gewahrt bleibt.

Die Anlage von Stellplätzen soll auf die überbaubaren Grundstücksflächen und speziell für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen (Flächen für Stellplätze bzw. Carports) beschränkt werden. Die entsprechenden Flächen werden im Nahbereich zur Zufahrt von der Stillestraße sowie entlang der privaten Zuwegung festgesetzt und nachgewiesen. Grundsätzlich sind Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, was für die Reihenhäuser im Süden relevant ist.

Des Weiteren ist eine kleine E-Bike Station in Anlehnung an das Dorf-Café geplant um ein alternatives Mobilitätsangebot zu schaffen. Diese Angebote der Mobilität sind hier neben der Nähe zu den ÖPNV-Haltestellen (Nettelstedt Moorweg, Nettelstedt Schnathorster Straße) gerade für die in Rede stehenden gemeinschaftlichen Nutzungen von Interesse.

8.7 Grünordnung

Die im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Einzelbaumstandorte werden gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Diese Bäume bzw. Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Gehölzausfälle oder –verluste sind entsprechend durch heimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu ersetzen, um die ortsbildprägende Gestalt im Eingangsbereich des Plangebietes dauerhaft wahren zu können. Diese Maßnahme soll das Baumportal sowie potenziell vorkommende Habitate erhalten. Weiter soll eine Begrünung bzw. eine Durchgrünung des Vorhabengebietes erreicht werden.

Renaturierung Nettelstedter-Mühlenbach:

Der Nettelstedter-Mühlenbach im Westen des Gebietes soll im Zuge der Baumaßnahmen teilweise renaturiert werden. In dem betroffenen Bereich wird Wasserfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 16 BauGB festgesetzt. Der Umfang der Renaturierung ist im weiteren Verfahren noch mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen.

8.8 Örtliche Bauvorschriften

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

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Wohngebiet 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 als 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 haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck. Daher werden auch Festsetzungen zur Kubatur der Baukörper und deren Gestaltung getroffen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

8.8.1 Gestaltung von Hausgruppen / Reihenhäusern

Hausgruppen sind mit derselben Dacheindeckung zu versehen. Die Gestaltung der Gebäude einer Hausgruppe ist aus gestalterischen Gründen aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

8.8.2 Dachform / Dachgestaltung

Zulässig sind geneigte Dächer als Satteldach und Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° sowie Flachdächer. Dies entspricht der Vorhabenplanung sowie bestehenden Dachformen und Dachneigungen in der nahen Umgebung des Vorhabengebietes.

Für die Dacheindeckung ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können. Engobierte (Mittel zur Farbgebung bei Dachziegeln) oder matt glänzende Edengoben sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen und Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

8.8.3 Einfriedungen

Die Einfriedung des Areals erfolgt mit der historischen Bruchsteinmauer, die zu diesem Zweck restauriert und ergänzt wird. Die Bruchsteinmauer ist dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigungen zu reparieren.

Einfriedungen innerhalb des Areals dürfen, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, eine max. Höhe von 1,00 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 und Mauern in Naturstein auszuführen.

8.8.4 Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzblochhäuser 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.

9 Belange der Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung kann weiterhin über den zuständigen Versorgungsträger gewährleistet werden.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können muss gemäß §§ 17 (1) und 44 (1) BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW – Arbeitsblatt W405 eine Wassermenge von 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden als ausreichend angesehen. Die vorhandene Löschwasserversorgung ist gegebenenfalls durch zusätzliche Hydranten im Vorhabengebiet zu ergänzen, sodass der Abstand der Hydranten untereinander 150,00 m nicht überschreitet.

9.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Der Anschluss des Plangebietes über das öffentliche Kanalnetz an die zentrale Kläranlage in Lübbecke zum Zwecke der Schmutzwasserentsorgung ist technisch möglich und bereits vorhanden.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies gilt gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 bebaut wurden.

Für das Plangebiet besteht die Möglichkeit der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den westlich angrenzenden Nettelstedter-Mühlenbach. Dabei ist im weiteren Verfahren das Erfordernis der Drosselung der Einleitungsmenge zu diskutieren.

9.3 Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann nach wie vor durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

9.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung kann durch den zuständigen Abfallentsorgungsbetrieb erfolgen. Die Müllbehälter sind am Abfuhrtag innerhalb des Vorhabenbereiches an die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen zu bringen.

10 Belange der Umwelt

10.1 Umweltprüfung

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kap. 2). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des vorh.-bez. Bebauungsplanes
Mensch	<p>Die Fläche ist bereits anthropogen durch die ehemalige Bebauung und die landwirtschaftliche Nutzung geprägt.</p> <p>Das Plangebiet hat keine Erholungsfunktion für den Menschen.</p>	<p>Mit der Planung wird die Hof-Brache einer Nach- bzw. Neunutzung als nachbarschaftlicher und generationsübergreifender Wohnstandort zugeführt. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund des derzeitigen Umweltzustandes und der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.</p> <p>Umweltrelevante Schadstoffbeeinträchtigungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht zu erwarten.</p> <p>Im Hinblick auf die Größe der Erweiterungsfläche sowie die Lage dieser, ist die Zunahme der Immissionen auf die schutzwürdigen Nutzungen als geringfügig einzustufen.</p> <p><i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i></p>
Pflanzen und Tiere	<p>Die bestehenden Bäume haben einen hohen Umweltwert.</p> <p>Die weitere vorkommende Vegetation im Plangebiet weist eine geringe Qualität und somit einen vergleichsweise geringen bis mäßigen Wert auf.</p>	<p>Die Planung löst unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aus, sofern die Hinweise zum Zeitpunkt der</p>

	<p>Anhand der vorhandenen Vegetation in Form von Baum- und Strauchbestand lässt sich jedoch erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brut planungsrelevanter Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommt. Zudem ist nicht auszuschließen, dass der vorhandene Baumbestand Asthöhlen o.ä. Strukturen aufweist, die von Vögeln als Quartier nutzbar sind.</p> <p>Das Plangebiet weist keinen Biotoptyp auf und hat keine wesentliche Funktion für planungsrelevante Tierarten.</p>	<p>Baufeldfreimachung befolgt werden. (siehe Artenschutz, Kap. 10.3)</p> <p><i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i></p>
Naturraum und Landschaft	<p>Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Nationalparke, Naturschutzgebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.</p> <p><i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i></p>
Boden und Fläche	<p>Gemäß Bodenkarte NRW (IS BK50) steht im Plangebiet „Pseudogley“ an. Die Bodenartengruppe des Oberbodens wird als tonig-schluffig beschrieben. Es wird keine Schutzwürdigkeit bewertet.</p> <p>Aus bodenkundlicher Sicht weist der Boden aufgrund von sehr hoher nutzbarer Feldkapazität eine hohe Eignung für weidefähiges Grünland sowie für eine intensive Weidenutzung auf.</p> <p>Der Standort war im Bereich der ehemaligen Bebauung versiegelt.</p> <p>Der südliche Bereich des Plangebietes ist unversiegelt und wurde landwirtschaftlich genutzt. Der Boden ist demnach in erster Linie durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt.</p>	<p>Bei der Realisierung der beabsichtigten Nutzung wird neben dem bereits versiegelten nördlichen Bereich zudem der südliche Bereich versiegelt bzw. teil-versiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen größtenteils vollständig verloren gehen. Weiterhin sind Bodenumlagerungen durch Baumaßnahmen und zur Oberflächengestaltung sowie baubedingte Bodenverdichtungen im Bereich der Baustellentätigkeit zu erwarten.</p> <p>Mit der Realisierung der Planung müssen demnach erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erwartet werden.</p> <p>Da es sich bei dem Vorhaben jedoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und somit einer Neuinanspruchnahme von Boden und Fläche an anderer Stelle vorgebeugt wird, ist die zusätzliche Bodenversiegelung, die auf das notwendige Maß begrenzt wird, zu tolerieren.</p> <p><i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i></p>
Gewässer / Grundwasser	<p>Innerhalb des Plangebietes wird ein verrohrtes Oberflächengewässer vermutet. Der vermutlich im Westen verlaufende Nettelstedter-Mühlenbach weist aufgrund seiner Kanalisierung</p>	<p>Durch die Zunahme der versiegelten Fläche verringert sich die Grundwasserneubildungsrate geringfügig.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund der Öffnung des</p>

	<p>aktuell jedoch keine besondere Relevanz für das Plangebiet auf.</p> <p>Die genauen Grundwasserbestände des Plangebietes sind nicht bekannt.</p> <p>Das Plangebiet hat für das Grundwasser keine besondere Relevanz.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebieten. Das Plangebiet liegt zudem nicht im Bereich eines Überschwemmungs- oder Hochwassergebietes.</p>	<p>Bachse wesentliche positive Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer.</p> <p><i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i></p>
Luft / Klima	<p>Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit offener Bebauung, am Übergang zwischen Freiland- und Stadtklimatop und ist als „Dorf-Klimatop“ einzuordnen.</p>	<p>Auf das Schutzgut Klima und Luft sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da hinsichtlich der Art sowie des Maßes der baulichen Nutzung keine erheblichen Änderungen herbeigeführt werden sollen.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftströmen wird nicht ausgelöst.</p> <p><i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i></p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Es sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.</p>	<p>Keine Auswirkungen.</p> <p><i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i></p>
<p>Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>		

10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

10.3 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im BNatSchG zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteilwird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Ziffer 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Ziffer 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotopes streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Entsprechend dem geltenden Recht unterliegen alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 44 (1) BNatSchG. Folglich ist auch die vorhabenspezifische Erfüllung der Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten, sogenannte „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink oder Kohlmeise, zu überprüfen. Im Regelfall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei den häufigen und ungefährdeten Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit nicht gegen die Verbotstatbestände verstoßen wird.

Das betroffene Gebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Nettelstedt außerhalb des Geltungsbereiches von Landschaftsschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebietsverordnungen. Ebenso sind nach Auswertung des Informationssystems @LINFOS des LANUV NRW keine schutzwürdigen oder geschützten Biotope betroffen. Insofern ergeben sich aus den vorhandenen landschaftsrechtlichen Festsetzungen zunächst keine Anhaltspunkte auf zu berücksichtigende Schutzbelange im Sinne des Artenschutzrechts. Insgesamt weist die Fläche Formen von Vegetation mit Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen auf, welche aus artenschutzrechtlicher Sicht relevant sein können.

Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte oder die Erforderlichkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erkennbar. Dennoch sind als Vermeidungsmaßnahmen die Bauzeitenregelungen zu beachten und werden entsprechend als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Um ein Töten und Verletzen nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchszeit (01. März bis 30. September) vorzunehmen. Demnach sollten Fäll- und Rodungsarbeiten nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Sollte es zu einem nicht vermeidbaren Entfernen von Gebäuden und Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes kommen, so ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn ebendiese frei von einer Nutzung sind. Für jede nachweislich genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist ein geeigneter Ersatz zu schaffen.

10.4 Immissionsschutz

In Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen liegt der Bereich des Bebauungsplanes nördlich der B 65. Es ist nicht mit unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen zu rechnen (s. Abbildung 13).

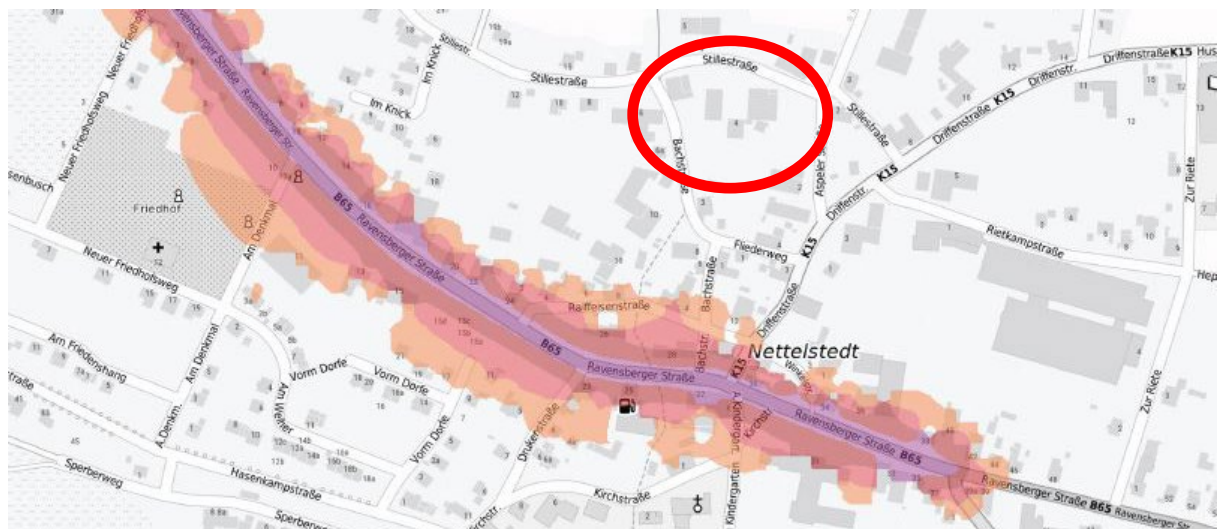


Abbildung 9: Straßen, 24h-Pegel, Quelle: GEO-Portal - Ausschnitt ohne Maßstab

Andere Emissionsorte in Form von Gewerbebetrieben sind für die Planung im Hinblick auf den vorbeugenden Lärmimmissionsschutz nicht gegeben.

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als integratives Wohngebiet mit Pflegeangeboten nicht zu erwarten. Die verkehrliche Belastung, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich auf die sogenannten Anlieger- sowie Anlieferverkehre. Eine erhebliche Belastung für die umliegenden Gebiete ist durch den Anschluss des Plangebietes an die Stillestraße und an die Bachstraße nicht zu erwarten.

Auch im Hinblick auf die Größe der Plangebietsfläche sowie die Lage dieser, ist die Zunahme der Immissionen auf die schutzwürdigen Nutzungen als geringfügig einzustufen.

10.5 Belange des Boden- / Gewässerschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Nach § 1a (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 Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diesem Grundsatz wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entsprochen, da mit der vorliegenden Planung ein bestehender bebauter Bereich für eine Umstrukturierung in Anspruch genommen wird und somit einer Neuinanspruchnahme an anderer Stelle vorgebeugt wird. Zudem wird mit der Planung ein Beitrag zur Stärkung des Innenbereiches geleistet bzw. einer vorrangigen Nutzung von innerörtlichen Flächen zur Umsetzung des Planungszieles ein Vorrang eingeräumt.

Infolge der Planung wird die Versiegelung von Bodenstandorten ermöglicht. Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. In der Planung wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, dies bedeutet, dass maximal 60 % des im Bebauungsplan festgesetzten Gebietes für integratives Wohnen überbaut werden dürfen. Zusätzlich ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 % durch Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Für die überbaubaren Bereiche geht somit die Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelung erfolgen können, durch Versiegelung vollständig verloren.

Im Ergebnis kommt dem Schutzgut Boden für die versiegelbaren Bereiche des Plangebietes eine geringe Bedeutung zu, die Ziele der Planung entsprechen den Zielen des Bodenschutzes.

Nettelstedter-Mühlenbach

Gleichmaßen wie der Boden wird auch das Schutzgut Wasser durch die Versiegelung von Bodenoberflächen und die damit verbundene Verminderung der Versickerung beeinträchtigt.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist beabsichtigt, den Nettelstedter-Mühlenbach teilweise zu renaturieren und infolgedessen eine wesentliche Verbesserung des schutzwürdigen Gutes zu erfahren. Zur Renaturierung wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine eigenständige Planung erstellt und ein Antrag auf Gewässerausbau gestellt.

10.6 Belange des Klimaschutzes / Energieeffizienz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann mit Anlagen,

Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung erreicht werden.

Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

11 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

12 Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vor. Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

13 Altlasten

Derzeit sind im Plangebiet keine Altlaststandorte bekannt. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke umgehend zu verständigen.

14 Erschließungskosten

Die Initiative der Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Die Vorhabenträgerin hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen.

Von der Planung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen, außer der Verlegung / Anbindung der sog. Hausanschlüsse.

Zwischen der Stadt Lübbecke und der Vorhabenträgerin wird bis zum Satzungsbeschluss der Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die hierfür erforderlichen vertraglichen Regelungen beinhalten wird.

Bielefeld / Lübbecke, November 2019

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-72980; Fax -22679

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de