



STADT LÖHNE

Bebauungsplan Nr. 161/B

„Wohngebiet im Bereich zwischen Badeweg und An der Beeke – westlicher Teilbereich“

Begründung mit Umweltbericht

Februar 2017

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil I: Begründung

1. Einführung

Das Plangebiet liegt im Osten des Löhner Stadtteils Menninghüffen. In diesem Bereich findet seit Ende der 1990er Jahre zwischen dem Badeweg im Norden und der Straße An der Beeke im Süden eine Wohnbauentwicklung statt. Als erste Entwicklungsgrundlage trat 1998 der Bebauungsplan 161/A in Kraft, der den Bereich um die Ernst-Wilm-Straße überplant. Für die Entwicklung der westlich daran angrenzenden Flächen, die inzwischen durch die Straße Schulgarten untergliedert sind, wurde bereits 2014 zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein gemeinsames Rahmenkonzept ausgearbeitet. Auf dieser Grundlage wurde für die Fläche östlich der heutigen Straße Schulgarten die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 161/A durchgeführt, die seit November 2014 wirksam ist. Nun beabsichtigt ein Vorhabenträger auf der zwischen den Straßen Schulgarten und Schulfeld verbliebenen Freifläche mit der Umsetzung des 2. Bauabschnitts zum Gesamtrahmenkonzept den örtlichen Siedlungszusammenhang zu schließen. Auch wird hier eine kleinteilige, familienbezogene Wohnbebauung angestrebt. Mit Blick auf die Nutzung einer noch verbliebenen Restfläche für die Bereitstellung von Bauland im vorhandenen Siedlungskörper ist dies städtebaulich grundsätzlich als positiv zu bewerten.

Der Stadtteil Menninghüffen verfügt über zwei zentrale Versorgungsbereiche. Das kleinere Nahversorgungszentrum Werster Straße befindet sich nur rd. 350 m südwestlich und ist über die Straße An der Beeke für Fußgänger und Radfahrer sehr gut erreichbar. Auch Kindergarten, Grundschule und Sportanlagen befinden sich in enger Nachbarschaft nur rd. 200 m nordwestlich im Bereich Kirchstraße, Glockenstraße und Wietbreite. Naherholungsmöglichkeiten bietet der freie Landschaftsraum im Nordosten. Das Plangebiet ist somit sehr gut in den Siedlungszusammenhang und die örtliche Infrastruktur eingebunden und auch aus diesem Blickwinkel sehr gut für eine Nachverdichtung zu Wohnzwecken geeignet.

Im Süden wird der Grünzug entlang der Straße An der Beeke weiterentwickelt. Dabei wird die letzte verbliebene Lücke darin geschlossen und für Anpflanzungen vorgesehen. Neben der Freifläche selbst werden zusätzlich bestehende Grünflächen aus dem Bebauungsplan 161/A, 1. Änderung und Erweiterung, überplant, um dem Spielflächenbedarf aus dem aktuellen Plangebiet 161/B nachzukommen. Dazu werden der vorhandene Spielplatz innerhalb des südlichen Grünzugs und die vorhandene Ausgleichsfläche weiterentwickelt. Es wird eine naturnahe Gestaltung angestrebt, um die vorhandene naturschutzfachliche Wertigkeit der umgebenden Abschnitte des Grünzugs möglichst weitgehend zu berücksichtigen. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan für die Fläche der Spielplatzerweiterung aufgestellt.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beläuft sich auf etwa 1,68 ha. Die Festsetzung zur Grundflächenzahl wird zur Einbindung in das Gesamtquartier wie im Nachbarplan auf 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19(2) BauNVO liegt danach für

das vorliegende Plangebiet bei etwa 0,36 ha bzw. bei etwa 0,45 ha inklusive der 50 %igen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19(4) BauNVO. Im kürzlich aufgestellten Nachbarplan liegt die überbaubare Grundfläche bei 0,23 ha. Daher werden weder durch das Plangebiet, noch durch das Gesamtkonzept in Summe mit der östlichen Planfläche 20.000 m² erreicht. Der Schwellenwert nach § 13a (1) BauGB wird somit klar unterschritten. Durch die Planung werden ebenfalls keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und/oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht vorhanden.

Somit kann die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161/B „Wohngebiet im Bereich zwischen Badeweg und An der Beeke – westlicher Teilbereich“ nach summarischer Prüfung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Die Flächen liegen im Wohnsiedlungsbereich im Osten von Menninghüffen. Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans, der für die Entwicklung von Wohnbauland und den Lückenschluss im südlichen Grünzug vorgesehen ist, weist eine Größe von etwa 1,53 ha auf. Die nochmals überplante Spielplatzfläche im Geltungsbereich 2 ist einschließlich Erweiterung etwa 0,14 ha groß.

Die überplanten Flächen werden wie folgt abgegrenzt:

Geltungsbereich 1

- Im Norden durch Wohnbebauung nördlich des Badewegs,
- im Osten durch die Straße Schulgarten und daran anschließende Wohnbebauung,
- im Süden durch die Straße An der Beeke und den angrenzenden Ostscheider Bach und
- im Westen durch die Straße Schulfeld sowie die dortige Wohnbebauung.

Geltungsbereich 2

- Im Norden durch Wohnbebauung südlich der Ernst-Wilm-Straße sowie durch Mulden,
- im Osten durch Wohnbebauung westlich der Ernst-Wilm-Straße,
- im Süden durch die Straße An der Beeke und den angrenzenden Ostscheider Bach sowie ein Regenwasserrückhaltebecken und
- im Westen durch den Grünzug nördlich der Straße An der Beeke sowie dort integrierte Mulden.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 161/B sind bisher unbebaut. Geltungsbereich 1 wird i.W. intensiv als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Dort ist kein Gehölzbestand vorzufinden. Die Parzelle des nördlich verlaufenden Badewegs wird ebenfalls in die Planung einbezogen. Der Geltungsbereich 2 wird zum großen Teil bereits als Spielplatzfläche genutzt, die durch die Planung auf bisherige Grünflächen mit Ausgleichsfunktion erweitert wird.

Die Umgebung ist weitestgehend bebaut. Die östlich der Straße Schulgarten gelegenen Flächen befinden sich in Umsetzung bzw. sind bereits durch eine kleinteilige Bebauung aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern mit geneigten Dächern geprägt.

Die südlich verlaufende öffentliche Grünfläche wird in das Plangebiet weitergeführt. Diese ist außerhalb des Plangebiets i.W. als ökologische Entwicklungsfläche hergestellt und weitgehend mit strauchartigen Gehölzen bewachsen bzw. wird entsprechend weiterentwickelt. Darüber hinaus befinden sich dort naturnah gestaltete Mulden als Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung des angrenzenden Wohngebiets. Der Geltungsbereich 2 im Osten arrondiert den Grünzug mit einem Spielplatz und überplant die vorhandenen Grünstrukturen westlich der Mulde.

Nördlich des Badewegs bestehen eingeschossige Wohngebäude, hier in Bungalow-Bauweise mit flach geneigten Satteldächern. Daran schließen nördlich um den Glockenkamp zweigeschossige Wohnhäuser, ebenfalls mit flach geneigten Satteldächern, an.

Westlich befindet sich das Wohngebiet um die Straße Schulfeld, das im direkten Anschluss zunächst durch eingeschossige Bungalows mit Flachdach und weiter westlich durch „1-1/2“-geschossige Familienhäuser mit Satteldach und genutztem Dachraum charakterisiert ist.

Im Süden wird die Planfläche durch die Straßenparzelle An der Beeke begrenzt, die auf der Südseite vom Ostscheider Bach begleitet wird. Südlich des Bachs folgt weitere Wohnbebauung, die nach Süden in Richtung Werster Straße in gemischte Nutzungsstrukturen übergeht. Die Bebauung ist hier sehr unterschiedlich ausgeprägt und liegt teils der Straße An der Beeke zugewandt, teils abgerückt mehr auf den südlichen Grundstücksteilen. Sie wirkt durch Baum- und Strauchbestand entlang des Bachs und der Straße optisch vom Plangebiet abgesetzt.

Nordöstlich beginnt jenseits des Badewegs der freie Landschaftsraum, der sich zunächst überwiegend durch Ackerflächen mit einer sehr dichten Streubebauung aus alten Hofstellen zeigt.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als Teil des *Allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB), überlagernd mit *Freiraumfunktionen für den Grundwasser- und Gewässerschutz* festgelegt, gleiches gilt für die umgebenden Flächen.

Die Bauleitplanung ist somit gemäß § 1(4) BauGB den regionalplanerischen Zielen angepasst, der Grundwasser- und Gewässerschutz ist auf den folgenden Planungsebenen näher zu berücksichtigen (siehe auch Kapitel 3.4 dieser Begründung).

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Löhne stellt den Geltungsbereich als *Wohnbaufläche* sowie im Süden entlang des Ostscheider Bachs als *Grünfläche* dar. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161/B wird gemäß § 8(2) BauGB aus dem FNP entwickelt und setzt die Flächen entsprechend als allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünfläche fest.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Die Änderung oder Aufstellung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die überplanten Flächen liegen im bestehenden Siedlungsbereich. Hier und im näheren Umfeld liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch geschützte Landschaftsbestandteile. Auch sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine **FFH-Gebiete** oder **europäische Vogelschutzgebiete** ausgewiesen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotop e mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind hier ebenfalls nicht kartiert. Das **Landschaftsschutzgebiet Ravensberger Hügelland** (LSG-3717-0024) liegt außerhalb des Siedlungsgebietes und beginnt nördlich der Krellstraße rd. 250 m vom Geltungsbereich 2 sowie rd. 330 m vom Geltungsbereich 1 entfernt. Aufgrund zwischenliegender Siedlungs- und Landschaftsteile sowie Verkehrsflächen sind keine Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

¹ „Schutzwürdige Biotop e“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW² lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte zu befürchten sind und welche Wirkfaktoren auftreten können. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, ist in Kapitel 6.3 dargelegt.

3.4 Gewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich der Straße an der Beeke verläuft der Ostscheider Bach. Die Fläche liegt innerhalb des **Heilquellenschutzgebiets Bad Oeynhausen, Schutzzone III B und IV**. Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen vom 16.07.1974 ist zu beachten, beispielsweise sind bauliche Anlagen hier genehmigungspflichtig. Bei Einhaltung der Schutzgebietsverordnung werden keine relevanten Beeinträchtigungen der Gewässer und des Grundwassers gesehen.

Die Planflächen liegen nicht in einem festgesetzten oder ermittelten **Überschwemmungsgebiet**. Laut den Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen wäre das Gebiet jedoch im südlichen Randbereich von einem HQextrem (500-jähriges Hochwasser) betroffen.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen im Plangebiet **Sandböden** als Braunerde (B71) an. Sie besitzen eine hohe Wasserdurchlässigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität. Angaben zum mittleren Stand des Grundwassers enthält die Bodenkarte für diese Böden nicht. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen hier nicht zu⁴.

Im südlichen Teil der Geltungsbereiche sind darüber hinaus schluffige Lehmböden (G3) aus Gley z.T. Pseudogley-Gley und Gley-Pseudogley, stellenweise Braunerde-Gley vorzufinden. Charakteristisch für diese Böden ist eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit und eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität bei tieferen Grundwasserständen. Das Grundwasser steht meist 4 – 8 dm oder 8 – 13 dm, stellenweise auch 0 – 4 dm unter der Flur. Eine Schutzwürdigkeit ist in Nordrhein-Westfalen für diese Böden nicht definiert.

² Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

³ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3718 Minden, Krefeld 1989

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2003

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine **Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Es bestehen auch keine Sichtbeziehungen zu Denkmalen. Damit werden Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, soweit erkennbar, nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, besonders auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach Denkmalschutzgesetz (§§ 15, 16 DSchG).

4. Planungsziele und Plankonzept

Zur Gesamtentwicklung des Standorts wurde 2014 ein städtebauliches Rahmenkonzept für die Planfläche und die inzwischen bereits überplanten östlich angrenzenden Flächen des Bebauungsplan 161/A, 1. Änderung und Erweiterung, erstellt. Dies fungiert auch als Grundlage für den Bebauungsplan Nr.161/B. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die verbliebene Freifläche mitsamt der geplanten Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen als kleinteiliges, familiengerechtes Wohnquartier planungsrechtlich zu entwickeln. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161/B „Wohngebiet im Bereich zwischen Badeweg und An der Beeke – westlicher Teilbereich“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebaulich geordnete Siedlungsentwicklung und Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den unten näher dargelegten Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

Zur weiteren Sicherung der städtischen Planungsziele soll ein Erschließungsvertrag mit dem Eigentümer der Entwicklungsflächen geschlossen werden. Darin sollen insbesondere auch Regelungen zur Erschließung, zur Herstellung des Grünzugs sowie zur Erweiterung/ergänzenden Ausstattung des Spielplatzes im Osten getroffen werden.



Projektskizze für den Bebauungsplan Nr.161/B „Wohngebiet zwischen Badeweg und An der Beeke“, Planungsbüro Tischmann Schrooten, Oktober 2015 (Grundlage: Gesamtkonzept, August 2014, genehmigt, ohne Maßstab)

Durch die aktuelle Bebauungsplanaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des 2. Bauabschnitts des städtebaulichen Gesamtkonzepts für die Flächen südlich des Badewegs in Ergänzung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.161/A geschaffen werden. Durch die zusätzlichen Wohnbaugrundstücke soll der kurz- und mittelfristige örtliche Wohnraumbedarf weiter gedeckt werden. Die Planung stellt dabei eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers auf einer insgesamt von Bebauung umgebenen, verbliebenen Freifläche dar.

Die neue Bebauung soll sich verträglich in das Umfeld einfügen. Geplant sind analog zum östlich benachbarten Wohnsiedlungsbereich typische 1 ½-geschossige Gebäude sowie darüber hinaus aktuell nachgefragte, voll zweigeschossige Wohnhäuser und ebenerdige Bauformen. Damit wird den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen verschiedener Nachfragegruppen Rechnung getragen sowie auf die Umgebungsbebauung reagiert.

Die Entwicklungsfläche bietet Raum für etwa 22 Wohngrundstücke. Der im Süden vorhandene Grünzug wird im Plangebiet fortentwickelt. Der weiter östlich im Grünzug integrierte Spielplatz soll erweitert werden. Damit bindet sich die Planung in die Grundkonzeption und Grundstruktur des bestehenden Siedlungsbereichs ein. Die Erschließung soll i.W. über die Straße Schulgarten erfolgen, die bereits im benachbarten

Bebauungsplan Nr. 161/A, 1. Änderung und Erweiterung, vorbereitet wurde. Diese wird nach Westen U-förmig zu einem Erschließungsring ergänzt. Vier Grundstücke im Norden werden direkt an den Badeweg angebunden. Ein Anschluss an die Straße An der Beeke wird weiterhin nur fußläufig gegeben sein. Auf einen bisher vorgesehen Fuß- und Radweg zwischen Plangebiet und Straße Schulfeld wird verzichtet, da dieser nicht barrierefrei ausgebildet werden kann und im Umfeld genügend Fuß- und Radwegeverbindungen zur Verfügung stehen, auf die ausgewichen werden kann.

Die Entwicklung dieser Fläche zwischen Badeweg und An der Beeke ist aufgrund der günstigen Lage und der vorhandenen Infrastrukturangebote in unmittelbarer Umgebung (z.B. Nahversorgungszentrum Werster Straße, Grundschule, Kindergarten etc.) als sinnvoll zu bewerten. Vor diesem Hintergrund werden im Einzelnen folgende Ziele verfolgt:

- Weitgehend eigenständige Verkehrsanbindung des städtebaulichen Gesamtkonzepts über die zu einem Erschließungsring entwickelte Straße Schulfeld und Anbindung von lediglich vier unmittelbar angrenzenden neuen Wohnbaugrundstücken an die vorhandene Straße Badeweg.
- Verträgliche Abwicklung des Baustellenverkehrs.
- Technische Erschließung und Kanalisation über die bereits im Zuge der planungsrechtlichen Umsetzung des 1. Bauabschnitts östlich der Straße Schulfeld neu geplanten und inzwischen umgesetzten Anlagen.
- Fortentwicklung der bestehenden, lockeren, durchgrünten Siedlungsstruktur aus städtebaulichen/grünordnerischen/landschaftspflegerischen/klimatischen Gründen.
- Fortentwicklung und Ergänzung des vorhandenen Grünzugs entlang der Beeke aus den gleichen Gründen.
- Ortsnahe Regenwasserbewirtschaftung durch Erweiterung des im Grünzug vorhandenen Regenrückhaltebeckens.
- Naturnahe Fortentwicklung des vorhandenen Spielplatzes südlich der Ernst-Wilm-Straße zur Deckung des Spielflächenbedarfs aus dem Plangebiet Nr.161/B.

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll nach den Planungszielen als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander i.W. gebietsbezogener, nicht störender Nutzungen. Dies entspricht dem Siedlungscharakter im Umfeld und soll für die nun vorbereitete, ergänzende Wohnbauentwicklung aufgegriffen werden.

Das eigentlich charakteristische Nutzungsspektrum des allgemeinen Wohngebiets kann auf Grundlage der BauNVO durch die Ausnahmemöglichkeiten nach § 4(3) BauNVO potenziell etwas weiter gefasst werden. Die als Ausnahme zunächst zulassungsfähigen Nutzungen wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe etc. bringen dabei jedoch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie teils einen erhöhten Flächenbedarf mit sich. Dies entspricht nicht dem Charakter der umgeben-

den Wohnsiedlungsbereiche und soll daher auch für das nun geplante Wohngebiet unterbunden werden. Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO werden gemäß § 1(6) BauNVO somit insgesamt ausgeschlossen.

Die Vorgaben zur **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichern eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Die **Begrenzung auf zwei Wohnungen** je Wohngebäude dient der bedarfsgerechten Sicherung einer familienbezogenen Wohnnutzung und unterbindet eine dem geplanten Quartierscharakter, dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft unangemessene Verdichtung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich i.W. am vorhandenen baulichen Bestand in der näheren Umgebung. Um der zunehmenden Nachfrage nach individuellen Bauformen einerseits nachzukommen, aber dennoch einen gewissen ablesbaren Quartierscharakter zu entwickeln, werden dabei differenzierte Regelungen für die einzelnen Teilbereiche des Plangebiets getroffen. Das allgemeine Wohngebiet wird dazu in fünf Teilflächen WA1-WA5 gegliedert. Zur angemessenen Fortentwicklung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten Weiterentwicklung im Siedlungsbestand wird dieses Vorgehen für sinnvoll und vertretbar gehalten.

Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

Die **Grundflächenzahl GRZ** wird zur Sicherung des angestrebten lockeren und durchgrüneten Gebietscharakters analog zu den Vorgaben des östlichen Nachbarplans mit 0,3 etwas unterhalb der Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen. Einschließlich der 50 %igen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19(4) BauNVO i.W. durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ergibt sich ein maximaler Versiegelungsgrad von 45 % der Wohnbaugrundstücke.

Die Vorgaben ermöglichen eine angemessene Nutzbarkeit der Grundstücksfläche für das Planungsziel der Wohnnutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eine vollständige Ausschöpfung dieses Spielraums ist erfahrungsgemäß jedoch nur in Einzelfällen zu erwarten.

Die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** wird für die **Teilflächen WA1** und **WA4** bei maximal zwei angesiedelt. Die Festsetzung entwickelt in Kombination mit den Vorgaben zur **Tauf- und Firsthöhe** hier die 1- bis „1-1/2“-geschossige Anmutung der Gebäude, ermöglicht aber gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität auch für die Nutzung der Dachgeschosse. Die Festsetzung wird im nördlichen Teil am Badeweg (WA1) und im Süden entlang des Grünzugs (WA4) zur Einbindung in das Gesamtquartier in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen.

Innerhalb des neuen Erschließungsrings sowie direkt nördlich daran anschließend soll dagegen eine voll zweigeschossige Bauweise zugelassen werden, um auch der Nachfrage nach größerer Wohnfläche auf zwei Ebenen, aber ohne Dachschrägen nachzukommen. Die somit vorbereiteten Baumöglichkeiten unterscheiden sich jedoch in

Charakter und Straßenraumwirkung deutlich von den o.g. Bauformen. Diese durch **zwingende Vorgabe der Zweigeschossigkeit** in Verbindung mit einem entsprechend festgesetzten **Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe** sind für die zusammenhängenden, inneren **Teilflächen WA2 und WA3** vorgesehen. Die **maximalen Firsthöhen** mit 9,0 m im WA2 und 9,5 m im WA3 sind auf die zulässigen Dachformen abgestimmt. Die im WA3 zulässigen Gebäude mit zwei Vollgeschossen und stärker geneigten Walm- und Satteldächern benötigen beispielsweise mehr Spielraum in Bezug auf die Firsthöhe, als die im WA2 vorgesehen Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Walmdach.

Im westlichen **Teilbereich WA5** angrenzend zur Straße Schulfeld und der dort vorhandenen eingeschossigen Bebauung ist eine angepasste, ebenfalls eingeschossige Bungalow-Bauweise mit flacher geneigtem Dach vorgesehen, um eine z.B. von älteren Menschen nachgefragte, erdgeschossige Bauform sinnvoll umsetzen zu können. Entsprechend sind die **Traufhöhe** mit max. 4,5 m sowie die **Firsthöhe** mit max. 7,5 m festgesetzt.

Insgesamt greift die Entwicklung der Bauvolumina die Ausprägungen des Siedlungsbestands im Umfeld auf.

Für die Baugebietsentwicklung auf der Ostseite der heutigen Straße Schulgarten ist bereits frühzeitig eine Entwässerungsplanung einschließlich der geplanten Höhenlage der Leitungen und Kanaldeckel abgestimmt worden. Damit ist die künftige Höhenentwicklung dieser inzwischen als Baustraße hergestellten Erschließung klar vorgeprägt. Dies kann in dem i.W. gleichmäßig nach Süden leicht fallendem Gelände auch auf die nun geplante Ergänzung der Straße zu einem Erschließungsring übertragen werden. Somit ist die Höhenlage der künftigen Erschließungsstraße in ausreichendem Umfang vorgeprägt, um die Höhenfestsetzungen auf die **Höhenlage der späteren Fahrbahn** zu beziehen. Unverträgliche Höhenversprünge gegenüber bzw. zwischen Nachbargrundstücken sind bei einer typischer Weise anzunehmenden Spielraum von rd. 0,3 m zwischen Planung und späterem Ausbau somit nicht zu erwarten.

Die Bebauung soll insgesamt in offener Bauweise erfolgen. Sie ist im **WA1** und **WA4** zusätzlich auf **Einzel- und Doppelhäuser** und im **WA2, WA3** und **WA5** auf ausschließlich **Einzelhäuser** beschränkt, um auch bei den unterschiedlichen vorbereiteten Bauformen insgesamt den umgebenden Siedlungscharakter aufzugreifen.

Baugrenzen setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln die Lage der Gebäude zum Straßenzug sowie auch zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Abstände zu Straßen sind dort, wo eine seitliche Gebäudeanordnung zur Straße zu erwarten ist, i.W. flächensparend mit 3 m - 4 m festgesetzt. Dort wo eine Ausrichtung der Wohngärten in Richtung Westen erfolgt, wird ein größerer Abstand vorgegeben, um die angestrebte lockere und durchgrünte Bauweise zu unterstützen.

Insbesondere die Anpassung der Ausrichtung der künftigen Gebäude in der späteren Projektplanung an die Anforderungen für eine (aktive und passive) Nutzung von Solarenergie wird empfohlen. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Baufenster ermöglichen weitgehend einen derartigen Gestaltungsspielraum.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung künftiger Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und lassen einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regional-typische und auch die Umgebung des vorliegenden Plangebiets prägende Dachform ist das Satteldach mit Dachneigungen um 45°. Hier sind jedoch in den benachbarten Wohngebieten auch andere Bauweisen wie z.B. flach geneigte Satteldächer sowie auch Flachdächer vorhanden. Um die umgebenden Prägung aufzunehmen und gleichzeitig gewisse Spielräume zu eröffnen, werden neben der überwiegenden, nachbarschaftsbezogenen **Vorgabe geneigter Dächer** in Teilbereichen auch Flachdächer zugelassen. Im Einzelnen werden, differenziert für die Teilflächen, folgende Regelungen zur Dachneigung getroffen:

Im **WA1** werden entlang des Badewegs und in Bezug auf die Umgebungsbebauung **Satteldächer** mit einer steilen Neigung von **35°-45°** festgesetzt. Diese steile Neigung ist ebenfalls für das südlich gelegene **WA4** festgelegt, wobei dort freie Gestaltungsmöglichkeiten in Bezug auf die Form des **geneigten Daches** gelassen werden. In beiden Fällen ist die typische „1-1/2“-geschossige Bauweise analog zum östlich benachbarten Wohngebiet möglich. Damit soll die Einbindung in die anschließenden, weiterführenden Straßenräume unterstützt werden.

Im **WA2** und **WA3** ist für die angestrebte, voll zweigeschossige Bauweise durchgängig mit flacheren Dachneigungen zu rechnen. Steile Neigungen über 35° wären unter Einhaltung der umgebungsbezogenen maximalen Firsthöhen von 9,0 m und 9,5 m auch kaum möglich. Daher wird im **WA2** neben dem **Flachdach** das **Walmdach** mit Dachneigungen von **weniger als 22°** zugelassen. Im **WA3** wird bei dort zulässigem **Sattel- sowie Walmdach** eine etwas steilere Neigung von **22°-30°** gewählt.

Im **WA5** ist eine Bungalow-Bauweise, wie sie am Schulfeld und nördlich des Badewegs besteht, vorgesehen. Zur Gewährleistung eines harmonischen Übergangs in Richtung Westen wird dabei ein geneigtes Dach mit einer **Dachneigung von max. 30°** vorgegeben.

Die nach den verschiedenen Lagen und Straßenabschnitten gesondert getroffenen Festsetzungen unterstützen entsprechend abschnittsweise möglichst einheitliche Bauformen und ablesbare Teilquartiere, eröffnen aber gleichzeitig im Gesamtquartier eine erhebliche Vielfalt an unterschiedlichen Bauformen.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam,

optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vorbereitung und Sicherung maßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten im WA1 und WA4 in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite und Ortgangabstand erkennbar untergeordnet sind. Im WA2, WA3 sowie im WA5 sind voll zweigeschossige sowie Bungalow-Bauweisen vorgesehen, Dachaufbauten und -einschnitte würden hier im Zusammenspiel mit den flacheren Dachneigungen in besonderem Umfang unmaßstäblich wirken. Aufgrund der zulässigen vollen Zweigeschossigkeit bzw. der konkret erdgeschossbezogenen Bauform des Bungalows sind sie andererseits für eine effektive bauliche Nutzung hier nicht erforderlich. Daher werden Dachaufbauten und -einschnitte im WA2, WA3 und WA5 insgesamt ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden einheitliche Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** von geneigten Dächern getroffen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Umfeld und den Planungszielen der Stadt und werden daher generell ausgeschlossen. Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Gerade in Nachbarschaft zum nordöstlich beginnenden freien Landschaftsraum wird die Vorgehensweise für sinnvoll und vertretbar gehalten.

Ebenfalls beinhaltet der Bebauungsplan aus den oben schon dargelegten Gründen eine Festsetzung zur **Gestaltung der Fassaden**. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude - zu denen in der Dachfläche liegende Dachaufbauten nicht gehören - sind in Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig, um den städtebaulichen Gesamteindruck in Anlehnung an die im Umfeld genutzten bzw. regionaltypischen Materialien zu erhalten. Die östlich bestehenden Gebäude (Plangebiet 161/A) haben i.W. rote bzw. helle Klinker- oder helle Putzfassaden. Diese Gestaltungsfestsetzung betrifft die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist zur Sicherung eines harmonischen Straßenbilds die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente beispielsweise von Doppelhäusern** sowie von **Hauptbaukörpern und Garagen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an städtebaulich einheitlichen Baukörpern sollen nicht erfolgen.

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Um einen einheitlichen und harmonischen Quartierscharakter ausbilden zu können, werden daher rahmensetzende Vorgaben zur Einfriedung getroffen. Diese sind als standortgerechte Laubhecken auszuführen. Rückwärtig und innerhalb sind Kombinationen mit anderen Materialien (z.B. Drahtgeflecht) möglich. Ähnliche Vorgaben werden von der Stadt in vergleichbaren Situationen getroffen und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an den Badeweg und den als Baustraße bereits hergestellten Abschnitt der Straße Schulgarten, die ebenfalls an den Badeweg anbindet. Der Badeweg führt in Richtung Westen auf die Glockenstraße und in Richtung Osten auf die Krellstraße. Beide bieten mit ihrem Anschluss an die südlich verlaufende Werster Straße (L 546) die letztliche Anbindung an das klassifizierte, weiterführende Straßennetz.

Die **innere Erschließung** wird i.W. über eine U-förmige Planstraße entwickelt, die zwei Anschlüsse an die Straße Schulgarten erhält und diese somit zu einem Erschließungsring ergänzt. Dieser erschließt den größten Teil der neuen Grundstücke. Vier Grundstücke werden direkt über den Badeweg erschlossen. Entlang der Straße Schulfeld wird für drei Grundstücke ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt, um eine klare Erschließungsstruktur aus dem Inneren des neuen Wohngebiets sowie der Haupteerschließungsstraße Badeweg zu regeln und Doppelerschließungen zu vermeiden. Ebenso erfolgt weiterhin kein Kfz-Anschluss an die südliche angrenzende Straße An der Beeke. Die temporär hergestellte Wendeanlage im Süden der Straße Schulgarten wird durch die künftige Ringschließung obsolet und im Zuge der weiteren Erschließung zurückgebaut.

Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Ein Mindestabstand von 3,0 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier städtebauliche Ziele (Freihaltung des Straßenzugs), entlastet den Straßenraum und unterstützt ggf. einen zusätzlichen Stellplatz auf dem Privatgrundstück als Stauraum. Die neu geplanten Straßenräume sind zwar so dimensioniert, dass dort **Parken im öffentlichen Raum** möglich wäre. Aufgrund der Straßenführung (Kurven, Einmündungen) sowie der zukünftigen Grundstückszufahrten wird Parken im öffentlichen Straßenraum aber nur sehr eingeschränkt möglich sein. Festsetzungen zu Stellplätzen im öffentlichen Raum werden daher nicht getroffen. Nach der Stellungnahme der Bauverwaltung wird die Verkehrsfläche der neuen Erschließungsstraße mit gepflasterten Randstreifen versehen, die auch zum Parken genutzt werden können. Hingewiesen wird darauf, dass nach Straßenverkehrsordnung (StVO) immer eine Fahrgasse von mindestens 3 m für den fließenden Verkehr freibleiben muss, insbesondere für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge. Dies ist beim letzten Ausbau sowie auch bei Errichtung der Baustraße zu berücksichtigen. Bei geringerer (Ausbau-)Breite der Fahrbahn kann sich ansonsten ein Parkverbot „Kraft Gesetzes“ ergeben.

Für **Fußgänger und Radfahrer** ist ebenfalls der oben genannte Straßenraum vorgesehen. Darüber hinaus besteht im Süden ein Anschluss an die künftige Fußwegverbindung zur Straße An der Beeke innerhalb des benachbarten Plangebiets Nr. 161/1, 1. Änderung/Erweiterung. Eine weitere zunächst angedachte Fußwegverbindung zwischen dem neuen Quartier und dem Wohngebiet um die Straße Schulfeld wird nicht weiterverfolgt, da aufgrund des Höhenunterschieds zwischen dem Plangebiet und dem Bereich Schulfeld keine sinnvolle, barrierefreie Ausführung möglich ist. Grundsätzlich stehen im Umfeld genügend Fuß- und Radwegeverbindungen zur Verfügung, die das Plangebiet auch für Fußgänger und Radfahrer mit den weiteren Siedlungsbereichen des Ortsteils vernetzen.

Die Anbindung an den **ÖPNV** ist über bestehende Buslinien mit Verlauf in der Glockenstraße, der Krellstraße und der Werster Straße gegeben. Die Haltestellen Glockenbrink im Westen, Bertolt-Brecht-Straße im Südwesten und Badeweg im Osten sind fußläufig gut zu erreichen.

5.5 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes vorgeprüft worden:

a) Geräusch-Immissionen

Relevante Einwirkungen durch **Verkehrslärm** sind nicht erkennbar, die Werster Straße als nächstgelegene Hauptverkehrsstraße mit höherem Verkehrsaufkommen verläuft durch Bebauung abgesetzt rd. 150 m südlich des Plangebiets.

Auch ggf. bedeutsame **Gewerbenutzungen** sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden, lediglich rd. 500 m nördlich besteht ein Gewerbebetrieb. Aufgrund der Entfernung sowie des zwischenliegenden Wohnsiedlungsbestands sind keine relevanten Auswirkungen dieser Nutzung auf das Plangebiet erkennbar.

Ein näherer schalltechnischer Untersuchungsbedarf ist daher insgesamt nicht erkennbar.

b) Geruchs-Immissionen

Innerhalb des nordöstlich beginnenden Landschaftsraums bestehen mehrere landwirtschaftliche Hofstellen, teils wird auch Vieh gehalten. Aufgrund der Lage des vorliegenden Plangebiets vollständig innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs ist jedoch kein zusätzlicher Immissionskonflikt in Bezug auf die Landwirtschaft, insbesondere hinsichtlich von Gerüchen, erkennbar. Ein näherer Untersuchungsbedarf in Bezug auf Geruchsmissionen wird daher nicht gesehen.

c) Sonstige Immissionen

Eine Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im Siedlungsrandbereich. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (z.B. Staub, Luftverunreinigungen, Licht, Erschütterungen) liegen nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Abstandsabstände zur überplanten Fläche bislang nicht bekannt.

Derzeit wird somit kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

d) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Durch die Planung kommt es zu einem begrenzten zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Im Umfeld werden dadurch angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft keine potenziellen Immissionsprobleme erwartet.

Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse zu den einzelnen Aspekten des Immissionsschutzes im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** ist nach bisherigem Kenntnisstand durch Anschluss an das vorhandene Netz im Umfeld (Badeweg, An der Beeke) möglich. Im Rahmen der Behördenbeteiligung weist die *Gelsenwasser Energienetze GmbH* darauf hin, dass die Versorgung mit Erdgas über die Straße Schulgarten möglich ist. Ergänzende Maßnahmen sind durchzuführen.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Die Brandschutzdienststelle der Stadt teilt im Rahmen der Behördenbeteiligung mit, dass die Löschwasserversorgung durch eine 110 mm Leitung mit einer Durchflussmenge von 110 m³/h über 2 Stunden sichergestellt ist. Somit wird die Löschwasserversorgung als ausreichend angesehen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die notwendige Löschwassermenge ist aus Unterflurhydranten zur Verfügung zu stellen.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Kanäle im Umfeld.
- Die *Unitymedia NRW GmbH* hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass sie grundsätzlich daran interessiert ist, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern (Breitbandversorgung).
- Die *Deutsche Telekom AG* stellt im Rahmen der Behördenbeteiligung fest, dass sie die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien (TK-Linien) im Baugebiet prüfen wird. Sie behält sich dabei vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Versorger auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.
- Die *Westnetz GmbH Dokumentation* hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass sich keine Erdgashochdruckleitungen der innogy Netze Deutschland GmbH im Plangebiet befinden.

b) Wasserwirtschaft

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) in Verbindung mit § 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse mit teils hohem Grundwasserstand ist bereits bei der Entwicklung des östlich gelegenen Wohngebiets um die Ernst-Wilm-Straße in dessen südlichem Anschluss eine **naturnahe Anlage zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers** errichtet worden.

Nach der Entwässerungsplanung *der Ingenieurgesellschaft Kuhlmann* wird das Plangebiet über neue Regenwasserkanäle im Erschließungsring sowie die bestehenden Kanäle in der Straße Schulgarten und im benachbarten Grünzug an die im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 161/A, 1.Änderung und Erweiterung, errichteten Anlagen im Südosten angebunden und entwässert dort ebenfalls über das bereits für das städtebauliche Gesamtkonzept von 2014 ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltebecken. Im Zuge der Erschließung des Plangebiets Nr.161/B ist das vorhandene Regenrückhaltebecken in westliche Richtung zu erweitern. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 1.Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr.161/A wurde die Erweiterung planungsrechtlich vorweggenommen.

Die Nutzung z.B. des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser wird im Übrigen grundsätzlich empfohlen. Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren. Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988, der Trinkwasser-VO etc. durchzuführen. Die Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Häusliche Brauchwasseranlagen sind dem Kreis Herford anzuzeigen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Löhne enthält im Verlauf der Straße An der Beeke und des parallelen Ostscheider Bachs eine Grünflächendarstellung, die in den Nachbarplänen sowie auch in der Örtlichkeit als öffentliche Grünfläche mit dem Schwerpunkt der Ausprägung als ökologische Entwicklungsfläche umgesetzt ist. Diese Entwicklung soll im Süden des aktuellen Plangebiets fortgeführt werden. Demgemäß wird die o.g. öffentliche Grünfläche nach Westen erweitert, um das seit langem verfolgte Planungsziel für einen Grünzug entlang des Ostscheider Bachs weiter umzusetzen bzw. vorzubereiten. Zur Umsetzung des östlichen Teilabschnitts wurde temporär eine zur Erschließung notwendige Wendeanlage errichtet. Diese wird nun im Zuge der Planung obsolet und daher zurückgebaut. Die Flächen gehen in die umgebende Grünfläche über.

Der durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Spielplatzbedarf wird durch Erweiterung des bestehenden Spielplatzes im Osten (Geltungsbereich 2) gedeckt. Der

Spielplatz wird um ca. 440 m² nach Westen auf eine Gesamtfläche von etwa 1.450 m² erweitert. Für die Fläche der Spielplatzerweiterung ist zwischenzeitlich ein landschaftspflegerischer Begleitplan⁵ erarbeitet worden. Dieser sieht für den Bereich des bestehenden Spielplatzes eine Ergänzung von Spielgeräten auf den heutigen Rasenflächen sowie auch randlich zusätzliche Pflanzungen mit standortheimischen Gehölzen vor. Für die westlichen Erweiterungsflächen, die vormals als ökologische Entwicklungsfläche mit der Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert war, ist ein naturnahes Gestaltungskonzept vorgesehen. Für diesen Bereich sind Bodenmodulationen, beispielbare Freiflächen sowie Wippen und die anteilige Einbindung vorhandener Gehölze als beispielbare Gehölzfläche geplant.

Weitere kleinteilige Regelungen zur inneren Durchgrünung des geplanten Wohngebiets werden z.B. mit grundstücksbezogen vorgegebenen privaten Baumpflanzungen analog zu den üblichen Regelungen im Stadtgebiet getroffen. Die Pflanzungen sind anhand der Pflanzliste der Stadt Löhne auszuführen (siehe Anlage 1).

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotop sind im Plangebiet und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen.

Der o.g. geplante Grünzug ist jedoch im städtischen „Fachplan Biotopverbund“⁶ Vorrangfläche Grünband / Ausbreitungsachse sowie im Bestand als Entwicklungsfläche 1. Priorität, Landschaftsbestandteile mit bestehendem hohem Biotopwert ausgewiesen bzw. kartiert. Auch diesen Ausweisungen wird im Bebauungsplan durch die o.g. Festsetzungen Rechnung getragen.

Dabei wird eine Breite von rd. 15 m nördlich der Straße An der Beeke berücksichtigt, die vollständige Umsetzung der im „Fachplan Biotopverbund“ empfohlenen Breite von 50 m erfolgt zugunsten einer möglichst effektiven Flächennutzung zur Nachverdichtung im Siedlungsbestand nicht.

⁵ Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten: Bebauungsplan Nr. 161/B „Wohngebiet im Bereich zwischen Badeweg und An der Beeke“, Landschaftspflegerischer Begleitplan – Teilflächenbilanz für den Geltungsbereich 2, Herford, Februar 2016.

⁶ Stadt Löhne, Vorrangflächen für den Biotopverbund und Abgrenzung und Bewertung von Biotopen im Stadtgebiet Löhne, 2004

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung mit Dokumentation im Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Planungen der Innenentwicklung wie hier gemäß § 13a(1) Nr. 1 BauGB sind rechtlich von der Umweltprüfungspflicht ausgenommen. Unabhängig davon sind die Umweltbelange auch in diesem Verfahren zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Gemäß Beschluss des Rats der Stadt Löhne soll dies auch im Verfahren nach § 13a BauGB in einem Umweltbericht mit Gliederung nach Anlage 1 BauGB erfolgen. Dieser **Umweltbericht** ist somit als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung gewisse zusätzliche Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung und erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Durch die Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs und die damit verbundene Nachverdichtung sowie durch Minderungsmaßnahmen (Grünordnung, Höhenbegrenzung, örtliche Bauvorschriften etc.) werden die Auswirkungen gemindert.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Die vorliegende Planung auf einer im Siedlungskörper bislang verbliebenen Ackerfläche trägt dieser Zielsetzung und dem Bodenschutz entsprechend Rechnung.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung kann die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁷ zu Grunde gelegt werden.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 3718 Bad Oeynhausen (Quadrant 3) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude 10 Fledermausarten (alle streng geschützt), 18 Vogelarten (davon 9 streng geschützt) und mit der Kreuzkröte und dem Laubfrosch zwei Amphibienarten sowie der Zauneidechse eine Reptilienart (alle streng geschützt) vorkommen. Eine genaue Auflistung der Arten ist dem Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung zu entnehmen.

Von den aufgeführten Arten ist unter den Fledermäusen das Große Mausohr mit einem **ungünstigen Erhaltungszustand** kartiert. Unter den Vögeln ist für Feldlerche, Waldohreule, Kuckuck, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Feldschwirl, Nachtigall und Feldsperling ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Das Rebhuhn und der Kiebitz weisen einen schlechten Erhaltungszustand auf. Zudem sind Kreuzkröte und Laubfrosch den Amphibienarten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand zugeordnet.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen gefährdeter bzw. geschützter (Tier-) Arten im überplanten Bereich vor. Auch die Datenbank LINFOS des LANUV (Fundortkataster für Pflanzen und Tiere) enthält keine näheren Aussagen zum Plangebiet. Detaillierte floristische oder faunistische Kartierungen existieren für das Plangebiet bisher nicht.

Geschützte oder schutzwürdige Biotope, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige nach dem BNatSchG und LG NRW geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft liegen weder im Plangebiet noch seinem näheren Umfeld.

Aufgrund der gegebenen Strukturen und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen, die angrenzenden Straßen und die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung ist nach bisherigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits weitgehend in Richtung des großräumigen Freiraums und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgewichen sind und im Plangebiet i.W. nicht regelmäßig vorkommen. Lediglich die bereits vor einigen Jah-

⁷ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

ren entwickelten Grünbereiche entlang der Beeke bieten ein größeres Lebensraumpotenzial.

Durch die Planung kann es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der Erschließungsstraße und der damit verbundenen Versiegelung sowie mit der erforderlichen Erweiterung der Spielplatzanlage im vorhandenen Teil des Grünzugs zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Die in der Umgebung vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden weiterentwickelt. Das Plangebiet wird somit nach der Umsetzung wiederum ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen bzw. zum Bestand des Grünzugs aufweisen.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird bisher insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, im Planverfahren anderweitige oder weitergehende Erkenntnisse und Einschätzungen vorzutragen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der kommunalen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Nachverdichtung auf einer verbliebenen Ackerfläche innerhalb des Siedlungsbestands ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie ist unter dem Aspekt der Innenentwicklung sinnvoll. Der vorbereitete Eingriff wird somit als vertretbar und erforderlich angesehen.

Mit dem BauGB und dem hier angewandten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird die Nachverdichtung im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Be-

bauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a(2) Nr. 4 i.V.m. § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher rechtlich nicht.

Im vorliegenden Fall ist aber der besondere Umstand zu berücksichtigen, dass Eingriffe in den Naturhaushalt nicht nur durch Bebauung auf einer bisherigen Ackerfläche stattfinden, sondern auch durch Erweiterung des im Südosten bestehenden Spielplatzes innerhalb eines Grünzugs, der auch zur Kompensation der Eingriffe bei der Entwicklung des bestehenden Wohngebiets um die Ernst-Wilm-Straße gedient hat bzw. dient.

Für die Fläche der Spielplatzerweiterung ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Arbeitshilfe des LANUV NRW⁸ „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ erstellt worden. Vor dem Hintergrund der bisherigen - planungsrechtlichen und tatsächlichen – Ausprägung als ökologische Entwicklungsfläche ermittelt diese einen Ausgleichsbedarf von etwa 670 Biotopwertpunkten. Diese entspricht der ökologischen Wertigkeit einer Anpflanzung von lebensraumtypischen Gehölzen auf einer Ackerfläche von etwa 230 m².

Vor diesem Hintergrund wird eine ökologische Ausgestaltung der westlichen Ergänzung dieses Grünzugs durch Gehölzentwicklung analog zum östlichen Bestand befürwortet und landschaftspflegerisch sowie naturschutzfachlich für erforderlich erachtet. Dabei ist festzuhalten, dass die Spielflächen um rd. 0,04 ha und der Grünzug um rd. 0,12 ha erweitert werden. Somit wird der Biotopwertverlust durch die Weiterführung des Grünzugs als ökologische Entwicklungsfläche mit einer Größe von etwa 1.200 m² mehr als ausgeglichen. Die planungsrechtliche Sicherung der Fortführung des Grünzugs erfolgt durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit überlagernder Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Als Entwicklungsmaßnahmen ist die oben angesprochenen Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern als Hecke vorgesehen. Mit den festgesetzten Maßnahmen wird das Ausgleichskonzept des Wohngebiets um die Ernst-Wilm-Straße mit geringen Änderungen weiterhin gesichert.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamt abwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die Stadt Löhne hat bereits 1994 eine Stadtklimauntersuchung eingeholt, in der auch Planungshinweise enthalten sind. Die Karte „Klimaanalyse“ kartiert die südlichen,

⁸ LANUV NRW (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen), 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008.

östlichen und nördlichen Nachbarflächen im Siedlungsbereich als geringfügig überwärmten Peripheriebereich der Stadt mit funktionsfähiger Belüftung. Dazu wird im Text ausgeführt:

„Das Peripherieklima übt Pufferfunktionen aus, ist aber eher durch stadtstrukturellen Einfluss bestimmt und weist eine deutliche Dämpfung der Klimaelemente (Temperatur, Feuchte, Wind) auf. In erster Linie sind es die Baustrukturen, die mit einem relativ geringen Versiegelungsgrad und durch starke Durchgrünung mit Strauch- und Baumvegetation der Überwärmung entgegenwirken und die Durchlüftung unterstützen. Bei der bioklimatischen Bewertung müssen diesem Klimabereich insgesamt günstige Eigenschaften attestiert werden.“

Das Plangebiet selbst und die westlich anschließenden Flächen einschließlich des dort ebenfalls vorhandenen Wohnsiedlungsbestands sind als Teil eines überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzten Raums mit weniger als 1,5 % Gefälle in den Talbereichen aufgenommen worden, die als potenzielle Kaltluftammel- und Kaltlufttransportgebiete benannt werden. Im Norden verläuft darüber hinweg eine verzögerte Luftleitbahn mit Bedeutung für den gesamten Untersuchungsraum, hier werden nach den textlichen Erläuterungen Kaltluftströme zunächst ungestört gesteuert, im weiteren Verlauf aber durch Um- und Überfließen verzögert. Östlich wird das geplante Wohngebiet durch eine Strömungsbarriere am Rand des vorhandenen Wohngebiets begrenzt.

Die Wohnbaufläche An der Beeke ist damals konkret in Bezug auf eine Wohnsiedlungsentwicklung aus klimatischer Sicht geprüft worden. Die Prüfung ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Hier liegt eine aufgrund bestehender Bebauung verzögerte Luftsammelbahn, die ein größeres System im Osten speist. Eine Erweiterung der Wohnbaufläche in dem betrachteten Gebiet ist aus klimatischer Sicht dann tolerierbar, wenn eine sehr lockere, gut durchgrünte Einzelhausbebauung mit einer durchgehenden Grünzäsur entlang des Baches realisiert wird. Beidseits des Baches sollte ein ca. 20 m breiter Grünstreifen mit niedriger Vegetation angelegt werden.“

Die aus klimatischer Sicht getroffenen Planungsempfehlungen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzung einer vergleichsweise niedrigen GRZ von 0,3, grundstücksbezogene Anpflanzungsfestsetzungen und die aktualisierte und ergänzende Grünflächenausweisung im Süden mit 15 m Breite im Neuplanungsbereich umgesetzt.

Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen im Übrigen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung** und des **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Geltungsbereich 1:	1,53
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	1,21
Verkehrsfläche, davon	0,20
- Straßenverkehrsfläche	0,20
Öffentliche Grünfläche,	
- Ökologische Entwicklungsfläche	0,12
Geltungsbereich 2	0,14
Öffentliche Grünfläche,	0,14
- Spielplatz	
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1,67

* ermittelt auf Grundlage der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Die Aufstellung und Einleitung des Beteiligungsverfahrens ist in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 26.11.2015 beschlossen worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a i.V.m. § 3(1) BauGB hat durch eine öffentliche Veranstaltung am 10.02.2016 sowie anschließende Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme im Rathaus der Stadt Löhne bis zum 11.03.2016 stattgefunden. Ebenfalls im März/April 2016 sind berührte Fachbehörden frühzeitig im Sinne von § 13a i.V.m. § 4(1) BauGB beteiligt worden.

Die Offenlage des Entwurfs sowie die parallel dazu durchgeführte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. 3(2)/§ 4(2) BauGB haben im Zeitraum vom 08.09.2016 bis zum 10.10.2016 stattgefunden.

Im Zeitraum vom 09.01.2017 bis einschließlich zum 23.01.2017 wurde die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs sowie die parallele erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a(3) BauGB durchgeführt.

b) Planentscheidung

Die ergänzende Wohnbauentwicklung auf einer verbliebenen Freifläche innerhalb des Bebauungszusammenhangs des Stadtteils Mennighüffen wird für städtebaulich sinnvoll erachtet. Der damit verbundene Beitrag zur Deckung des Baulandbedarfs im Innenbereich (Nachverdichtung), die ergänzende Ausnutzung vorhandener Infrastruktur und die Fortentwicklung des Grünzugs entlang der Beeke ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und tragen zur weiteren Umsetzung bereits seit längerer Zeit verfolgter Entwicklungsziele der Stadt bei.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Löhne und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Löhne, im Februar 2017

Anlage 1 – Pflanzliste der Stadt Löhne

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		Herkunft
Acer platanoides	Spitzahorn	Europa: Flusstäler, Mischwälder
- pseudopatanus	Bergahorn	Europa: Laubmischwälder
Betula pendula	Sandbirke, Weißbirke	Europa: Laubmischwälder
Castanea sativa	Eßbare Kastanie	Mitteleuropa: Gebüsche, Eichenmischwälder
Fagus silvatica	Rotbuche	Waldbaum in Mitteleuropa
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Europa: Laubmischwälder Auwald
Aesculus hippocastanum	Kastanie	Europa
Quercus petraea	Traubeneiche	Europa: Hügelgelände, trocken
- robur	Stieleiche	Europa: Laubmischwald, Auwald
Tilia cordata	Winterlinde	Europa: Laubmischwald, Auwald
- europaea	Bastardlinde, Kaiserlinde	Europa: Laubmischwälder
- platyphylla	Sommerlinde	Europa: Schlucht- u. Bergwälder
Ulmus carpinifolia	Feldulme	Europa bis Mittelmeer
- glabra	Bergulme	Europa: Berg- und Auwälder
- leavis	Flatterulme	Europa: Bruch-, Sumpf- u. Auwälder
Bäume 2. Ordnung (12/15 - 20 m)		
Acer campestre	Feldahorn	Europa: Eichen-Hainbuchenwald
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Europa: Auen- u. Bruchwald
Betula pubescens	Moorbirke	Europa: nasse Wiesen, Moor- u. Bruchwälder
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	Europa: Laubmischwald, Hecken
Juglans regia	Walnuss	Europa: Waldgehölz
Prunus avium	Wildkirsche	Europa: Waldrand, Hecken
Pyrus pyraeaster	Holzbirne	Europa: Laubmisch- u. Auenwälder
Salix alba	Silberweide	Europa: grundwassernahes Gelände
- fragilis	Bruchweide	Europa: Feuchtwiesen, Auwälder, Gräben
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Europa: Laubmischwälder, Hecken
- torminalis	Elsbeere	Europa: Eichenmischwälder, Gebüsch
Bäume 3. Ordnung (5/7 - 12 m)		
Malus silvestris	Wildapfel/Holzapfel	Europa: Laubmischwälder, Gebüsch
Salix caprea	Salweide, Palmweide	Europa: Ufer- u. Böschungsbegrünung
- pentandra	Lorbeerweide	Europa: Auwald, Gebüsche an den Bächen, Moore
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche	Europa: Laubmischwald, Waldrand
Taxus baccata	Eibe (immergrün)	Europa: Waldunterwuchs, Schatten-

		und feuchtigkeitsliebend
Großsträucher - Übergang zu Kleinbäumen (3 - 5/7 m)		
Berberis vulgaris	Berberitze	Europa: Waldrand, Hecken
Cornus mas	Kornelkirsche	Europa: Waldrand, Gebüsch
- sanguinea	Roter Hartriegel	Europa: Waldrand, Gebüsch
Corylus avellana	Haselnuss	Europa: Unterholz, Gebüsch, Wald
Crataegus monogyna	Eingriff liger Weißdorn	Europa: lichte Laubwälder, Gebüsch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Europa: Waldrand, Auwald, Hecke
Frangula alnus	Faulbaum	Europa: Auen- u. Laubmischwald
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Europa: sonniger Trockenwald, Auen
Ilex aquifolium	Stechpalme, Hülse	Europa: Laubwälder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Europa: Waldrand, Gebüsch
Prunus padus	Traubenkirsche	Europa: Auenwald in Überschwemmungsbereichen
- spinosa	Schlehe	Europa: Hecken, Waldrand
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	nördl. Halbkugel: Hecken, Waldrand
Salix caprea	Salweide	Europa: Ufer- u. Böschungsbereich
- cinerea	Graue Weide	Europa: Bruchwälder u. Gräben
- eleagnos	Lavendelweide	Europa: Ufer-, Schotterflächen
- purpurea	Purpurweide	Europa: Ufer- u. Auengebüsche, Schotter
- triandra	Mandelweide	Europa: Auwald an Flüssen u. Bächen
- viminalis	Korbweide, Hanfweide	Europa: Ufer- Auenwald
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Europa: Waldrand, Hecke
- racemosa	Traubenholunder	Europa: Ufergehölz, Bergwald
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Europa: Waldrand, Hecke, Auwald
- opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Europa: Bruchwald, Waldrand, Hecke
Normale Sträucher (1,5 - 3 m)		
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Europa: Gebüsch, Hecken, sonnige Hänge
Cytisus scoparius	Besenginster	Europa: Waldränder, Weiden
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Europa: Laubwald, Hecken
Prunus spinosa	Schlehe	Europa: Waldrand, Hecke
Rosa canina	Hundsrose, Gemeine Heckenrose	Europa: Hecke, Gebüsch
- rubiginosa	Weinrose, Schottische Zaunrose	

- stylosa	Griffelrose	Europa: Gebüsch, Hecken
- villosa	Apfelrose	Europa: Gebirge u. Tiefland
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere	Europa: Sand-, Lehm-, Humusböden, weit verbreitet
- idaeus	Himbeere	Europa: Tiefland bis Alpen
Salix aurita	Ohrweide	Europa: Bruchwälder, Gebüsche
- nigricans	Schwarzweide	Europa: Weidengebüsche entlang Gräben
Ulex europaeus	Stechginster	Europa: Brachflächen, lichte Wald-ränder
Kleinsträucher (0,5 - 1,5 m)		
Myrica gale	Gargelstrauch	Europa: Heidemoore, Dünentäler, Tiefland
Ribes alpinum	Johannisbeere rot	Europa: Bergwälder, Gebüsche
- nigrum	Johannisbeere schwarz	Europa: Bruch- u. Auenwälder
- rubrum	Stachelbeergewächs	Europa: Bruch- u. Auenwälder, Uferrand
- uva-crispa	Stachelbeere	Europa: Schlucht- u. Auenwälder, Hecken
Rosa arvensis	Kriechrose	Europa: Unterwuchs in lichten Laubmischwäldern
- coriifolia	Lederrose	Europa: lichte Gebüsche u. Hecken
Rubus caesius	blaue Brombeere	Europa: Auwälder, Wegränder, Schuttflächen
Salix repens	Zwergweide	Europa: Küstendünen