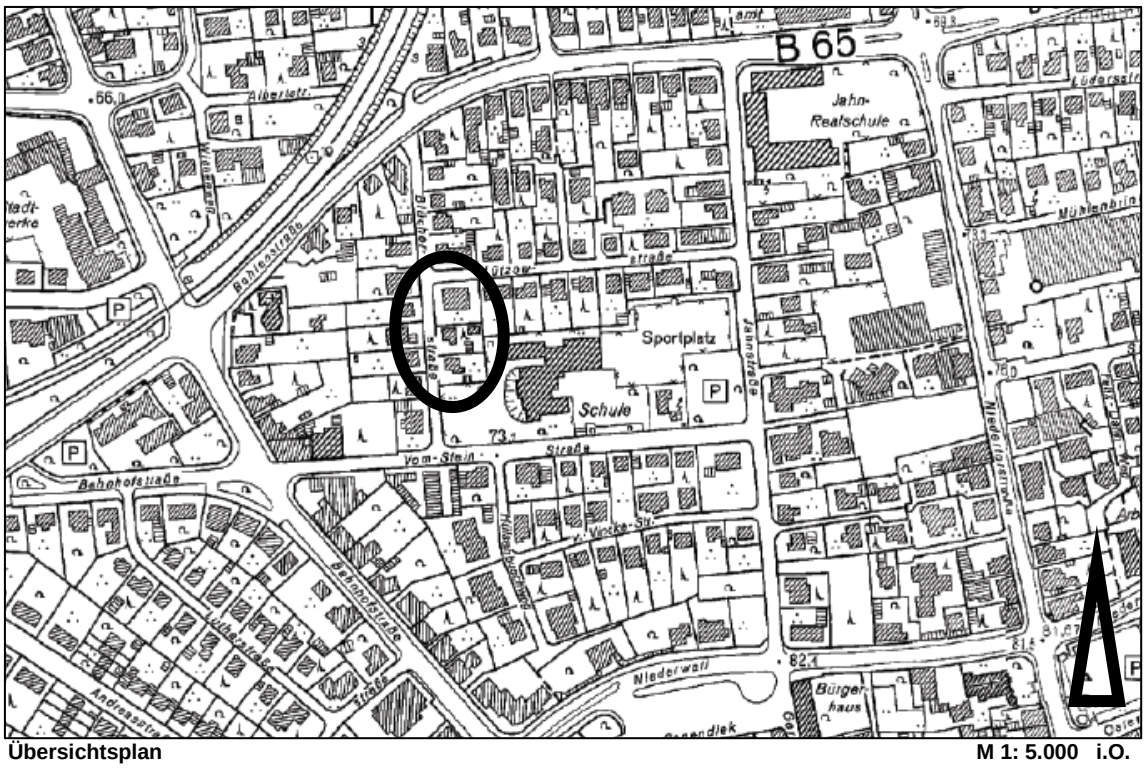
Stadt Lübbecke

Begründung -Teil C-

zum Bebauungsplan Nr. 1/01/01 "Gebiet zwischen der Jahn-, Vom-Stein-, Blücher- und Lützowstraße"
1. Änderung

gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan **M 1: 5.000 i.O.**

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

stadtplanung olaf schramme

Planverfasser:

o.9 stadtplanung olaf schramme

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

Inhalt

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN 4
2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN 4
3 LAGE IM RAUM / BESTAND 5
3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES 5
3.3 IMMISSIONEN / ALTLASTEN 7
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 7
4.1 REGIONALPLAN 7
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7
5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 8
6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 8
6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 8
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 9
6.3 BAUWEISE 9
6.4 BAUGRENZEN 9
6.5 STRAßENBEGRENZUNGSLINIE 10
7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 10
7.1 DACHGESTALTUNG 10
7.2 FASSADENGESTALTUNG 10
7.3 EINFRIEDUNGEN 11
8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 11
8.1 BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND UMWELTAUSWIRKUNGEN 11
8.2 ARTENSCHUTZ 14
9 VER- UND ENTSORGUNG/ ERSCHLIEßUNG 14
9.1 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG 14
9.2 ABWASSERBESEITIGUNG 14
9.3 ENERGIEVERSORGUNG 14
9.4 ABFALLBESEITIGUNG 14
9.5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 14
10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 15
11 HINWEISE 15
11.1 BODENDENKMALPFLEGE 15
11.2 WASSERSCHUTZ 15
12 FLÄCHENBILANZ 15
13 KOSTEN 16
ANLAGE 16

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- 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 / GRUNDLAGEN

Das Plangebiet liegt in Lübbecke östlich der Blücherstraße, südlich der Lützowstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 1/01/01 wurde bereits 1968 rechtskräftig. Anlass für die Planaufstellung war damals die Entwicklung des Schulstandortes an der Vom-Stein-Straße und die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf in dem Bebauungsplan. Für die übrigen Grundstücke im Plangebiet wurden entsprechend des damaligen Bestandes und der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet, die Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es wurden eine offene Bauweise sowie die Zulässigkeit von maximal II Geschossen festgesetzt.

Bereits 1991 ist man bei der Errichtung des Mehrfamilienhauses Lützowstraße 14 (6 Wohneinheiten) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wege der Befreiung abgewichen. Auf die Aufweitung der Verkehrsfläche nach Norden wurde verzichtet und die Baugrenze nach Norden überschritten, um eine bessere Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Inzwischen wurde das Gebäude Blücherstraße 12 durch einen Neubau mit 5 Wohneinheiten ersetzt. Auch hier wurde im rückwärtigen Bereich das Baufenster geringfügig überschritten.

Das bestehende Einfamilienhaus Blücherstraße 14 soll nun ebenfalls abgerissen werden. Der Bauherr beabsichtigt hier ein ähnliches Gebäude wie Nr. 12 zu errichten. Um etwas mehr Raum vor dem geplanten Gebäude zur Straße für die Anlegung von Stellplätzen zu haben und mehr Abstand zum nördlichen Gebäudekörper zu schaffen, ist beabsichtigt, das Gebäude nach Osten zu verschieben und somit von der festgesetzten Baugrenze abzuweichen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die genehmigte Bestandssituation abgebildet und die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches städtebaulich verträglich gesteuert werden, in dem für das nun vorgesehene Gebäude der Bebauungsplan in dem vorgenannten Bereich angepasst wird.

Die Stadt Lübbecke hat demnach nach § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Da die Fläche für eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches in besonderem Maße geeignet ist, soll der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten, soll daher ein Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt werden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung (UP) gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes wird nicht erforderlich, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) oder Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Lübbecke östlich der Blücherstraße, südlich der Lützowstraße und umfasst in der Gemarkung Lübbecke, Flur 18 die Flurstücke 1072, 466/61 und 467/61 mit einer Plangebietsgröße von rd. 2.328 m².

Die räumliche Grenze des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch eine offene Wohnbebauung in I-II geschossiger Bauweise mit anschließenden Gartenflächen geprägt. Die nähere Umgebung des Plangebietes wird ebenfalls durch I- bis II-geschossige Wohnhäuser geprägt. Im Südosten grenzt das Plangebiet an ein Schulgelände.

Zudem ist das Plangebiet durch die zentrale Lage in der Stadt Lübbecke gut an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angebunden (Schule, Versorgungsmöglichkeiten, Dienstleistungen).

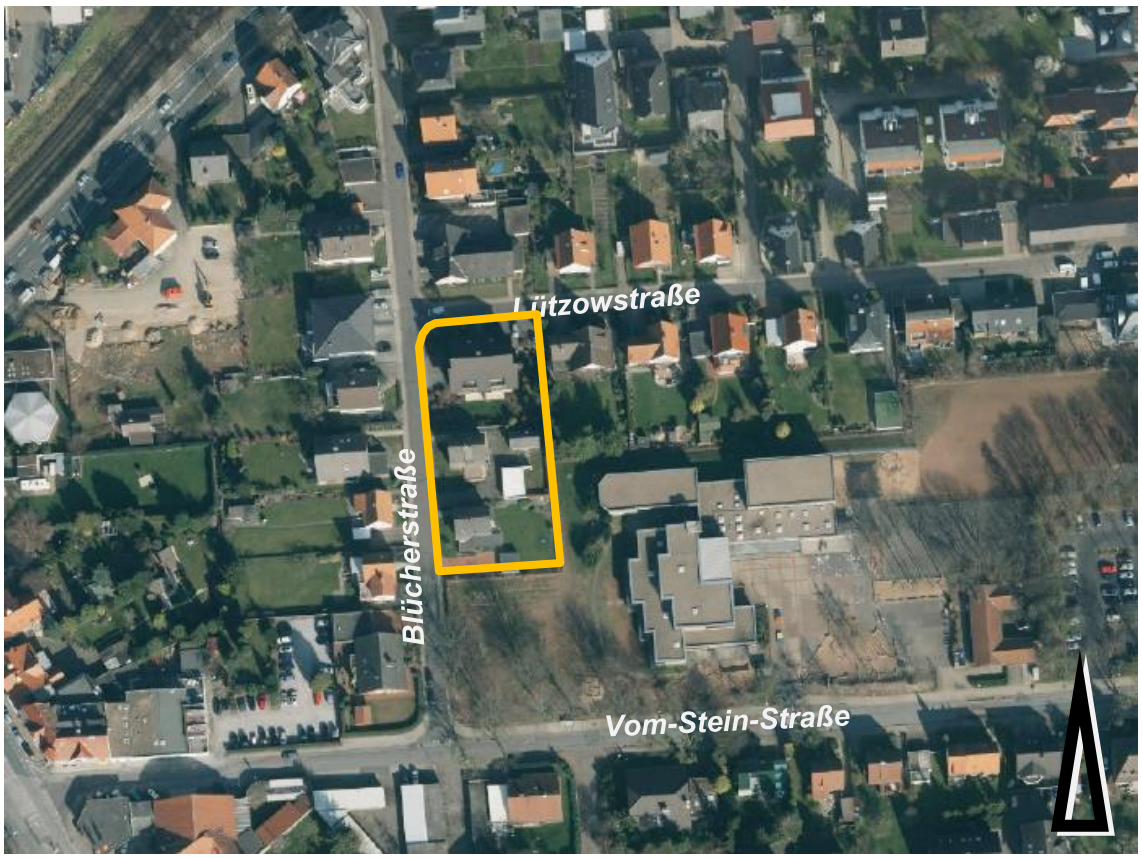


Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes

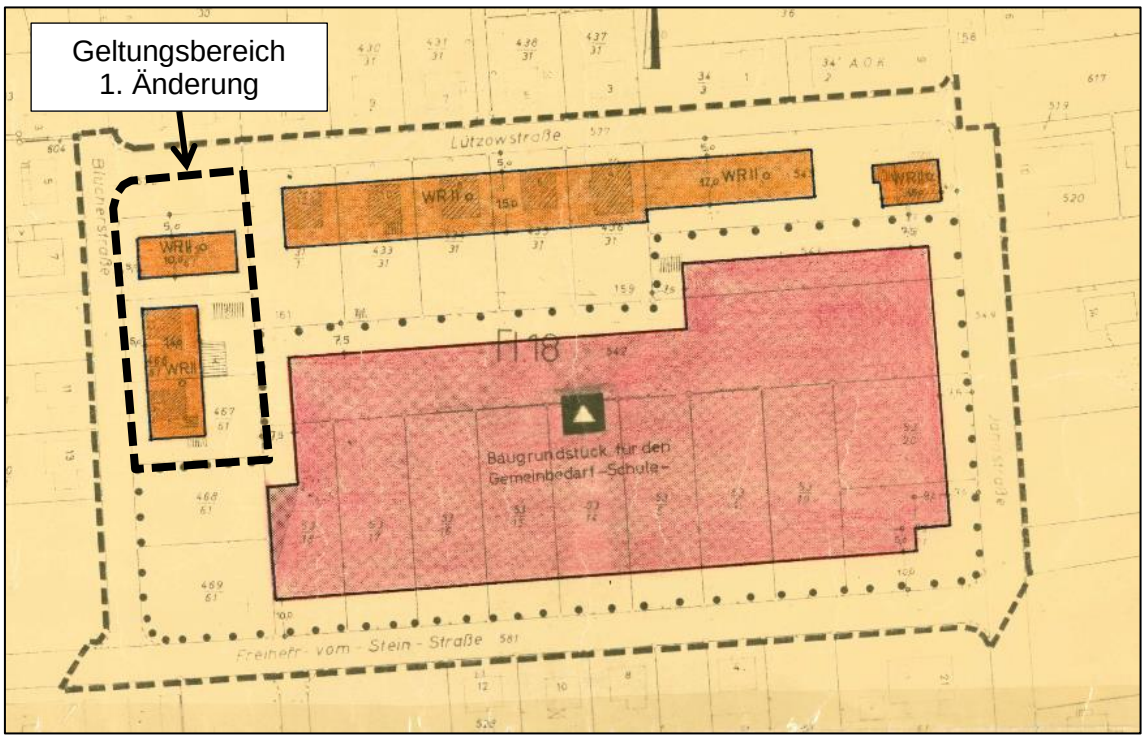


Abbildung 2: Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/01 (1967),
unmaßstäbliche Verkleinerung

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus.

Von der nördlich in einem Abstand von rd. 100 m verlaufenden Bohlenstraße (B65) ist das Plangebiet ausreichend entfernt und durch die vorhandenen Bebauungsstrukturen abgeschirmt, so dass hier nicht mit erheblichen Verkehrslärmimmissionen gerechnet werden muss.

Altlasten oder Ablagerungen sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lübbecke stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die angrenzenden Flächen sind weitgehend ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an eine Fläche für Gemeinbedarf (Schule).

Zudem liegt das Plangebiet im Wasserschutzgebiet Zone III B.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das hier geplante Vorhaben grundsätzlich gegeben und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, wird entsprochen.

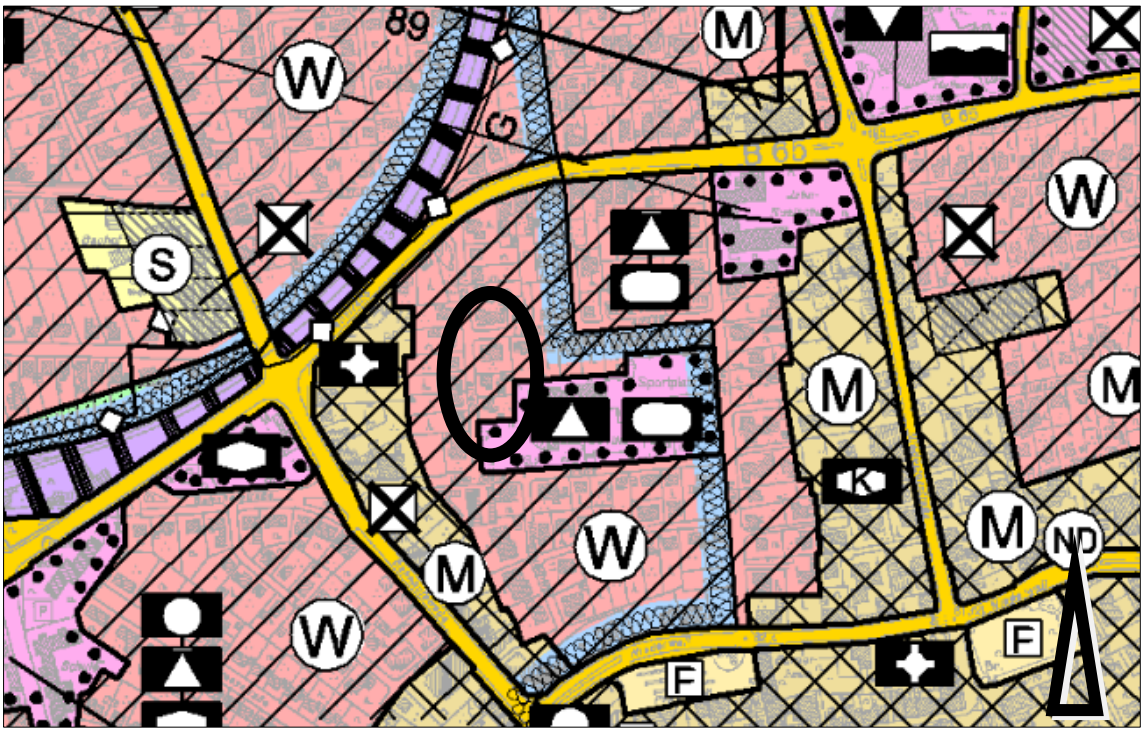


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Lübbecke

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle wohnungsbauliche Nutzung des Plangebietes entsprechend der Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes der Stadt Lübbecke unter dem städtebaulichen Leitbild der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine sinnvolle Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches ermöglicht werden.
Insbesondere dient die Planung der Klarstellung des vorhandenen, genehmigten baulichen Bestandes im Plangebiet und der Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten für das südliche im Plangebiet gelegenen Grundstück.
Auch hier soll eine Erweiterung der Bebauung über die bislang festgesetzten Baugrenzen hinaus ermöglicht und so eine unter dem Gesichtspunkt der Innenverdichtung sinnvolle Ersatzbebauung im Plangebiet möglich gemacht werden.

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Darin sind gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden im Allgemeinen Wohngebiet nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sich diese Nutzungen auf Grund ihres Flächenanspruches (Gartenbaubetriebe) und zu erwartenden Nutzungsintensität und des Verkehrsaufkommens (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen), dass sich z.T. bis in die Nachtstunden erstrecken kann, störend auf die vorhandenen, vorwiegend durch Wohnen geprägten Nutzungsstrukturen auswirken können.
Der Ausschluss erfolgt zudem, um den bisherigen Nutzungsrahmen des „Reinen Wohngebietes“ (BauNVO 1962) nicht wesentlich zu verändern und eine an die vorhandenen Nutzungsstrukturen angepasste Bebauung zu gewährleisten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße (§ 19 BauNVO) an.

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des WA-Gebietes auf 2 Geschosse begrenzt. Die nähere Umgebung ist ebenfalls durch 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser geprägt, so dass sich das Plangebiet auch hinsichtlich der Höhenentwicklung an die vorhandenen Strukturen anpasst.

Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung des Baugrundstücks von bis zu 60% zulässig ist.

Um die Höhe der entstehenden Gebäude zu begrenzen, wird zusätzlich eine maximale Höhe der Gebäude von 10,5 m über dem Bezugspunkt i.S.d. 18 BauNVO festgesetzt.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika bei Flachdächern) definiert.

Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist der festgesetzte Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO. Entsprechend der Geländeneigung im Plangebiet mit einer nach Norden abfallenden Topographie wird das Plangebiet in Bereiche mit unterschiedlichen Bezugspunkten unterteilt, so dass sich eine an die vorhandene Topographie angepasste Entwicklung der Gebäudehöhen ergibt.

6.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie auch im Bereich der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung üblich ist.

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

6.4 Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen (bauliche Hauptanlagen) durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan an den Bestand angepasst und eine effektivere Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung ermöglicht.

Die neu festgesetzte Baugrenze orientiert sich an den vorhandenen Verkehrsflächen und hält zu diesen einen Abstand von 5 m ein. Das Baufenster hat eine Tiefe von 20 m.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu einem Drittel der Länge der jeweiligen Außenwandfläche und nur bis zu einer Tiefe der Überschreitung von max. 1,5 m. Hierdurch soll im Einzelfall eine ausreichende Flexibilität bei der Gestaltung der Baukörper ermöglicht werden.
Für die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung ist ein entsprechender Antrag bei der Baugenehmigungsbehörde zu stellen.

Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken gem. § 6 BauO NRW bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt und sind weiterhin zu beachten.

6.5 Straßenbegrenzungslinie

Der Anschluss des Allgemeinen Wohngebietes und der bestehenden Wohngrundstücke an die Lützowstraße und Blücherstraße wird durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert, um die verkehrliche Erschließung des Plangebietes auch weiterhin zu gewährleisten.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u. ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (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 wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen.

Neben den qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck.

Daher werden auch Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke getroffen.
Eine Regelung weiterer Gestaltungen, insbesondere zur Höhe der baulichen Anlagen (z.B. Trauf- und Firsthöhen, Drempel, Sockel etc.) oder zu zulässigen Dachneigungen werden nicht vorgesehen, da sich das Plangebiet und die weitere Umgebung bereits vollständig baulich entwickelt hat. Insofern sind Regelungen zur

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

7.1 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können. Engobierte oder matt glänzende Edelengoben sind zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen allgemein zulässig.

Flachdächer sind auch mit anderen Materialien zulässig.

7.2 Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen), da diese zu einer gebietsfremden und untypischen Gestaltung der Baukörper führen würden.

Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas) sind bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.

7.3 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen", gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,0 m betragen, um eine freie Sicht in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten und eine einheitliche Gestaltung der Grundstückseinfriedungen im Übergangsbereich zwischen privatem und öffentlichem Raum zu erzielen.

Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstakettenzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt, gilt der Eingriff gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl mit ca. 1.397 m² (2.328 m² x 0,6) weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Flora-Fauna-Habitat) oder europäischen Vogelschutzgebieten vor:
Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet liegt östlich im Bereich des Großen Torfmoores in einer Entfernung von rd. 4,2 km (DE-3618-401 „Bastauniederung“). Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ebenfalls östlich in einer Entfernung von rd. 4,4 km (DE-3618-301 „Großes Torfmoor, Altes Moor“). Negative Auswirkungen auf diese Gebiete sind auf Grund der Entfernung des Plangebietes zu diesen Gebieten nicht zu erkennen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

8.1 Beschreibung des Umweltzustandes und Umweltauswirkungen

8.1.1 Schutzgut Mensch

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

Die Baufläche liegt an der Blücherstraße. Die neu geplante Wohnbebauung ist durch die umgebenden Häuser vor direkten Verkehrsimmissionen der B 65 abgeschirmt. Gleichzeitig ist das Plangebiet aufgrund der zentralen Lage im Ort gut an die bestehenden Versorgungseinrichtungen im Bereich der Bohlenstraße (B65) sowie das Stadtzentrum angebunden, die fuß- und radläufig erreichbar sind.

Mögliche Beeinträchtigungen treten in Form von Lärm während der Bauphase auf. Diese sind temporär und werden daher als gering eingeschätzt.

8.1.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind bereits durch anthropogene Nutzungen geprägt. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Auf Grund der Lage im Ortskern und des

hohen Störungsgrades sind keine Vorkommen von störungsempfindlichen Arten zu erwarten.

Das Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten, Amphibien oder Reptilien ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Nicht vollständig auszuschließen ist das Vorkommen von Fledermäusen, die das abzureißende Gebäude als Wochenstuben oder Winterquartier nutzen könnten, sofern hier geeignete Gebäudeöffnungen (z.B. im Dachbereich) vorhanden sind. Dies ist vor dem Abriss ggf. durch eine Fachperson zu kontrollieren.

Durch den naturfernen Charakter des Plangebietes im Bereich der überbaubaren Flächen sind die Auswirkungen auf die Tierwelt als gering einzuschätzen.

8.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird durch Wohnbebauung mit anschließenden Gärten geprägt. Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht.

Durch die künftige Wohnnutzung werden sich strukturierte Gartenbereiche und ggf. entsprechende Bepflanzungen im Plangebiet entwickeln bzw. erhalten bleiben, die Lebensraumhabitate für Kleintiere, Insekten und Vögel bieten. Die zulässige Grundflächenzahl bleibt unverändert, so dass keine zusätzlichen Versiegelungen zulässig werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist nicht erkennbar.

8.1.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die genauen Grundwasserstände des Plangebiets sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III B.

Da die zulässige GRZ entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf 0,4 festgesetzt wird und eine Reduzierung von Verkehrsfläche zu Gunsten eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt, ist keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate gegenüber der rechtswirksamen Planung zu erkennen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht zu erkennen.

8.1.5 Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist der „Typischen Parabraunerde, meist tiefreichend humos vereinzelt Pseudogley-Parabraunerde, meist tiefreichend humos“ zuzuordnen.

Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe Schutzwürdigkeit auf Grund einer hohen Bodenfruchtbarkeit auf.[1]

Auf Grund der bereits vorhandenen intensiven baulichen Nutzung innerhalb des Siedlungsbereiches sind die oberen Bodenhorizonte mit hoher Wahrscheinlichkeit stark gestört.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits jetzt eine bauliche Nutzung zulässig. Durch die geplante Änderung wird die maximal zulässige Versiegelung nicht erhöht und zudem werden durch die hier angestrebte Innenentwicklung bislang unbebaute Flächen in anderen Bereichen geschont.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind somit nicht erkennbar.

[1] Geologischer Dienst NRW, 2007

8.1.6 Schutzgut Klima/Luft

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

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (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.

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit anschließenden Gärten geprägt ist.

Die durch die geplante Bebauung zu erwartende Versiegelung führt gegenüber dem Bestand und dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu keiner Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse, da die GRZ weiterhin auf 0,4 festgesetzt ist. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

8.1.7 Schutzgut Landschaft

Die das Plangebiet umgebenden Flächen werden vorrangig durch 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser mit daran anschließenden Gärten geprägt. Die Gebäude entstanden zumeist Mitte bis Ende des 20. Jahrhunderts.

Die künftige Bebauung wird sich wie die bereits vorhandene Bebauung in die bestehenden Bebauungsstrukturen im Bereich Blücherstraße einfügen, da das festgesetzte Maß der Bebauung durch die Planung nicht verändert wird.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind somit nicht erkennbar.

8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Fern- oder Sichtbeziehungen zu außerhalb des Plangebietes gelegenen Denkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

8.2 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes prüfen zu können, wurde eine Artenschutzprüfung i.S.d. § 44 BNatSchG durchgeführt[2].

Danach führt die Planung nicht zu artenschutzrechtlichen Konflikten, sofern das Vorkommen von Fledermäusen im Rahmen der Abrissarbeiten ausgeschlossen werden kann. Für den Fall eines Vorkommens sind je nach Art entsprechende Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen.

Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte oder die Erforderlichkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden somit gegenwärtig nicht erkennbar.

Die Artenschutzprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

9 VER- UND ENTSORGUNG/ ERSCHLIEßUNG

9.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Gebäude, die im Plangebiet entstehen, können an die vorhandene Trinkwasserversorgung im Bereich der Blücherstraße angeschlossen werden.

Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser mit einer Entnahmeleistung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h gewährleistet.

9.2 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser kann wie bisher über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Blücherstraße beseitigt werden. Dieser ist für die Aufnahme des anfallenden Abwassers grundsätzlich geeignet und entsprechend dimensioniert. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird keine wesentliche Veränderung der Abwasserfracht verbunden sein.

9.3 Energieversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch Stadtwerke Lübbecke bereitgestellt. Eine Versorgung mit Gas ist möglich.

9.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die örtliche Müllabfuhr vorgenommen.

9.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Blücherstraße und die Lützowstraße gewährleistet. Über die B65 ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

An den Öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die fußläufig erreichbaren Bahnhof Lübbecke angebunden. Von hier verkehren zahleiche Buslinien in Richtung Minden und Preußisch Oldendorf. Zudem stehen Züge des Nah- und Fernverkehrs zur Verfügung.

[2] Artenschutzprüfung (SAP) nach §§ 44, 45 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten + Ingenieure, W. Hanke, Opferstraße 9, 32423 Minden, November 2016

10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/01 wird ein Bereich überplant, für den bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Der Ursprungsbebauungsplan ermöglicht für den Änderungsbereich schon jetzt eine wohnungsbauliche Nutzung der meisten Flächen. Lediglich die Baugrenzen werden an die Bedürfnisse der aktuellen Planung sowie den bereits auf dem Wege der Befreiung genehmigten Bestand angepasst.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Lübbecke. Somit wird mit dieser Änderung den städtebaulichen Zielen der Stadt Lübbecke entsprochen und zusätzlich eine sinnvolle Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches ermöglicht.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar, da diese Nutzungen ebenfalls weitestgehend dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO entsprechen und sich die geplante Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in diese Nutzungsstruktur einfügen wird.

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 und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

11.2 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Lübbecke.

Die Vorgaben der „Ordnungsbehördlichen Verordnung über die vorläufige Anordnung von Verboten, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Kutscherweg der Stadtwerke Lübbecke GmbH – Vorläufige Anordnung WSG Lübbecke“, ausgegeben im Amtsblatt Nr. 10 für den Regierungsbezirk Detmold vom 03.03.2014, sind zu berücksichtigen.

12 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	**1. Änderung**	**Bestand**
Allgemeines Wohngebiet	2.328 m²	0 m²
Reines Wohngebiet	0 m²	2.033 m²
Verkehrsfläche	0 m²	295 m²
Gesamt	**2.328 m²**	**2.328 m²**

13 KOSTEN

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich

Minden, 09.11.2016

……..
O. Schramme, Dipl.-Ing.

ANLAGE

Artenschutzprüfung (ASP) i.S.d. § 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, November 2016