

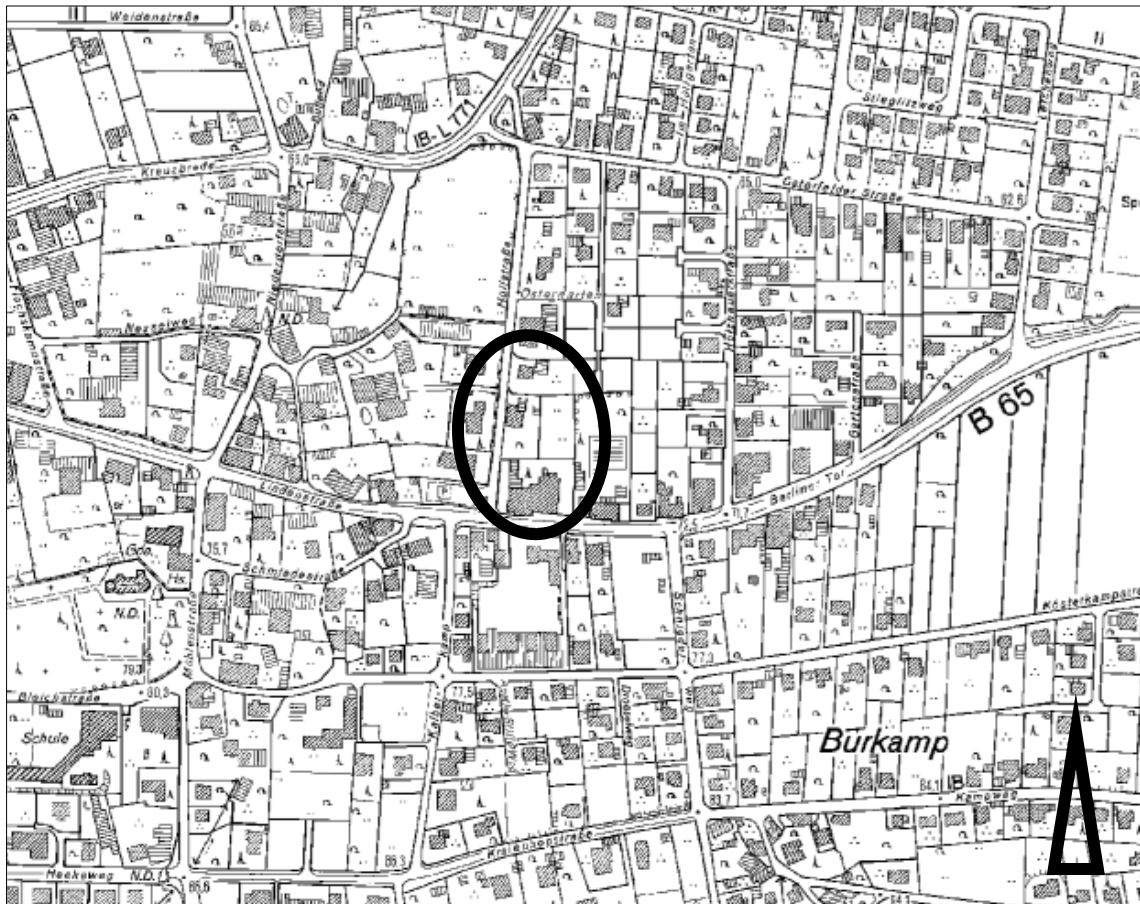


Stadt Lübecke

Begründung -Teil C-

zum Bebauungsplan Nr. G 33
"Östlich Hüllstraße"

1. Änderung und Erweiterung
gem. § 13a BauGB



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 / 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	ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES.....	9
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
7.3	BEZUGSPUNKTE	11
7.4	BAUWEISE.....	11
7.5	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE..	11
7.6	BAUGRENZEN	11
7.7	VERKEHRSFLÄCHEN.....	12
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
8.1	DACHGESTALTUNG	13
8.2	FASSADENGESTALTUNG	13
8.3	EINFRIEDUNGEN	13
9	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	13
9.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND UMWELTAUSWIRKUNGEN	14
9.2	ARTENSCHUTZ.....	16
10	VER- UND ENTSORGUNG.....	16
10.1	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	16
10.2	ABWASSERBESEITIGUNG.....	17
10.3	ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	17
10.4	ABFALLBESEITIGUNG	17
11	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
12	HINWEISE	17
12.1	BODENDENKMALPFLEGE	17
12.2	WASSERSCHUTZ	18

13 FLÄCHENBILANZ	18
14 KOSTEN	18

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Stadtplaner AKNW, SRL

Opferstraße 9

32423 Minden

Tel: 0571 972695-96

schramme@o-neun.de

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 im Ortsteil Gehlenbeck der Stadt Lübbecke östlich der Hüllstraße und nördlich der Lindenstraße (B65).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G 33 stellt das nördliche Plangebiet teilweise als Mischgebiet dar. Hierfür ist eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Zudem setzt der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich eine offene Bauweise fest. Des Weiteren wird die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt. Der südliche Teil des Plangebietes bis zu Lindenstraße, in dem das mittlerweile abgebrochene „Gasthaus Blase“ ansässig war, ist gegenwärtig nicht Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes G 33. Die Zulässigkeit der Bebauung richtet sich hier nach § 34 BauGB.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll die Bestandssituation abgebildet und die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches städtebaulich verträglich gesteuert werden. Die momentan brachliegende Fläche im südlichen Bereich des Plangebietes soll in den Geltungsbereich einbezogen werden, um hier nach dem Abbruch des ehemaligen Gasthauses eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Stadt Lübbecke hat gem. § 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 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 im Ortsteil Gehlenbeck der Stadt Lübbecke östlich der Hüllstraße und nördlich der Lindenstraße und umfasst in der Gemarkung Gehlenbeck, Flur 7 die Flurstücke 361/57, 578, 942, 1145 und 1146 mit einer Plangebietsgröße von rd. 5.209 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

Die im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzte Fläche ist bereits durch ein Wohngebäude bebaut. Der übrige Teil dieser Fläche wird zurzeit als Gartenland genutzt. Das Gebäude im Bereich des festgesetzten Mischgebietes ist bereits abgebrochen worden. Die Fläche ist fast vollständig versiegelt. Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch I- bis II-geschossige Wohnhäuser geprägt. Unmittelbar südlich der B65 liegt an Nahversorger (Edeka) und östlich schließt eine Gärtnerei an das Plangebiet an.

Darüber hinaus befinden sich in der weiteren, fußläufigen Umgebung des Plangebietes Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen (z.B. Bank, Friseur, Bäcker, Nahversorger) im Bereich der Lindenstraße.



Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes



Abbildung 2: Ausschnitt des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. G 33, unmaßstäbliche Verkleinerung

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen keine Emissionen auf benachbarte Flächen aus.

In Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen grenzt der südliche Bereich des Bebauungsplanes an die Lindenstraße (B 65).

Durch die Lage insbesondere der geplanten Mischgebietsfestsetzung in unmittelbarer Nähe zur Lindenstraße ist mit Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu rechnen.

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 gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die übrigen an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt.

Zudem liegt das Plangebiet im Wasserschutzgebiet Zone III A.

Gem. § 13a BauGB Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn dies die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeindegebiete nicht beeinträchtigt. Der FNP ist in diesem Fall auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das hier geplante Vorhaben grundsätzlich gegeben. Der FNP wird für den Bereich des im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. G 33 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes berichtigt und eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

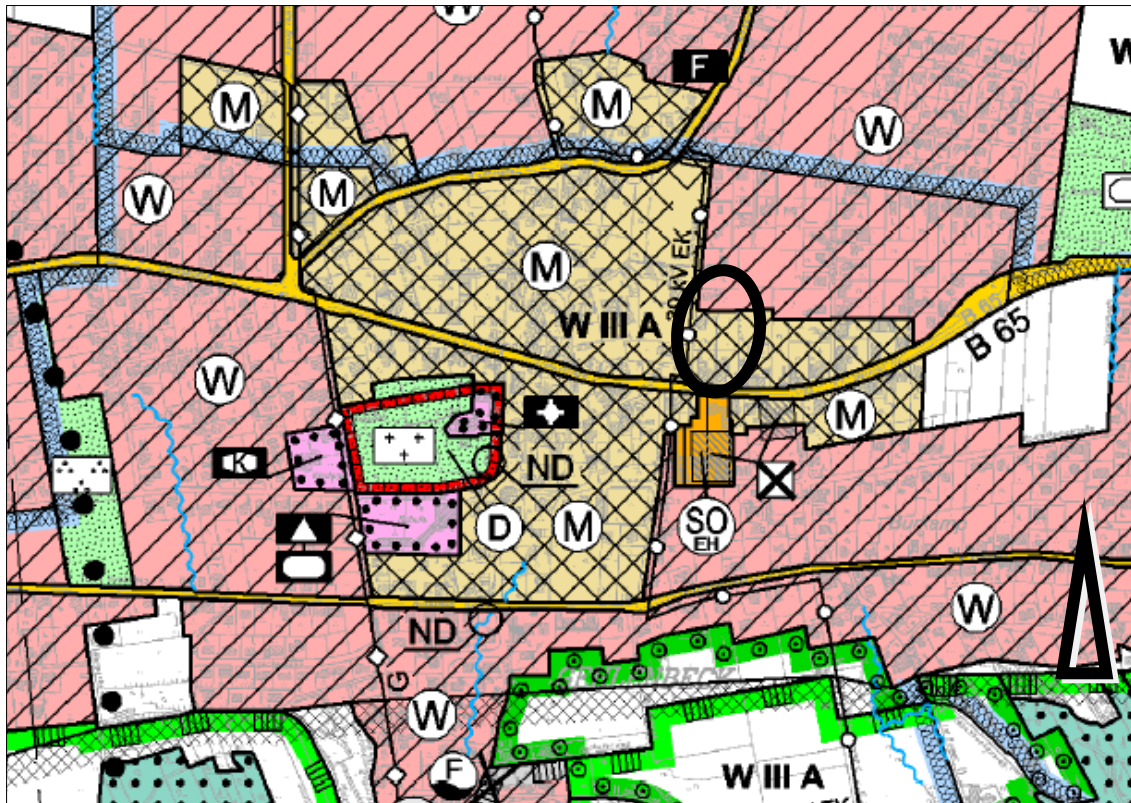


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Lübbecke

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 Leitbild der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll eine sinnvolle Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches ermöglicht werden, in dem die durch den Abbruch entstandene Brachfläche überplant und städtebaulich neu geordnet wird, in dem hier Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Kubatur der baulichen Anlagen getroffen werden und unter dem Gesichtspunkt der Innenverdichtung eine sinnvolle Ersatzbebauung im Plangebiet möglich gemacht werden.

Der nördliche Teil des Plangebietes, der auch bislang im Geltungsbereich des B-Planes Nr. G 33 lag, soll insbesondere im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung an die in diesem Bereich vorherrschenden Wohnnutzungen angepasst werden, in dem hier statt des bislang festgesetzten Mischgebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Hüllstraße gewährleistet. Über die Lindenstraße (B65) ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die im Nordosten des Plangebietes gelegene Teilfläche kann über die im rechtswirksamen B-Plan G 33 als Stichweg festgesetzte Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erschlossen werden. Die für die Herstellung der dort festgesetzten Verkehrsfläche erforderlichen Grundstücksflächen hat sich die Stadt Lübbecke bereits gesichert, so dass die Erschließung auch über die Straße „Ostergarten“ gewährleistet wird.

An den Öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die fußläufig erreichbare Haltestelle „Hüllstraße“ angebunden. Von hier verkehren die Buslinien 512 und 513 in Richtung Minden und Lübbecke. Hier besteht auch Anschluss an die Züge des Nah- und Fernverkehrs.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des nördlichen Bereiches 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.

7.1.2 Mischgebiet

Im südlichen Teil des Plangebietes wird ein „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darin sind gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile werden nicht zugelassen.

Zu diesen in § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zählenden Nutzungen gehören Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfeldes nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Im Bereich des MI-Gebietes wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße (§ 19 BauNVO) an.

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% innerhalb des WA-Gebietes bzw. bis zur Obergrenze der Versiegelung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 80 % in dem MI-Gebiet zulässig ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Plangebietes einheitlich 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.

Weiterhin werden, um eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung des Plangebietes zu gewährleisten, im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes eine Traufhöhe von maximal 5,0 m und eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt.

Im Mischgebiet werden die maximale Traufhöhe auf 6,5 m und die maximale Firsthöhe auf 10,5 m festgesetzt.

7.3 Bezugspunkte

Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung - z.B. Attika), als Traufhöhe der angenommene Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut definiert.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Staffelgeschoss wird als Traufhöhe der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) definiert.

Maßgebend für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt in m NHN (Meter über Normalhöhe Null) gem. 18 BauNVO.

7.4 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.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind zudem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da sich diese auch in die vorhandenen, durch Wohnbebauung geprägte Umgebung einfügen werden.

7.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten), sind nur Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschl. ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6 m beträgt und sie in einem Abstand von mind. 3,0 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Durch diese Festsetzung soll ein einheitliches Straßenbild gewahrt werden und eine Behinderung der Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen verhindert werden, um ein gefahrloses Ein- und Ausfahren von und auf die Grundstücke zu ermöglichen.

7.6 Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen (bauliche Hauptanlagen) durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Bau-

grenzen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan an den Bestand angepasst.

Die neu festgesetzte Baugrenze in dem Mischgebiet orientiert sich an den vorhandenen Verkehrsflächen und hält zu diesen einen Abstand von 5 m (Hüllstraße) bzw. 3 m (Lindenstraße) ein. Nach Norden, zu dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet, wird ein Abstand von 6 m eingehalten, um hier mit der möglichen intensiveren Nutzung in dem Mischgebiet einen angemessenen Abstand der künftigen Bebauung zu dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet einhalten zu können.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird zur Hüllstraße hin ebenfalls ein Abstand der Baugrenze von 5 m festgesetzt, wobei das bestehende Wohngebäude, dass dicht an der Straße steht, in das Baufenster mit einbezogen wird und somit der vorhandene bauliche Bestand vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

Zu den übrigen angrenzenden Grundstücksflächen wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m eingehalten.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 m Tiefe. Durch diese ausnahmsweise zulässige Überschreitung soll eine zu starke Einschränkung der Bauwilligen in Bezug auf die Gestaltung der Baukörper vermieden werden, in dem hier in einem begrenzten Rahmen Ausnahmen zugelassen werden können.

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

7.7 Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes an die Hüllstraße und Lindenstraße wird durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert, um die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um im Plangebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige Ortsbildprägende Kriterien unter Berücksichtigung der vorhandenen

baulichen Umgebung zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer einheitlichen Raumwirkung.

Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen.

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

Daher werden auch Festsetzungen zur Kubatur der Baukörper und deren Gestaltung getroffen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

8.1 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 Edelingoben sind zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen allgemein zulässig.

8.2 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.

8.3 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, Holzstaketenzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

9 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 weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

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

9.1 Beschreibung des Umweltzustandes und Umweltauswirkungen

9.1.1 Schutzgut Mensch

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

Das Plangebiet ist auf Grund der Nähe zur Lindenstraße durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.

Gleichzeitig ist das Plangebiet aufgrund der zentralen Lage im Ort gut an die bestehenden Versorgungseinrichtungen im Bereich der Lindenstraße (B65) angebunden, die fußläufig erreichbar sind.

Die Naherholungsgebiete Hiller Moor im Nordosten und dem Wiehengebirge im Süden sind vom Ortsteil Gehlenbeck gut erreichbar.

Für das Mischgebiet müssen im weiteren Verfahren ggf. passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

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

9.1.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind bereits durch anthropogene Nutzungen geprägt. Das Plangebiet ist teilweise 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.

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

9.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird durch Wohnbebauung mit anschließenden Gärten bzw. eine überwiegend versiegelte Fläche im Bereich des Mischgebietes geprägt. Für das Plangebiet bestehen bereits Baurechte.

Durch die künftige Wohnnutzung werden sich strukturierte Gartenbereiche und ggf. entsprechende Bepflanzungen insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets entwickeln, die Lebensraumhabitate für Kleintiere, Insekten und Vögel bieten können.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist nicht erkennbar.

9.1.4 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 A.

Da sich die zulässige GRZ im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 0,5 auf 0,4 reduziert und im MI, für die bereits fast vollständig versiegelte Fläche, eine GRZ von 0,6 festgesetzt wird, ist keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate gegenüber der rechtswirksamen Planung zu erkennen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht zu erwarten.

9.1.5 Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist als „Pseudogley-Braunerde, meist tiefreichend humos zum Teil Pseudogley-Parabraunerde, meist tiefreichend humos, vereinzelt Parabraunerde-Pseudogley, meist tiefreichend humos“ anzusprechen.¹

Die im Plangebiet anstehenden Böden sind als auf Grund ihrer Bodenfruchtbarkeit als schützwürdig (Stufe 1) eingestuft. Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches besteht keine Bedeutung für die Landwirtschaft.

Die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes führen nicht zu einer wesentlichen, zusätzlichen Versiegelung von Böden, da im Plangebiet bereits bauliche Nutzungen in vergleichbarem Umfang zulässig sind.

Zudem sind die natürlichen Bodenhorizonte insbesondere im südlichen Plangebiet auf Grund der bisherigen baulichen Nutzung bereits überwiegend stark gestört bzw. nicht mehr vorhanden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering eingestuft.

9.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Lüneburger Heide 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 Topographie fällt nach Norden hin ab.

Die durch die geplante Bebauung zu erwartende Versiegelung führt gegenüber den bereits heute zulässigen Nutzungen zu keiner Veränderung der mikroklimatischen Ver-

¹ Geologischer Dienst NRW, 2007

hältnisse. 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.

9.1.7 Schutzgut Landschaft

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

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

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind somit nicht erkennbar.

9.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW sowie Baudendenkmäler 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.

9.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

9.2 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes prüfen zu können, wird im weiteren Verfahren eine Artenschutzprüfung i.S.d. § 44 BNatSchG durchgeführt.

Gegenwärtig sind keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte erkennbar.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Gebäude, die im Plangebiet entstehen, können an die vorhandene Trinkwasserversorgung im Bereich der Hüllstraße und Lindenstraße 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.

10.2 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser kann über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hüllstraße bzw. Lindenstraße beseitigt werden. Diese sind für die Aufnahme des anfallenden Abwassers grundsätzlich geeignet und entsprechend dimensioniert.

10.3 Elektrizitätsversorgung

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

10.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die örtliche Müllabfuhr vorgenommen.

11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. G 33 wird ein Bereich überplant, für den bereits teilweise ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Das darin festgesetzte Mischgebiet wird zu Gunsten eines Allgemeinen Wohngebietes geändert, um hier eine Anpassung an die bestehenden Nutzungsstrukturen zu bewirken. Insofern wird hier die zulässige Nutzungsintensität zu Gunsten der Wohnnutzung reduziert.

Im südlichen Planbereich, der bislang dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen war, wird im Bereich des ehemaligen Gasthaus Blase ein Mischgebiet neu festgesetzt, wie es auch der bisherigen faktischen Nutzung entsprach.

Durch die zusätzliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Gebäuhöhen) und der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Anpassung an die vorhandenen baulichen Strukturen gewährleistet, ohne zu stark in die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen einzugreifen.

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 bzw. eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO entsprechen und sich die geplante Bebauung in diese Nutzungsstruktur einfügen wird.

12 HINWEISE

12.1 Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.

Die Entdeckung ist der Stadt Lübbecke, Tel.: 0571/ 89-220) 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).

12.2 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A 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.

13 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	1. Änderung	Bestand
Innenbereich § 34 BauGB	0 m ²	2.511 m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.698 m ²	0 m ²
Mischgebiet	2.511 m ²	2.698 m ²
Gesamt	5.209 m²	5.209 m²

14 KOSTEN

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.