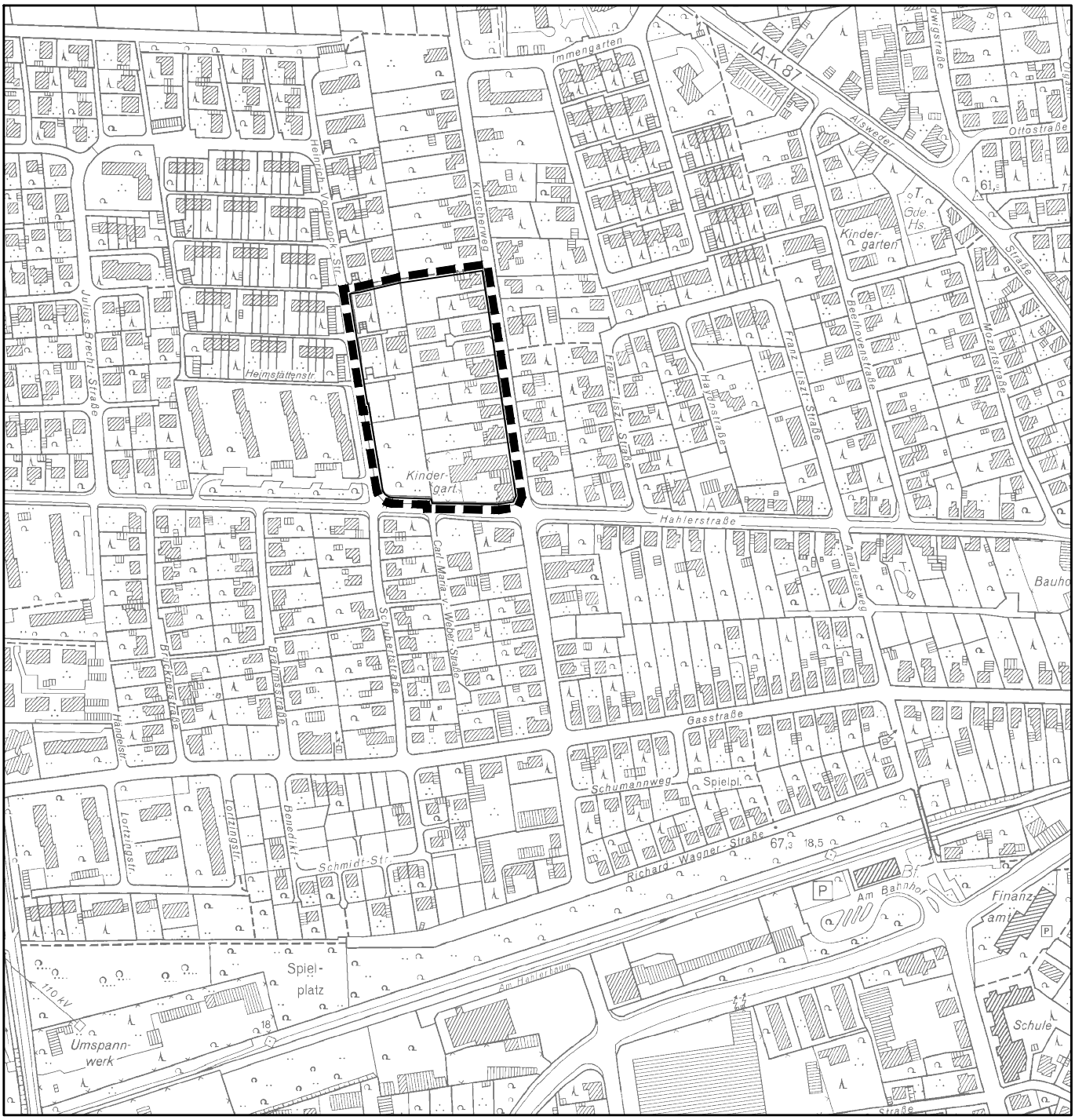
Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. 3/32/170 "Westlich Kutscherweg / Nördlich Hahler Straße"

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 Nr. 3/32/170 -
„Westlich Kutscherweg / Nördlich Hahler Straße“

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

Ep/Sc-16143011-03 / 20.04.2017

Inhalt:

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf 4
1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich 4
2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren 5
3. Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes 6
4. Situation des Planbereiches 6
5. Städtebauliches Planungskonzept 7
5.1 Art der Bebauung 7
5.2 Maß der Bebauung / Bauweise 7
5.3 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 / Begrünung 11
8. Denkmalschutz 11
9. Planverwirklichung / Bodenordnung 11
10. Flächenbilanz 11

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen 12
1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 12
1.1 Geologie / Boden 12
1.2 Gewässer / Grundwasser 12
1.3 Klima / Lufthygiene 13
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften 13
1.5 Orts- / Landschaftsbild 13
1.6 Mensch / Gesundheit 13
1.7 Kultur / Sachgüter 14
1.8 Wechselwirkungen 14
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 15
2.1 Boden 15
2.2 Wasser 15
2.3 Klima / Lufthygiene 15
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften 15
2.5 Orts- / Landschaftsbild 16
2.6 Mensch / Gesundheit 16

2.7 Kultur / Sachgüter 16
2.8 Wechselwirkungen 17
2.9 Nichtdurchführung der Planung 17
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 18
3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen 18
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung 18

III: Verfahren 19

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 08.06.2016 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/32/170 „Westlich Kutscherweg / Nördlich Hahler Straße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB) aufgestellt. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Lübbecke, Flur 17, im westlichen Stadtgebiet. Er liegt nördlich der Hahler Straße, westlich zum Kutscherweg und östlich der Heinrich-Vormbrock-Straße. Die nördliche Grenze bildet eine kleine Wegeverbindung. Das Plangebiet wird durch die Flurstücke Nr. 1161, 1780, 1781, 2413, 2414, 1783, 2511, 2512, 2513, 2509, 2510, 1786, 586, 1787, 1275, 1273, 1274, 1271, 1272, 1270, 1269, 1268, 1266, 1265, 1264, 1263 und 1267 gebildet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf etwa 2,1 ha und ist durch die Lagebezeichnung geometrisch eindeutig bestimmt und im Übersichtsplan des Deckblattes dargestellt. Ebenso ist dieser in der zugehörigen Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Kreises Minden-Lübbecke (Az: 12-BSN-01292) vom 15.08.2016.

Unmittelbar angrenzende Baubauungspläne liegen nicht vor. Südlich der Hahler Straße liegen der B-Plan Nr. 3/31/169 „Carl-Maria-von-Weber-Straße“ sowie die Innenbereichssatzung Nr. 12 nach § 34 BauGB „Abrundung östlich Schubertstraße und westlich Kutscherweg“, die im Jahr 1996 rechtskräftig wurde. Ziel beider Planungen war es, zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im Sinne einer Nachverdichtung zu schaffen.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

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

Planungsanlass ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich gewünschte Innenentwicklung zu schaffen und so den Siedlungsbestand auf unbebauter Fläche im Stadtgebiet zu Wohnzwecken weiterzuentwickeln. Planungsrecht besteht für das zuvor beschriebene Gebiet noch nicht, ist jedoch aus zwei Gründen erforderlich:

- „Einige Eigentümer der Grundstücke am Kutscherweg möchten kurz- oder mittelfristig ihre großen Gartenflächen einer Bebauungsmöglichkeit zuführen. Die Zielsetzung der Nachverdichtung durch eine ergänzende Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen wird als städtebaulich sinnvoll angesehen. Allerdings muss diese Nachverdichtung städtebaulich geordnet und zur Wahrung der örtlichen Siedlungsstruktur über einen Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen erfolgen.

- Die größere zusammenhängende Brachfläche im Eckbereich Hahler Straße / Heinrich-Vormbrock-Straße soll zum Zwecke der Wohnbebauung veräußert werden. Um hier seitens der Stadt Vorgaben insbesondere zum Maß der baulichen Ausnutzung, der Gebäudestellung und der Erschließung auch für die Gartenflächen am Kutscherweg verbindlich treffen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich."[1]

Es handelt sich, wie oben beschrieben, bei der Planung um die bauliche Nachverdichtung im westlichen Stadtgebiet der Stadt Lübbecke und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Trotz der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren vorgesehen.

[1] Stadt Lübbecke: Bebauungsplan Nr. 3/32/170 „Westlich Kutscherweg / Nördlich Hahler Straße" Beschlussvorlage 77/2016 vom 09.05.2016

3. Situation des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Baubauungsplanes befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Lübbecke und nördlich der Hahler Straße. Er ist dreiseitig von Erschließungsstraßen begrenzt. Die Straßenbebauung am Kutscherweg ist vorwiegend von Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägt, deren Grundstücke eine sehr große Tiefe aufweisen. Im nördlichen Plangebiet wird der rückwärtige Bereich bereits über einen kleinen Privatweg zu Wohnzwecken erschlossen. Im vorderen Bereich zur Hahler Straße, auf dem Eckgrundstück zum Kutscherweg, befinden sich die Tageseinrichtung für Kinder „Miteinander" vom Deutschen Roten Kreuz und ein Friseurgeschäft. Das Eckgrundstück zur Heinrich-Vormbrock-Straße ist noch unbebaut, genauso die Fläche nördlich davon. Die weiteren unbebauten Flächen werden insbesondere gärtnerisch genutzt. Auf dieser noch unbebauten Fläche sind derzeit unterschiedliche Baum- und Grünstrukturen vorhanden.
Das Plangebiet weist eine kleine Neigung in nördlicher Richtung auf. Im südlichen Bereich an der Hahler Straße liegt die Höhe bei 63/64 m ü. NHN und an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bei etwa 62 m ü. NHN. Südlich des Plangebietes zur Hahler Straße befindet sich eine Trafostation (Lübbecke 42).

4. Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

4.1 Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 8 befindet sich das Plangebiet innerhalb der großflächig ausgewiesenen „Allgemeine Siedlungsbereiche" (ASB). Gleichzeitig besteht eine Überlagerung mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz".

Weitere Darstellungen liegen für diesen Teilbereich nicht vor. Im Zusammenhang mit der textlichen Darstellung hat sich die Siedlungsentwicklung im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung auf den Flächen zu vollziehen, die als Siedlungsbereich dargestellt sind (1. Siedlungsstruktur, Ziel 1). Die ASB beinhalten u.a. die Flächen für Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen (2. Allgemeine Siedlungsbereiche, Ziel 1).

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen. Im wirksamen FNP der Stadt Lübbecke von 2006 ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Wohnbauflächen" dargestellt. Ebenso ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Kindergarten" im FNP enthalten. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone III A. Die beabsichtigte Aufstellung des B-Planes ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (s. auch Kapitel I, 5.1)

5. Städtebauliches Planungskonzept

Die Stadt Lübbecke beabsichtigt, eine wohnbauliche Nachverdichtung planungsrechtlich zu ermöglichen. Die vorhandenen Strukturen sollen nördlich der Hahler Straße auf noch unbebauter Fläche behutsam weiterentwickelt werden. Die tiefen Grundstücke sollen durch Stichstraßen erschlossen werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es besteht das städtebauliche Ziel, wohnbauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Zu diesem Zweck und um den Zielvorstellungen der übergeordneten Planungen zu entsprechen, werden im Geltungsbereich „Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) planungsrechtlich festgesetzt. Am Eckgrundstück Hahler Straße / Heinrich-Vormbrock-Straße wird zudem durch eine höhere Zahl der zulässigen Wohneinheiten eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht.
Ebenso werden im südlichen Plangebiet für die Kindertageseinrichtung sowie dem Friseurgeschäft „Mischgebiete" gemäß § 6 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht zugleich die Tageseinrichtung als auch das Friseurgeschäft und ggf. eine gewerbliche (bzw. wohnbauliche) Nachnutzung des Eckgrundstückes. Die genannten Nutzungen sind nicht nur in „Allgemeine Wohngebiete" (WA) allgemein als „nicht störende Handwerksbetriebe" oder „Anlagen für kirchliche / soziale Zwecke" zulässig, sondern auch in „Mischgebiete" (MI). Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung weicht somit in einem kleinen Teilbereich von den Darstellungen des FNP ab, die Grundzüge der FNP-Ausweisung bleiben jedoch gewahrt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist dadurch aber nicht beeinträchtigt.
In den „Mischgebiete" sind Vergnügungsstätten (auch ausnahmsweise) aufgrund des Störungsgrades für das dominierende Wohnumfeld nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich im Wesentlichen aus den Komponenten Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossigkeit (Z=Vollgeschosse). Es wird angestrebt, „Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 4 BauNVO und „Mischgebiete" gemäß § 6 BauNVO festzusetzen. Deshalb sollen entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für die WA eine GRZ von 0,4 und für das MI eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden. Als weiteres Regulativ wird die Höhe baulicher Anlagen auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Bauhöhe reglementiert sich zudem durch die angegebene maximale Firsthöhe von 8 bis 11 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Die geringste Bauhöhe, die z. B. eine zweigeschossige Bebauung mit einem flachen Neigungsdach ermöglicht, wird im Bereich der bisherigen Bungalowsiedlung und der dafür bereits parzellierten Fläche unmittelbar südlich davon vorgesehen.

Die höchste Bebauung ist in dem Bereich des Bestandes, der vom Kutscherweg aus erschlossen wird, festgesetzt. Die im zentralen Plangebiet neu vorgesehene Bebauung erhält eine mittlere Firsthöhenfestsetzung und erhält damit einen optisch vermittelnden Charakter.

Das Maß entspricht den örtlichen Gegebenheiten und den angrenzenden Siedlungsstrukturen. Die GFZ wird mit 0,8 festgesetzt.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine kompakte situationsangepasste Bebauung und im vorderen Bereich der Hahler Straße durch höhere Firsthöhe eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen die offene Bauweise festgesetzt. Im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen werden Beschränkungen dahingehend vorgenommen, dass die eingezeichneten Baugrenzen die bestehenden Gebäude in ihrem Bestand sichern und für die unbebauten Flächen ausreichend Spielraum für die Bebauung gegeben wird. Die Baugrenzen orientieren sich zudem am Abstand zu den Verkehrsflächen. Dort wo keine Bemaßung in der Planzeichnung erfolgte, bemisst sich die Baugrenze an der, der Straße zugewandten, äußeren Gebäudewand (v.a. im Bereich Kutscherweg).

Eine weitere Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht erforderlich, da die Abstandsflächen nach § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen einzuhalten sind. Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 9 wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche ist über das bestehende öffentliche Verkehrsnetz (Kutscherweg, Hahler Straße, Heinrich-Vormbrock-Straße) gegeben. Richtung Osten besteht Anschluss an die B65 und K87 und Richtung Westen an die L773. Die Erschließung der rückwärtigen Gartenbereiche, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, sind durch Stichstraßen (private Verkehrsflächen) und zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende private Grundstücksflächen erreichbar. Mittels dieser Rechte besteht ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Von der Heinrich-Vormbrock-Straße sind lediglich zwei neue Erschließungen (private Verkehrsflächen) herzustellen. Die Flurstücke Nr. 586 und Nr. 1787 können von dem nördlich gelegenen Weg (Flurstück Nr. 1254) aus erschlossen werden. Ein „Durchfahren" des Weges mit Kraftfahrzeugen soll jedoch nicht ermöglicht und ggf. durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden.

Die Festsetzung als private Verkehrsflächen erfolgt aufgrund bereits vorhandener privater Erschließungsanlagen. Demnach ist eine einheitliche Festsetzung gegeben. Durch die geplante Nachverdichtung ist aufgrund der geringen Plangröße mit keiner deutlich erhöhten Verkehrsbelastung in der Umgebung zu rechnen. Private Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen anzulegen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die umliegende Bebauung ist bereits voll erschlossen. Die Niederschlagswässer sollen nach Möglichkeit auf der Fläche selbst versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, sind die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen in der benachbarten Heinrich-Vormbrock-Straße (Mischwasserkanal) ausreichend dimensioniert, sodass eine Ableitung gewährleistet wird. Eine vollständige bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes wurde bereits rechnerisch berücksichtigt. Angesichts der geringen Anzahl der neu zu erschließenden Grundstücke und der sehr großen Entfernung zum nächsten Gewässer als Einleitungsmöglichkeit kann innerhalb des genehmigten Mischwasserkanalnetzes ein Anschluss des Niederschlagswassers an den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Beim Immissionsschutz sind grundsätzlich zwei Seiten zu berücksichtigen: Zum einen die Immissionen, die von dem Plangebiet ausgehen können und auf umgebende Nutzungen wirken und zum anderen die Immissionen, die auf den Geltungsbereich mit seiner Nutzung einwirken. Die durch die bereits im Plangebiet gelegene Kindertagesstätte hervorgerufenen Geräuschauswirkungen, durch Kinder beim Spielen im Freien, sind im Regelfall keine unzumutbaren Belästigungen / schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO und ortsüblich, sozialadäquat und in der Bevölkerung allgemein akzeptiert. [2] Entsprechend § 22 Abs. 1a BImSchG dürfen „bei der Beurteilung der Geräuschauswirkungen […] Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden".

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

Erhebliche Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind durch die bereits vorhandenen Wohnnutzungen im näheren Umfeld nicht anzunehmen.

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 bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Nach Information des Kreises Minden-Lübbecke handelt es sich bei dem Grundstück Kutscherweg Nr. 28 um einen nachrichtlich in das Altlastenkataster aufgenommenen Altstandort (mit der Bezeichnung: N-343-305-3617; ehem. chemische Reinigung).

In einer 2009 durchgeführten orientierenden Untersuchung wurden jedoch keine umwelt- und nutzungsrelevanten Belastungen ermittelt. Deshalb besteht seitens der unteren Bodenschutzbehörde kein Handlungsbedarf.

[2] VGH Baden-Würtemberg: Beschluss vom 27. November 2013. Az. 8 S1813/13

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Durch die beabsichtigte Planung können zusätzliche Eingriffe bewirkt werden. Durch die neue bauliche Nutzbarkeit der Fläche sind vor allem die Gartenbereiche und die Grünstrukturen im Südwesten betroffen, auf denen eine bauliche Inanspruchnahme ermöglicht wird. Dennoch verbleiben Grünflächen im Plangebiet und die Grundstücke sind mit mindestens zu 40 % bzw. zu mindestens 20 % als solche herzurichten und zu bepflanzen.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DschG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Lübbecke enthalten sind.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im privaten bzw. im öffentlichen Eigentum, sodass bodenordnerische Instrumente zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden vsl. entbehrlich sind. Eine Planverwirklichung ist somit gegeben.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2,1 ha auf.

Nutzungsart	Größe in m² ca.	Größe in % ca.
Allgemeine Wohngebiete	17021	81
Mischgebiete	3274	16
Straßenverkehrsflächen	693	3
Gesamt	20990	100

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter 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 Übersichtskarte (GK 100) zeigt für den Bereich des Plangebietes Fließerde der Serie Oberpleistozän (System Quartär). Vorherrschende Bodenarten sind Schluff und Sand.

Ein Bodengutachten liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Altlasten sind nicht bekannt. Für einen Altstandort wurden bei einer orientierenden Untersuchung keine relevanten Belastungen ermittelt (vgl. Kapitel I, 7.2). Entsprechend der Bodenkarte (1:50.000) liegt als Bodentyp Parabraunerde und vereinzelt Pseudogley-Parabraunerde vor. Nach der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW liegen somit besonders schutzwürdige und fruchtbare Böden aufgrund ihrer Regelungs- und Pufferfunktion und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit vor. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im hohen Bereich zwischen 65 und 75.

Mit dem Bebauungsplan wird eine intensivere Ausnutzung der Grundstücksfläche bewirkt und eine Inanspruchnahme bisher unbebauten Bodens ermöglicht.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet und im unmittelbaren Nahbereich sind keine offenen Wasserflächen, Gewässer oder Überschwemmungsgebiete vorhanden. Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen durch das Wasserschutzgebiet „Lübbecker Masch“ (Zone III A) des Wasserbeschaffungsverbandes Gehlenbeck. Die Zone II liegt etwa 250 m nördlich. Der Grenzflurabstand ist mit etwa 19 dm sehr hoch.

Durch die bisherige Nutzung der Flächen wird eine Anreicherung des Grundwassers angesichts der vorhandenen Versiegelung bereits teilweise verhindert. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind nicht bekannt.

1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der umgebenden Bebauung und der bereits versiegelten Fläche ist innerhalb des Geltungsbereiches von einem innenstadttypischen Kleinklima auszugehen. Die Grundstücke verfügen neben der Wohnbebauung über Gartenbereiche. Aufgrund der topografischen Situation sowie der Lage im bestehenden Siedlungsgebiet ist im unmittelbaren Umfeld nicht vom Vorhandensein von Kaltluftbahnen auszugehen, die durch das Vorhaben negativ beeinflusst werden könnten. Klimatische Vorbelastungen bestehen nicht.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Lübbecker Lössland." Ein Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor.

Es handelt sich bereits um einen anthropogen stark beeinflussten Lebensraum, dessen unbebauten Bereiche vor allem gärtnerisch genutzt werden. Das Plangebiet ist allseitig von Bauflächen umgeben. Grünstrukturen sind insbesondere im Bereich Hahler Straße / Heinrich-Vormbrock-Straße durch Sukzessionen vorhanden. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Ca. 400 m nördlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Altkreis Lübbecke" (LSG – 3416 – 003) und ca. 2 km nördlich das Naturschutzgebiet „Rauhe Horst / Schäferwiesen" (LB – 3617 - 0002).

Das Vorhandensein planungsrelevanter Arten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung des Plangebietes und dessen näherem Umfeld ist mit einem Vorkommen nicht zu rechnen.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld wesentlich durch die Siedlungsstrukturen und Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze) geprägt. Ca. 200 m nördlich bzw. 400 m in westlicher Richtung bestehen Übergänge zur freien Landschaft.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Lübbecke, benachbart zu Verkehrs-, Wohn- und einigen Geschäftsnutzungen. Negative landwirtschaftliche Immissionen sind nicht anzunehmen. Ein immissionsrelevanter Verkehrsträger grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet an. Gesundheitsgefährdende Einflüsse sind innerhalb des bestehenden Wohngebietes nicht bekannt.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Blickbeziehungen zu anderen Denkmälern werden nicht eingeschränkt.

Sachgüter mit umweltrelevanter Bedeutung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

1.8 Wechselwirkungen

Die baulich zulässige Nutzung beeinflusst vor allem den Boden, das Kleinklima und die Niederschlagswasserversickerung des Planungsraumes. 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 erhöhte Versiegelung der Flächen planungsrechtlich vorbereitet. Im Bereich der Versiegelung gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren. Es handelt sich dabei angesichts des Umfangs der bereits vorliegenden Bodeninanspruchnahme um einen geringen tatsächlichen Eingriff. Eine Bedeutung für die Landwirtschaft aufgrund des fruchtbaren Bodens besteht durch die isolierte Lage nicht. Die Nutzungsfunktion des Bodens als Fläche für Siedlungen bleibt im Plangebiet erhalten.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser soll - trotz der zukünftig leicht erhöhten Versiegelung - nach Möglichkeit auf der Fläche selbst versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist zur Entwässerung eine Einleitung in den benachbarten Mischwasserkanal vorgesehen. Dieser Kanal ist ausreichend dimensioniert und gewährleistet eine Ableitung in das städtische Netz.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen wird sich durch die Kleinflächigkeit der Planung voraussichtlich keine nennenswerte Änderung des lokalen Kleinklimas ergeben.

Aufgrund einer nicht anzunehmenden Frischluftschneise ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung bei Durchführung der Planung auszugehen.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Bereich des Plangebietes wird sich durch die beabsichtigte Planung vsl. nicht ändern bzw. kann es zu einer Verdrängung einzelner Individuen kommen. Die neue Flächennutzung entspricht in der Art im Wesentlichen der bislang zulässigen Nutzung und der Nutzung im näheren Umfeld. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das einsehbare Ortsbild sind kaum zu erwarten. Die Planung fügt sich mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte Nutzung grundsätzlich nicht zu erwarten, da durch die festgesetzte Nutzung keine deutlich andersartigen Auswirkungen auf Nachbarbereiche vorliegen werden.

Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die zusätzlichen Wohneinheiten vsl. nicht eintreten.

2.7 Kultur / Sachgüter

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

2.8 Wechselwirkungen

Die Umweltmedien beeinflussen sich untereinander. Über die beschriebenen geringen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde im Geltungsbereich weiterhin die bislang rechtlich zulässigen Eingriffe nach § 34 BauGB ermöglichen. Die ökologische Situation wäre gegenüber der durch diesen Bebauungsplan geänderten Planungssituation unter Umweltaspekten nur in geringem Umfang verändert. Bei einem Planungsverzicht müsste der Bedarf nach Wohnraum der vorgesehenen Art und in dem vorgesehenen Umfang an anderer Stelle im Stadtgebiet gedeckt werden und könnte dort zu größeren Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

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

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch die Nachverdichtung eines bereits zum Teil bebauten Standortes im westlichen Stadtgebiet wird grundsätzlich ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle am Stadtrand vermieden. Zugleich wird dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprochen.

Besondere Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen. Die verbleibenden Eingriffe sind erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Entwicklung zu ermöglichen.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

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

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Stadt Lübbecke
Lübbecke,

.....
Bürgermeister

Aufgestellt:
Osnabrück, 20.04.2017
Ep/Sc-16143011-03

.....
Planungsbüro Hahm GmbH

III: Verfahren

Die Entwurfsbegründung des Bebauungsplans Nr. 3/32/170 „Westlich Kutscherweg / Nördlich Hahler Straße“ hat zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom ……bis ……einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Lübbecke in seiner Sitzung am ……. als Begründung der Satzung gebilligt.

Lübbecke, den ……

……
Bürgermeister