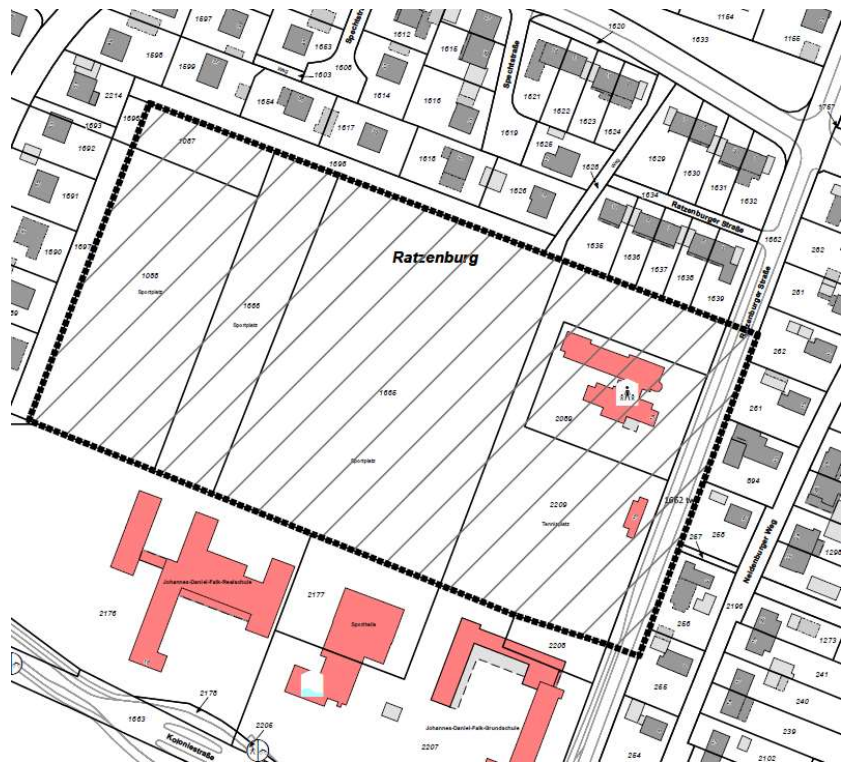




Stadt Espelkamp

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „südlich Spechtstraße/nördlich Johannes-Daniel-Falk-Schulen“ im Parallelverfahren mit der 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Begründung



Übersichtsplan

o.M.

Entwurf

gem. § 13 a BauGB

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit

und Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



Inhalt

1.	Angabe der Rechtsgrundlagen	4
2.	Planungsanlass und Planungsziel	5
3.	Geltungsbereich / Bestand.....	6
3.1.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2.	Zustand des Plangebietes und nähere Umgebung.....	7
3.3.	Übergeordnete Planung	9
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	13
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Bauweise.....	15
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
4.5	Verkehrsflächen	15
4.6	Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten	16
4.7	Nebenanlagen.....	16
4.8	Begrünungsfestsetzungen	18
5	Örtliche Bauvorschriften.....	19
5.1	Sockelhöhe.....	19
5.2	Fassadengestaltung	19
5.3	Dachgestaltung und Form.....	20
5.4	Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche	21
5.5	Ordnungswidrigkeiten	22
6	Auswirkungen der Planung	23
6.1	Nachbarkommunen	23
6.2	Belange der vorhandenen Nutzung.....	23
6.3	Belange der Umwelt	24
6.4	Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren	24
6.5	Schutzgutgezogene Beschreibung der vorhandenen Umweltsituation	27
6.6	Schutzgüter	28
6.7	Altlasten.....	31
6.8	Landschaftsschutz.....	32
6.9	Immissionsschutz.....	32
6.10	Artenschutz.....	32
7	Infrastruktur Ver- und Entsorgung.....	40
7.1	Verkehr	40
7.2	Energieversorgung.....	40
7.3	Abwasserbeseitigung.....	41
7.4	Abfallbeseitigung	41



7.5	Trink- und Löschwasserversorgung	41
7.6	Schulen und Kindergärten	42
7.7	Spielplatzkonzept.....	42
7.8	Versorgung / Einkaufen	42
7.9	Denkmalschutz.....	42
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
9.	Hinweise	44
9.1	Bodendenkmalpflege.....	44
9.2	Leitungsnetz.....	44
9.3	Umsetzung und Maßnahmen der Bodenordnung.....	44
10	Städtebauliche Flächenbilanz.....	45
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke	46



1. Angabe der Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018- (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW S.411)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542 NR. 51), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I, S. 440)
- Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV.NRW S.934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV.NRW. S. 193, ber. S, 214)



2. Planungsanlass und Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „südlich Spechtstraße/nördlich Daniel-Falk-Schulen“ im Parallelverfahren mit der 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine der Nachfrage entsprechenden Wohnbaulandausweisung geschaffen werden. Das Bauleitplanverfahren wird auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für den Siedlungsschwerpunkt Espelkamp-Zentrum sind fast alle wesentlichen Flächenreserven für die weitere Wohn- und Baulandentwicklung bauleitplanerisch entwickelt. Baugebiete (Baulandpotentiale) am Siedlungsschwerpunkt stehen nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Die möglichen Innenentwicklungspotentiale sind in den letzten Jahren weitestgehend ausgeschöpft worden. Es besteht jedoch weiterhin eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenheimbau in Espelkamp.

Der Bebauungsplan Nr. 70 „südlich Spechtstraße/nördlich Daniel-Falk-Schulen“ soll in Zukunft die städtebauliche Entwicklung im Südwesten der Stadt Espelkamp regeln. Das Plangebiet grenzt im Süden an die Johannes-Daniel-Falk-Schulen und liegt südlich der Spechtstraße. Es soll auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten) geschaffen werden. Die Flächen sollen im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Derzeit sind die Flächen im Flächennutzungsplan als Grünfläche für Spiel-, Sport- und Bolzplätze dargestellt. Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan für den Bereich anzupassen, damit die Fläche im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden kann und das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt wird.

Die geplanten Flächen für die Wohnbebauung befinden sich im Eigentum der Stadt Espelkamp und können kurzfristig dem Markt zur Verfügung gestellt werden. Eine Nutzung der angrenzenden Verkehrs- und technischen Infrastruktur ist möglich. Schulen, Kindergärten und Kinderspielplätze befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird bereits von einem ansässigen Kindergarten genutzt.

Das Baugebiet ist dringend erforderlich um den Baulandbedarf (Einfamilienhäuser) für die nächsten Jahre zu decken.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor, da eine gem. § 13 a Ab. 1 Nr. 1 eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² versiegelt wird.

Planungsziele

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Ziele zugrunde:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von zusätzlicher Wohnbaufläche für den individuellen Einfamilienhausbau
- Vergrößerung des Baulandangebotes
- Verkehrsverträgliche Einbindung des Wohngebietes in den Bestand
- Schaffung einer ausreichenden technischen Infrastruktur



- Erweiterung der baulichen für den vorhandenen Kindergarten

Der 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes liegt folgendes Ziel zugrunde:

- Darstellung von Flächen für Grünflächen für Spiel-, Sport- und Bolzplätze zu Flächen für Wohnbaufläche.

3. Geltungsbereich / Bestand

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „südlich Spechtstraße/nördlich Daniel-Falk-Schulen“ umfasst die Flurstücke Gemarkung Espelkamp, Flur 12, Flurstücke 1087,1088,1662 tlw., 1665, 1666, 2089 und 2209. Der Geltungsbereich liegt südlich und östlich der Spechtstraße, nördlich der Johannes-Daniel-Falk-Schulen und westlich der Ratzeburger Straße. Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch einen Grünstreifen zur angrenzenden Wohnbebauung abgegrenzt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 44.591 m².

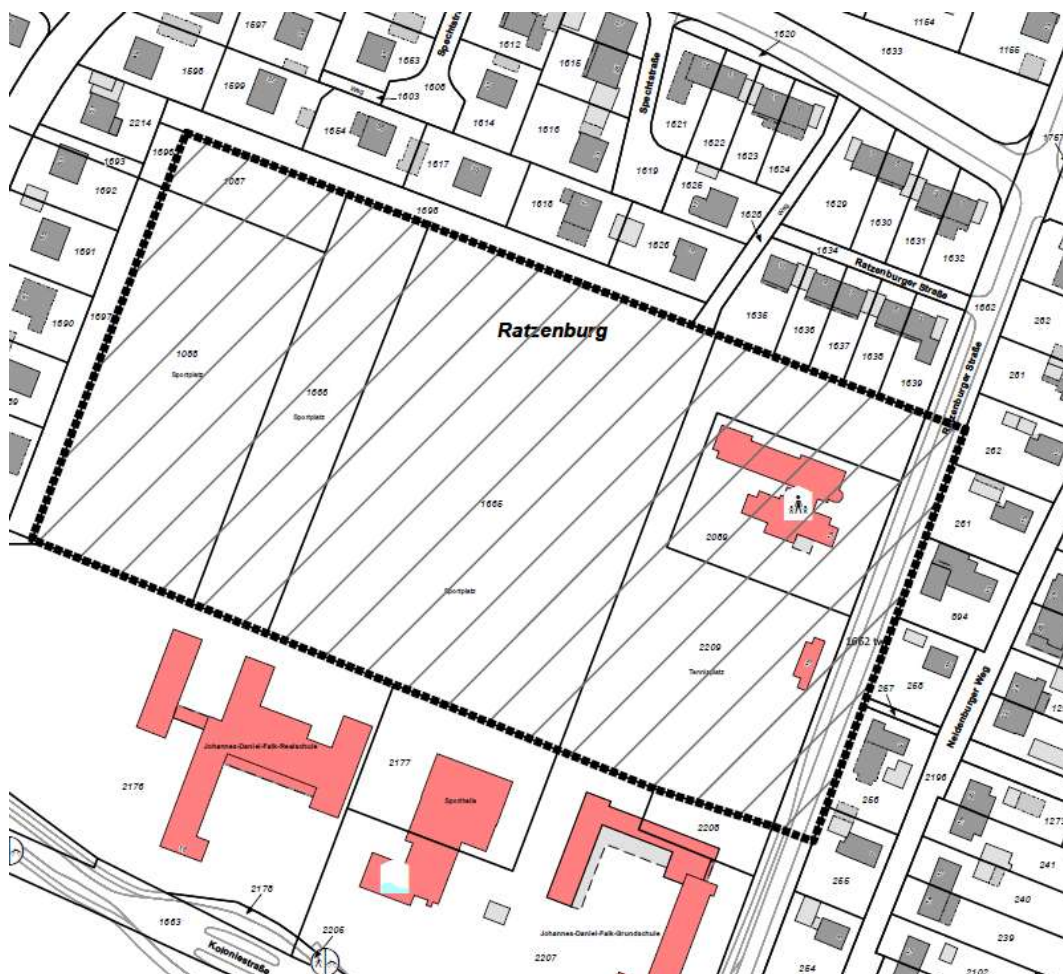


Abbildung 1 Geltungsbereich

o.M.



3.2. Zustand des Plangebietes und nähere Umgebung

Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als Sportplatz dar, der überwiegend von Türk Gücü Espelkamp genutzt wird. Als Ersatz für den Entfall des Sportplatzes ist südlich des Hindenburgringes eine neue Sportanlage entstanden. Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich ein Kindergarten. Im Norden sowie Süden befinden sich zwei Grünflächen von insgesamt ca. 6.554 m².

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist im Norden, Osten und Westen vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Der Bebauungsplan schließt im Süden an die Johannes-Daniel-Falk-Schulen an, die sich an der Koloniestraße befinden. Im Norden schließt das Plangebiet an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23a „Westend Nord“, im Osten an den Bebauungsplan Nr. 22 „Heinrich-Drake-Siedlung“ sowie im Westen an den Bebauungsplan 23b „Westend-Süd“ an. Im Süden verläuft die Koloniestraße als innerstädtische HAUPTerschließungsstraße. Darüber hinaus verläuft östlich die Ratzeburger Straße, sowie im Norden und Westen die Spechtstraße. Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes eine Vielzahl von sozialer Infrastruktur in Form von Kindergärten (Ratzenburger Straße, Torgelower Weg, Rotdornstraße), zwei Grundschulen (Grundschule am Auewald, Johannes-Daniel-Falk-Schule), eine Realschule (Johannes-Daniel-Falk-Schule) und drei Spielplätzen (Tannbergplatz, Sperberweg, Marienbader Straße).

Im Süden sind die Grünstrukturen des Fabbenstedter Grabens fußläufig erreichbar.



Abbildung 2 Blick Ratzeburger Straße Richtung Plangebiet Einfahrt



Abbildung 3 Blick auf ehemalige Tennisspielfelder



Abbildung 4 Blick auf Plangebiet Richtung Nordwesten



3.3. Übergeordnete Planung

3.3.1. Rechtliche Ausgangssituation/Verfahren

Der planungsrechtliche Zustand ist zurzeit nach § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) zu beurteilen. Hier sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die auf den unterschiedlichen Planungsebenen zu berücksichtigenden planungsrechtlichen Vorgaben werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor, da eine gem. § 13 a Ab. 1 Nr. 1 eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² versiegelt wird. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung zu erwarten sind, zudem als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 BauGB und die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung des BNatSchG finden somit keine Anwendung.

3.3.2. Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) beinhalten Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen. Auch siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit und Erholungsflächen sind Bestandteil des ASB. Die geplante Festsetzung von Wohnbauflächen, sowie im östlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten), entspricht somit den Zielen der Raumordnung. Die Entwicklung entspricht in einem besonderen Maß den folgenden Zielen des Regionalplanes:

- Siedlungsstruktur: Ziel 1, 2, 4, 6
- ASB: Ziele 1, 2, 3

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden aus Sicht der Stadt Espelkamp nicht beeinträchtigt.



Abbildung 5 Auszug aus dem Regionalplan o. M.

3.3.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Espelkamp stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit den Zweckbindungen Sport-, Spiel- und Bolzplatz gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB dar. Im Rahmen der 4. Berichtigung ist vorgesehen die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) im Flächennutzungsplan dazustellen.



Abbildung 6 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan o. M.



Abbildung 7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes o.M.

3.3.4. Stadtentwicklungskonzept

Das von der LEG erarbeitete und vom Rat der Stadt Espelkamp 1991 beschlossene Stadtentwicklungskonzept¹ hat zum Zeitpunkt der Aufstellung keine Zielaussage zu der Fläche getroffen. Die stattgefundenen Entwicklungen waren zum damaligen Zeitpunkt nicht absehbar. Insbesondere durch die Entwicklungen rund um die Schullandschaft sowie im Sportbereich durch die Aufgabe der Sportanlagen, können die Flächen nun einer innerstädtischen Nachverdichtung zugeführt werden. Eine andersartige Nutzung wie z.B. gewerblicher Art bietet sich nicht an, da die Weststadt überwiegend der Wohnnutzung dient und gewerbliche Nutzungen hinsichtlich des Lärmschutzes im Widerspruch mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse stehen.

3.3.5. Angrenzende Bebauungspläne

Die städtebauliche Ordnung wird für den Planbereich aktuell durch keinen Bebauungsplan geregelt. Die städtebauliche Ordnung für die angrenzenden Flächen wird im Norden, Osten und Westen jeweils durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 22, 23a und 23b geregelt. Die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne stellen sich wie folgt dar:

Die Bebauungspläne Nr. 23a „Westend Nord“ und Nr. 23b „Westend Süd“, setzen für ihren Geltungsbereich allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 (1) BauNVO fest.

¹ LEG: Stadtentwicklungskonzept Espelkamp, 1990



Der Bebauungsplan Nr. 22 „Heinrich-Drake-Siedlung“ setzt für seinen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 (1) BauNVO fest, sowie Kleinsiedlungsgebiet (WS) gem. § 2 (1) BauNVO.



Abbildung 8 Angrenzende Bebauungspläne

3.3.6. Freiflächenkonzept

Im Freiraumkonzept der Stadt Espelkamp vom Jahr 1991 wird eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 70 „südlich Spechtstraße/nördlich Johannes-Daniel-Falk-Schulen“ für die Anlage einer innerstädtischen Grünverbindung dargestellt. Diese Grünstruktur ist durch die Straßenbegrünung in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden.

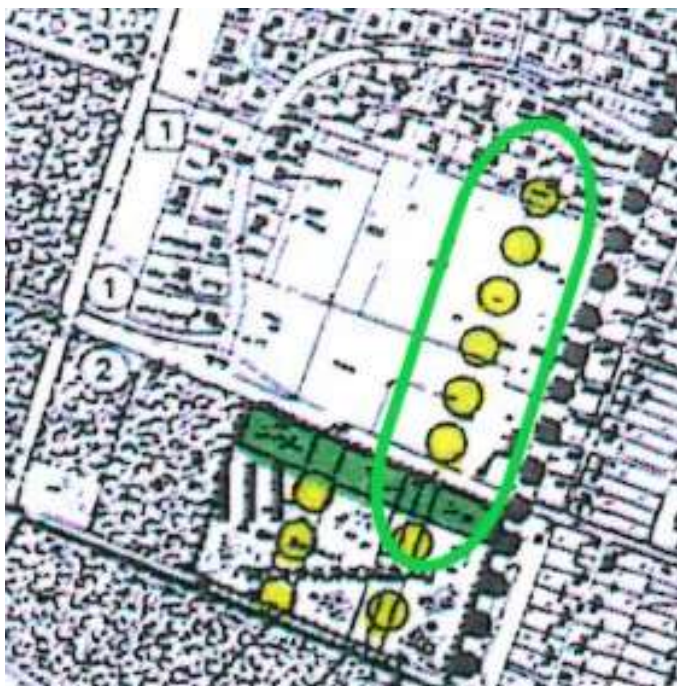


Abbildung 9 Freiflächenentwicklungsplan



4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und orientiert sich dabei an den Zulässigkeiten der näheren Umgebung. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

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

Folgende Nutzungen, die als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können, werden ausgeschlossen:

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

Die o.g. Nutzungen würden sich nicht in dieses kleinteilige Wohngebiet einfügen. Die aufgeführten Betriebe sind an einer anderen Stelle vorgesehen.

Ergänzt wird die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes durch eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Osten, an der Ratzeburger Straße. Hier ist bereits ein Kindergarten des Deutschen Roten Kreuzes vorhanden. Um dem Kindergarten bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen wird die Gemeinbedarfsfläche in Richtung Westen erweitert.

Zusätzlich dazu wird nördlich der Gemeinbedarfsfläche eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, um dem Kindergarten Erweiterungsmöglichkeiten für die Stellplatzanlage zu geben. Ein steigender Bedarf an Stellplätzen hat sich in den letzten Jahren durch die Zunahme an Mitarbeitern und das allgemeine Mobilitätsverhalten hin zum PKW ergeben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt. Die GRZ gibt das Verhältnis der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an. Für den Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,25 sowie eine mögliche Überschreitung bis 0,4 (GRZ 2) für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten festgesetzt. Diese GRZ ermöglicht unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke und orientiert sich an den Festsetzungen anderer Bebau-



ungspläne. Unberücksichtigt bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben Zugänge zu Gebäuden und rückwärtig liegenden Grundstücksteilen sowie die anderen Garten- und Fußwege auf den Grundstücksteilen bis zu einer Breite von 75 cm. Durch die Festsetzungen wird eine starke Versiegelung vermieden, sodass ein durchgrüntes Wohngebiet entsteht.

Um eine übermäßige Versiegelung und eine Verödung der Bodenschichten zu verhindern und die Artenvielfalt zu fördern, wird gem. § 8 Abs. (1) BauO NRW 2018 festgesetzt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Sollten dennoch „Schottergärten“ angelegt werden, werden diese bei der Ermittlung der versiegelten Fläche vollständig angerechnet.

Um eine Anpassung der künftigen Gebäude an die in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhandene Bebauung zu erreichen, wird die Gebäudehöhe in dem Gebiet auf max. 9,40 m über den Höhenbezugspunkt begrenzt. Sie wird am fertig gestellten Gebäude am Dachabschluss gemessen. Der Dachabschluss ist der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First), bei asymmetrischen Dachformen wird die Gebäudehöhe an der obersten Dachkante gemessen. Die Traufhöhe wird im WA auf max. 4,30 m über den Höhenbezugspunkt festgesetzt. Sie wird gemessen von dem Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut. Für die zulässige Höhe der Attika bei Flachdächern und Dachterrassen ist im WA-Gebiet eine Höhe von 4,30 m maßgeblich. Ist eine Attika nicht vorgesehen, bezieht sich die Höhenangabe auf die Oberkante der Dachhaut. Brüstungen (von Balkonen, Dachterrassen) sind keine Attika.

Als Höhenbezugspunkt wird die mittlere Höhenlage der fertigen Fahrbahnoberfläche in dem Abschnitt der Erschließungsstraße, der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagert ist, bzw. von dem aus das Baugrundstück erschlossen wird (Zufahrt), festgesetzt. Die Bezugshöhe ergibt sich aus der Vorplanung zum Straßenausbau. Höhenbezugspunkt der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW ist für bauliche Anlagen nach § 6 Abs. 11 BauO NRW die Höhe der fertigen Fahrbahnoberfläche an der maßgeblichen Grundstücksgrenze.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 9,40 m bildet den Rahmen der Höhenentwicklung und orientiert sich an dem städtebaulichen Rahmen der vorhandenen Festsetzungen der anderen Baugebiete. Im WA wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe mit 4,30 m eine Begrenzung vorgenommen, sodass hier insgesamt Baukörper entstehen, die in ihrer städtebaulichen Wirkung weniger massiv wahrgenommen werden als die Form der „Stadtvilla“. Die Geschossigkeit wird im neuen Baugebiet so geregelt, dass im WA maximal zweigeschossig gebaut werden darf. Im WA ist trotz niedriger Traufhöhe eine große Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses in Form von großen Gauben möglich.

Die geplanten Festsetzungen ermöglichen einen Gestaltungsspielraum in der Bauausführung im Sinne der Bauherren und entsprechen der aktuellen Nachfrage am Markt, gewährleisten dennoch eine städtebauliche Ordnung. Ferner gewährleisten die Festsetzungen, dass sich die Gebäude in die geplante Ortslage einfügen. Die geplante Bebauung darf die maximale Höhe von 9,40 m nicht überschreiten.



Hierdurch soll ein geordnetes Bild bezüglich der zukünftigen Höhenentwicklung der Gebäude erreicht werden.

Erforderliche Böschungen, die sich z.B. an den Grenzen zu Rad- und Gehwegen oder zu den Grünflächen ergeben können, sind in einem Böschungswinkel von max. 1:1,5 oder flacher anzulegen. Die Oberflächen der Baugrundstücke untereinander sind ebenfalls mit einer Böschung anzugleichen (Böschungswinkel maximal 1:1,5). Das im Bereich solcher Böschungen anfallende Niederschlagswasser ist fachgerecht auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, z.B. durch die Anlage von Mulden.

4.3 Bauweise

Für die Bebauung innerhalb des Plangebietes wird eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis max. 50 m Gebäudelänge errichtet. Diese Bauweise entspricht der typischen Bebauung in der Umgebung, so dass sich die neuen Baukörper in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 3 bzw. 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Gehwege) ein. So wird eine Vorgartenzone gesichert, wie sie bereits überwiegend im Bereich der bestehenden Bebauung vorhanden ist und die im Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Raum einen Beitrag zur Gestaltung des städtebaulichen Raumes leistet. Durch diese Festsetzung soll die weitgehend stadtbildprägende vorhandene begrünte Vorgartenzone weitergeführt werden.

Zu den Grünflächen wird auf den privaten Flächen eine hintere Baugrenze festgesetzt (3,00 m), sodass ein ausreichender Abstand zu den Grünflächen gewährleistet wird.

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen werden keine Baugrenzen festgesetzt. Hier sind die einschlägigen Grenzabstände gem. § 6 Bauordnung NRW (BauO NRW) zu berücksichtigen.

4.5 Verkehrsflächen

Für die Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet ist eine 9,00 m breite öffentliche Verkehrsfläche geplant. Die Breite von 9,00 m gewährleistet, dass ausreichend Platz für die erforderlichen Versorgungsleitungen zur Verfügung steht. Die Ausgestaltung des Straßenraumes sieht den verkehrsberuhigten Ausbau mit Parkplätzen vor, sowie eine Gestaltung mit Grün vor.

Im Westen ist eine fuß-/radläufige Verbindung zur Spechtstraße geplant. Der Geltungsbereich wird zudem über eine neue Rad-/Gehwegverbindung im Norden an die vorhandene Bestandsbebauung und die dort vorhandene Infrastruktur angeschlossen.



4.6 Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen oder Carports ist gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

Ziel ist es ein durchgrüntes Baugebiet zu entwickeln. Wichtig sind dabei insbesondere die Vorgartenzonen. Die Nutzung des Vorgartenbereiches ist in Form von bis zu 2 Pkw-Stellplätzen je Baugrundstück innerhalb der Grundstückszufahrten zulässig.

Der Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt, um eine geordnete Gestaltung des stadtbildprägenden Raumes zu erzielen. Innerhalb des Übergangsbereiches zwischen privater und öffentlicher Fläche wirken Garagen und Carports störend. Bauliche Anlagen dieser Größenordnung sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wo sie sich in die Bauflucht eingliedern oder dahinter zurück bleiben.

In begründeten Fällen (z.B. bei erforderlichem Stellplatzbedarf nach BauO NRW) kann ein weiterer Stellplatz außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.

Als Zufahrt zu den privaten Grundstücken ist je Baugrundstück eine Zufahrt mit einer Breite von bis zu 5 m zulässig. Dabei werden die erforderlichen Zufahrtsradien nicht mitgerechnet. Bei nebeneinanderliegenden Grundstückszufahrten zweier Baugrundstücke dürfen diese eine Breite von insgesamt 8 m nicht überschreiten. Sollen in diesem Fall beide Grundstückszufahrten in einer Breite von 5 m ausgeführt werden, so ist dazwischen ein Grünstreifen von mind. einem Meter Breite anzulegen. Die Festsetzung soll dazu dienen, großflächige, zusammenhängende versiegelte Flächen in den Vorgartenbereichen zu vermeiden.

Im Bereich der beiden Eckgrundstücke Bestandsstraße Ratzenburger Straße/Planstraße wird durch ein Zu- und Auffahrtsverbot sichergestellt, dass eine Erschließung der neu entstehenden Wohnbaugrundstück nur über die ebenfalls neu entstehende Planstraße erfolgen kann. So wird gewährleistet, dass keine aufwendigen Umbaumaßnahmen an der Bestandsstraße erforderlich werden.

Zusätzlich dazu wird nördlich der Gemeinbedarfsfläche eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, um dem Kindergarten Erweiterungsmöglichkeiten für die Stellplatzanlage zu geben. Ein steigender Bedarf an Stellplätzen hat sich in den letzten Jahren durch die Zunahme an Mitarbeitern und das allgemeine Mobilitätsverhalten hin zum PKW ergeben. Diese Fläche darf außerdem für die Gewinnung von Erdwärme genutzt werden.

4.7 Nebenanlagen

Ziel der nachfolgenden Festsetzungen ist eine abwägende Lösungsfindung zwischen den Interessen des Städtebaues und der der Bauherren.

Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ist gem. § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder



des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Um eine einheitliche Regelung für das Plangebiet hinsichtlich der Definition der Nebenanlagen und Einrichtungen zu erzielen, werden die zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 durch Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt definiert:

- a) Gartenhäuser, Abstellräume für Geräte und Lauben
- b) Gewächshäuser
- c) überdachte Freisitze
- d) bauliche Anlagen zur Freizeitgestaltung z.B. Saunahäuschen
- e) Vogelvolieren
- f) Gehege und Einrichtungen für die Hobby-Kleintierhaltung
- g) Zierteiche und offene Schwimmbecken
- h) feste Kompostanlagen
- i) Anlagen zur umweltfreundlichen Energiegewinnung
- j) freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis einen Quadratmeter Fläche

Darüber hinaus sind Kinderspielgeräte und -anlagen unabhängig von Anzahl und Größe als weitere untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig. Gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen, auch die oben aufgeführten, unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Insgesamt dürfen max. zwei Nebenanlagen der Buchstaben a) bis f) errichtet werden, die zusammen eine Fläche von 5 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten dürfen.

Um eine Überfrachtung einzelner Grundstücke und auch des Baugebietes insgesamt durch die Errichtung von Nebenanlagen zu vermeiden, wird darüber hinaus festgesetzt, dass die gemäß a) bis f) zulässigen Nebenanlagen eine Grundfläche von 12 m² und eine Höhe von 3m nicht überschreiten und sich hinsichtlich der verwendeten Baumaterialien in die Umgebung einfügen müssen. Die Anlagen dürfen in den Vorgartenbereich (mind. 5 m) sowie den Gartenbereich der an öffentlichen Anlagen angrenzt (mind. 2 m) nicht hineinragen. Die Anlagen dürfen mit Dachneigung und Dachmaterial von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen da diese auf Grund ihrer Größe nicht prägend für das Baugebiet sind, müssen sich jedoch mit den weiteren Baumaterialien in die Umgebung einfügen.

Die Grenzbebauung ist einschließlich der gemäß § 6 (8) Nr. 1 BauO NRW 2018 zulässigen Anlagen (z.B. Grenzgaragen) entlang einer Nachbargrenze mit 9,00 m und insgesamt mit 15,00 m nicht zu überschreiten.

Eine Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für gewerbliche Nutzungen oder Werbezwecke sowie zum Abstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art ist unzulässig.



Abweichend zu 4. (4) und (5) kann die Nebenanlage a) bei Verzicht auf eine der drei Anlagen bis zu einer Größe von 24 m² errichtet werden. Damit wird dem Wunsch entsprochen, ein größeres Gartenhaus zu errichten, das zum Beispiel auch gleichzeitig als Gartengeräteraum genutzt werden kann.

4.8 Begrünungsfestsetzungen

Die bestehenden Grünstrukturen die im Norden, Osten und Süden das Plangebiet einfassen, werden durch die entsprechenden Festsetzungen bauleitplanerisch abgesichert (Festsetzung als Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB). Entlang der Grünflächen wird auf den privaten Flächen eine hintere Baugrenze festgesetzt (3,00 m), sodass ein Abstand von mindestens 3,00 m zu den Grünflächen gewährleistet ist.

Die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche A und B) sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Für die mit A gekennzeichnete Fläche sind neben den bestehenden Bäumen und Sträuchern nur Pflanzen zulässig, die keine Herz- und Tiefwurzler sind. Durch die Festsetzungen wird der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen sichergestellt. Ausnahmsweise darf auf der mit A gekennzeichnet Fläche ein Technikgebäude zur Gewinnung von Erdwärme in einer max. Größe von 7,00 x 5,00 m errichtet werden. Die Grünflächen dürfen zur Gewinnung von Erdwärme genutzt werden.

Die Festsetzung der Bepflanzung beruht darauf, dass die Grünfläche für die Gewinnung von Erdwärme genutzt werden soll. Um Schäden an den Erdwärmebauteilen zu verhindern, werden Tief- und Herzwurzler ausgeschlossen. Die Ausnahmsweise Zulässigkeit eines Technikgebäudes im Grünstreifen ist erforderlich, um die Erdwärmegewinnung in dem Gebiet zu ermöglichen und einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten.

Um ein durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen ist je Baugrundstück ein Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 5,00 m als Hochstamm anzupflanzen (z.B. Obstgehölze, Zierkirsche, Zierapfel, Ahorn, Birke, Linde etc.). Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v. Stimmumfang 10-12 cm.



5 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 (4) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Wohngebiet durch gestalterische Festsetzungen ein harmonisches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien zu geben. Ziel ist ein einheitliches städtebauliches und gestalterisches Erscheinungsbild des Siedlungsraumes zu gewährleisten.

Die Begrenzung solcher städtebaulichen Räume erfolgt durch Raumkanten, die durch die Gebäude, Einfriedungen und auch Bepflanzungen gebildet werden. Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen. Neben den grundsätzlichen (qualifizierten) Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Dimensionierung, Lage und Art von Erschließungsstraßen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise u.a., haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck. Die Art der konkreten Regelungen orientiert sich dabei im Wesentlichen an der Kubatur und Gestaltung (Dachformen und -neigungen, Fassadengestaltungen, Einfriedungen etc.) der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohnnutzungen bzw. des hier konkret verfolgten städtebaulichen Leitbildes.

5.1 Sockelhöhe

Um im Plangebiet ein einheitliches Erscheinungsbild im Hinblick auf die Kubatur und Höhenentwicklung der Hauptgebäude zu erzielen, wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) auf max. 0,65 m über dem Höhenbezugspunkt begrenzt. So wird ein zu weites „herausragen“ der Kellergeschosse und damit verbundene Höhenunterschiede vermieden.

5.2 Fassadengestaltung

Im Interesse eines stimmigen gestalterischen Gesamtkonzeptes für den westlichen Siedlungsraum, werden hinsichtlich der Fassadengestaltung Festsetzungen getroffen. Innerhalb des Plangebietes sind die Fassaden als Verblendmauerwerk zu gestalten. Darüber hinaus sind auch Putzfassaden zulässig. Um eine individuelle Gestaltung der Baukörper nicht zu stark einzuschränken, werden andere Materialien bis zu einem Anteil von 30 % der Fassadenfläche zugelassen. Die Verwendung von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe oder Baumaterialien nachahmen (z.B. Stein-, Holz- oder Fachwerkimitationen), ist nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die großflächige Verwendung untypischer Materialien vermieden und zu einer einheitlichen Gestaltung des neuen Quartieres beigetragen werden.



Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Fassadengestaltung hinsichtlich Material und Farbe einheitlich auszuführen, da diese Bauformen i.d.R. als Einzelbaukörper wahrgenommen werden.

Gebäude in Holzbauweise (z.B. Schwedenhäuser, Holzblockhäuser) sind zulässig.

5.3 Dachgestaltung und Form

Um ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild des Baugebietes zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Dachgestaltung und Dachform getroffen. In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Dachneigung von 0°-45° festgesetzt. Für untergeordnete Gebäudeteile gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung nicht (Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen, Gauben, Wintergärten, Vorbauten, Zwerchgiebel etc.). Bei Neigungen unter 10° sind auch bituminöse Materialien und Zink- und Kupferbleche sowie Bleche in Ziegelfarben möglich. Dadurch wird den Bauherren eine wirtschaftliche Bauweise ermöglicht. Städtebaulich wirkt sich diese Festsetzung nicht negativ aus, da bei dieser geringen Dachneigung keine großflächigen Dachflächen sichtbar sind. Die Dachgestaltung und Dachform gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.

Um auch hinsichtlich der Farb- und Materialgestaltung der Dachflächen der Hauptbaukörper eine einheitliche Gestaltung zu erreichen, sind die Dacheindeckungen mit Ton- und Betonsteinpfannen ohne Glaszusätze in rotorange, rot, braunrot, braun, grau, grauschwarz und schwarz auszuführen. Die Farbe der Dacheindeckung hat einheitlich zu sein. Jeder Dachziegel hat einfarbig zu sein. Dachziegel mit unterschiedlichen Farben sind unzulässig (geflammt). Unzulässig sind insbesondere glasierte Dachziegel, Glanz-, Kristall- oder Edelingoben. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn trotz abweichender Dacheindeckungen sichergestellt ist (z.B. Sichtung durch die Stadt Espelkamp), dass die diesbezüglichen Ziele des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Die Verwendung von glasierten oder glänzenden Dachsteinen mit Glaszusätzen ist nicht zulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die im Übergangsbereich zur freien Landschaft weithin sichtbar sind und so zu visuellen Beeinträchtigungen oder Störungen führen können.

Im Sinne einer guten Nachbarschaft sollen die Bewohner des neuen Baugebietes sowie die Bewohner der vorhandenen Siedlung vor störenden Lichtimmissionen durch reflektierende Dachziegel geschützt werden, um nachbarschaftsrechtliche Konflikte zu vermeiden. Einfach engobiierte, seidenmatte Eindeckungen sind jedoch zulässig.

Gründächer sind zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind andere Dacheindeckungen zulässig, da diese in ihren Ausmaßen nicht prägend sind.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen allgemein ohne Flächenbeschränkung zulässig, um eine Nutzung regenerativer Energien zu fördern.



Die zulässigen Nebenanlagen müssen sich mit den Baumaterialien in die Umgebung einfügen. Die Dachneigung und das Dachmaterial von Nebenanlagen dürfen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Wintergärten, sind mit anderen Eindeckungen (transparente Dachmaterialien) und geringeren Dachneigungen zulässig.

Sofern in der offenen Bauweise Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, sind diese mit einheitlichen Dacheindeckungen zu versehen, da diese Bauformen i.d.R. als Einzelbaukörper wahrgenommen werden.

Die Errichtung von Dachgauben ist im Dachgeschoss grundsätzlich zulässig. Um eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft durch unangemessene, einseitige oder überdimensionierte Gauben zu vermeiden, werden auch Anforderungen an die Gestaltung von Dachgauben gestellt. Demnach sind Dachgauben bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudelänge zulässig und müssen mind. 1 m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben. Maßgebend ist hier die Unterseite der Dachgaube. Die Gaubenstirnseite muss mind. 30 cm hinter der Gebäudeaußenwand zurückbleiben.

Zur Gestaltung der Gauben sind analog zur Gestaltung der Dach- und Fassadenflächen die Verwendung von Materialien, die andere Baustoffe nachahmen sowie Kunststoff- oder Metallverkleidungen nicht zulässig. Für die Dacheindeckung der Gauben sind die gleichen Farben und Materialien wie für das Hauptdach zu verwenden. Hiervon abweichend können für kleinere Gauben und andere untergeordnete Dachteile bis 1/3 der Gebäudelänge auch Kupfer- oder Zinkblech als Verkleidung und Dacheindeckung zugelassen werden.

5.4 Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche

Die einheitliche Gestaltung von Einfriedungen im Übergangsbereich zwischen dem privaten und öffentlichen Raum trägt entscheidend zur Gestaltung des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes bei. Aus diesem Grund sind Einfriedigungen zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche vorzugsweise als Abpflanzungen und Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

Unter Beachtung der §§ 1, 12 und 16 BauO NRW 20018 sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche in Form von Holzzäunen, Maschendraht- und Stahlgitterzäunen bis max. 1,00 m Höhe (auf Seite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche) auf der Grenze zulässig. Unter Beachtung der Vorschriften der §§ 1, 12 und 16 BauO NRW 2018 sind Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche in Form von Gabionen bis max. 1,00 m Höhe auf der Grenze zulässig, sofern ihre Länge nicht mehr als 50 % der Länge der Grenze zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche überschreitet. Einzelne Gabionenelemente dürfen eine Länge von 1,50 m nicht überschreiten und müssen in einem Abstand zueinander von 1,50 m errichtet werden. In den Zwischenräumen dürfen Einfriedigungen gemäß in Form von Holzzäunen, Maschendraht- und Stahlgitterzäunen bis max. 1,00 m Höhe errichtet werden. Zu den Wohnbaugrundstücken untereinander gelten die einschlägigen Regelungen des Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW).

Die Flächen vor den Abpflanzungen/Einfriedungen bis zur befestigten Verkehrsfläche sind mit Rasen einzusäen und gärtnerisch zu gestalten. Sie sind von den Anliegern zu unterhalten.



Für alle Einfriedungen gilt, dass diese die erforderliche Übersichtlichkeit an Straßeneinmündungen und Zufahrten nicht behindern dürfen. Hierfür sind die freizuhaltenden Sichtdreiecke gem. der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95, Nr. 5.2.2.5) heranzuziehen.

5.5 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die in den Bebauungsplan gem. § 89 BauO NRW 2018 aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften werden gem. § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW 2018 als Ordnungswidrigkeiten mit einem Bußgeld von bis zu 50.000,- € geahndet.



6 Auswirkungen der Planung

6.1 Nachbarkommunen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bzw. Einzelhandelsverkaufsstellen vorgenommen. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Nachbarkommunen zu erwarten.

Des Weiteren sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur (Verkehrsbelastungen) zu erwarten. Gleiches gilt für die Belange des Immissionsschutzes. Die Aufstellung hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf zentrale, überörtliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Die Aufstellung hat zudem keine negativen Auswirkungen auf Sichtbeziehungen zu geschützten Denkmälern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit keinen erheblich negativen Beeinträchtigungen auf die Belange der Nachbarkommunen zu rechnen.

6.2 Belange der vorhandenen Nutzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird innerhalb des Plangebietes eine bauliche Nutzung ermöglicht. Im nördlichen Bereich grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 23a „Westend Nord“, im östlichen Bereich an den Bebauungsplan 22 „Heinrich-Drake-Siedlung“. Im Westen schließt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 23b „Westend Süd“ an. Der umgebende Raum in Richtung Norden und Westen ist baulich vorgeprägt. Das Nutzungsspektrum des neu geplanten Wohngebietes ist entsprechend dem der umgebenden Wohngebiete, sodass von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Bisher wird ein kleiner Teil des Plangebietes durch einen Kindergarten genutzt. Die Fläche die als Gemeinbedarf für den Kindergarten ausgewiesen werden soll, hat eine Größe von ca. 3909 m². Im Norden und Süden befinden sich zudem zwei Gehölzflächen. Die Planung sieht hier den Erhalt vor. Der Erhalt von Gehölzflächen im Norden sowie Süden des Plangebietes sollen das Gebiet optisch von der bereits angrenzenden Bebauung abgrenzen. Der im Norden liegende Bebauungsplan 23a „Westend Nord“ sowie der im Westen liegende Bebauungsplan 23b „Westend Süd“ grenzen jeweils mit öffentlichen Grünflächen an das Plangebiet, welche die Einfassung des Plangebietes mit Grünstrukturen ergänzen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die nachfolgende Nutzung als Wohngebiet gehen die bisherigen Nutzungen verloren (Nutzung als Sportplatz, sowie teilw. öffentliche Grünfläche). Ein entsprechender Ersatz für die Sportplatznutzung ist am Hindenburgring zur Verfügung gestellt worden.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Belastungen wird durch das geplante Wohngebiet erstmals Verkehr in einen bisher unbelasteten Bereich gebracht, da das Plangebiet neu erschlossen wird. Die Ratzenburger Straße dient als verkehrsführende Straße in das neue Plangebiet.



Die Belange des Umweltschutzes und von Natur und Landschaft i.S.d. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB genannten Eigenschaften spielen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nur eine untergeordnete Rolle, da gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu Grunde gelegt wird, dass die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Erheblich negative Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da sich der Geltungsbereich inmitten eines Siedlungsbereiches befindet und entsprechend starke anthropogene Störungen vorliegen. Das in Auftrag gegebene Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt.

In Folge des Baugeschehens kommt es zeitlich begrenzt zu zusätzlichen Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen sowie zu zusätzlichem Verkehr durch Baufahrzeuge. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind aber nur vorübergehend und zeitlich begrenzt und daher hinzunehmen.

6.3 Belange der Umwelt

Die Belange des Umweltschutzes und von Natur und Landschaft i.S.d. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB genannten Eigenschaften spielen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nur eine untergeordnete Rolle, da gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu Grunde gelegt wird, dass die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da sich der Geltungsbereich inmitten eines Siedlungsbereiches befindet und entsprechend starke anthropogene Störungen vorliegen. Das in Auftrag gegebene Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung zu erwarten sind, zudem als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 BauGB und die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung des BNatSchG finden somit keine Anwendung.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „südlich Spechtstraße/nördlich Daniel-Falk-Schulen“ wurde erstmalig ein Artenschutzprüfung angefertigt. Die Prüfungstiefe und der -umfang beziehen sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessen ist.

6.4 Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingt, anlagenbedingt oder betriebsbedingter Art sein und entsprechende temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.



Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Grünflächen, die als Bolz-, Spiel- und Sportplatz genutzt werden, für die Errichtung von Wohnbebauung und zusätzlicher versiegelter Flächen in Anspruch genommen. Dadurch können folgende Wirkungen erwartet werden:

- Beseitigung von Vegetationsbeständen, hier Gehölze
- Bodenentnahme, –bewegung und -lagerung, Bodenverdichtung
- Immissionen von Baufahrzeugen (Lärm, Schadstoffe, Staub etc.)
- Errichtung von Gebäuden
- Anlage von befestigten Flächen
- Versiegelung des Bodens
- Störungen/Beeinträchtigungen angrenzender Biotope bzw. Siedlungsstrukturen
- Visuelle Beeinträchtigungen
- Beseitigung des Tartan- & Tennenbelages

Die folgende Tabelle liefert einen Überblick über die wesentlichen Wirkfaktoren und Wirkpfade sowie die zu erwartende Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter bei Vorhabenrealisierung. Die Übersicht dient nicht zuletzt der Ableitung der erforderlichen Prüfkriterien im Rahmen einer Umweltprüfung bzw. der Ableitung des erforderlichen Untersuchungsrahmens.

Wirkfaktor	Wirkung	Auswirkung	Betroffenen Schutzgüter
baubedingt			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung	Entfernung von krautiger Vegetation und von Gehölzen	- Lebensraumverlust/-degeneration	- Tiere und Pflanzen
	Entfernung von Tartan- & Tennenbelägen	- Entsiegelung	- Boden
		- entfernen von Schadstoffen	- Mensch/Gesundheit
Baustellenbetrieb z.B. Materiallagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Zufahrten	- Temporäre Überbauung/ Flächenbeanspruchung	- Biotopverlust /-degeneration	- Tiere und Pflanzen
		- Bodendegeneration durch Verdichtung/ Veränderung	- Boden
	- Lärmemissionen - stoffliche Emissionen	- Gesundheitsgefährdung, Belästigung	- Mensch/Gesundheit
		- Beeinträchtigung von Lebensräumen	- Tiere und Pflanzen
		- Verunreinigung von Boden, Wasser und Luft	- Boden
			- Wasser
	- Bodenvibration	- Gesundheitsgefährdung, Belästigung	- Klima und Luft
			- Mensch/Gesundheit
		- Beunruhigung von Tieren	- Tiere und Pflanzen



Wirkfaktor	Wirkung	Auswirkung	Betroffenen Schutzgüter	
Bauwerksgründung	- temporäre Grundwasserstandsänderung (Absenkung / Stau)	- Veränderung des Grundwasserdargebotes, Veränderung der Grundwasserströme	- Wasser	
		- evtl. Veränderung der Standorteigenschaften	- Pflanzen	
anlagebedingt				
Wohngebäude, Grundstücksflächen, Böschungen. Entwässerungseinrichtungen	- Versiegelung - dauerhafte Überbauung	- Biotopverlust /-degeneration	- Tiere und Pflanzen	
		- Bodenverlust/- degeneration - Veränderung der Standortverhältnisse	- Boden	
		- Verringerung der Versickerungsrate - nachhaltige Veränderung der Grundwasserhältnisse	- Wasser	
		- Veränderung kleinklimatischer Verhältnisse	- Klima und Luft	
		- Verlust von prägenden Landschaftselementen	- Landschaft	
	- Flächen-beanspruchung	- verstärkte Zerschneidungswirkung	- Tiere und Pflanzen - Landschaft	
	- Veränderung der Landschaftsstruktur	- Überbauung siedlungsnaher Freiräume - Verlust/Beeinträchtigung von Blickbeziehungen	- Mensch/Gesundheit - Landschaft	
	nutzungsbedingt			
	Schallemissionen	- Verlärmung	- Belästigungen	- Mensch/Gesundheit
- ggf. Veränderung störungsempfindlicher Arten - Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt			- Tiere und Pflanzen	
Schadstoffemissionen	- Deposition im Boden, Wasser, Vegetation, Ablaufwasser	- Schädigung von Tieren und Pflanzen - Verunreinigung von Boden und Wasser	- Mensch/Gesundheit	
			- Tiere und Pflanzen	
			- Boden	
			- Wasser	



Die baubedingten Beeinträchtigungen sind in der Regel als zeitlich begrenzt wirksame Eingriffsfolgen zu werten. Sie werden in den meisten Fällen durch anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen überlagert. Die ersten baubedingten Wirkungen bildet die Herstellung der technischen Infrastruktur.

Aufgrund der zeitlichen Beschränkung sind diese Wirkungen als nicht erheblich einzustufen.

Die anlagebedingten Wirkfaktoren mit ihren schutzgutspezifischen Auswirkungen, werden in der schutzgutbezogenen Beschreibung und Konfliktanalyse detailliert aufgeführt.

Erhebliche Umweltgefahren, schwerwiegende Unfälle (Katastrophen) sind mit der Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Eine besonders hohe Vulnerabilität (Verwundbarkeit) gegenüber Katastrophen und den Folgen des Klimawandels besteht aufgrund der Lage des Plangebietes nicht.

6.5 Schutzgutgezogene Beschreibung der vorhandenen Umweltsituation

6.5.1 Methodik

Die im Rahmen der Erstellung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 im Parallelverfahren mit der 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ausgewerteten Gutachten sind unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen erarbeitet worden.

In der folgenden Konfliktanalyse, werden die mit der geplanten Maßnahme verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgezeigt. Dazu wird für folgende Schutzgüter eine Bestandsanalyse erstellt.

Mensch

Tiere und Pflanzen

Boden

Wasser

Fläche

Klima und Luft

Orts- und Landschaftsbild

Kultur- und sonstige Sachgüter

Darauf aufbauend wird die zu erwartende Entwicklung bei Durchführung der Maßnahme dargestellt. Um einen besseren Bezug zu Bestand und Entwicklung der Schutzgüter zu schaffen, werden bereits in diesem Schritt die umweltbezogenen Maßnahmen aufgeführt. Diese sollen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder dem Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase durchgeführt werden.

Für den Geltungsbereich des Plangebietes B-Plan 70 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind in die Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter mit eingeflossen. Die konkreten Ergebnisse könne dem Kapitel 6.10 sowie dem Artenschutzgutachten entnommen werden.



Technische Schwierigkeiten bei der Ermittlung haben sich nicht ergeben.

6.6 Schutzgüter

6.6.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt. Das Plangebiet befindet sich in westlicher Lage der Gemarkung Espelkamp. Durch seine direkte Lage an der Ratzenburger Straße ist das Plangebiet optimal angebunden. Das Zentrum von Espelkamp ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet ein vielfältiges Warenangebot für die Dinge des täglichen Bedarfs. Der Geltungsbereich besticht durch seine zentrale Lage in der Weststadt und bietet soziale Infrastruktur in direkter Umgebung. Naherholungsgebiete sind von hier aus fuß- und radläufig in wenigen Minuten erreichbar. Beeinträchtigungen können im Bereich der geplanten Neubauten durch Verlärmungen während der Bauphase auftreten. Diese sind temporär und werden daher als gering eingeschätzt. Die Lebensqualität wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erheblich beeinträchtigt. Insgesamt sind durch die Änderung keine erheblich negativen Folgewirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

6.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 wurde eine Artenschutzprüfung in Auftrag gegeben (Planungsbüro O.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke). Das ausführliche Artenschutzgutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt. Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wird auf das Kapitel **6.10 Artenschutz** verwiesen. Durch die Planung sind Betroffenheit festzustellen, jedoch keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Baumreihen im Norden und Süden des Plangebietes erhalten bleiben und bauleitplanerisch gesichert sind.

6.6.3 Schutzgut Boden

Die Böden im Planungsgebiet bestehen aus einer Pseudogley aus Grundmoräne (Pleistozän) über Tonstein der Unterkreide. Die Pseudogley aus Grundmoräne zeigen aufgrund ihrer relativ heterogenen Zusammensetzung ein recht unterschiedliches Profilbild. Es können in unmittelbarer Nachbarschaft stärker und schwächer gefleckte Böden vorkommen, die beide gleichermaßen vernäßt sind. Das Fleckenbild des z.T. im Unterboden anstehenden Tonsteins ist verhältnismäßig schwach ausgebildet. Durch eine Entwässerung (Dränung) kann die Vernässung weitgehend beseitigt werden, so dass die Flächen ohne weiteres beackert werden könnten.

6.6.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine:

- Wasserschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete
- Heilquellenschutzgebiete



Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten.

6.6.5 Schutzgut Klima und Luft

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Espelkamp 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 Bebauung geprägt ist. Das Plangebiet befindet sich nicht in oder in räumlicher Nähe zu einem Gebiet, welches durch eine hohe Konzentration von Luftschadstoffen gekennzeichnet ist. Ziel der Planung ist die Erhaltung eines Großteils der vorhandenen Bäume die im Randbereich des Plangebietes stehen. Insgesamt sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

6.6.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Es handelt sich um eine Stadtlandschaft, die durch großvolumige Gebäude im Wechsel mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen geprägt ist. Im Geltungsbereich bzw. in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen keine schützenswerten besonderen Kulturlandschaften oder Sichtachsen. Durch das Ziel, einen Großteil des vorhandenen Baumbestandes zu erhalten, kann vorhandene Eingrünung positiv zum Ortsbild beitragen.

6.6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Bodendenkmäler gem. § 2 (5) DSchG NRW sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt. Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung keine weiteren gem. Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) geschützten Denkmäler. Auf Grund der vorhandenen Bebauung und der Lage des Plangebietes innerhalb bereits bebauter Strukturen, sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fern- oder Sichtbeziehungen zu geschützten Denkmälern erkennbar. Insgesamt sind durch die Aufstellung keine negativen Folgewirkungen auf Kultur- und sonstige Schutzgüter zu erwarten.

6.6.8 Schutzgut Fläche

Dem Thema Siedlungsfläche ist eine große Bedeutung zuzuschreiben und bedarf einer zielführenden sowie nachhaltigen Planung, Entwicklung sowie Nutzung. Die geplante Nutzung als Fläche für Wohngebäude fügt sich nach dem geplanten Maß der baulichen Nutzung (versiegelbare Fläche) optimal in



die vorhandene Umgebung ein. Die hier durch den Bebauungsplan Nr. 70 „südlich Spechtstraße/nördlich Daniel-Falk-Schulen“ geplante Nutzung als Wohnbaufläche lässt sich zum einen durch die Verdichtung begründen. Anstelle der partiellen Vergrößerung der Siedlungsflächen des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt Espelkamp in den Außenbereich hinein und somit die Umnutzung ehemals unbebauter Flächen wird hier nachverdichtet. Die angestrebte Nachverdichtung stellt einen sinnvollen Beitrag zur Verringerung der Flächenneuanspruchnahme dar. Aus Sicht der Stadt Espelkamp ist die geplante Nutzung der Fläche des Geltungsbereiches von beständiger und zukunftsorientierter Art.

6.6.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Komponenten des Naturhaushaltes sind durch ein komplexes Beziehungsgefüge gekennzeichnet. Vorhabenbedingte Veränderungen der Ausprägung einzelner Schutzgüter können aufgrund dieses Beziehungsgefüges indirekt zu Zustandsveränderungen auch anderer Schutzgüter führen. So bedingt die Überbauung von Böden auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, indem der Oberflächenabschluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Die Auswirkungen von Wechselwirkungen greifen nicht in besonders empfindliche oder geschützte Bereiche ein. Die Komponenten des Naturhaushaltes sind durch ein komplexes Beziehungsgefüge gekennzeichnet. Vorhabenbedingte Veränderungen der Ausprägung einzelner Schutzgüter können aufgrund dieses Beziehungsgefüges indirekt zu Zustandsveränderungen auch anderer Schutzgüter führen. Wechselwirkungen bzgl. der inneren Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Schutzgütern, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Funktionen führen könnten, sind nicht zu erwarten.

6.6.10 Nullvariante und alternative Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der weiteren Flächenentwicklung für den zukünftigen Wohnungsbau dienen.

Eine Alternative besteht darin, das Vorhaben nicht zu realisieren (Null-Variante). Die Null-Variante ist aus folgenden Gründen nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar:

- In Espelkamp Zentrum sind fast alle wesentlichen Flächenreserven für die weitere Wohnbaulandentwicklung bauleitplanerisch entwickelt worden. Es besteht jedoch weiterhin eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenheimbau in Espelkamp. Baugebiete (Baulandpotentiale) am Siedlungsschwerpunkt stehen nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Die möglichen Innenentwicklungspotentiale sind in den letzten Jahren weitestgehend ausgeschöpft worden.
- An anderer Stelle stehen derzeit keine geeigneten Flächen zur weiteren Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung. Eine Aufhebung aus dem Landschaftsschutz ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der Änderungsbereich bietet sich für die Entwicklung eines Wohngebietes aus den nachstehenden Gründen besonders an:

- Der Bereich ist bereits im Regionalplan als ASB Fläche festgesetzt.



- Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Espelkamp und können dadurch relativ kurzfristig am Markt zur Verfügung gestellt werden. Die Problematik von kleinteiligen Eigentümerstrukturen und unterschiedlichen Interessen stellt sich hierdurch nicht. Damit besteht die Möglichkeit einer zügigen Baulandmobilisierung.
- Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes befinden sich bereits Wohngebiete, vorhandene Infrastruktureinrichtungen können mitgenutzt werden.

6.7 Altlasten

6.7.1 Kontaminationspotenziale Muna

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt (Muna) Espelkamp. Im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke ist eine Teilflächen als unbelastete Kieselrotflächen darge stellt (siehe hierzu Kapitel 6.7.2).

Grundsätzlich kann das Auftreten von Altlasten aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher werden auch Hinweise zum Verhalten beim Antreffen von Auffälligkeiten bei Bodenarbeiten gegeben. Beim Antreffen von Auffälligkeiten bei Bodenarbeiten (z.B. Bodenverfärbungen, Materialien, Gerüche) ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten. Beim Antreffen von Behältern oder Kampfmitteln ist zusätzlich der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold zu informieren.



Abbildung 4 Kontaminationspotenziale Muna



6.7.2 Deklarationsanalysen

Im Rahmen einer Deklarationsanalyse wurden die Tennenbeläge von drei Tennisplätzen abfallcharakterisierend beprobt. Der Tennenbelag ist durch erhöhte TOC-, Blei- und Sulfat-Gehalte gekennzeichnet, wobei der Sulfat-Gehalt eine Einstufung in die LAGA-Einbauklasse Z 1.2 erfordert. Damit ist die Asche nur für einen eingeschränkt-offenen Wiedereinbau in ‚hydrologisch günstigen‘ Gebieten geeignet.

Die Ergebnisse der PCDD/PCDF-Analysen ergaben, dass die Dioxin- und Furan-Gehalte in Bezug auf die Prüfwerte nach BBodSchV für Kinderspielflächen, Wohngebieten sowie Park- und Freizeitanlagen unterhalb der Maßnahmenwerte liegen. Eine Dioxin/Furan-Belastung liegt dementsprechend nicht vor.

Bei entsprechender fachgerechter Entsorgung der Tartan-Beläge, der Asphalt-Tragschichten sowie des Tennenbelages kann das Plangebiet als Wohngebiet genutzt werden.

Das Gutachten wird als Anlage beigefügt.

6.8 Landschaftsschutz

Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines förmlich festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft besteht. Sie unterliegen jedoch keinem generellen Veränderungsgebot.

Die bestehenden Gehölzflächen im Plangebiet bleiben teilweise erhalten und werden teilweise durch die geplante Bebauung beeinträchtigt.

6.9 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist nicht mit gewerblichem oder verkehrsbedingtem Lärm zu rechnen. Von der Nutzung als Wohngebiet gehen keine erhöhten Immissionen aus.

In Folge des Baugeschehens kommt es zeitlich begrenzt zu zusätzlichen Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen. Schädliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen durch Lichtemissionen und Erschütterungen, die Regelungen auf der Ebene der Bauleitplanung nach sich ziehen, sind nicht zu erwarten.

6.10 Artenschutz

Zur Untersuchung der potentiellen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft wurde vom Planungsbüro O.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke ein Artenschutzgutachten angefertigt. Das Artenschutzgutachten ist den Unterlagen als Anlage beigefügt. Die wesentlichen Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Habitatstrukturen



Zu den von der Planung direkt und indirekt betroffenen Biotoptypen gehören Feldgehölz, Gebüsche, Gräserbrachen, Schlagfluren und Hochstaudenfluren.

Feldgehölz / Schlagflur

Ein Teil des nördlichen Plangebietes ist ehemals ein Feldgehölz gewesen, welches sich in den vergangenen ca. 20 Jahren durch Sukzession entwickelt hat. Zuvor hat hier eine Ackernutzung stattgefunden (Historische Orthophotos aus den Jahren 1988-1994). Auf einer südlich benachbarten jüngeren Sukzessionsfläche besteht die momentane Entwicklung zu einem Vorwald überwiegend aus Salweide und Sandbirke, Vereinzelt treten Vogelbeere, Espe und Waldkiefer hinzu.

Da es sich um ein Gehölz mit einem maximalen Alter von 20 Jahren gehandelt hat, dürften sich Merkmale von Biotopbäumen wie Höhlen, Spalten oder Rindenabplatzungen noch nicht gebildet haben.

Baumreihe

An der Südgrenze erstreckt sich eine Baumreihe aus Eichen. Es handelt sich um Bäume mit mittlerem Alter von 60 - 90 Jahren und einem Stammumfang von bis zu 70 cm. Dazu wachsen hier Espe, Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Rotbuche, Robinie, Hainbuche und Schlehe. Die Eichen haben durch ihr Alter und ihre Größe einen beginnenden Biotopbaumcharakter.

Weitere Baumreihen, in denen Eichen vorherrschen liegen im Westen und Norden.

Brachen

Aus Rasenflächen haben sich Gräserbrachen entwickelt, die in unterschiedlichem Grad mit blühenden Wildstauden durchdrungen sind.

Brutvögel

Methode

Der Sinn der Brutvogelerfassung besteht darin, die Summe der Brutpaare oder vielmehr der Brutreviere im Untersuchungsgebiet zu bestimmen; diese bilden den Brutbestand. Für diesen Zweck fand die Revierkartierungsmethode Anwendung (vgl. u.a. SÜDBECK et al. 2005). Bei 7 Begehungen des Untersuchungsgebietes zwischen dem 18.03.2020 und 06.06.2020 wurden revieranzeigende Verhaltensweisen (Gesang, Balz u.a.) der auftretenden Vogelarten, von denen auf ein besetztes Revier oder eventuell eine Brut geschlossen werden kann, auf Tageskarten notiert.

Die Beobachtungen wurden ausgewertet, indem die Daten der Tageskarten auf gesonderte Artkarten übertragen und die Reviere mittels der Kriterien des European Ornithological Atlas Committee (vgl. HAGEMEIJER & BLAIR 1997) abgegrenzt wurden. Nach diesen Kriterien erfolgt eine Zuordnung der qualitativ unterschiedlichen Beobachtungen, z.B. eines singenden Männchens oder von Warnrufen von Altvögeln, zu den 3 Kategorien „Mögliches Brüten oder Brutzeitfeststellung“, „Wahrscheinliches Brüten oder Brutverdacht“ und „Gesichertes Brüten oder Brutnachweis“. Darüber hinaus wurden in Anlehnung an SÜDBECK et al. (2005) bei der Abgrenzung der Reviere bzw. der Wertung eines Brutverdachts nur diejenigen Daten berücksichtigt, die in ein jeweils artspezifisches Zeitfenster fielen.



Der Brutbestand umfasst alle Fälle von Brutverdacht und Brutnachweis, nicht jedoch von bloßen Brutzeitfeststellungen.

		RL D 2015	RL NRW 2016	RL (Westf ucht 2018)	Erhaltung zustand AT 2	Streng gesch. 3 Hochpriorität	Bestand				Bemerkungen
ART							Brutbestand	Brutnachweis	Brutverdacht	Brutzeitfest- stellung	
I. Planungsrelevante Arten											
S	Star	3	3	3	k.A.	x	2	2	1		
Ha	Bluthänfling	3	3	3	k.A.				1		
Gäste											
Mb	Mäusebussard	+	+	+	G	x				Nahrungsgast, kein Brutvogel im UG	
Streng geschützte Arten (nicht planungsrelevant)											
Gü	Grünspecht	+	+	+	k.A.	x	1				
II. In NRW nicht gefährdete Arten											
Vorwarnliste											
Ba	Bachstelze	+	V	V			1	1			
F	Fitis	+	V	V					1		
H	Hausperling	V	V	V		x	3	3	3		
Su	Sumpfrohrsänger	+	V	V					1		
Weitere, nicht gefährdete Arten											
B	Buchfink	+	+	+			1	1	2		
Bm	Baumsepie	+	+	+			10	1	9		
Ba	Bartspecht	+	+	+		x	1	1		Brutvogel in dem an das UG südlich angrenzenden Wald	
Dg	Dorngrasmücke	+	+	+			1	1			
E	Elster	+	+	+			1	1			
Ei	Eichelhäher	+	+	+					1		

ART	RL D 2015	RL NRW 2016	RL Westf ucht 2018	Erhaltungszustand AT 2	Streng geschütz. Arten AT 2	Bestand				Bemerkungen
						Brutbestand	Brutnachweis	Brutverdacht	Brutzeitfeststellung	
Ez Erlenzeisig	+	+	+						1	
Gb Gartenbaumläufer	+	+	+		x	2		2		
Gf Grünfink	+	+	+			4		4		
Gg Gartengrasmücke	+	+	+			1		1		
Gim Gimpel	+	+	+						1	
He Heckenbraunelle	+	+	+			4		4	1	
K Kehlmeise	+	+	+		x	12	1	11	1	
Kl Kleiber	+	+	+		x	1		1		
Mg Mönchgrasmücke	+	+	+			13	1	12	4	
R Rotkehlchen	+	+	+			7		7		
Sd Singdrossel	+	+	+			1		1		
Sü Steglitz	+	+	+			3		3	1	
Ts Trauerschnäpper	3	+	+						1	Brutvogel in dem an das UG südlich angrenzenden Wald
Sum Sumpfmiese	+	+	+		x				1	
Z Zaunkönig	+	+	+			3		3	3	
Zi Zipfzisp	+	+	+			8		8	2	

² Quelle: Fachinformationsschutz NRW (Zugriff: 18.03.2021), Erhaltungszustand planungsrelevanter Arten in der städtischen Region (AT1).

³ Vgl. § 7 Abs. 3 Nr. 13 und 14 BfUG. Alle Vogelarten sind nach VöRL besonders geschützt. Einige Arten besitzen zusätzlich den Status „Streng geschützt“ (VöRL Art 1, BfUG Anlage A oder BfUG Anlage 1, Spalte 3).

Im Untersuchungsgebiet kamen mit dem Star (2 Brutpaare) eine planungsrelevante Art vor. Dazu gab es eine Brutzeitfeststellung des Bluthänflings, der wegen der einmaligen Beobachtung nicht zum Brutbestand gezählt werden kann. Als streng geschützte Art, die nicht planungsrelevant ist, kommt weiterhin ein Grünspecht.

Das Planungsgebiet ist zudem Nahrungshabitat für mehrere Vogelarten, wobei als planungsrelevante Art der Mäusebussard angetroffen worden ist.



Weiterhin wurden 33 Vogelarten festgestellt, davon mit Sumpfmeise, Mäusebussard, Austernfischer, Star, Hausrotschwanz 5 Arten, die Nahrungsgäste waren und 7 Arten, die als Brutvögel nicht bestätigt werden konnten (Brutzeitfeststellungen). 2 Arten (Buntspecht, Trauerschnäpper) wurden in dem südlich angrenzenden Wald und nicht im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Fledermäuse

Zur Bewertung der potenziell vorkommenden Fledermausarten wurde 2020 eine Fledermauskartierung vom Büro Echolot aus Minden durchgeführt. An folgenden Terminen wurden die Begehungen durchgeführt.

Begehungsnr.	Datum der Begehung	Witterung
1	30.04.2020	13°C – 10°C, bedeckt, leicht windig, Regenschauer
2	12.06.2020	21°C – 19°C, klar, windstill
3	13.07.2020	17°C – 15°C, klar, windstill
4	25.08.2020	17°C – 18°C, bewölkt, windig, leichte Regenschauer
5	14.09.2020	23°C – 20°C, klar, windstill

Tabelle 1: Begehungszeiten und Witterung während der Detektorbegehung (aus Echolot 2020)

Im Zuge der Detektorbegehungen wurden sicher folgende Arten erfasst:

- **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*), RL NRW *
- **Breitflügelfledermaus** (*Eptesicus serotinus*), RL NRW 2
- **Großer Abendsegler** (*Nyctalus noctula*), RL NRW R / V
- **Kleinabendsegler** (*Nyctalus leisleri*), RL NRW V

Die Zwergfledermaus zeigte im Untersuchungsgebiet die höchste Präsenz. Ebenfalls häufig traten Breitflügelfledermäuse in Erscheinung.

Art/Datum	30.04.2020	12.06.2020	13.07.2020	25.08.2020	14.09.2020	Σ	Kontinuität
Zwergfledermaus	9	18	13	13	18	71	5/5
Breitflügelfledermaus	5	9	9	5	6	34	5/5
Großer Abendsegler		2	4		1	7	3/5
Kleinabendsegler			2			2	1/5
Rufgruppe Nyctaloid		1				1	1/5
<i>Myotis spec</i>	1			2		3	2/5

Tabelle 2: Nachweise der Arten während der verschiedenen Begehungen (aus Echolot 2020)

Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung

Beschreibung des Vorhabens



Das Plangebiet wird für die Wohnbaunutzung entwickelt. Festgesetzt werden Wohnbauflächen Bauflächen, Verkehrsflächen und Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern. Die Grundflächenzahl für die Bauflächen beträgt 0,4. Das bedeutet, dass bei einer Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen die maximale Überbauung 40 % der Grundstücksfläche betragen darf.

Bei den Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern handelt es sich um teilweise ältere Baumbestände, die entlang der Nord- und Südgrenze des Plangebiets. Die westlich angrenzende Gehölzfläche, bestehend überwiegend aus Eiche und Buche, liegt außerhalb des Plangebietes. Es wird vorausgesetzt, dass diese Gehölzstruktur erhalten bleibt.

Wirkfaktoren des Vorhabens

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind folgende Wirkfaktoren verbunden:

Direkte Verluste von Lebewesen oder ihrer Habitate

Betroffen von einer direkten Inanspruchnahme für die Gewerbegebietsentwicklung sind:

- ca. 0,86 ha Schlagflur (ehemals Sukzessionswald)
- ca. 1,05 ha Gräserbrache (ehemals Sportplatz)
- ca. 0,35 ha Schulgebäude mit Grünflächen
- ca. 0,43 ha Weidensukzessionsgehölz
- ca. 0,15 ha Feuchtbrache
- ca. 0,49 ha Tennenflächen (ehemals Tennisanlage)
- ca. 0,86 ha Gehölzstrukturen

Die Mengenangaben beziehen sich auf die Biotopstruktur im Sommer 2021.

Indirekter Verlust oder Schädigung von Lebewesen oder Habitaten

Qualitative Verschlechterungen können sich durch die Wohnnutzung (visuelle und akustische Beeinträchtigungen) ergeben.

Temporäre Störungen von Lebewesen

Während der Bauphase sind akustische und visuelle Störungen möglich, sofern sie in für einzelne Arten sensiblen Zeiten durchgeführt werden.

Einschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf planungsrelevante Arten

Von den im Messtischblatt MTB 3617 „Lübbecke“ aufgeführten geschützten Artengruppen wurden konkret Brutvögel und Fledermäuse untersucht. Aufgrund fehlender Gewässer sind Vermehrungshabitate für Amphibien nicht vorhanden.

Brutvögel

Im Plangebiet wurden 2021 33 verschiedene Vogelarten festgestellt, wovon 21 Arten sicher im Plangebiet gebrütet haben. Streng geschützte Arten waren mit Grünspecht und Star 2 vorhanden, wobei der Grünspecht nicht planungsrelevant ist. Dazu hat der planungsrelevante Mäusebussard den Status eines Nahrungsgastes.



Grünspecht

Grünspechte besiedeln mosaikartig zusammengesetzte Offenland-Wald-Mischlandschaften. Mit der Ausdehnung der Bestände in den letzten Jahren findet sich die Art auch vielfach in Städten und Ballungsräumen, wo Parkanlagen und Industriebrachen besiedelt werden. Die Nahrung besteht ausschließlich aus Ameisen, die am Boden aufgelesen werden. Typische Nahrungsflächen sind daher kurzrasige, trockene Flächen wie Weg- und Waldränder, Böschungen, Dämme, Brachen und Parkrasen. Der Grünspecht ist eine streng geschützte Art, die aber in NRW nicht mehr zu den planungsrelevanten Arten zählt.

Da die Altbäume im Norden und Süden erhalten bleiben und Grünspechte auch im besiedelten Bereichen vorkommen, sind die Voraussetzungen gegeben, dass diese Art auch weiterhin als Brutvogel auftreten kann.

Star

Da das Stadtgebiet von Espelkamp weiterhin einen vergleichsweise großen Baumbestand, wird der Star bei Brutvogelkartierungen hier regelmäßig erfasst. Insgesamt ist die Bestandsentwicklung des Stares in NRW negativ. Dies legt vor allem am Verlust von wichtigen Habitatstrukturen und der zunehmend intensiv betriebenen Landwirtschaft im ländlichen Raum.

Die Stare wurden im Plangebiet im nördlichen Gehölz festgestellt. Da die Geölze erhalten bleiben und Stare relativ störungstolerant sind, da sie auch in Hausgärten auf Rasenflächen und in Obstbäumen auf Nahrungssuche gehen, verringern sich die Lebensraumqualitäten nicht signifikant.

Mäusebussard

In Nordrhein-Westfalen kommt der Mäusebussard ganzjährig als häufiger Stand- und Strichvogel vor, hierzu gesellen sich ab Oktober Wintergäste aus nordöstlichen Populationen.

Der Mäusebussard besiedelt nahezu alle Lebensräume der Kulturlandschaft, sofern geeignete Baumbestände als Brutplatz vorhanden sind. Bevorzugt werden Randbereiche von Waldgebieten, Feldgehölze sowie Baumgruppen und Einzelbäume, in denen der Horst in 10-20 m Höhe angelegt wird. Als Jagdgebiet nutzt der Mäusebussard Offenlandbereiche in der weiteren Umgebung des Horstes. In optimalen Lebensräumen kann ein Brutpaar ein Jagdrevier von nur 1,5 km² Größe beanspruchen. Ab April beginnt das Brutgeschäft, bis Juli sind alle Jungen flügge.

Als häufigste Greifvogelart in Nordrhein-Westfalen ist der Mäusebussard in allen Naturräumen flächendeckend verbreitet.

Mäusebussarde gehören zu den Nahrungsgästen des Plangebietes, die Eignung als Bruthabitat ist gering. Da im Umfeld ausreichend Nahrungshabitate zur Verfügung stehen, ist die Art von dem Planvorhaben nicht betroffen.

Fledermäuse



Im Plangebiet kommen die Arten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Kleinabendsegler vor. Weiterhin wurden vereinzelte Nachweise von Bartfledermäusen und Bechsteinfledermäusen registriert.

Das Büro Echolot kommt zum Ergebnis, das für Zwergfledermäuse, Große Abendsegler und Kleinabendsegler keine oder nur geringe Beeinträchtigungen mit dem Bauvorhaben verbunden sind.

Breitflügelfledermäuse sind stark an Gebäude gebunden und besitzen daher im Plangebiet keine Vermehrungsmöglichkeiten. Dagegen nutzt die Art das Plangebiet als regelmäßig als Nahrungshabitat. „Somit kann der Verlust der regelmäßig beflogenen Nahrungsflächen in diesem Fall durchaus an der Erheblichkeitsschwelle für die lokale Population liegen. Da der Erhaltungszustand der Art in NRW mit ungünstig bis unzureichend einzustufen ist und sich tendenziell weiter verschlechtert, ist der Erhalt bzw. die Bereitstellung von Ersatzhabitaten umso wichtiger (Echolot 2020)“.

Im Plangebiet sind die verblieben Gehölzflächen mit Ausnahme einzelner Flächen im Ostbereich zum Erhalt vorgesehen. Echolot kommt zum Ergebnis, dass es für die Breitflügelfledermaus weitläufig auch andere Nahrungshabitate aufsuchen können, so dass „hier keine erhebliche Störung der Lokalpopulation prognostiziert werden“.

Betrachtung der Verbotstatbestände aus §44 BNatSchG (1)

Das Töten von Fledermäusen durch Gehölzbeseitigungen kann ausgeschlossen werden, da im Plangebiet keine Vermehrungshabitate vorhanden sind und auch keine Winterquartiere festgestellt worden sind.

Da alle Gehölzbestände im Plangebiet von Brutvögeln genutzt werden, müssen die noch anstehenden Gehölzrodungen im Osten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchgeführt werden.

„Da sich im Gebiet einige gebäudebewohnende Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus) aufhalten, ist es notwendig, vor dem Gebäudeabriss des Tennisheims eine **Artenschutzprüfung (ASP)** durchzuführen, um das Auslösen eines Verbotstatbestands durch die Zerstörung eines potenziellen Quartiers oder die Verletzung bis hin zur Tötung von Tieren zu vermeiden (Echolot 2020).

Empfehlungen (aus Echolot 2020)

Eine Wegebeleuchtung in der neuen Siedlung sollte, wenn überhaupt notwendig, nur sehr reduziert angebracht werden. Hier sollten niedrige Leuchten mit zum Boden gerichteten Strahlen eingesetzt werden, so dass Streustrahlung in den Nachthimmel und die Umgebung vermieden wird. Dies gilt insbesondere für Parkplatzflächen. Rad- und Fußwege sollten möglichst mit heller Pflasterung oder hellem Substrat angelegt werden, da eine helle Oberfläche generell weniger bis gar keiner zusätzlicher Beleuchtung bedarf.

Obwohl man generell nicht von „fledermausfreundlicher Beleuchtung“ sprechen kann, empfehlen VOIGT et al. (2018) den Einsatz von Licht mit einer Wellenlänge von über 540nm und einer Lichtfarbe



(correlated colour temperature) unter 2700 K, da diese weniger Insekten anlockt und somit weniger Nahrung aus den Dunkelräumen abzieht.



7 Infrastruktur Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehr

Das Plangebiet wird von der ‚Ratzenburger Straße‘ erschlossen. Des Weiteren führen bereits Gehwege in das Plangebiet. Zu der Erschließung der weiteren Baugrundstücke ist von der Ratzenburger Straße aus eine 9,00 m breite öffentliche Verkehrsfläche geplant, die als Ring vorgesehen ist. Die Breite von 9,00 m gewährleistet, dass ausreichend Platz für die erforderlichen Versorgungsleitungen zur Verfügung steht. Die Ausgestaltung des Straßenraumes sieht den verkehrsberuhigten Ausbau mit Parkplätzen vor, sowie eine Gestaltung mit Grün.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine fuß-/radläufige Verbindung zur Spechtstraße vorgesehen, um das Neubaugebiet an den Bestand anzubinden. Nach Südwesten ist ebenfalls eine fuß-/radläufige Verbindung geplant, die das Plangebiet an das vorhandene Wohngebiet „Westend Süd“ anbindet.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Belastungen wird durch das geplante Wohngebiet erstmals Verkehr in einen bisher unbelasteten Bereich gebracht. Die von der Ratzenburger Straße zum Baugebiet B-Plan 70 hergestellte Verbindung, wird während und nach Abschluss der Bauphase der HAUPTERSCHLIEßUNG des Plangebietes dienen. Einen PKW-Durchgangsverkehr wird im B-Plan Gebiet 70 unterbunden, da die HAUPTERSCHLIEßUNG als Ring angelegt wird. Aufgrund der gleichartigen Nutzung zu Wohnzwecken ist jedoch nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Verkehrssituation zu rechnen.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Buslinien 591 und 635. Der Haltepunkt befindet sich für die Linie 591 am Schulzentrum West sowie an der Michaelskirche und für die Linie 635 am Sperberweg sowie an der Spechtstraße. Der Haltepunkt Bartensteiner Weg wird von der Buslinie 592 sowie 635 angefahren.

Für Fußgänger und Radfahrer sind durchgehende Wegeverbindungen vorgesehen und daher an das örtliche Geh-/Radwegenetz angeschlossen (Verbindung des Plangebietes in Richtung Norden und Osten über die Ratzenburger Straße und über die Spechtstraße in Richtung Westen).

Insgesamt ist durch die Entwicklung des neuen Baugebietes von keiner Überlastung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur auszugehen. Vielmehr stellt das Baugebiet eine sinnvolle Nutzung und Erweiterung der bestehenden Infrastruktur dar.

7.2 Energieversorgung

Der Bebauungsplanbereich befindet sich inmitten bebauter Bereiche. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass ein Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen hinsichtlich der Energieversorgung möglich ist. Für die weitere innere Erschließung des Wohngebietes ist es erforderlich Versorgungsleitungen gelegt werden.

Die nördliche Grünfläche darf zur Gewinnung von Erdwärme genutzt werden. So ist es möglich, dass das Baugebiet mithilfe der Geothermie (Kalte Nahwärme) als regenerative Energiequelle, zentral mit Wärme versorgt werden kann.



7.3 Abwasserbeseitigung

Die Stadtwerke Espelkamp AöR als Abwasserbeseitigungspflichtige für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung im Stadtgebiet von Espelkamp, haben das Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner beauftragt, für die Aufstellung des B-Planes Nr. 70 ein Entwässerungskonzept zu entwickeln. Für die Entwicklung des Wohngebietes ist die erstmalige Herstellung eines Trennsystems zur Abwassersammlung und Fortleitung vorgesehen.

7.3.1 Oberflächenwasserableitung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt über Betonkanäle mit Nennweiten von DN 400 bis DN 900. Das Sohlgefälle wird auf Grundlage des Geländegefälles bestimmt. Eine Versickerung oder Verrieselung auf den Grundstücken oder im Straßenraum entsprechend den technischen Vorgaben ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Ableitung erfolgt daher über die Regenwasserkanalisation. Das Plangebiet befindet sich im vorhandenen Niederschlagswassereinzugsgebiet Nr. 5 „Gabelhorst“. In diesem Gebiet besteht jedoch keine ausreichende Kapazität um die zusätzlichen Regenwasserabflüsse aufzunehmen. Es ist daher vorgesehen die Gebietsfläche des Bebauungsplans zu dem NW-Einzugsgebiet Nr. 4 und 72 zuzuordnen. Hier besteht ein System von Regenwasserrückhalteräumen und Steuerung. Eine zusätzliche Regenrückhaltung ist aufgrund von ausreichenden Rückhaltekapazitäten in dem vorliegenden Einzugsbereich nicht erforderlich. Zur Entlastung der Regenwasserkanalisation und Dämpfung der Abflusswellen wird der Anschluss an die bestehende Regenwasserkanalisation über einem Stauraumkanal mit Durchmesser 900 mm erfolgen.

7.3.2 Schmutzwasser

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen sind die entsprechenden Entsorgungsleitungen neu anzulegen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers von den Grundstücken innerhalb des Plangebietes ist im Freigefälle in östliche Richtung vorgesehen (DN 250) und wird über die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der Ratzenburger Straße (DN 300 Steinzeug) in Richtung Norden zur Kläranlage weitergeleitet. Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation sowie die Kläranlage Espelkamp sind ausreichend leistungsfähig um die zusätzlichen Schmutzwasserabflüsse aufzunehmen.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen wird durch die Stadt Espelkamp sichergestellt. Die Erschließungsstraße kann von Müllfahrzeugen befahren werden.

7.5 Trink- und Löschwasserversorgung

Über die neu anzulegenden Trinkwasserleitungen und Wasserentnahmestellen (Hydranten) ist die Versorgung mit Trinkwasser und der „Grundschutz“ Löschwasser nach DVGW Arbeitsblatt W 405 gewährleistet.



7.6 Schulen und Kindergärten

Ein Großteil der für ein Wohngebiet benötigten sozialen Infrastrukturen ist in der Umgebung des Plangebietes vorhanden. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich eine Vielzahl an sozialer Infrastruktur in Form von Kindergärten (Ratzenburger Straße, Torgelower Weg, Gabelhorst, Rotdornstraße), zwei Grundschulen (Grundschule am Auewald, Johannes-Daniel-Falk-Schule), sowie eine weiterführende Schule (Johannes-Daniel-Falk-Realschule). Weitere Schulen sind in der Innenstadt von Espelkamp zu erreichen. Eine ausreichende Versorgung ist somit für das neu entstehende Wohngebiet gewährleistet.

7.7 Spielplatzkonzept

Das Spielplatzangebot in der näheren Umgebung des Plangebietes ist mit Spielplätzen vielfältig und für verschiedene Altersgruppen vorgesehen. Es befinden sich zwei Spielplätze in der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet (Tannenberglplatz, Marienbader Str. und Sperberweg). Von der ausreichenden Versorgung mit Spielmöglichkeiten für das Gebiet kann daher ausgegangen werden.

7.8 Versorgung / Einkaufen

Das Versorgungsangebot von Espelkamp ist besonders vielfältig und gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, sodass für die Beschaffung der Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs keine weiten Strecken zurückgelegt werden müssen. Für das Plangebiet ist insbesondere der NP-Markt an der Koloniestraße zu nennen, der fußläufig (ca. 800 m) erreichbar ist.

7.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine gemäß Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) geschützten Denkmäler. Es sind auch sonst keine Beeinträchtigungen von Fern- oder Sichtbeziehungen zu geschützten Denkmälern erkennbar.



8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 70 umfasst eine Fläche in westlicher Ortsrandlage von Espelkamp in einer Größe von ca. 44.591 m², dem folgende Planungsziele zu Grunde liegen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von zusätzlicher Wohnbaufläche für den individuellen Einfamilienhausbau
- Vergrößerung des Baulandangebotes
- Verkehrsverträgliche Einbindung des Wohngebietes in den Bestand
- Schaffung einer ausreichenden technischen Infrastruktur
- Erweiterung der baulichen für den vorhandenen Kindergarten

Der 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes liegt folgendes Ziel zugrunde:

- Darstellung von Flächen für Grünflächen für Spiel-, Sport- und Bolzplätze zu Flächen für Wohnbaufläche.

Die negativen Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft (Beeinträchtigungen) werden durch eine Artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da die im Norden und Süden vorhandenen Baumbestände erhalten bleiben und bauleitplanerisch als Grünflächen festgesetzt sind.



9. Hinweise

9.1 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 Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50; Fax 0521/ 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

9.2 Leitungsnetz

Tiefbauarbeiten sind mit der Westnetz GmbH, Netzbereich der Westnetz GmbH in Rahden, Telefon 05771 9742-3658, abzustimmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Generell sind Erdarbeiten aufgrund von Kabeln und Kanälen mit den örtlichen Betreibern abzusprechen.

9.3 Umsetzung und Maßnahmen der Bodenordnung

Da die bestehenden Grundstücke unter Berücksichtigung der gegebenen Eigentumsverhältnisse in Lage, Form und Größe einer bebauungsplankonformen Nutzung entgegenstehen, sind Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.



10 Städtebauliche Flächenbilanz

Flächenbilanz (ca.):

Verkehrsfläche neu:	4.394 m ²
Verkehrsfläche Bestand:	2.297 m ²
Fuß- und Radweg:	622 m ²
Fläche für Stellplätze:	401 m ²
Nettobauland:	26.414 m ²
KiTa:	3.909 m ²
Grünflächen:	6.554 m ²
Summe:	44.591 m²



11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Die Begründung wurde bearbeitet von:

Espelkamp, den 25.08.2021

Metzner

Espelkamp, den 25.08.2021

Hatebur
Sachgebietsleiter