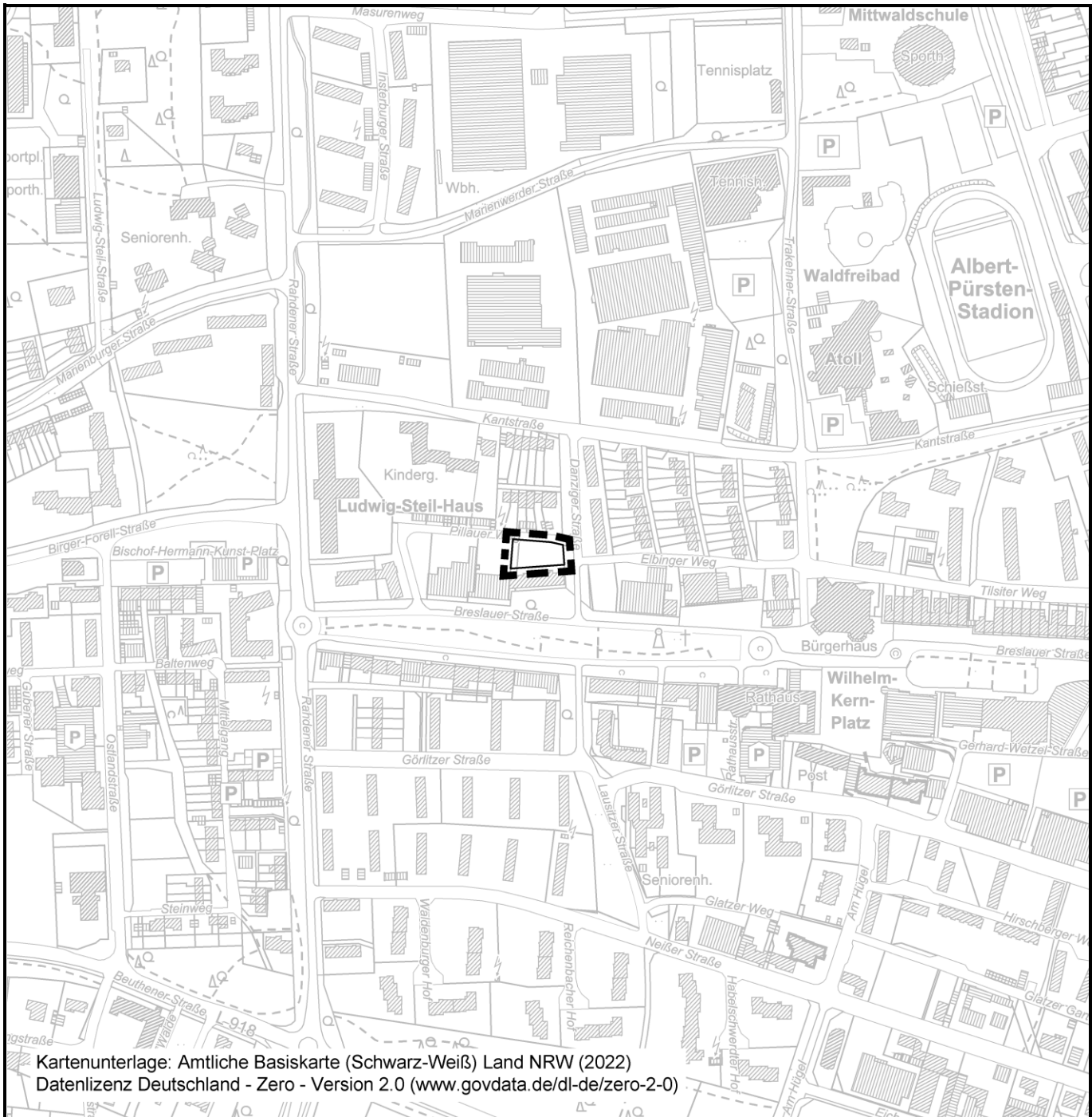




Stadt Espelkamp

Bebauungsplan Nr. 2 "Breslauer Straße" - 17. Änderung

Begründung zum Entwurf



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2022)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Espelkamp –
Bebauungsplan Nr. 2 „Breslauer Straße“ – 17. Änderung
Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/Fr-22018011-03 / 02.08.2022

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	4
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	5
3.1	Darstellungen des Regionalplanes	5
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
3.3	Bestehendes Planungsrecht	6
4.	Ausgangssituation.....	7
5.	Konzeption	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	9
5.3	Örtliche Bauvorschriften	9
6.	Erschließung	10
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung	10
6.2	Ver- und Entsorgung	10
7.	Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit.....	11
7.1	Immissionsschutz.....	11
7.2	Altlasten / Kampfmittel.....	11
7.3	Natur und Landschaft / Begrünung	12
7.4	Hochwasserschutz	12
8.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	13
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten.....	13
10.	Flächenbilanz.....	13
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	14
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	14
1.1	Boden / Fläche.....	14
1.2	Gewässer / Grundwasser	14
1.3	Klima / Lufthygiene.....	15
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	15
1.5	Orts- / Landschaftsbild	15

1.6	Mensch / Gesundheit.....	16
1.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	16
1.8	Wechselwirkungen	16
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
2.1	Boden / Fläche.....	17
2.2	Gewässer / Grundwasser	17
2.3	Klima / Lufthygiene.....	17
2.4	Arten- / Lebensgemeinschaften	17
2.5	Orts- / Landschaftsbild	18
2.6	Mensch / Gesundheit.....	18
2.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	18
2.8	Wechselwirkungen	18
3.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Aus-wirkungen	18
3.1	Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen	18
3.2	Ausgleichmaßnahmen	19

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Klimaschutz der Stadt Espelkamp hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 die 17. Änderung des Bebauungsplanes „Breslauer Straße“ als Angebotsplanung im vereinfachten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches beschränkt sich auf Teile der Flurstücke Nr. 69/1 und Nr. 1145 der Flur 11 in der Gemarkung Espelkamp mit einer Größe von ca. 0,1 ha.

Planungsgrundlage bildet die von der Stadt Espelkamp am 22.04.2022 bereitgestellte aktuelle Liegenschaftskarte.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Stadt Espelkamp hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch fordert gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen, insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung, zu nutzen.

Für eine attraktive Entwicklung der Stadt Espelkamp spielt zentrumsnaher Wohnraum eine wichtige Rolle. Im Bereich der Innenstadt bietet die Fläche im Geltungsbereich der vorgesehenen 17. Änderung des Bebauungsplanes Potenzial für eine angemessene Nachverdichtung im Innenstadtbereich. Aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken sowie der Notwendigkeit, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, rücken Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Siedlungszusammenhängen zunehmend in den Focus. Durch die Nutzung vorhandener Potenziale kann eine Zersiedlung der Landschaft verhindert und vorhandene kommunale Infrastrukturen effizienter genutzt werden.

Aufgrund von konkreten Bauabsichten der Grundstückseigentümerin (Flurstück 69/1; 1145) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu ermöglichen. Die Erschließung des geplanten Bauvorhabens soll über eine bestehende Zufahrt auf dem Flurstück 69/1 über die „Danziger Straße“ erfolgen.

Es handelt sich bei der Planung um eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es treffen daher die Vorschriften des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu. Durch den Bebauungsplan wird ebenso keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt werden.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.1 Darstellungen des Regionalplanes

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld trat am 04.06.2004 in Kraft und stellt den Plangebungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

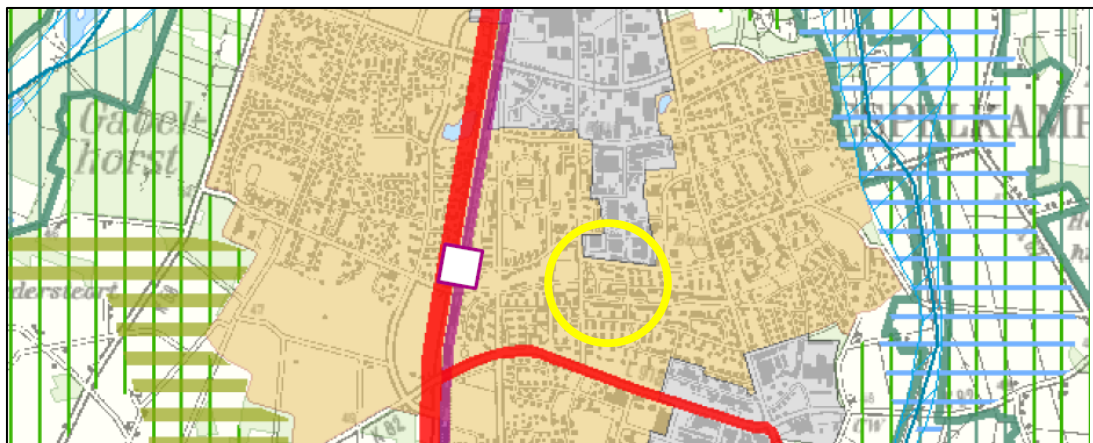


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold

Allgemeine Siedlungsbereiche 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 entspricht somit den Zielen der Raumordnung. Die Entwicklung entspricht in einem besonderen Maß den folgenden Zielen des Regionalplanes:

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

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

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Espelkamp in der Fassung von Februar 2004 den Plangeltungsbereich als „Kerngebiet“ dar.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Espelkamp

Die vorliegende Planung steht dem Flächennutzungsplan nicht entgegen.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Ursprungsplan Nr. 2 „Breslauer Straße“ sieht im zu ändernden Bereich ein „Kerngebiet“ (MK) vor. Die Ausnutzungsziffern können basierend auf der Plangrundlage nicht eindeutig bestimmt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst ein schmales Baufeld parallel zum „Pillauer Weg“. Entlang der südlich gelegenen „Breslauer Straße“ wird ein weiteres Baufenster ausgewiesen, in welchem die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen auf zwei begrenzt wird.

Der Bebauungsplan regelt, dass abweichend vom § 7 Abs. 3 BauNVO auch Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Ziff. 6 BauNVO fallen zulässig sind. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Garagen, Einstellplätze und Zuwegungen bestimmt sind, als Grünflächen in ortsüblicher Weise anzulegen und zu unterhalten. Als Grundstückseinfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Anpflanzungen zulässig.

4. Ausgangssituation

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Zentrum der Stadt Espelkamp, nördlich der „Breslauer Straße“. Diese stellt über die östlich angrenzende „Isenstedter Straße“ eine Verbindung zur Landesstraße (L918) („Beuthener Straße“) her. Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen. Die Flächen werden derzeit als Gartenfläche genutzt. Nördlich angrenzend befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Flächen. Südlich angrenzend befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Gebäude, die zur zentralen Einkaufsstraße („Breslauer Straße“) von Espelkamp orientiert sind.

Aufgrund der zentralen Lage sind im näheren Umfeld ein Nahversorger sowie weitere Einzelhändler vorhanden. Das Rathaus ist etwa 225 m vom Plangeltungsbereich entfernt.

Das Plangebiet befindet sich auf etwa 53,5 m über Normalhöhennull (ü. NHN).

5. Konzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der heutigen Situation und den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird an der Festsetzung von einem „Kerngebiet“ festgehalten.

Kerngebiete im Sinne des § 7 BauNVO sind Gebiete für zentrale Funktionen in der Stadt mit vielfältigen Nutzungen und einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereiches. Kerngebiete dienen dabei vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Sie dienen darüber hinaus auch in beschränktem Umfang dem Wohnen.

Mit der laufenden 16. Änderung und dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnungen auf einen Teil des im Ursprungsplanes ausgewiesenen „Kerngebietes“ beschränkt. Mit der Festsetzung ist beabsichtigt, die Funktion der „Breslauer Straße“ als zentrale Einkaufsstraße sowie die Innenstadt in ihrer Funktion als Wohnstandort zu stärken.

Dem Anlass dieser Bebauungsplanänderung entsprechend, wird gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss ausnahmsweise Wohnungen zulässig sind. Diese Lockerung der grundsätzlichen Vorgabe, in Kerngebieten nur in untergeordnetem Umfang Wohnnutzungen zuzulassen, ist in diesem Fall vertretbar. Denn in den im Umfeld festgesetzten Kerngebieten sind nach der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Breslauer Straße“ sonstige Wohnungen nicht bzw. nur in den Obergeschossen zulässig. Zudem sind in zweiter Reihe hinter der „Breslauer Straße“ bereits viele andere Wohnungsnutzungen vorhanden. Das Kerngebiet dient somit auch unter Berücksichtigung dieser Bebauungsplanänderung in seiner Gesamtheit vorwiegend der Unterbringung zentrumstypischer Nutzungen, sodass die Gebietstypik gewahrt bleibt. In die Betrachtung einzustellen ist auch, dass sich die beabsichtigen baulichen Strukturen im Änderungsbereich in ihrer Kleinteiligkeit wesentlich von den bestehenden Baukörpern im übrigen Kerngebiet im Zentrum von Espelkamp unterscheidet. Die im Umfeld erfolgten Festsetzungen großer bebaubarer Grundstücksflächen eröffnen vielfältige Nutzungsoptionen. Die Bebauungsplanänderung kann damit nicht als Präzedenzfall bzw. „Vorbild“ für mögliche Bestrebungen in den umgebenden Gebieten herangezogen werden.

Die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten und im Kerngebiet allgemein zulässige Nutzungsart der „Vergnügungsstätten“ wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und der Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Sex-Shops (ohne Videokabinen), Bordellen und bordellartigen Betrieben hat häufig eine Verdrängung bzw. eine Verhinderung der erwünschten gewerblichen Nutzungen „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen des Gebietes kommen.

So können z. B. von Spielhallen angesichts erheblicher Umsätze und unreglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben höhere Mieten gezahlt werden. Besonders durch Wohnungsprostitution, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows kann eine Niveausenkung und das damit verbundene Abwandern von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Käufern ausgelöst bzw. gefördert werden. Zudem befinden sich Vergnügungsstätten häufig im Verbund mit anderen Nutzungen, die in ihrem Zusammenwirken ebenfalls unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können.

Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Kerngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen“ wird ebenfalls ausgeschlossen. Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z. B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Die GRZ von 0,6 erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung, wie sie der umgebenden Bebauung im rückwärtigen Bereich der „Breslauer Straße“ entspricht. Mit der Festsetzung wird ein Übergang zwischen der dichten Bebauung entlang der „Breslauer Straße“ und der kleinteiligen Bebauung entlang vom „Pillauer Weg“ geschaffen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche. Als Übergang zum gegenüberliegenden „Reinen Wohngebiet“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Die dadurch aufgelockerte Bebauung soll dazu beitragen das Erscheinungsbild der Innenstadt attraktiver zu gestalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster ermöglicht durch seinen Zuschnitt eine flexible bauliche Ausnutzung.

Um die Gebäude im Plangebiet in ihrer Kubatur verbindlich zu beschränken und Überschreitungen auszuschließen, wird die Höhe der Gebäude durch Festsetzungen einer maximalen Gebäudehöhe definiert.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

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 Einfriedungen zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche vorzugsweise als Abpflanzungen und Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

Unter Beachtung der §§ 1, 12 und 16 BauO NRW 2019 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 Einfriedungen 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 Einfriedungen 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.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Das Plangebiet wird im Osten über die bereits auf dem Flurstück Nr. 69/1 bestehende Zufahrt zur „Danziger Straße“ erschlossen. Eine verkehrliche Erschließung über den „Pillauer Weg“ ist nicht vorgesehen. Durch die Anbindung des Plangebietes an die „Danziger Straße“ wird die nördlich angrenzende Wohnbebauung sowie deren Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) vor unnötigen Durchgangsverkehren geschützt.

Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes vom ruhenden Verkehr soll innerhalb des Plangebietes eine Stellplatzanlage errichtet werden, die den Stellplatzbedarf des vorgesehenen Mehrfamilienhauses deckt. Grundsätzlich wird die Herstellung von 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit angestrebt.

Der 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. Der Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt, um eine geordnete Gestaltung des stadtbildprägenden Raumes zu erzielen. Aus diesem Grund ist auch die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Plangebiet gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO beschränkt. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Bereichen für Stellplätze zulässig.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über die „Danziger Straße“ verlaufende Trennsystem gesichert. Die bestehenden Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um weitere Abwasser aufnehmen zu können.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan setzt „Kerngebiete“ fest. Sie dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Sie dienen darüber hinaus auch in beschränktem Umfang dem Wohnen. Wohnnutzungen genießen in „Kerngebieten“ einen im Vergleich zu „Allgemeinen Wohngebieten“ geringeren Schutzanspruch gegenüber Lärm- und sonstigen Beeinträchtigungen. Im Hinblick auf die Schallemissionen gewerblicher Nutzungen gegenüber der Wohnnutzung betont die Vorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ bei Gemengelage jedoch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, nach der die Aufrüstung der technischen Anlagen auf den aktuellen Stand der Technik zur Lärminderung vorzunehmen sowie die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes zu beachten sind. Diese Rücksichtnahme greift auch schon gegenwärtig aufgrund der bestehenden Gemengelage von Wohnen und Gewerbe im direkten Umfeld. Vorliegend wird dem Rücksichtnahmegebot durch ein über das Mindestmaß hinausgehende Abrücken der Baugrenzen vom benachbarten Grundstück entsprochen.

Landwirtschaftliche Hofstellen mit Intensivtierhaltung sind im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden.

7.2 Altlasten / Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt (Muna) Espelkamp. Die Karte des Kreises Minden – Lübbecke zu Kontaminationspotenzialen aus Oktober 2001 zeigt, dass der Plangeltungsbereich von einer Pufferzone betroffen ist. Die Pufferzone umfasst den 1995 noch existierenden Gebäude- und Anlagenbestand der Heeresmunitionsanstalt. Aus den Unterlagen von Johannes Preuss und Frank Eitelberg („Heeres-Munitionsanstalt Lübbecke / Vorgeschichte der Stadt Espelkamp“) geht hervor, dass es sich bei dem Gebäude Nr. 27/21 im Bereich der Flurstücke Nr. 66 und Nr. 67 um einen großen Packmittelschuppen mit gestrecktem Grundriss handelt. Der genannte Packmittelschuppen ist dem „Chemical Warfare Depot“ („C.W. Depot“) zugeordnet. Die großen Packmittelschuppen im „C.W. Depot“ waren demzufolge mit Kampfmittelmunition belegt oder wurden für Arbeiten an dieser Munition herangezogen.

Im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke sind im Änderungsbereich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. 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, Material, Gerüche) ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten. Beim Antreffen von Behältern oder Kampfmitteln ist zusätzlich der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold zu informieren.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Durch die neuen Nutzungsmöglichkeiten werden planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten geringen Umfangs in Natur und Landschaft bewirkt. Dieses betrifft durch die ermöglichte Befestigung im rückwärtigen Bereich insbesondere den Verlust privater Hausgartenflächen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht gesehen, da die Nutzungsart im Wesentlichen unverändert bleibt. Aufgrund der (im Umfeld) bereits vorhandenen Bebauung wird zudem die Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen vermieden.

Ausgewiesene Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Gehölzbestände sind durch die Stadt Espelkamp geprüft worden. Eine Beeinträchtigung von vorhandenen Lebensräumen konnte dabei nicht festgestellt werden. Aufgrund der Strukturen ergibt sich auch keine erhöhte Wahrscheinlichkeit artenschutzrechtlich relevanter Arten.

7.4 Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsprogrammes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG) sowie eines Gebietes, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss einer einzelnen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt (gem. § 3 Nr. 13 WHG).

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG).

Der Schutz vor Meeresüberflutungen ist aufgrund der Lage des Plangebietes gewährleistet.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

Anhand vorliegender Erkenntnisse sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Plangebietes keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten.

Nach der Starkregenhinweiskarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung (LANUV) handelt es sich um einen Bereich, der in unbebauten Teilen der Fläche bis zu 0,20 m überflutet werden kann.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz.

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Espelkamp enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten

Bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse sind voraussichtlich nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum und stehen für die planungsrechtlich ermöglichte Nutzung zur Verfügung.

10. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,1 ha.

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 S. 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

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

1.1 Boden / Fläche

Die geologische Übersichtskarte (GK 100) zeigt für das Plangebiet Schichten der Serie Mittelpleistozän (System Quartär). Vorherrschende Gebietsarten sind Schluff, Ton und Steine.

Die Bodenübersichtskarte (BK 50) stellt die Bodeneinheit Podsol-Pseudogley dar. Vorherrschende Bodenart in den oberen Schichten ist Sand. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im Bereich zwischen 20 und 30.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt (Muna) Espelkamp. Die Karte des Kreises Minden – Lübbecke zu Kontaminationspotenzialen aus Oktober 2001 zeigt, dass der Plangeltungsbereich von einer Pufferzone betroffen ist. Die Pufferzone umfasst den 1995 noch existierenden Gebäude- und Anlagenbestand der Heeresmunitionsanstalt. Vorliegend handelt es sich um einen ehemaligen sogenannten großen Packmittelschuppen im Bereich der Flurstücke Nr. 66 und 67.

Im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke sind im Änderungsbereich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet verlaufen keine offenen Gewässerstrukturen und es sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden. In etwa 1,5 km Entfernung befindet sich östlich des Plangeltungsbereiches das Gewässer „Kleine Aue“. Die Niederschlagsversickerung erfolgt derzeit in natürlicher Weise auf den unversiegelten Flächen bzw. im Gartenbereich des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses.

Die Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellt eine Ergänzung zu den deutschlandweit verfügbaren Hochwasserkarten und Hochwasserrisikokarten dar. Im Bereich des Plangebietes stellt die Karte lediglich im Osten des Plangeltungsbereiches kleinere Sammelflächen dar, die eine Einstauhöhe von bis zu 20 cm aufweisen. Ein großflächiger Niederschlagswasserabfluss über die Plangebietsfläche findet nicht statt.

1.3 Klima / Lufthygiene

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 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, welche durch eine hohe Konzentration von Luftschadstoffen gekennzeichnet ist. Insgesamt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Plangeltungsbereich stellt den Grenzraum der naturräumlichen Haupteinheit „Rhaden-Diepenauer Geest“ im Landschaftsraum „Espelkamper-Messlinger Grundmoränenbereiche“ dar.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation besteht aus einem artenarmen Sternmieren-Stieleichen-Heinbuchenwald stellenweise mit Stieleichen-Birkenwald. Demnach sind vor allem Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Esche und Hasel zu erwarten.

Die tatsächlich vorhandene Vegetation stellt sich im Geltungsbereich als unversiegelte Gartenfläche mit Rasen, Zierbeeten sowie Hecken und Gartenbäume dar. Ein Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich in etwa 4,2 km Entfernung das FFH Schutzgebiet DE-3518-302. Im Plangebiet selbst sind keine geschützten Biotop vorhanden.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld im Wesentlichen durch die anthropogene Nutzung geprägt. Im näheren Umfeld gibt es Siedlungs- und Dienstleistungsstrukturen sowie Verkehrsflächen. Es gibt keine Übergänge zur freien Landschaft. Im Geltungsbereich bzw. in der

unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen keine schützenswerten besonderen Kulturlandschaften oder Sichtachsen.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Siedlungsschwerpunkt der Stadt Espelkamp. Das nahe Umfeld weist einen unterschiedlich hohen Begrünungsgrad auf. Beeinträchtigungen können im Bereich der geplanten Baukörper durch eine Verlärmung während der Bauzeit 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 erheblichen Folgewirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren nicht.

1.8 Wechselwirkungen

Die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte unter anderem durch ihre Versiegelung und Nutzungsintensität. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht erkennbar.

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

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

2.1 Boden / Fläche

Durch die Planung wird eine weitergehende Versiegelung bisher unbebauter Fläche planungsrechtlich ermöglicht. Mit einer Flächeninanspruchnahme erfolgt in der Regel eine Verlagerung des Oberbodens und die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u.a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) können in Teilen verloren gehen.

Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktion teilweise verhindert werden. Dennoch verbleibt durch die Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens.

Eine Beschränkung erhält die Bodeninanspruchnahme durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen. Diese sind in dem bislang überwiegend unversiegelten Innenbereich deutlich niedriger als im Nahbereich der Verkehrsflächen, wo eine Flächeninanspruchnahme überwiegend bereits stattgefunden hat.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Flächeninanspruchnahme wird bei Umsetzung der verbindlichen Planung die Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt. Es kann bei Durchführung der Planung in diesem Bereich zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer reduzierten Grundwasseranreicherung kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind angesichts des geringen Versiegelungsumfangs jedoch nicht zu erwarten.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen können allenfalls in sehr kleinem Umfang modifizierte Klimabeeinflussungen entstehen.

2.4 Arten- / Lebensgemeinschaften

Mit der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen kann das Artengefüge durch zusätzliche Bebauung beeinflusst werden. Angesichts der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches werden jedoch keine relevanten Auswirkungen auf das Artengefüge erwartet. Artenschutzrechtliche Belange im Sinne des BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen nicht zu erwarten. In dem heterogenen Umgebungsumfeld werden die Modifikationen von Dachneigung und Baukörperhöhe nicht visuell auffällig werden.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit der im Umfeld vorhandenen Nutzungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch mit keinen Auswirkungen auf die Belange zu rechnen ist.

2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen

Da eine zusätzliche Bauflächenausweisung für die Berücksichtigung des Wohnraumbedarfs erforderlich ist, ist die Maßnahme grundsätzlich unvermeidbar. Durch die beabsichtigte Innenentwicklung wird eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden. Zur Vermeidung möglicher optischer Auswirkungen erfolgt eine räumlich differenzierte Höhenbeschränkung der Baukörper.

3.2 Ausgleichmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da zudem die rechtlich zulässige Versiegelung unverändert beibehalten wird und ansonsten keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Aufgestellt:

Osnabrück, 02.08.2022

Bg/Fr-22018011-03

Planungsbüro Hahm GmbH