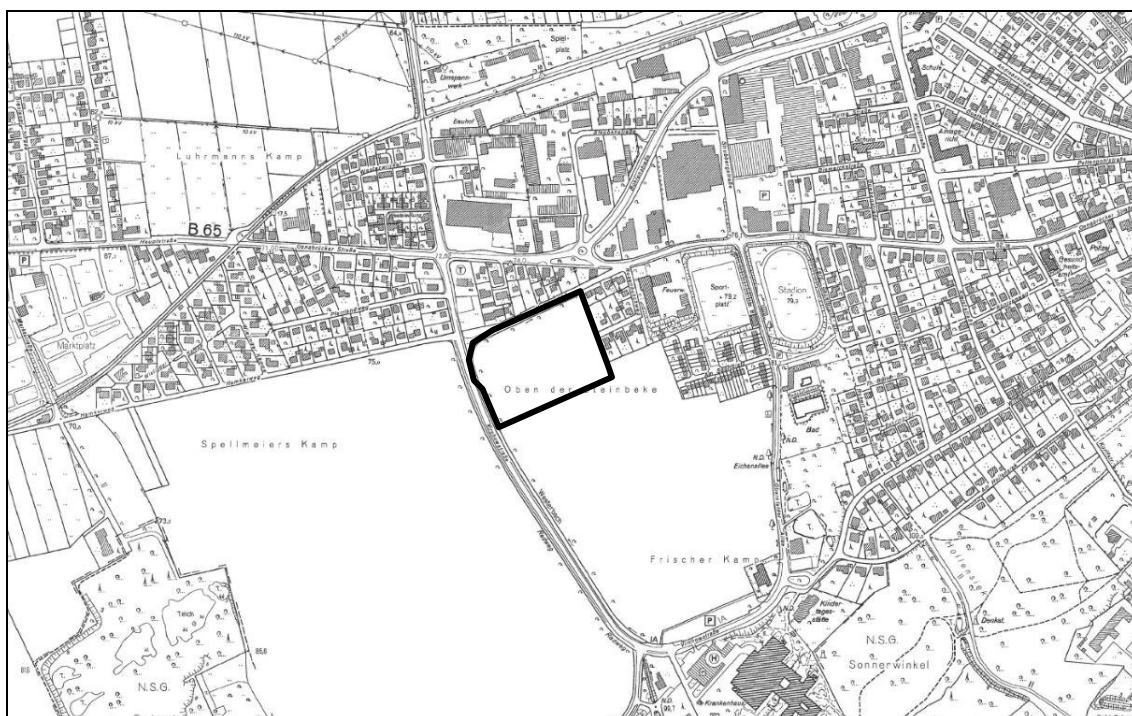




Stadt Lübbecke

Begründung -Teil C-

Bebauungsplan Nr. 2/21/167 „Südlich Hamkerweg“



Übersichtsplan

M 1:5.000 i.O.

Vorentwurf

Verfahrensstand:

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

Inhalt

1	ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	4
2	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
3	LAGE IM RAUM / BESTAND	4
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3.2	ZUSTAND DES PLANGEBIETES	5
3.3	IMMISSIONEN / ALTLASTEN	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
4.1	REGIONALPLAN.....	6
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
5	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
6	FESTSETZUNGEN	8
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
6.3	ZAHL DER WOHNUNGEN IN DEN WOHNGEBÄUDEN.....	9
6.4	BAUWEISE UND BAUGRENZEN	9
6.5	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	10
6.6	VORGARTENFLÄCHEN	10
6.7	VERKEHRSFLÄCHEN.....	10
6.8	FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER.....	11
6.9	FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT / ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	11
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
7.1	ERFORDERLICHKEIT	11
7.2	DACHEINDECKUNG.....	12
7.3	FASSADENMATERIAL	12
7.4	EINFRIEDUNGEN	12
7.5	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	12
8	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	13
8.1	EINGRIFF- / AUSGLEICH.....	13
8.2	ARTENSCHUTZ.....	14
9	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE.....	14
10	VER- UND ENTSORGUNG.....	14
10.1	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	14
10.2	ABWASSERBESEITIGUNG	14
10.3	ENERGIEVERSORGUNG	15
10.4	ABFALLBESEITIGUNG	15
10.5	TELEKOMMUNIKATION	15
11	HINWEISE	15
11.1	BODENDENKMALPFLEGE	15

TEIL II UMWELTBERICHT.....	16
1 GRUNDLAGEN.....	16
1.1 BESCHREIBUNG DER PLANUNG	16
1.2 BESTEHENDER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	16
1.3 KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE.....	16
1.4 PLANALTERNATIVEN.....	17
2 DARSTELLUNG ÜBERGEORDNETER ZIELE DER RAUMORDNUNG UND DES UMWELTSCHUTZES SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG	17
2.1 ALLGEMEINE ZIELSETZUNGEN	17
2.2 REGIONALPLAN FÜR DEN OBERBEREICH BIELEFELD (GEP)	17
2.3 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET.....	18
3 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	18
3.1 SCHUTZGUT MENSCH	18
3.2 SCHUTZGUT TIERE.....	18
3.3 SCHUTZGUT PFLANZEN	19
3.4 SCHUTZGUT BODEN.....	20
3.5 SCHUTZGUT WASSER	20
3.6 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT.....	20
3.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT	20
3.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	21
3.9 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN	21
4 BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DER PLANUNG	21
4.1 ANLAGEBEDINGTE WIRKFAKTOREN	21
4.2 BAUBEDINGTE WIRKFAKTOREN.....	22
4.3 BETRIEBSBEDINGTE WIRKFAKTOREN	23
5 BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	23
5.1 SCHUTZGUT MENSCH	23
5.2 SCHUTZGUT TIERE.....	23
5.3 SCHUTZGUT PFLANZEN	24
5.4 SCHUTZGUT BODEN.....	24
5.5 SCHUTZGUT WASSER	25
5.6 SCHUTZGUT KLIMA	25
5.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT	26
5.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	26
6 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	26
6.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG	26
6.2 ART UND AUSMAß VON UNVERMEIDBAREN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	27
6.3 GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION	28
7 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT (MONITORING).....	28
8 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	29
9 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	29
10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	29

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Stadtplaner AKNW, SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98
schramme@o-neun.de

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW. S. 294),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert am 03.02.2015 (GV.NRW. S. 208),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Absicht, eine Bebauung für Wohnzwecke zu ermöglichen, um der Nachfrage nach Ein- und Mehrfamilienhäusern in der Stadt Lübbecke zu entsprechen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innenstadtnahe Fläche, angrenzend an den vorhandenen Siedlungsbereich mit einer guten Anbindung an die verkehrliche und soziale Infrastruktur, so dass hier eine entsprechende Wohnnutzung auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll etabliert werden kann.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen geschaffen werden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lübbecke bereits als Wohnbaufläche dargestellt, so dass eine wohnungsbauliche Nutzung auch der langfristigen Entwicklungsperspektive der Stadt entspricht.

Die Stadt Lübbecke hat nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dargelegt werden.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Lübbecke südlich des Hamkerweg und östlich der Virchowstraße und umfasst Teile der Flurstücke 667 und 676 (Westerbach) der Flur 25 in der

Gemarkung Lübbecke. Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von rd. 26.240 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanes) hervor. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Nördlich dieser Fläche grenzt neben dem dort verlaufenden Westerbach der Hamkerweg an. Daran schließt sich ein Wohngebiet mit I-II-geschossiger, offener Bauweise an. Im Osten des Plangebietes, im Bereich des Rosenbuschwegs, grenzt ebenfalls ein Wohngebiet mit I-II-geschossiger, offener Bauweise an. Westlich angrenzend an die Virchowstraße und südlich des Plangebietes werden die Flächen ackerbaulich genutzt.



Abb. 1: Lage im Raum (Luftbild © Geobasis.NRW, 2015)

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen keine wesentlichen Emissionen auf benachbarte Nutzungen aus. Ebenso sind nach dem beim Kreis Minden-Lübbecke geführten Altlastenkataster keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes bekannt, die zu einer Beeinträchtigung der ermöglichten Nutzung führen könnten.

Von außen wirken aufgrund der überwiegend durch Wohnen geprägten Umgebung keine wesentlichen Immissionen auf das Plangebiet ein. Lediglich aus der westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können zeitweise Immissionen in Form von Staub oder Gerüchen auf die geplante Nutzung einwirken.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar, so dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Innerhalb von ASB sollen vorrangig Wohnsiedlungsfunktionen erfüllt werden. Aus diesem Grund sind neben Wohnsiedlungsflächen auch Flächen für wohnverträgliches Gewerbe und Dienstleistungen, Gemeinbedarfseinrichtungen, für die öffentliche und private Versorgung sowie für den Verkehr zulässig.¹ Des Weiteren enthalten die ASB auch innerörtliche Grün- und Freiflächen, Sport- und Freizeitflächen sowie kleinere Waldflächen.

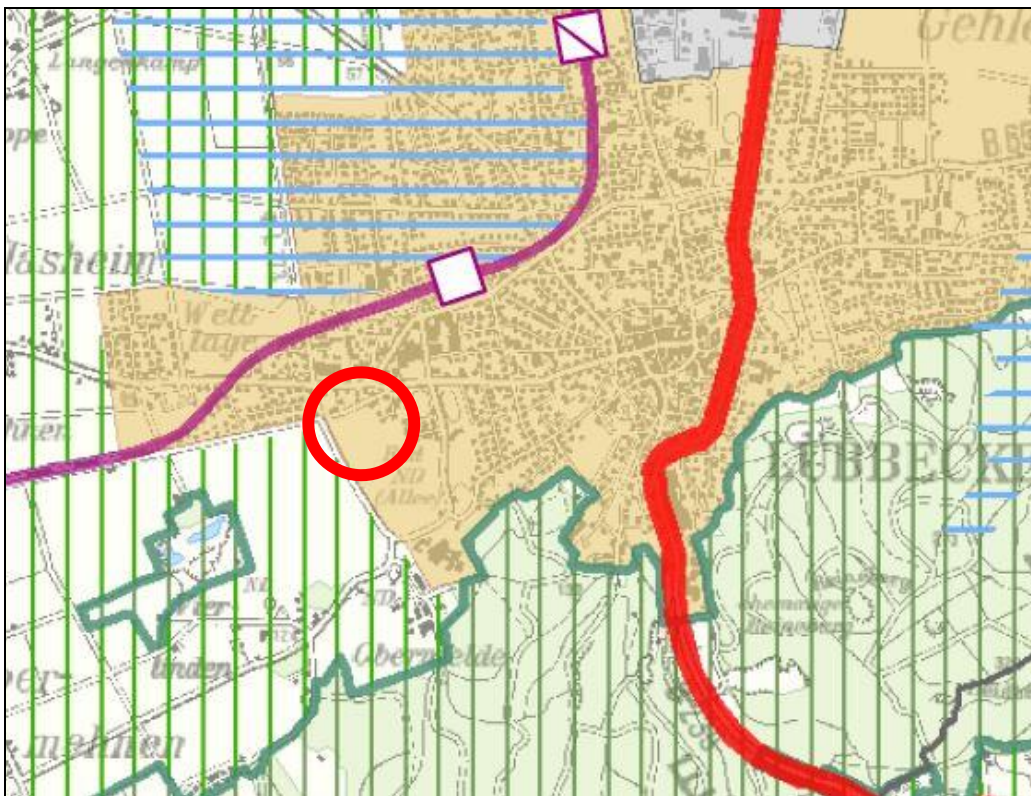


Abb. 2: Darstellung des Regionalplans, Bezirksregierung Detmold

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Des Weiteren befindet sich eine Richtfunkstrecke mit Schutzbereich und Bauhöhenbeschränkung sowie der Westerbach als Gewässer 2. Ordnung innerhalb des Plangebietes.

¹ Bezirksregierung Detmold: Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan), Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Textliche Darstellung, S. 19f.

Nördlich des Hamkerweg sind weitere Wohnbauflächen-, nördlich der Osnabrücker Straße auch Gewerbeflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Darüber hinaus sind dort Sonderbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Einzelhandel“ sowie „Einzelhandel bis zur Grenze der Großflächigkeit“ dargestellt.

Des Weiteren grenzt nördlich an das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Wasserschutzgebiet“ der Kategorie W III B. Nordöstlich und -westlich ist weiterhin der Verlauf einer 30-kV-Leitung dargestellt.

Östlich des Plangebietes befinden sich neben weiteren Wohnbauflächen vor allem „Flächen für den Gemeinbedarf“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ sowie „Parkanlage“.

Südlich des Plangebietes grenzen weitere Wohnbauflächen an.

Westlich der Virchowstraße grenzen weitläufige „Flächen für die Landwirtschaft“ an, die von einem Landschaftsschutzgebiet überlagert werden.

Die nördlich und westlich des Plangebietes verlaufende Virchowstraße und Osnabrücker Straße sind als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

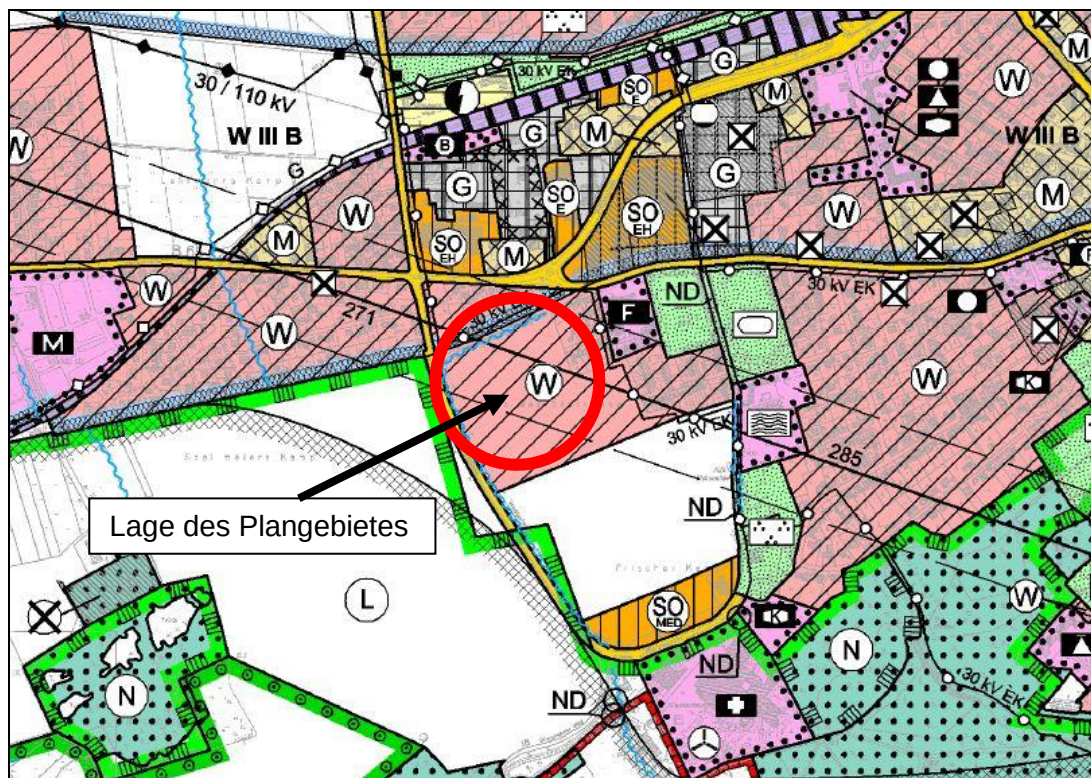


Abb. 3: Darstellungen des wirksamen FNP, Stadt Lübbecke

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Auf Grundlage des Flächennutzungsplanes soll sich die Wohnbauflächenentwicklung schwerpunktmäßig auf das Stadtzentrum Lübbecke erstrecken, da dort sowohl die wesentliche verkehrliche und soziale Infrastruktur als auch das Arbeitsplatzangebot vorhanden ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung durch Ein- und Mehrfamilienhäusern geschaffen

werden. Gleichzeitig wird hierdurch ein wichtiger Beitrag zur Sicherung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Stadt Lübbecke geleistet.

Nördlich des Plangebietes ist in einer Entfernung von ca. 300 m ein Einzelhandelszentrum mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten als auch mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.² Dieses ist fußläufig zu erreichen, was unter dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ ein wichtiges städtebauliches Kriterium für die Ansiedlung eines Wohngebietes darstellt und die Nahversorgung für das geplante Wohngebiet sichern kann.

Die Osnabrücker Straße (B 65) verläuft ebenfalls nördlich des Plangebietes und bietet eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Auch die räumliche Nähe zum Klinikum Lübbecke mit den angeschlossenen medizinischen Dienstleistungseinrichtungen als auch die Nähe zum Wiehengebirge als Naherholungsgebiet stellt einen positiven Standortfaktor dar, so dass das Plangebiet für die vorgesehene Wohnnutzung in besonderem Maße geeignet ist.

6 FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Darin sind 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 nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen, da diese aufgrund ihres Flächenanspruchs (Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bzw. des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Tankstellen), dass sich auch bis in die Nachtstunden erstrecken kann, nicht in die bereits durch Wohnnutzung geprägte Umgebung am Hamkerweg und Rosenbuschweg einfügen und Nutzungskonflikte erwarten lassen.

Für diese Nutzungsansprüche stellt die Stadt Lübbecke an anderen Stellen ausreichend Bauflächen zur Verfügung.

² Junker + Kruse: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbecke, Dortmund, 2009. S. 125.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des WA1- Gebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, da hier aufgrund der höheren Zahl an zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden eine dichtere Bauweise angestrebt wird.

Für das WA 2- und WA 3-Gebiet wird aufgrund einer weniger dichten Bauweise als in dem WA 1- Gebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an.

Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung von bis zu 45 % in dem WA 2- und WA 3-Gebiet bzw. 60 % in dem WA 1-Gebiet der Grundstücksfläche zulässig ist.

6.3 Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist in dem WA 1- und WA 2-Gebiet die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern mit bis zu 4 bzw. 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Hierdurch soll ein Beitrag zur Förderung des Mietwohnungsbaus in Lübbecke geleistet werden, um auch für diese Wohnform ein Neubauangebot schaffen zu können.

In dem WA 3- Gebiet sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig, so dass hier Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden können, wie sie auch bereits in der näheren Umgebung des Plangebietes, z.B. im Bereich Rosenbuschweg, vorhanden sind.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

6.4 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie in der näheren Umgebung des Plangebietes, insbesondere in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen, üblich ist. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze als Einzel-/Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von max. 50 m errichtet.

Es werden im Plangebiet gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bis zu 2 Vollgeschosse zugelassen, um eine an die bereits vorhandene Bebauung angepasste Geschossigkeit zu erreichen und eine effektive Ausnutzung der Baugrundstücke sowie moderne Bauformen zu ermöglichen.

Die festgesetzten Baugrenzen halten innerhalb des Plangebietes einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der neu entstehenden Straße innerhalb des Plangebietes und zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen an der Virchowstraße sowie am Hamkerweg.

Der seitliche Abstand der Baugrenzen zum Regenrückhaltebecken (RRB) sowie nach Süden hin wird auf den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m begrenzt.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die Baugrenzen durch Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Balkonen, Erkern, Loggien etc. ausnahmsweise zugelassen werden. Dies darf jedoch nur bis zu einem Drittel der jeweiligen Außenwandfläche und einer max. Tiefe von 1,50 m geschehen.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Grenzabstände des § 6 Bauordnung NRW zu berücksichtigen.

6.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO allgemein zulässig. Einschränkungen bestehen in den an öffentliche Straßenflächen angrenzenden Bereichen (Vorgartenflächen).

6.6 Vorgartenflächen

Im Plangebiet wird parallel zu der neu entstehenden Straße eine 5 m breite „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche dürfen Stellplätze und offene Garagen (Carports) nur in einer Breite von max. 6 m errichtet werden und müssen mind. 3 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurück bleiben. Offene Kleingaragen dürfen in dieser Fläche keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.

Diese Regelung darf je Baugrundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.

Mit diesen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, entlang der neu geplanten Straße eine einheitliche Gestaltung des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes zu gewährleisten. Dieser städtebauliche Raum und die visuelle Wirkung einer Verkehrsfläche bestehen wesentlich 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 Festsetzung 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.

6.7 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt vom nördlich angrenzenden Hamkerweg, über die im Westen verlaufende Virchowstraße und den Rosenbuschweg im Osten. Hierüber ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen wird durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gewährleistet. Die Erschließung im Norden des Plangebietes vom Hamkerweg über den Westerbach wird räumlich konkret durch die Festsetzung der Zufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Die Anlage von weiteren Zufahrten vom Hamkerweg über den Westerbach ist somit nicht möglich.

Die innere Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende Planstraße mit Anschluss an die Virchowstraße und den Rosenbuschweg. Eine Verbindung für den motorisierten Verkehr zwischen diesen beiden Straßen soll jedoch nicht erfolgen, um insbesondere im Bereich des Rosenbuschwegs keine Durchgangsverkehre zu erzeugen und die Verkehre auf den Quell- und Zielverkehr zu beschränken. Innerhalb des Plangebietes

werden daher zwei Wendeanlagen vorgesehen, die ein Wenden von 3-achsigen Lkw (z.B. Müllfahrzeug, Feuerwehr) ermöglichen.

Diese beiden Wendeanlagen werden durch einen Fuß- und Radweg verbunden, so dass das Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer durchlässig ist.

Von der westlichen Wendeanlage wird zudem eine Fortführung der Straße in südliche Richtung vorgesehen, um hier bei einer späteren Erschließung der südlich angrenzenden Wohnbauflächen eine Erschließung und Erweiterung des Plangebietes zu ermöglichen.

In zweiter Reihe zur öffentlichen Verkehrsfläche liegende Grundstücke werden über private Stichwege erschlossen.

6.8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Nordwesten wird eine „Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche wird das im Plangebiet auf den öffentlichen und privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt in den Westerbach eingeleitet, so dass mit der Durchführung der Planung keine Verschärfung der Hochwassersituation durch die Versiegelung von Flächen einhergeht.

6.9 Fläche für die Wasserwirtschaft / Öffentliche Grünfläche

Die Parzelle des Westerbach, der westlich der Virchowstraße und südlich des Hamkerweg verläuft, wird als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, die mit einer „Fläche für die Wasserwirtschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB überlagert wird.

Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des Westerbach als öffentliche Fläche und seiner wasserwirtschaftlichen Funktion als Vorflut zur Ableitung von Niederschlagswasser.

7 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 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

7.1 Erforderlichkeit

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Wohngebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer Raumwirkung im Plangebiet.

Die Begrenzung solcher städtebaulichen Räume erfolgt durch Raumkanten, die auch durch die Gebäude und Bepflanzungen gebildet werden.

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 Dimensionierung, Lage und Art der öffentlichen Verkehrsflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck.

7.2 Dacheindeckung

Dacheindeckungen mit glasierten oder glänzenden Pfannen sind nicht zulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild im Übergangsbereich zur freien Landschaft nachhaltig beeinträchtigen können. Matt engobierte Dacheindeckungen oder matte Edelingoben sind zulässig, ebenso wie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

Vorgaben zur Dachform und Dachneigung werden nicht gemacht, um den Bauwilligen eine individuelle Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen.

7.3 Fassadenmaterial

Als Material für die Außenwandflächen sind nur Verblendmauerwerk und Putz sowie Fassaden aus Holz in Brettstruktur zulässig.

Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen jeglicher Art, z. B. Klinker- oder Fachwerkimitationen, sind nicht zulässig, da diese zu einer gebietsfremden und für das Ortsbild untypischen Gestaltung führen würden.

Andere Materialien zur Fassadengestaltung (z.B. Glas) sind bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwand zulässig, um die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht zu stark einzuschränken und auch moderne Bauformen im Plangebiet zu ermöglichen.

7.4 Einfriedungen

Als Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgartenbereich) sind nur schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen. Die Höhe darf hier max. 1 m betragen.

In den übrigen Grundstücksbereichen werden keine Vorschriften zu den Einfriedungen gemacht. In diesen Bereichen richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedungen nach den Vorschriften der BauO NRW und dem Nachbarrechtsgesetz NRW.

7.5 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW bis zu einer Höhe von 50.000,-€ geahndet werden.

8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 Eingriff- / Ausgleich

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/21/167 „Südlich Hamkerweg“ sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und der Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen.

Um den naturschutzfachlichen Eingriff zu ermitteln wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Die Biotoptypen stellen sich im Ausgangszustand und im Planungszustand wie folgt dar:

Bestand

Code	Biotoptyp	Flächengröße (m²)	Grundwert A	Gesamtwert
1.1	versiegelte Fläche (Rahmenbauwerk Bach)	20	0	0
1.2	teilversiegelte Fläche (Grabenüberfahrt)	30	1	30
2.2	Straßenbegleitgrün	1.560	2	3.120
2.4	Gräserrain	1.245	2	2.490
3.1	Acker	23.100	2	46.200
4.3	Zier- und Nutzgarten	275	3	825
7.4	5 mittelkronige Bäume á 20 m² Traufe	100	5	500
7.4	23 großkronige Bäume á 25 m² Traufe	575	6	3.450
8.2	Bach, bedingt naturfern	1.745	5	8.725
		27.975		65.340

Planung

Code	Biotoptyp	Flächengröße (m²)	Grundwert P	Gesamtwert
1.1	versiegelte Fläche (Wohngebiet, GFZ 0,3, Versiegelung bis 45 % möglich)	6.183	0	0
1.1	versiegelte Fläche (Wohngebiet, GFZ 0,4, Versiegelung bis 60 % möglich)	3.968	0	0
1.1	Erschließungsstraße	1.750	0	0
1.1	Gewässerüberfahrten	100	0	0
1.3	Regenrückhaltebecken / Betriebsgelände	795	1	795
2.2	Straßenbegleitgrün	1.373	2	2.746
4.3	Zier- und Nutzgarten	12.201	2	24.402
7.4	5 mittelkronige Bäume á 20 m² Traufe (Erhalt)	100	5	500
7.4	21 großkronige Bäume á 25 m² Traufe	525	6	3.150
8.2	Bach, bedingt naturfern	1.605	4	6.420
		27.975		38.013

Kompensationsdefizit

27.327

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Der Ausgangszustand des Plangebietes beträgt demnach 65.340 Werteinheiten (WE), der Zustand nach Realisierung der Planung 38.013 WE. Es entsteht ein Kompensationsdefizit in Höhe von 27.327 WE, dass außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss.

Die Festlegung dieser externen Kompensationsmaßnahme erfolgt im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

Die entsprechenden Biotoptypenpläne sind der Begründung als Anlage beigelegt.

8.2 Artenschutz

Um die Auswirkungen der Planung auf geschützte oder bedrohte Arten beurteilen zu können, wurde weiterhin eine artenschutzrechtliche Prüfung i.S.d. § 44 BNatSchG durchgeführt, um Beeinträchtigungen dieser Arten vermeiden oder vermindern zu können.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine planungsrelevanten Arten betroffen werden.

Die vollständige Artenschutzprüfung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

9 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung befinden sich keine gem. Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) geschützten Denkmäler. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb bereits bebauter Siedlungsbereiche sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fern- oder Sichtbeziehungen zu geschützten Denkmälern erkennbar.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Stadtwerke Lübbecke über die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Bereich der Virchowstraße, Hamkerweg und Rosenbuschweg.

Hierüber kann eine Löschwasserversorgung mit einer Leistung von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden (gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW)³.

Im Rahmen der Ausbauplanung sind innerhalb des Plangebietes weitere Wasserentnahmestellen Hydranten vorzusehen.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Abwässer erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser kann dabei in den vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich der Virchowstraße und dem Hamkerweg eingeleitet werden.

Der vorhandene Mischwasserkanal ist für die Aufnahme der zusätzlich anfallenden Abwässer ausreichend dimensioniert, so dass eine geordnete Schmutzwasserabfuhr gesichert ist.

³ Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW): Bereitstellung des Löschwassers durch die öffentliche Trinkversorgung. Technische Regel. Arbeitsblatt W405. 2008.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über das Trennsystem gesammelt und dem Regenrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes zugeleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den Westerbach als Vorflut.

10.3 Energieversorgung

Der durch das Vorhaben hervorgerufene zusätzliche Energiebedarf wird durch die Stadtwerke Lübbecke bereitgestellt.

10.4 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet ist an die regelmäßige, städtische Müllabfuhr angeschlossen.

10.5 Telekommunikation

Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen werden.

11 HINWEISE

11.1 Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Lübbecke oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50; Fax 0521/ 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

TEIL II UMWELTBERICHT

1 GRUNDLAGEN

Entsprechend BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) ist für alle Bauleitplanverfahren, die nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurden und nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, ein Umweltbericht anzufertigen.

Nach § 2a Nr.2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht stellt einen unselbständigen Teil der Begründung der FNP- Änderung dar.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden können sich zusätzliche Informationen ergeben, die in die Umweltprüfung einfließen.

Die betroffenen Behörden werden gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich insbesondere auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

1.1 Beschreibung der Planung

Die Stadt Lübbecke plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/21/167 „Südlich Hamkerweg“ mit dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet eine Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO zu ermöglichen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Rosenbuschweg, Hamkerweg und Virchowstraße sowie eine neu anzulegende Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes.

1.2 Bestehender Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke stellt das Plangebiet Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

1.3 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, Öffentliche Verkehrsfläche, Fläche für die Regenwasserrückhaltung und die Wasserwirtschaft, Öffentliche Grünfläche
Art der Bebauung	Wohnbebauung mit GRZ 0,3 bis 0,4 und bis zu 6 Wohnungen je Wohngebäude
Erschließung	Die äußere Erschließung erfolgt über die Virchowstraße im Westen und den Rosenbuschweg im Osten. Weiterhin werden die nördlichen Grundstücke direkt über den Hamkerweg erschlossen.
Flächenbedarf	Geltungsbereich ca. 2,3 ha
Naturschutz	Zum Schutz vorhandener Bäume am Hamkerweg sind Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Tabelle 2: Merkmale der geplanten Nutzung

1.4 Planalternativen

Es wurden keine Planalternativen untersucht.

2 DARSTELLUNG ÜBERGEORDNETER ZIELE DER RAUMORDNUNG UND DES UMWELTSCHUTZES SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

2.1 Allgemeine Zielsetzungen

Gemäß § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im **besiedelten** und **unbesiedelten** Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

2.2 Regionalplan für den Oberbereich Bielefeld (GEP)

Im Regionalplan 2004 für den Oberbereich Bielefeld sind folgende Planaussagen dargestellt:

- Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
- Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (außerhalb des Plangebietes)

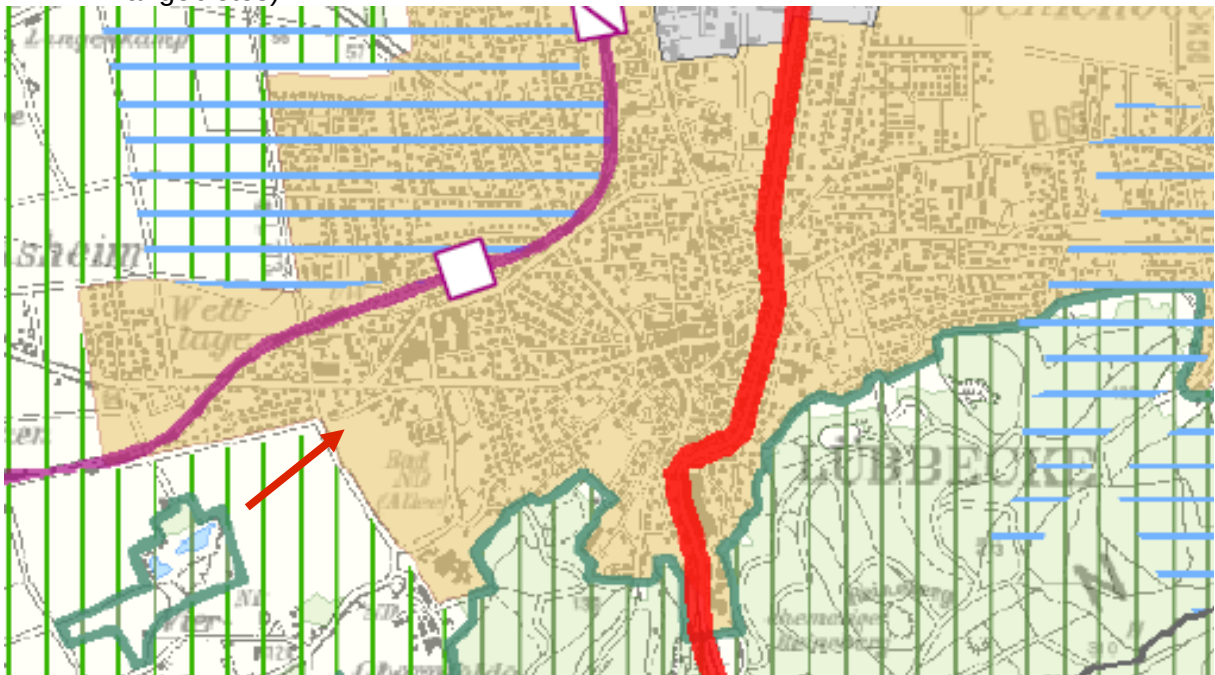


Abbildung 1: Auszug Regionalplan

2.3 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Es besteht zurzeit noch kein Landschaftsplan.

Westlich der Virchowstraße grenzt ein allgemeines Landschaftsschutzgebiet an.

3 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

3.1 Schutzgut Mensch

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

Das Plangebiet liegt in einer Übergangszone zur freien Landschaft. Während im Norden und Osten Wohnbebauung angrenzt, öffnet sich das Plangebiet nach Süden und Westen zur freien Landschaft.

Das Gebiet ist nur gering mit Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen belastet. Es besitzt eine mäßige Bedeutung für die Feierabenderholung, da die unmittelbar angrenzende Ackerflur nicht von Wegen erschlossen ist. Durch die Nähe zum Naturpark Wiehengebirge / nördl. Teutoburger Wald (< 1 km) ist das Plangebiet gut an einen überregional bedeutsamen Erholungsraum angeschlossen.

3.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet wird gegenwärtig mit Ausnahme der Gewässerparzelle des Westerbach ausschließlich ackerbaulich genutzt. Durch die Randlage zur dicht besiedelten Stadt Lübbecke sind Störungen durch den Menschen in unterschiedlicher Weise vorhanden. Es ist nicht mit dem Vorkommen besonders empfindlicher Arten zu rechnen. Dennoch können planungsrelevante Tierarten nicht völlig ausgeschlossen werden.

So können Bruthabitate von Feldlerchen oder Nahrungshabitate verschiedene Greifvögel wie Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke im Planungsraum nicht ausgeschlossen werden.

Der Westerbach, der den Planungsraum im Westen und Norden begrenzt, ist aufgrund seiner Strukturarmut und Beeinflussung durch die intensive ackerbauliche Nutzung kaum für empfindliche Tierarten als Habitat geeignet.



Abbildung 2:
Westerbach im Bereich Virchowstraße

3.3 Schutzgut Pflanzen

3.3.1 Biotoptypen

Das Plangebiet besteht aus einer Ackerfläche, die durch die intensive Nutzung und wegen des vorhandenen Lössbodens kaum für empfindliche Pflanzenarten geeignet ist. Durch den regelmäßigen Herbizideinsatz ist das Vorkommen von Wildpflanzen sehr begrenzt.

Im Bereich des Westerbach haben sich ebenfalls keine wertvolleren Pflanzenbestände angesiedelt, da die Böschungen regelmäßig gemäht werden.

Entlang der Virchowstraße und zwischen Hamkerweg und Westerbach befinden sich zahlreiche Straßenbäume. An der Virchowstraße stehen Berg-Ahorne mit einem Stammdurchmesser von 10 bis 35 cm.

Die Straßenbäume am Hamkerweg bilden eine fast geschlossene Baumreihe. Die meisten Bäume sind bereits älter und weisen Stammdurchmesser von 30 cm bis 50 cm auf. Die Baumreihe ist als artenreich zu bezeichnen und besteht überwiegend aus einheimischen Arten. Teilweise handelt es sich um mehrstämmige Bäume. Folgende Arten wurden festgestellt: Baumhasel, Sandbirke, Vogelkirsche, Hainbuche, Salweide, Bergahorn, Esche, Rosskastanie, Pflaume und Lärche.



Abbildung 3: Baumreihe am Hamkerweg

3.4 Schutzgut Boden

Der Untergrund des Plangebietes wird aus Löss gebildet. Hieraus haben sich Pseudogley-Braunerden entwickelt. Die nur mäßig fruchtbar sind. Die Bodenzahlen liegen zwischen 50 und 70⁴. Der Boden ist schutzwürdig aufgrund seiner Fruchtbarkeit.

Eine Gefährdung des Bodens besteht durch die vorhandene Hanglage. Er ist als erosionsgefährdet in Bezug auf Starkregenereignisse einzustufen.

3.5 Schutzgut Wasser

Am westlichen und nördlichen Gebietsrand verläuft der Westerbach, der seinen Ursprung im Wiehengebirge hat und nach ca. 5 km Fließstrecke in die Flöthe mündet. Diese wiederum mündet bei Fiestel in der Nähe der Ellerburg in die Große Aue. Das Gewässer ist ca. 1,5 m tief in das Gelände eingeschnitten und verfügt über eine sehr geringe Gewässerbreite. Der Westerbach ist als strukturarm einzustufen.

Das Grundwasser befindet sich ca. 1,0 bis 1,5 m unter Flur. In regenreichen Jahren kann das Grundwasser bis auf 0,5 m unter Flur ansteigen (Messstelle 100709084 - LK 45 LUEBBECKE).

Nördlich an das Plangebietes angrenzend befindet sich das Wasserschutzgebiet Lübbecke, Zone III B.

3.6 Schutzgut Klima/Luft

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

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

Durch die Hanglage hat das Plangebiet eine Bedeutung als Kaltluftabflussgebiet. Solche Gebiete sind für eine hygienische Luftversorgung von gefährdeten Siedlungsflächen (z.B. bei Tallage) insbesondere bei Inversionswetterlagen von Bedeutung.

3.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand Lübbeckes. Es ist derzeit Bestandteil einer von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägten Landschaft. Weiterhin liegt das Plangebiet in räumlicher Nähe zum visuell markanten Wiehengebirge.

⁴

Geologischer Dienst NRW (2007): Karte der schutzwürdigen Böden

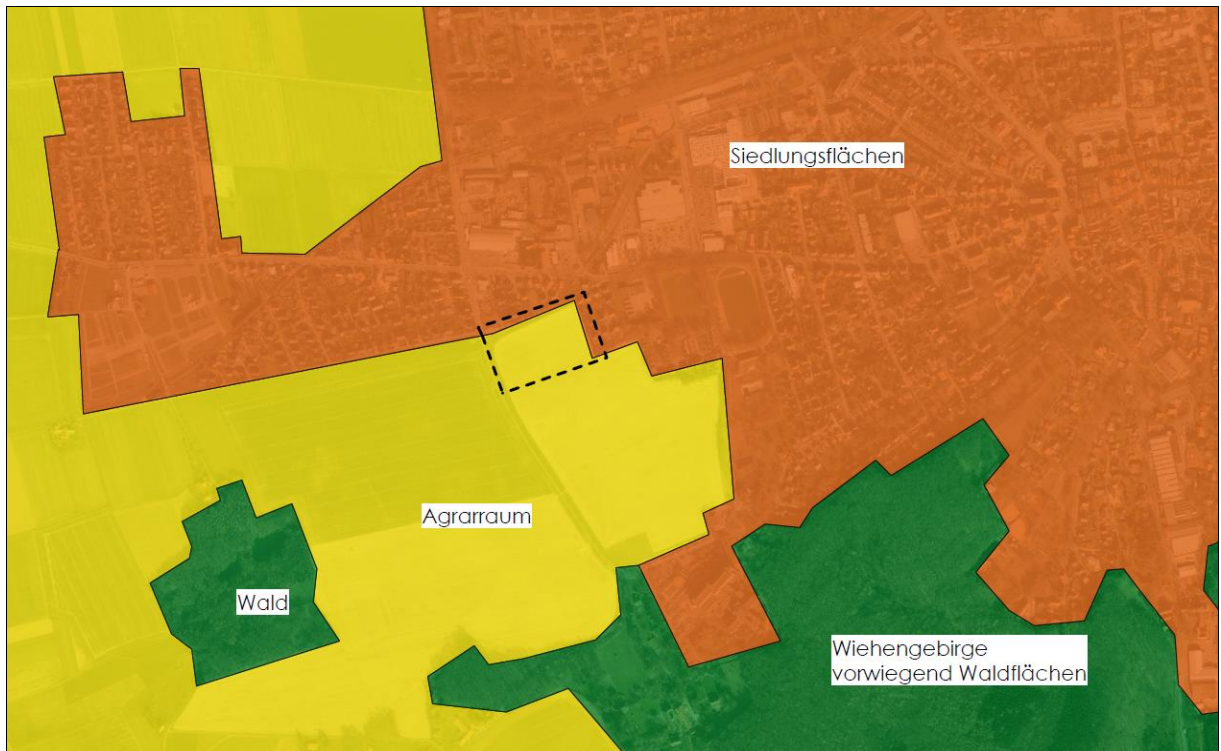


Abbildung 4: Landschaftsbildeinheiten

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Bodendenkmäler gem. § 2 (5) DSchG NRW sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

4 BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DER PLANUNG

4.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von 2,3 ha. Verändert werden in erster Linie Ackerböden. Ein Teil der Bodenoberfläche wird versiegelt. Der Versiegelungsgrad ist von der tatsächlichen Bebauung abhängig und kann bis 50 % betragen.

Weiterhin wird an verschiedenen Stellen der Westerbach für die Erschließungsstraße und verschiedene Grundstückzufahrten überbaut.

Veränderung des Kleinklimas

Im Bereich der überbauten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Kleinklimas, die sich nur unwesentlich in die nicht überbauten Flächen außerhalb des Planungsgebietes auswirken.

Weitere mikro- und mesoklimatische Wirkungen ergeben sich durch die Hangbebauung und durch eine Beeinflussung des möglicherweise vorhandenen Kaltluftabflussgebietes.

Veränderung des Grundwassers und des Niederschlagabflusses

Eine Veränderung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der Flächenveränderungen zu erwarten. Das über das Regenrückhaltebecken in den Westerbach geleitete Niederschlagswasser versickerte vorher und konnte so teilweise in den Grundwasserleiter gelangen.

Visuelle Wirkfaktoren

Die starke Neuordnung der Nutzungsstrukturen führt zu einer veränderten Wahrnehmung des Planungsraums. Bestehende Blickbeziehungen werden unterbunden, z.B. für die heutige Häuserreihe am Hamkerweg in Richtung Wiehengebirge. Es entstehen aber auch neue Blickbeziehungen für die neue südlich gelegene Häuserreihe.

Licht

Feste Lichtquellen sind Objekt- und Straßenbeleuchtung.

Sonstige Wirkfaktoren

Weitere Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

4.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme, Bodenverdichtung

Es ist zu erwarten, dass während der Bauzeit auch Flächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, als Lager- und Arbeitsfläche genutzt werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen kommen.

Bodenentnahmen, Aufschüttungen

Für Bauwerke einschließlich Verkehrsmaßnahmen sind umfangreiche Auskofferungsarbeiten erforderlich. Gleichzeitig kann es in Teilbereichen zu Aufschüttungen kommen.

Abwässer

Es ist mit dem Anfall baubedingter Abwässer zu rechnen.

Licht

Da die Bauarbeiten auch im Winterhalbjahr stattfinden können, können in den Morgen- und Abendstunden Beleuchtungen erforderlich werden.

Lärm

Während der gesamten Bauzeit ist mit teilweise erheblichen Belastungen durch Lärm zu rechnen (Baumaschinen, An- und Abtransport von Material, Boden, etc.).

Luftverunreinigungen

Der Betrieb nicht elektrisch betriebener Baumaschinen sowie durch den Baustellenverkehr ist mit dem Ausstoß von Luftschadstoffen verbunden.

Abfälle

Bei den meisten Arbeiten fallen Abfallstoffe verschiedenster Art an.

Visuelle Wirkfaktoren

Während der Bauzeit wird durch die Bautätigkeiten und den hiermit verbundenen LKW-Verkehr das Landschaftsbild vorübergehend beeinträchtigt.

Weitere Wirkfaktoren

Weitere baubedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Abwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal.

Das Regenwasser kann sich auf den Verkehrsflächen mit Schadstoffen anreichern. Es wird über ein Regenrückhaltebecken mit Vorklärung dem Westerbach als Vorflut zugeleitet.

Licht

Betriebsbedingte Lichtquellen sind Objektbeleuchtungen, die Beleuchtung von Verkehrsflächen sowie die Scheinwerferbeleuchtung von Kraftfahrzeugen.

Lärm

In Wohngebieten wird Verkehrslärm durch Ziel- und Quellverkehr erzeugt.

Luftverunreinigungen

Mit Luftverunreinigungen ist nicht zu rechnen, da keine emittierenden Nutzungen wie z.B. Gewerbe entwickelt werden.

Weitere Wirkfaktoren

Weitere betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

5 BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Schutzgut Mensch

Auf das Schutzgut Mensch können im Wesentlichen Beeinträchtigungen in Form von Verkehrslärmemissionen von der angrenzenden Virchowstraße einwirken.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Immissionen in Form von Staub oder Gerüchen auf das Plangebiet einwirken.

5.2 Schutzgut Tiere

Die Lage des Plangebietes am Siedlungsrand schränkt das Vorkommen empfindlicher Tierarten ein. Nicht völlig auszuschließen ist das Vorkommen der Feldlerche. Für diese

Art verringert sich der Lebensraum. Außerdem ist mit einer gelegentlichen Nutzung des Raumes durch Greifvögel als Nahrungshabitat zu rechnen.

Ersatzweise werden sich häufiger vorkommende Singvögel wie Amsel, Singdrossel, Kohlmeise, Blaumeise und Hausrotschwanz in den Hausgärten ansiedeln.

Da fast alle Straßenbäume am Hamkerweg erhalten bleiben können, sind hier weiterhin Nisthabitate vorhanden.

Beeinträchtigt wird der Westerbach mit seiner Fauna durch mehrere Überquerungen. Bei ausreichend dimensionierten Rahmendurchlässen bleibt allerdings die Durchgängigkeit für Tiere erhalten. Aufgrund des naturfernen Charakters des Gewässers ist bereits heute von einer geringen faunistischen Wertigkeit des Baches auszugehen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

5.3 Schutzgut Pflanzen

Die Fläche des Änderungsbereiches gliedert sich wie folgt:

23.100 m² Biotopfläche mit geringer Bedeutung (Acker, Rasen)

(geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften)

Die Beseitigung des Ackers ist für Wildpflanzenarten nicht erheblich.

4.825 m² Biotopfläche mit mittlerer Bedeutung (Hausgarten, Westerbach, Gräserfluren)

(mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften)

28 überwiegend heimische Bäume mit einem Stammdurchmesser bis 50 cm.

(mittlere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild)

Die randliche Wohnbebauung kann sich beeinträchtigend auf den Westerbach auswirken. Beispiele zeigen vielfach, dass die Gewässerböschungen als Rasen entwickelt werden oder dass Grünschnitt abgelagert wird.

Die geplante Bebauung führt zum Verlust der ackerbaulichen Nutzung. Am östlichen Gebietsrand werden kleinräumig Hausgartenflächen verändert.

5.4 Schutzgut Boden

In den überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Boden 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 auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG vom 17. März 1998, LBodSchG vom 9. Mai 2000).

überwiegend verloren.

Die geplante Wohnbaufläche ist zu 60 % (WA 1) bzw. 45 % (WA 2 und WA 3) überbaubar. Die Gesamtversiegelung wird einschl. der öffentlichen Verkehrsflächen bei ca. 1,3 ha liegen.

Da der Boden wegen seiner Fruchtbarkeit als schutzwürdig zu bezeichnen ist, sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden als erheblich einzustufen.

5.5 Schutzgut Wasser

Der Westerbach ist derzeit ein strukturarmes und bedingt naturfernes Gewässer. Durch die geplante Bebauung wird es in Zukunft im Planbereich voraussichtlich nicht mehr möglich sein, das Gewässer im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie großflächig umzugestalten.

Im Bereich der Baugrundstücke kann aufgrund der vorhandenen Bodeneigenschaften das Niederschlagswasser nicht zur Versickerung gebracht werden.

Das anfallende Regenwasser wird über einen RW-Kanal einem Regenrückhaltebecken zugeführt. Hierdurch verringert sich die Grundwasserneubildung.

5.6 Schutzgut Klima

Die geplante Bebauung führt durch Versiegelung zu einer geringen Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse, die als nicht erheblich eingestuft werden, da die Umgebung überwiegend aus unbebauten Freiflächen oder aus Hausgartengrundstücken mit einer guten Durchgrünung aus Laubgehölzen bestehen.

Da das Plangebiet Bestandteil einer größeren bis zum Wiehengebirge reichenden Ackerfläche mit einer Hangneigung von ca. 5 % ist, können hier theoretisch Kaltluftabflüsse auftreten.

Das neue Wohngebiet kann dem Klimatop „Aufgelockerte Stadtrandbaustruktur“ zugeordnet werden (GASSNER/WINKELBRANDT 2005). Klimatische Merkmale dieses Klimatops sind:

- GFZ <0,5
- geringe Windfeldänderung
- je nach Grünflächenanteil geringe Temperaturerhöhung
- i.d.R. ausgeglichenes Luftfeuchteverhältnis, in der Regel lufthygienisch positiv zu bewerten
- lufthygienische Konflikte nur in verdichteten Gebieten mit hohem Einzelhausfeuerungsanteil und nur bei angrenzenden Hauptverkehrsstraßen oder in sehr ungünstiger Lage in Tälern und Senken

Die projektierte Bebauung selbst löst keine lufthygienischen Konflikte aus. Da keine Querriegel geschaffen werden, die eine mögliche Kaltluftabflussbahn stauen könnten, sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Abflusslose Senken, die einer Frischluftversorgung bedürfen, sind in tieferen Lagen nicht vorhanden.

5.7 Schutzgut Landschaft

Die geplanten Maßnahmen führen zu einer Verringerung des ländlich geprägten Freiraums. Derzeit wird der südliche Siedlungsrand mit einer Baumreihe am Hamkerweg begrenzt. Für den neuen südlichen Siedlungsrand sind keine Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Da gemäß Regionalplan und Entwurf zum Bebauungsplan eine spätere Erweiterung nach Süden möglich ist, würde solche eine Eingrünung keine langfristige Wirkung erzielen können.

5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern und sonstigen Sachgütern innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine Angaben vor. Im Sinne des Umweltrechts ist dieses Schutzgut demzufolge nicht betroffen.

Fern- und Sichtbeziehungen zu anderen, außerhalb des Plangebietes liegenden schutzwürdigen Denkmälern- oder Kulturgütern sind ebenfalls nicht erkennbar.

6 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind vorgesehen:

Schutz von Straßenbäumen

Die vorhandenen Straßenbäume am Hamkerweg sind mit Ausnahme der Anlage von notwendigen Grundstückszufahrten unter Anwendung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu erhalten. Sofern Eingriffe in den Wurzelbereich für die Anlage von Bachüberfahrten notwendig werden, sind Schutzmaßnahmen wie Handschachtungen und Wurzelvorhänge vorzusehen. Die Maßnahmen müssen durch eine fachkundige Person begleitet werden. Diese legt auch fest, ob Kroneneinkürzungen bei einem Wurzelverlust erforderlich werden.

Erhaltung der Durchgängigkeit des Westerbaches

Im Zuge der Anlage von Zufahrten über den Westerbach ist eine Verschlechterung der Durchgängigkeit zu vermeiden. Es bietet sich die Verwendung von Rahmendurchlässen an. Die Betonsohle ist mit steinig-kiesigem Substrat zu bedecken. Zumindest an einer Seite ist eine Trockenberme auszubilden, um auch für Landtiere mit Gewässerbezug die Durchgängigkeit zu erhalten.

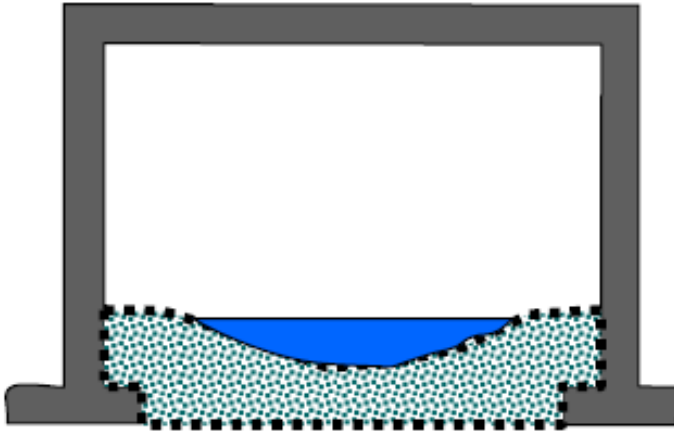


Abbildung 5: Beispiel eines nach unten offenen Rahmendurchlasses mit Substratabdeckung der Sohle und Trockenberme.

6.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Das geplante Vorhaben führt zu unvermeidbaren Mehrbeeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die nachfolgend beschrieben werden.

- Verlust von ca. 23.100 m² Lebensräumen mit geringer Bedeutung (Acker) durch Überbauung oder Umnutzung in Gartenfläche
- Verlust von ca. 1.245 m² Lebensräumen mit mittlerer Bedeutung (Gräserflur) durch Überbauung oder Umnutzung in Gartenfläche
- Möglicher Verlust von ca. 11.000 m² belebter Bodenzone, der Verlust findet auf einem schutzwürdigen Boden (Fruchtbarkeit) statt.
- Verlust von 2 hochstämmigen Einzelbäumen (evtl. wird die Rodung von 1-2 Bäumen am Hamkerweg für die Anlage der Bachüberfahrten erforderlich. Diese sind in der Eingriffsbilanzierung bereits als Verlust berücksichtigt).
- Erhöhung schädlicher Einflüsse für den Westerbach durch die angrenzende Wohnbebauung (Ablagern von Gartengrünschnitt, Anlage von Treppen, regelmäßiges Mähen bis zur Zierrasenentwicklung)
- Veränderung der Ortsrandsituation, da nach Süden kein Abschluss des Wohngebietes mit Grünstrukturen wie aktuell am Hamkerweg vorgesehen ist.

6.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Betroffene Schutzgüter	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen	externe Ausgleichsmaßnahmen
Tiere und Pflanzen	Verlust von Lebensräumen: 2,31 ha Acker, 0,12 ha Gräserflur, 2 Einzelbäume Beeinträchtigung von 0,16 ha Bachlauf	Schutzmaßnahmen für Einzelbäume am Hamkerweg Einbau von ausreichend dimensionierten Rahmendurchlässen zur Erhaltung der Durchgängigkeit	Entwicklung von Maßnahmen, die Tierarten der Feldflur fördern
Boden	Beeinträchtigung schutzwürdiger Ackerböden (Gebäudeflächen, versiegelte Oberflächenbeläge) auf ca. 1,1 ha	Begrenzung der GRZ auf das für die vorgesehene Nutzung notwendige Maß	Extensivierung von Bodennutzungen
Wasser	Erhöhung des Oberflächenabflusses Verminderung der Grundwasserneubildungsrate	Durch die geplante Rückhaltung des Niederschlagswassers können die möglichen Beeinträchtigungen vermieden werden.	-
Klima/ Luft	Erhöhung von Temperaturdifferenzen auf versiegelten Bereichen	-	-
Mensch	Einwirken von Verkehrslärmimmissionen, zeitweises Auftreten von Staub und Gerüchen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung.	-	-
Landschaftsbild	Veränderung einer Ortsrandsituation	-	-
Kultur- und Sachgüter	keine	-	-

Tabelle 3: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

7 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT (MONITORING)

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Überprüfung der Entwicklung der Einzelbäume am Hamkerweg
- Überprüfung der Entwicklung der externen Kompensationsmaßnahmen

8 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin Bestand haben.

9 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.

10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/21/167 „Südlich Hamkerweg“ in Lübbecke führt bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Tierarten der Feldflur verlieren ihren Lebensraum durch den Verlust einer 2,31 ha großen Ackerfläche. Die Beeinträchtigungen können durch externe Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Die Durchgängigkeit des Westerbaches ist zu erhalten. Hierzu sind ausreichend bemessene Rahmendurchlässe oder Brücken vorzusehen, damit wandernde Tierarten nicht behindert werden.

Bei der Anlage der Überfahrten zur Erschließung der Einfamilienhäuser sind Konflikte mit den am Hamkerweg stehenden Einzelbäumen nicht auszuschließen. Sofern ein Erhalt trotz Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht möglich sein sollte, müssen die wegfallenden Bäume ersetzt werden.

Die Überbauung von ca. 1,3 ha weitgehend ungestörten Bodens führt zu erheblichen Beeinträchtigungen, die nicht vermeiden werden können. Bei der Wahl einer externen Kompensationsfläche ist daher darauf zu achten, dass dort eine extensive bodenschonende Nutzung entwickelt wird.

Durch die randliche Begrünung des Baugebietes, die Entwicklung von Hausgärten und durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen können die festgestellten Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Minden, 10.04.2015

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