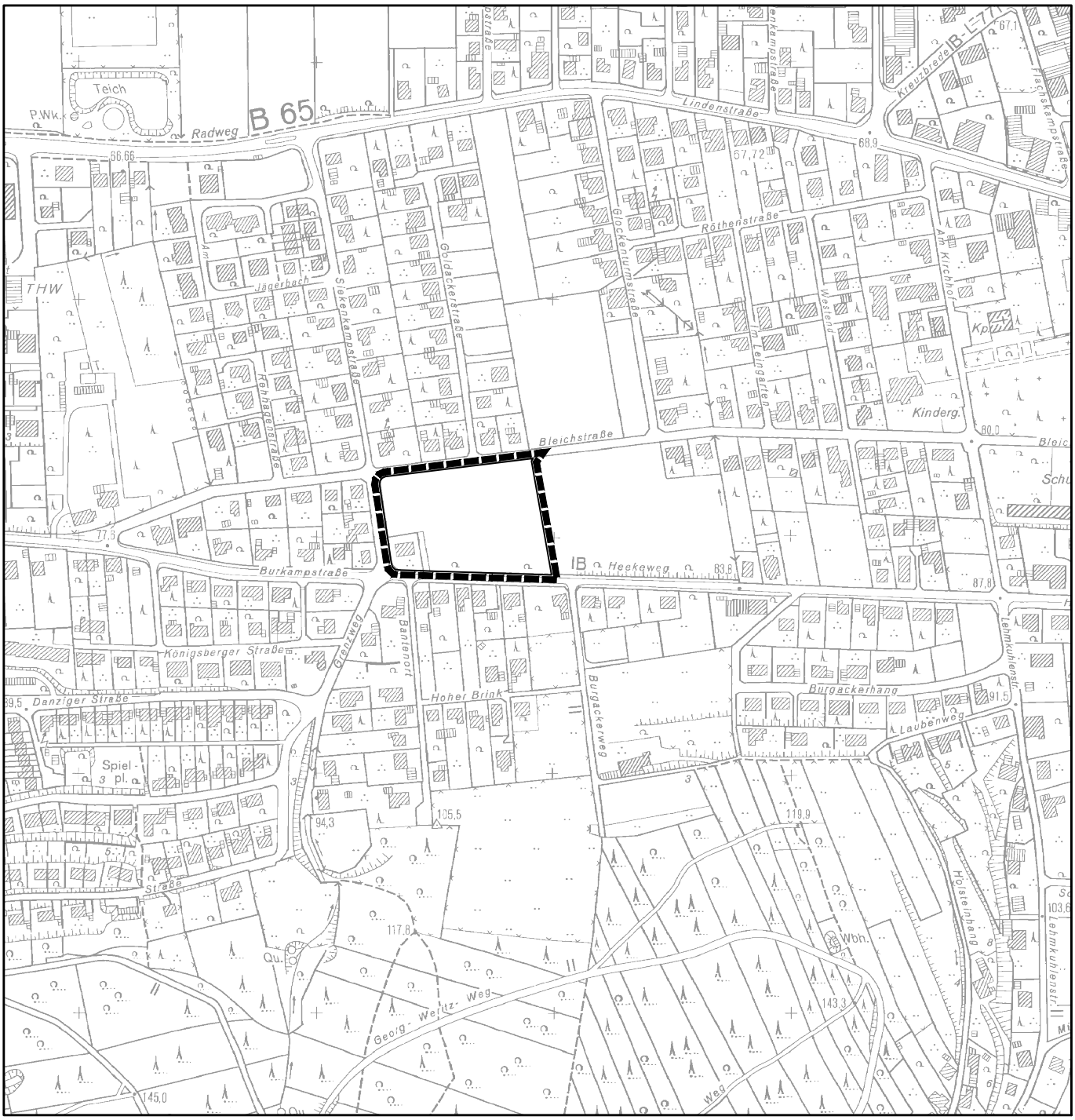
Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. G36
"Östlich Siekenkampstraße / Südlich Bleichstraße"

Begründung zum Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Lübbecke –
Bebauungsplan G 36
„Östlich Siekenkampstraße / südlich Bleichstraße“

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-14125011-11 / 03.05.2016

Inhalt:

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf 4

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich 4

2. Planungsanlass / Planungserfordernis 4

3. Situation des Planbereiches 5

4. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben 6
   - 4.1 Regionalplanung 6
   - 4.2 Flächennutzungsplan 6
   - 4.3 Bundesverkehrswegeplan 6

5. Städtebauliches Planungskonzept 7
   - 5.1 Bebauung 7
   - 5.2 Gestaltung 8

6. Erschließung 9
   - 6.1 Verkehrserschließung 9
   - 6.2 Ver- und Entsorgung 9

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit 10
   - 7.1 Immissionsschutz 10
   - 7.2 Altlasten 10
   - 7.3 Natur und Landschaft 10

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege 11

9. Planverwirklichung / Bodenordnung 12

10. Flächenbilanz 12

II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen 13

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 13
   - 1.1 Geologie / Boden 13
   - 1.2 Gewässer / Grundwasser 13
   - 1.3 Klima / Lufthygiene 15
   - 1.4 Arten / Lebensgemeinschaften 15
   - 1.5 Orts- / Landschaftsbild 15
   - 1.6 Mensch / Gesundheit 16
   - 1.7 Kultur / Sachgüter 16
   - 1.8 Wechselwirkungen 16

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 17
2.1 Boden 17
2.2 Wasser 17
2.3 Klima / Lufthygiene 18
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften 18
2.5 Orts- / Landschaftsbild 18
2.6 Mensch / Gesundheit 18
2.7 Kultur / Sachgüter 18
2.8 Wechselwirkungen 19
2.9 Nichtdurchführung der Planung 19

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 20
3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen 20
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung 20

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) 21

Anhang:
Erschließungskonzept

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat am ……. die Aufstellung des Bebauungsplanes G 36 „Östlich Siekenkampstraße/südlich Bleichstraße“ beschlossen.

Sein Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Gehlenbeck, Flur 8, zwischen der Bleichstraße und dem Heekeweg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des öffentlich bestellten Vemessungsingenieurs.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Absicht der Stadt Lübbecke, eine dreiseitig bereits von Wohnbebauung umgebene Ackerfläche zu Wohngebieten zu entwickeln, um der gestiegenen Nachfrage nach kurzfristig verfügbarem Wohnbauland gerecht zu werden. Mit der Aufstellung des B-Planes soll für den derzeitigen Außenbereich (gem. § 35 BauGB) Planungsrecht für Wohngebäude als Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen werden.

Da es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Nachverdichtung des bebauten Siedlungsbereiches und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche (i. S. v. § 19 (2) BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

3. Situation des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich des Zentrums Lübbeckes im Stadtteil Gehlenbeck. Er ist dreiseitig von Erschließungsstraßen begrenzt. An diese Verkehrsflächen grenzt jeweils Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern an.

Die Plangebietsfläche ist überwiegend Teil einer intensiv genutzten Ackerfläche. Nur im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich – mit Siekenkampstraße Nr. 22 – ein Wohngebäude. Dieses ist von einem Garten mit Heckenabgrenzung umgeben.

Das gesamte Plangebiet befindet sich am nördlichen Hang des Wiehengebirgszuges und weist eine deutliche Neigung in nördlicher Richtung auf. Die Fläche fällt von ca. 85 m im Bereich des Heekeweges auf ca. 76 m ü. NN.

Am Südrand des Gebietes (jedoch außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich entlang des Heekeweges eine Baumreihe. Ansonsten sind auf der Fläche oder unmittelbar benachbart keine Gehölzstrukturen vorhanden.

4. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

4.1 Regionalplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, befinden sich die Flächen des Geltungsbereiches innerhalb großflächig ausgewiesener „Allgemeiner Siedlungsbereiche“ (ASB). Gleichzeitig besteht eine Überlagerung mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“.

Weitere Darstellungen liegen für diesen Teilbereich und sein näheres Umfeld nicht vor.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lübbecke ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Dieser Bereich wird von einer Ausweisung als „Wasserschutzzone III A“ überlagert.

Damit ist die beabsichtigte Aufstellung des B-Planes gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bundesverkehrswegeplan

Der bisherige Bundesverkehrswegeplan 2003[1] stellte als Investitionsstrategie der Bundesregierung für Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen in diesem eine Vorbehaltstrasse für die Verlegung der Bundesstraße B 239 dar, welche die Ackerflächen zwischen Siekenkampstraße und Eickelmannsbach in Nord-Süd-Richtung schneidet. In dem aktuellen Bundesverkehrswegeplan 2015/16 findet diese Trasse keine Erwähnung.

[1] Beschluss: 02.07.2013 für den Zeitraum 2001-2015

5. Städtebauliches Planungskonzept

Der Plangeltungsbereich soll Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 600-700 m² ermöglichen. Dafür sind unterschiedliche Erschließungsformen (z. B. Ring, Schleife, Stichstraße) denkbar. An dieser Stelle soll eine Zufahrtsmöglichkeit für Kraftfahrzeuge überwiegend über eine innenliegende Verkehrsfläche erfolgen. Es bietet sich im Vergleich zu anderen Lösungen hier eine von der Bleichstraße ausgehende Schleife an. Diese ist derart orientiert, dass ggf. eine zukünftige Erschließung weiterer Grundstücke in östlicher Richtung optional realisierbar ist. Eine direkte Erschließung weniger Grundstücke kann unmittelbar von den umgebend vorhandenen Verkehrsflächen erfolgen.

Die Entwicklung der Flächen des Geltungsbereiches ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes vom 21.08.2014 für die unbebauten Flächen zwischen Bleichstraße und Heekeweg. Dieses Konzept ist zur Information als Anhang an diese Begründung angefügt.

5.1 Bebauung

Die Stadt Lübbecke beabsichtigt die im umliegenden Stadtgebiet bereits realisierten Strukturen der Einfamilienhausbauweise homogen weiterzuentwickeln.

Deshalb werden „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nur derartige Nutzungen, die den Charakter des zukünftigen Wohngebietes aufgrund ihres Flächenbedarfes und Verkehrsaufkommens stören könnten, sollen nicht realisiert werden. Deshalb werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO, um eine intensive Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

Bei maximal zwei Vollgeschossen beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Damit ist eine dichte, kompakte Bebauung möglich.

Für den gesamten Planbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, sodass die Abstands-regelungen der Bauordnung (BauO NRW) zum Tragen kommen. Zusätzlich erfolgt eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser, was dem ortstypischen Siedlungsbild entspricht. Zusätzlich wird eine Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten vorgenommen; nur in einem kleinen Teil sollen maximal vier Wohneinheiten ermöglicht werden.

Die Bauhöhe reglementiert sich durch die Zweigeschossigkeit in Verbindung mit der maximalen Dachneigung. Neben der 15 – 45° starken Dachneigung werden maximale Firsthöhen von max. 10,0 m über Erdgeschossfertigfußboden festgelegt. Damit sollen starke Höhenschwankungen

vermieden werden. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe orientiert sich an der vorliegenden Geländehöhe.

Bedingt durch die hydrogeologischen Gegebenheiten innerhalb des Plangeltungsbereiches bestehen Tendenzen zu Grundwasseraustritten, sofern die überlagernden Deckschichten entfernt werden. Im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung[2] wurde eine erhöhte Wahrscheinlichkeit für Wasseraustritte bei Abgrabungen mit mehr als 1,5 m Tiefe gesehen. Um derartige Gefährdungen zu vermeiden, werden deshalb bauliche Anlagen mit mehr als 1,5 m Tiefe unterhalb der Geländeoberkante des natürlich vorhandenen Geländes nicht zugelassen.

Angesichts relativ großer angedachter Grundstücke im Baugebiet sowie einer relativ kleinen Anzahl zusätzlicher Wohngebäude ist für die im B-Plan festgesetzten Bauflächen kein zusätzlicher öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Die Baugrenzen orientieren sich am festgelegten Abstand zu den Verkehrsflächen sowie zu den Außengrenzen und ermöglichen den Bauherren individuelle Spielräume. Im Bereich der Siekenkampstraße wird der Baugrenzenabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche vergrößert, um den Bestand einer Wasserleitung zu berücksichtigen.

Das bereits vorhandene Gebäude bleibt in seinem Bestand unberührt und erhält durch die Festsetzungen zusätzliche Entwicklungsspielräume.

5.2 Gestaltung

Um die Ortssilhouette im geschlossenen Siedlungsbereich nicht durch zu unterschiedlich aufragende Dachkörper zu stören, wird neben der Höhenbeschränkung durch die Geschossigkeit i. V. m. Dachneigung zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe bestimmt (vgl. 5.1). Die Dachform erhält neben einer zulässigen Dachneigungsspanne und dem Ausschluss hochglänzender Materialien ansonsten keine weitergehende Einschränkung.

Weitere Vorgaben, die Auswirkungen auf die äußere Gestaltung haben, sollen nicht vorgesehen werden, um Spielraum für individuelle Bauherrenwünsche zu ermöglichen und ein lebendiges Ortsbild zu erhalten.

[2] Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Lübbecke, Baugebiet Bleichstraße / Heekeweg, Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse, Braunschweig, 17.03.2016

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über die Siekenkampstraße, die Bleichstraße und den Heekeweg gegeben. Darüber hinaus besteht mit ca. 300 m Entfernung eine kurzwegige Verknüpfung zur B 65 (Lindenstraße) und damit zum überregionalen Straßenverkehrsnetz. Verkehrlich relevante Mehrbelastungen für das bestehende Straßennetz werden durch das neue Wohngebiet ebenso wenig erwartet wie Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs.

Zur Erschließung der Baugrundstücke wird eine Schleifenerschließung ausgehend von der nördlich gelegenen Bleichstraße gewählt. Durch den Anschluss an zwei Stellen sowie eine teilweise direkte Erschließung der Grundstücke von den bereits vorhandenen Verkehrsflächen erfolgt eine Verteilung der zusätzlichen Kfz-Verkehre. Eine Wendeanlage ist aufgrund der Durchlässigkeit der Straße nicht erforderlich. Die Verkehrsflächenbreite ist derart konzipiert, dass ein bereichsweises Aufstellen von Kfz im öffentlichen Straßenraum möglich ist.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden nach Norden in das bestehende Leistungssystem eingespeist. Die vorhandene Kapazität ist ausreichend dimensioniert.

Die ggf. erforderliche Löschwasserversorgung kann über eine Erweiterung des vorhandenen Wasserleitungsnetzes erfolgen.

Auf den Grundstücken anfallendes Regenwasser kann allenfalls in geringem Umfang im Plangebiet versickert werden. Deshalb wird keine Versickerungspflicht festgesetzt. Stattdessen soll eine Rückhaltung in einem benachbart zu errichtenden Regenrückhaltebecken mit verzögerter Einleitung in das östlich gelegene Fließgewässer (Eickelmannsbach) erfolgen. Die Realisierung des Rückhaltebeckens wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Für eine untergeordnete Anzahl von Baugrundstücken, die nicht an die neu zu errichtende Erschließungsstraße angebunden werden, wird eine direkte Einleitung des Schmutzwassers sowie eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in das bestehende Leitungsnetz zugelassen.

Die Verkehrsflächen entwässern über ein Leitungssystem in das geplante Regenrückhaltebecken und von dort gedrosselt in den nahen Vorfluter.

Parallel zur Siekenkampstraße verläuft in nördlicher Richtung eine private Wasserleitung. Diese Leitung wird zur Kenntlichmachung in der Planzeichnung festgesetzt.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Durch den B-Plan werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Vorhaben geschaffen, die erhebliche Auswirkungen auf zulässige Nutzungen der näheren Umgebung haben könnten.

Vorhandene landwirtschaftliche Immissionen können als ortsüblich eingestuft werden. Betriebe mit Intensivtierhaltung sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

7.2 Altlasten

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBl. NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen nicht zu erwarten.

7.3 Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dies erfolgt vor allem durch Beachtung der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der für die Realisierung der zukünftig zulässigen Baumaßnahmen erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft ist grundsätzlich nicht vermeidbar, da ein deutlicher Bedarf nach Wohnbauflächen vorliegt.

Bei der Auswahl der Flächen wurde auf einen ackerbaulich intensiv genutzten Bereich zurückgegriffen, der im Grundsatz zunächst keine besondere ökologische Wertigkeit erwarten lässt. Die Bauflächen selbst sollen intensiv genutzt werden, um die weitere Inanspruchnahme von freier Landschaft zu reduzieren. Deshalb wird eine in Berücksichtigung der BauNVO hohe GRZ festgesetzt.

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, allerdings als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Lübbecke enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die bislang unbebauten Flächen befinden sich in privatem Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind daher vsl. nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Flächentyp	Fläche in m² (ca.)	Fläche in % (ca.)
Allgemeines Wohngebiet	10.124	87
Verkehrsfläche	1.480	13
Gesamtfläche	11.604	100

II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Geologie / Boden

Die Geologische Karte zeigt für den Bereich Fließerde (Schluff, tonig, sandig und Sand, schluffig oft mit Grus, Steinen und Blöcken, gelb bis graubraun).

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW handelt es sich hierbei um einen schutzwürdigen Boden als Plaggenesch und tiefreichende Braunerden.

Durch die vorhandene bauliche Nutzung fand bereits eine geringfügige Verlagerung und teilweise Versiegelung der oberen Schichten statt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Geltungsbereich sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden. In ca. 150 m östlicher Entfernung verläuft der Eickelmannsbach mit nördlicher Fließrichtung. Dieser mündet nahe des Mittellandkanals in die Flöthe.

Durch die bisherige Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers allenfalls geringfügig eingeschränkt; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind jedoch nicht bekannt.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einer Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Lübbecker Masch“ des Wasserbeschaffungsverbandes Gehlenbeck.

Quellbereiche sind innerhalb des Geltungsbereiches bzw. unmittelbar angrenzend nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Nach „Hydrogeologie“, G. Hölting e. a., Heidelberg 2009, ist der Begriff „Quelle“ wie folgt definiert:

„Quellen sind Orte eng begrenzter Grundwasseraustritte, das Grundwasser tritt nach wechselnd langem (unterirdischem) Abfluss zutage und fließt über das oberirdische Gewässer ab, in dessen Einzugsgebiet die Quelle liegt".

Im östlich benachbarten Bereich existieren jedoch unterflur angeordnete Wasserfassungen, die im Schriftverkehr als „Quellen" bezeichnet werden.

Die hydrogeologische Situation wurde durch einen Fachgutachter[3] ermittelt und bewertet. Er kommt zu folgenden Aussagen:

„Die hydrogeologischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet werden durch Kluftgrundwasser, das sich innerhalb des Trennflächengefüges der jurassischen Sedimente in nördliche Richtung bewegt, bestimmt. Das Wasser der Quellen ist Kluftgrundwasser und entstammt aus dem Wiehengebirge. Es ist deutlich gespannt, allerdings liegt die Grundwasserdruckfläche noch unter der Geländeoberfläche. Es liegen also subartesische Verhältnisse vor. Auch eine vollständige Versiegelung der Fläche ändert nichts an der Schüttungsmenge der Quellen.

Die Deckfläche des gespannten Grundwassers wird durch die bindigen Lockergesteinsablagerungen des Quartärs gebildet. Weist diese Deckfläche Fehlstellen auf oder wird sie durch menschlichen Eingriff lokal entfernt oder geschwächt, so tritt das Grundwasser aus. Derartige Wasseraustritte bilden die sogenannten Quellen im Untersuchungsgebiet".

[3] Gesellschaft für Gundbau und Umwelttechnik mbH, Lübbecke, Baugebiet Bleichstraße/Heekeweg, Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse, Braunschweig, 17.03.2016

1.3 Klima / Lufthygiene

Im Bereich der heutigen Ackerflächen ist von einer guten Frischluftproduktion auszugehen. Qualitätseinschränkungen resultieren temporär aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Angesichts der Geländeneigung ergibt sich in Überlagerung mit der Hauptwindrichtung ein regelmäßiger Kaltluftabfluss in nördlicher Richtung.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Bei dem Landschaftsraum handelt es sich um die „Lösshänge zwischen Preussisch Oldendorf und Nannen. Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich die Ausläufe der Verbundflächen „Roncevabach, Jägerbach und andere Nebenbäche der Floethe". Der nächstgelegene Verbundraum nähert sich im Westen bis auf ca. 160 m. Südlich erstreckt sich in einer Entfernung von mindestens 180 m die Verbundfläche des Wiehengebirges (VB-DT-3616-005).

Der großräumige Naturpark Terra Vita (Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge) beginnt in ca. 20 m südlicher Entfernung.

Das nächstgelegene Biotop des Biotopkatasters (BK-3617-061: Quellbach zwischen Lübbecke und Gehlenbeck ist ca. 260 m südwestlich entfernt.

Die potenzielle natürliche Vegetation des Planbereiches besteht aus einem trockenen Eichen-Buchen-Wald. Bodenständige Bäume und Sträucher sind Stieleiche, Sandbirke, Traubenkirsche, Espe, Vogelbeere, Faulbaum, Salweide.

Tatsächlich stellt sich die Umgebung als locker bebauter Siedlungsbereich mit tlw. größeren Gartenflächen dar. Der mit wenigen baulichen Anlagen bestandene Geltungsbereich ist durch einen Intensivanbau mit Kulturpflanzen gekennzeichnet.

Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angesichts der baulichen Situation der Ortslage sind überwiegend Kulturfolgerarten zu erwarten. Besonders geschützte Arten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird im weiteren Planungsbereich durch die tlw. relativ gleichförmig gestalteten ursprünglichen, einzelstehenden Wohngebäude mit ihren einheitlichen Neigungsdächern aber auch einigen neueren Gebäuden mit abweichender Bauform geprägt.

Der Geltungsbereich ist dreiseitig von diesen Siedlungsstrukturen umgeben und grenzt nur in kleinerem Umfang an offene Flächen.

Die Randbegrünung der Grundstücke variiert und lässt nur tlw. Einblicke zu.

Eine Verbindung zur freien Landschaft besteht insofern in eingeschränktem Umfang. Einblicke auf die Fläche des Geltungsbereiches sind von den drei umgebenden Straßen sowie von den offenen Ackerflächen aus möglich.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Siedlungsraum der Ortschaft Gehlenbeck. Es handelt sich um einen weitläufigen Wohngebietsbereich mit relativ geringen Straßenquerschnitten und einigen verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen.

Immissionseinflüsse resultieren aus der lokalen Flächennutzung der Landwirtschaft. Intensivtierhaltungen sind im Nahbereich nicht vorhanden.

Gesundheitsgefährdende Einflüsse sind nicht bekannt.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden.

Auch umweltrelevante Sachgüter sind nicht vorhanden.

1.8 Wechselwirkungen

Die landwirtschaftliche Nutzung beeinflusst vor allem die Arten und Lebensgemeinschaften des Planungsraumes sowie die Lufthygiene. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind jedoch nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1 Boden

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine deutlich höhere Versiegelung der Flächen rechtlich zugelassen. Ein Verlust von Oberboden ist dadurch zu erwarten, auch wenn eine Andeckung in Randbereichen voraussichtlich zumindest teilweise möglich ist.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der bislang bereits zulässigen Versiegelung nur in reduziertem Umfang auf der Fläche selbst versickern. Durch die Ableitung in ein Regenrückhaltebecken kann eine teilweise Versickerung, in jedem Fall aber eine Drosselung des Regenwassers, erfolgen. Danach erfolgt die Einleitung in das benachbarte Gewässer. Eine relevante Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist dadurch insbesondere wegen der relativ kleinen Gesamtfläche aber nicht zu erwarten.

Potenzielle Beeinflussungen der Grundwassersituation wurden gutachterlich[4] bewertet. Im Hinblick auf eine Planungsrealisierung wurden folgende Maßgaben benannt:

„Bei Baumaßnahmen, die tief in die quartäre Deckschicht eingreifen (unterkellerte Gebäude), tief verlegte Leitungen etc.), ist daher im Vorfeld zu prüfen, ob die bei der Baumaßnahme verbleibende restliche Abdeckung hinreichend ist, um dem Wasserdruck standzuhalten. Ansonsten kann es zu Wasserzutritten (hydraulischer Grundbruch) und der Bildung neuer „Quellen" kommen. Die Richtigkeit der Angaben von Anwohnern unterstellt, deutet die beschriebene Beobachtung des Entstehens einer „Quellengruppe" bei Tiefbauarbeiten darauf hin, dass Wasserzutritte bei Baumaßnahmen in der Vergangenheit bereits stattgefunden haben.

Die Aufschlussdichte der vorgenommenen Erkundungsarbeiten […] ist nicht ausreichend, um exakte Angaben zur lokalen Mächtigkeit der Abdeckung vornehmen zu können.

[…] Berechnungen der Auftriebssicherheit und der hydraulischen Grundbruchsicherheit zeigen, dass im Baugebiet bis 1,5 m unter Gelände gefahrlos ausgehoben werden kann. Die Pegelstände in den 6 Bohrungen müssen vor Baumaßnahmen mit den akuellen Messwerten verglichen werden. Daher sind für das gesamte Baugebiet Unterkellerungen bzw. Leitungsverlegungen nur bis 1,5 m Tiefe vorzusehen, um die Gefahr des hydraulischen Grundbruchs zu vermeiden.

Weiterhin sollten die Fassungsbereiche der Quellen [A. d. V.: Im Teilbereich dieses Bebauungsplanes wurden keine Quellen ermittelt] nicht bebaut und für Großgeräte zugänglich gestaltet werden, um gegebenenfalls erforderliche Wartungsarbeiten zu ermöglichen. Außerdem müssen geplante

[4] Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, a.a.O.

Baumaßnahmen die nur in geringer Tiefe verlegten Leitungen, die von den Quellfassungen abführen, berücksichtigen und schützen. Bei Baumaßnahmen, die diese Bedingungen beachten, ist keine Änderung an der Wasserführung der Wasserfassungen („Quellen") zu erwarten".

2.3 Klima / Lufthygiene

Mit der planungsrechtlichen Festsetzung der Flächen als „Allgemeine Wohngebiete" wird die bisherige Frischluftproduktion zukünftig reduziert. Für den zentralen Siedlungsbereich der Stadt ist dies nicht relevant, da der Kaltluftabfluss bislang überwiegend nach Norden - in nur geringfügig bewohnte Gebiete - erfolgt. Durch die Bebauung des Plangebietes ist tendenziell auch eine Erhöhung der lokalen Durchschnittstemperatur und eine Reduzierung der Luftfeuchte anzunehmen. Erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Siedlungsräume sind jedoch nicht zu erwarten.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Bereich des Geltungsbereiches wird sich durch die Planung voraussichtlich ändern. Auf Offenland orientierte Arten werden sich verringern / zurückziehen; dafür ist in erhöhtem Maße mit Kulturfolgerarten zu rechnen. Die Artenvielfalt auf der Fläche wird sich vsl. erhöhen. Angesichts der Kleinräumigkeit des Geltungsbereiches werden jedoch keine relevanten Auswirkungen auf das Artengefüge im weiteren Umfeld erwartet. Artenschutzrechtlich relevante Belange im Sinne des BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das großräumige Ortsbild sind im Hinblick auf die Planung kaum zu erwarten. Die Art der Bebauung und die Höhenentwicklung werden durch Festsetzungen reglementiert.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die geänderte Nutzungsintensität nicht zu erwarten.

2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wenig wie ökologisch relevante Sachgüter in bedeutsamer Weise beeinträchtigt.

2.8 Wechselwirkungen

Die grundsätzlich bereits festgestellten Wechselwirkungen bleiben in vollem Umfang erhalten. Durch die zusätzlich zugelassene bauliche Flächeninanspruchnahme werden die Wirkungen allenfalls geringfügig verstärkt.

2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde vsl. an anderer Stelle (durch zusätzliche Bebauung) zu erhöhten Auswirkungen führen. Voraussichtlich wäre die Inanspruchnahme von Siedlungsrandbereichen erforderlich, was in der Regel zu deutlich größeren Auswirkungen auf die Umweltmedien führte.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Verdichtung des bereits bebauten Siedlungsbereiches ein geringerer Eingriff bewirkt als bei einer Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Ortsrand.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Ähnlich große zusammenhängende Flächen an anderer Stelle des Stadtgebietes sind derzeit nicht verfügbar. Auch aufgegebene Nutzungen, die reaktiviert werden könnten, sind nicht vorhanden. Zudem reduzieren die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Straßen, Schmutzwasserkanalisation) den Eingriffsumfang gegenüber einer Flächenbeanspruchung am Ortsrand. Die gewählte Erschließungsform bietet bei einer sparsamen Flächennutzung zusätzlich die Option zu einer weitergehenden unmittelbaren Anbindung weiterer Wohnbaugrundstücke. Deshalb soll die gewählte Lösung zur Realisierung gelangen.

Aufgestellt:
Osnabrück, 03.05.2016
RI/Sc-14125011-11

Planungsbüro Hahm GmbH

1. BA

2. BA

3. BA

Siekenkampstraße

Goldackerstraße

Glockenturmstraße

Im Leingarten

Bleichstraße

Burkampstraße

Heekeweg

Grenzweg

Bantenort

Burgackerweg

Am Hangesch

Quelle

~1370

8,5m

6,5m

Proj. Nr. 14 125 011	**Lübbecke** "Bleichstraße / Heekeweg"
pbh PLANUNGSBÜRO HAHM	Erschließungskonzept
	Datum: 21.08.2014 — Maßstab: 1:1.000