

Bauleitplanung der Stadt



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 der Stadt Löhne „Gebiet östlich der Lübecker Straße zwischen Leipziger Straße und Eckernkamp“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Umweltbericht

Gemäß § 2a Baugesetzbuch

-Satzung-

Umweltprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178

Stand: Satzung

Umweltprüfung

Der Ursprungsplan¹ und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 wurden auf ihre Umweltauswirkungen geprüft. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 178, in dem die Planungen für das gesamte Gebiet auf ihre Umweltauswirkungen untersucht wurden, soll deshalb weiterhin die Grundlage dieser Umweltprüfung zur 1. Änderung des Planes bilden.

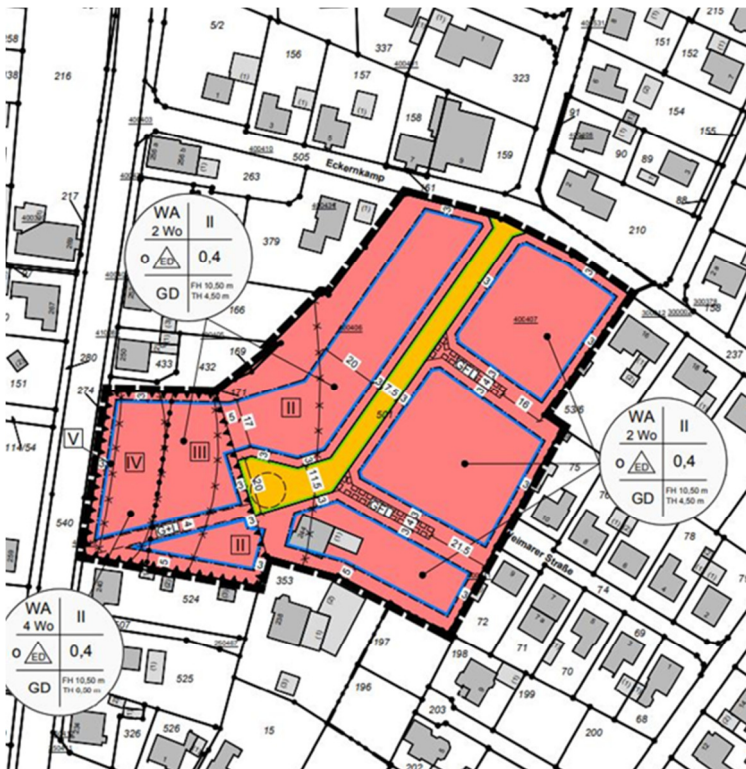


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 178

Den Belangen des Umweltschutzes und den Regelungen zur Umweltprüfung wird auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Obwohl das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet wird, erfolgt im Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vorliegt. Dabei ist zu beachten, dass alle wesentlichen Inhalte des Umweltberichtes zum Ursprungsplan auch für die 1. vereinfachte Änderung gelten, da sich die Grundzüge der Planung nicht ändern.

In der Umweltprüfung sollen mögliche abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung für den Geltungsbereich der Änderung in Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Bauleitplanverfahren ermittelt werden.

¹ Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 178 „Gebiet östlich der Lübbeker Straße zwischen Leipziger Straße und Eckernkamp“, ST Mennighüffen, Planungsbüro REINOLD Raumplanung und Städtebau (IfR), 31737 Rinteln, Sept. 2014

Anlass der Planung und Planungsziele

Das insgesamt 15.507 m² große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mennighüffen, südlich des Eckernkamps, östlich der Lübbecker Straße (L 773) und nördlich der Leipziger Straße. Die Fläche wurde zuvor gewerblich genutzt und ist daher noch überwiegend versiegelt und mit Bauschutt bedeckt. Die Umgebung ist durch Einzelhausbebauung und in geringem Umfang Gewerbe geprägt.

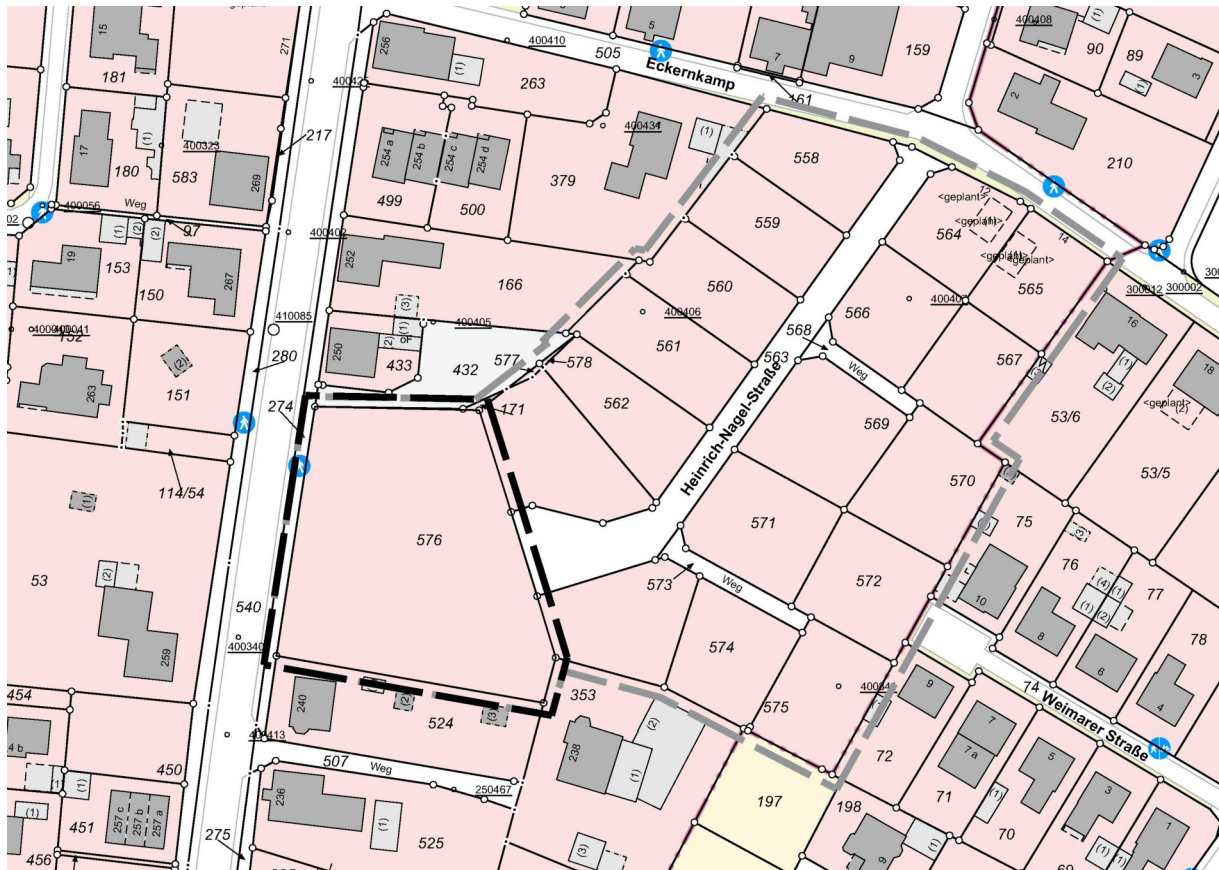


Abbildung 2: Übersichtplan mit Geltungsbereich der 1. Änderung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um den westlichen Teilbereich des Geländes der ehemaligen Baustoffhandlung Nagel. Mit dem Bebauungsplan Nr. 178 setzte die Stadt Löhne eine wohnbauliche Nutzung des Bereiches fest. Ursprünglich sollte in dem Bereich der Bebauung an der Lübbecker Straße ein sogenannter "DORV-Laden" umgesetzt werden, der nach dem "Tante-Emma-Laden" - Prinzip Nahversorgungsfunktion, Angebote im kulturellen Bereich und in der sozial-medizinischen Versorgung, Dienstleistungen und Kommunikationsangebote für Anwohner übernehmen sollte. Trotz zahlreicher Versuche konnte in der Bevölkerung kein ausreichendes bürgerschaftliches Engagement hierfür geweckt werden, sodass das Projekt bis heute nicht ausgeführt werden konnte. Die zeitlich befristete Bedingung im Erschließungsvertrag, eine Fläche für einen DORV-Laden drei Jahre

ab Rechtskraft des Bebauungsplanes vorzuhalten, ist nunmehr abgelaufen. Durch den Ablauf der Frist gibt es hierzu auch keine Verbindlichkeit mehr.

Der neue Eigentümer verfolgt nun die zeitnahe Realisierung einer Wohnbebauung des brachliegenden Geländes, sodass dem gegenwärtig städtebaulich unerwünschten Bild entgegengewirkt werden kann. Da die neuen Planungsziele den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Teilen widersprechen, soll der Bebauungsplan Nr. 178 geändert werden.

Ziel der Planänderung ist es entlang der Lübbecker Straße eine Mehrfamilienhausbebauung in Form von zwei Baukörpern mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss zu ermöglichen. Dementsprechend soll an dieser Stelle die Zahl der Wohneinheiten von vier auf sechs erhöht werden, wobei 25% der Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen sind. Auf diese Weise entsteht eine verdichtete Bebauung zur Lübbecker Straße hin, welche den Charakter der Umgebungsbebauung fortführt und den rückwärtigen Bereich von den Verkehrsimmissionen der Lübbecker Straße abschirmt.

Im Bereich des Wendehammers ist es Ziel der Planung, anlehnend an die umliegende kleinteiligere Bebauung, das Errichten von drei Stadtvillen als Ein- oder Zweifamilienhäuser zu ermöglichen. Dieser Bautyp zeichnet sich durch zwei echte Vollgeschosse und ein flach geneigtes (nicht ausgebautes) Dach aus.

Darüber hinaus soll auf den Gehweg von der Lübbecker Straße in das Plangebiet verzichtet werden und nur das Leitungsrecht erhalten bleiben. Dieser Gehweg sollte ursprünglich der fußläufigen Erschließung des Wohngebietes zum Nahversorger dienen und ist somit durch den Wegfall des Nahversorgers nicht mehr unbedingt notwendig.

Durch die vorliegende Planung soll die ungenutzte Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird anlehnend an die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl, GRZ) mit 0,4, eine offene und maximal II-geschossige Bauweise, Gebäude mit geneigten Dächern und einer max. Traufhöhe = 4,50 m bzw. 6,50 m und max. Firsthöhe = 10,50 m festgesetzt. In örtlichen Bauvorschriften wird die Gestaltung der baulichen Anlagen festgesetzt. Hiermit wird der Rahmen für das Einfügen in den umliegenden Ortsbereich geschaffen.

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt von der Straße Eckernkamp durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Sackgasse. Die Einmündung liegt gegenüber der Rostocker Straße, sodass das Plangebiet gut an die Schule und den Kindergarten am nördlichen Ortsrand angeschlossen ist. Der Eckernkamp führt in östliche Richtung bis in die Landschaft.

Artenschutz

Da das Plangebiet bereits abgeräumt ist und sich im Wesentlichen als brachliegende Fläche darstellt, ist zu weiterhin anzunehmen, dass schützenswerte Tier- und Pflanzenarten in diesen Bereichen nicht zu erwarten sind, zumal der neue Bebauungsplanbereich angrenzend an das Stadtzentrum mitten in einem Baugebiet und neben einer örtlichen Hauptverkehrsstraße liegt.

Für die Bauleitplanung sind die Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG zu berücksichtigen. Orientierend an dem für Nordrhein-Westfalen entwickelten Modell („Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen Vorkommen, Gefährdungen, Maßnahmen“ MUNLV, Dezember 2007) wurden 2014 im Austellungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten auf ihre Beeinträchtigung überprüft.² Die Ergebnisse der Untersuchung sind nachfolgend dargestellt:

„Dem Verzeichnis planungsrelevanter geschützter Arten NRW (www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) sind die in der Anlage 2 beigefügten, im Bereich des Messtischblattes Nr. 3718 Bad Oeynhausen vorkommende Arten aufgeführt, welche einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen wurden. Bei der Beurteilung der für den Planungsraum planungsrelevanten Arten wurde festgestellt, dass keine Vorkommen zu erwarten sind bzw. Vorkommen nicht gefährdet würden. Ein mögliches Vorkommen des großen Abendseglers wäre durch eine Bebauung der Freifläche nicht gefährdet, die Gärten können weiterhin als Jagdgebiet genutzt werden. Vorkommen der Kreuzkröte und Zauneidechse sind nicht bekannt.

Habicht, Mäusebussard und Sperber sind aufgrund der fehlenden Nistmöglichkeiten im Gebiet nicht vorhanden. Als Jagdgebiet ist das Plangebiet aufgrund der geringen Größe inmitten der Besiedlung nicht besonders interessant. Für Rauch- und Mehlschwalben ist das Gebiet zur Zeit aufgrund der fehlenden Möglichkeit zum Anbringen von Nestern nicht geeignet. Für das Auffinden von Nistmaterial sind offene Bereiche mit Pfützen bzw. feuchtem Sand und Lehm notwendig. Die Nachtigall braucht die Nähe zu Gewässern, Feuchtgebieten und Auen und ist daher in der Siedlung nicht zu erwarten. Für Turmfalke und Uhu sind keine geeigneten Brutplätze im Plangebiet vorhanden, als Jagdgebiet ist die Fläche aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet auch für diese Arten nicht interessant.

Ergebnis

Für Tiere und Pflanzen ist der Verlust des Haldenlebensraumes aufgrund der Vorbelastungen und der Lage im Wohngebiet als nicht erheblich zu werten. Ein erheblicher Eingriff durch Beeinträchtigungen von besonders geschützten oder gefährdeten Tier- und

² Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 178 „Gebiet östlich der Lübbecker Straße zwischen Leipziger Straße und Eckernkamp“, ST Mennighüffen, Seite 25 + 26, Stand: Satzungsfassung September 2014

Pflanzenarten ist auch aufgrund des noch jungen Stadiums der brachgefallenen Gewerbefläche nicht ableitbar.“

Bislang gibt es auch keine neuen Hinweise auf das Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet. Zudem ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und sonstigen Biotopausstattungen auch nicht mit solchen zu rechnen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 62 LG NRW sind innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Nachbarschaft nicht nachgewiesen. Die geschützten Arten, insbesondere europäische Vogelarten, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Daher sollen weitergehende Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt werden. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen andere Erkenntnisse ergeben, werden die zuständigen Fachbehörden umgehend informiert.

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen – soweit diese im vorliegenden Fall erforderlich sind, sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums soll durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) BauGB konzentriert sich die Umweltprüfung auf die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Hinsichtlich der Prüfdichte kann sich die Umweltprüfung somit auf die Schutzgüter und Umweltaspekte beschränken, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

Weiterhin ist bei Umfang und Bearbeitungstiefe die Erheblichkeit und der Umfang der beabsichtigten Änderung sowie ihr Einfluss auf die einzelnen Schutzgüter zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 1 (8) BauGB wird die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 "Gebiet östlich der Lübbecker Straße zwischen Leipziger Straße und Eckernkamp" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Die Grundzüge der Planung bleiben demnach bestehen.

Ziel der Planänderung ist eine Erhöhung der Wohneinheiten von vier auf sechs in den mehrgeschossigen Gebäuden an der Lübbecker Straße sowie die Vorhaltung von 25 % der Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau sowie die Änderung des Haustyps in Stadtvilla in der östlich anschließenden Häuserzeile und der Verzicht auf den Gehweg von der Lübbecker Straße.

Umweltprüfung

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang und liegt derzeit brach. Durch den Abriss der ursprünglichen Bebauung und Vorbereitungen für eine zukünftige Bebauung stellt sich das Plangebiet zur Zeit als Schuttfläche dar, auf der sich rudimentäre Vegetation gebildet hat. Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die einzelnen Schutzgüter werden im folgenden dargestellt.

Tabelle 1: Überprüfung der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Teilschutzgut	Auswirkungen
Menschen	Immissionsschutz	Durch die geplante bauliche wohnbauliche Nutzung, die auch im Zuge der Änderung weiterverfolgt wird, sind Auswirkungen durch Lärm auf den Menschen zu erwarten. Aufgrund dessen wurde bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Gutachten gefertigt, dessen Aussagen weiterhin zutreffen. Das Gutachten beinhaltet geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz, die auch im Änderungsplan festgesetzt sind. Die Änderungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten hat keinen relevanten Einfluss auf die Belange des Immissionschutzes.
	Erholung	Durch den Abriss der ehemaligen Gebäude sind die Flächen derzeit Brachland und spielen daher für die Erholung keine Rolle. Für die Erholung und das Wohnumfeld bedeutsame Wege werden nicht verändert.
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt		Die Artenschutzprüfung aus dem Jahr 2014 kommt zu folgendem Ergebnis: <i>„Für Tiere und Pflanzen ist der Verlust des Haldenlebensraumes aufgrund der Vorbelastungen und der Lage im Wohngebiet als nicht erheblich zu werten. Ein erheblicher Eingriff durch Beeinträchtigungen von besonders geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten ist auch aufgrund des noch jungen Stadiums der brachgefallenen Gewerbefläche nicht ableitbar.“</i> Da die Fläche sich auch heute noch als Brachfläche mit wenig Spontanvegetation darstellt, ist weiterhin keine erhebliche Beeinträchtigung von besonders geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten ableitbar. Sofern sich hierzu keine neue Erkenntnisse ergeben, sollen weitergehende Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt werden.

Landschaft / Freiraumverbund		Für das Schutzgut Landschaft und Freiräume sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.
Boden		Da weder die Grundflächenzahl, noch die überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Änderung verändert werden, gilt weiterhin das Ergebnis des bestehenden Umweltberichtes. Dieses sagt aus, dass die aus der Entsiegelung resultierende teilweise Wiederherstellung der Bodeneigenschaften und -funktionen eine nachhaltige Verbesserung für den Naturhaushalt darstellt. Es wird kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden festgestellt.
Wasser	Grundwasser	Da die Vorbelastung in Bezug auf Versiegelung hoch ist und auch entsiegelte Flächen nur bedingt für die Versickerung geeignet sind, ist keine Veränderung der Situation zu erwarten.
	Oberflächenwasser	Da im Planbereich und der näheren Umgebung keine Oberflächengewässer vorhanden sind, sind für dieses Schutzgut keine bewertbaren Veränderungen zu erwarten.
Klima		Der bestehende Umweltbericht sagt aus, dass mit der geplanten Nutzung als Wohngebiet eine Verbesserung der Luftqualität, z. B. durch den Wegfall von Staubemissionen, verbunden ist. Zudem führt die Reduktion der zur Überwärmung neigenden versiegelten Flächen zu einer Verbesserung des Kleinklimas. Da die geplante Nutzung und der Anteil an überbaubarer / versiegelter Fläche für den Bereich der Änderung aus dem rechtskräftigen Plan übernommen wird, bleiben diese positiven Auswirkungen auf das Klima bestehen.
Kultur- und Sachgüter		Aus der Nutzung der Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (welche im Rahmen der Änderung beibehalten wird) resultieren keine Eingriffe in Kultur- und Sachgüter.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Dagegen kann davon ausgegangen werden, dass sich die heutige Situation als abgeräumte Brach- und Schuttfläche durch die Umsetzung der Planung verbessert, da Teilbereiche durch die Anlage von Gärten weiter entsiegelt werden und neu belebt werden.

Die Ergebnisse und Maßnahmen der Umweltprüfung, welche bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan durchgeführt wurde, haben weiterhin Bestand. Im Folgenden werden aus diesem Grund noch einmal die wesentlichen Ergebnisse der zum Ursprungsplan durchgeführten Umweltprüfung im Kontext der 1. Änderung aufgeführt.

Zusammenfassung:

Der Ursprungsplan und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 wurden auf ihre Umweltauswirkungen überprüft:

Am nördlichen Rand des Wohngebietes wird wie bislang für die direkt an der Lübbecker Straße geplante Bebauung passiver Schallschutz festgesetzt. Die Maßnahme ist notwendig, um das Wohnen innerhalb der Gebäude zu schützen.

Darüber hinaus ergeben sich aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen keine Vorgaben.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Kompensationsmaßnahmen

Die geringfügigen planungsrechtlichen Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung haben keinen Einfluss auf den landschaftsökologischen Eingriff. Daher entfällt die Notwendigkeit zu einer erneuten Betrachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i. V. m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das neue Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Die im rechtskräftigen Plan festgesetzten Maßnahmen sind demnach weiterhin geeignet die Eingriffsfolgen zu kompensieren und sind im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Durch die 1. Änderung wird keine Kompensation erforderlich, da diese im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird. Es ergibt sich durch die 1. Änderung keine Zulässigkeit von neuen oder erstmaligen Eingriffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen.

Die Entsiegelung im Bereich der Gärten bewirkt eine Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Aus der Umnutzung der überwiegend versiegelten gewerblichen Flächen zu einem Wohngebiet resultieren weitere positive Umweltauswirkungen. Diese beziehen sich insbesondere auf die Schutzgüter Landschaft und Freiraumverbund, Klima und Luft. Über die Höhenbegrenzung und Gestaltungsvorschriften für die Baukörper werden die negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft minimiert.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken dienen der Einbindung der Bebauung in die Umgebung und tragen zum Erhalt und zur Entwicklung der Eigenart und Schönheit des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Die Pflanzmaßnahmen werden von der Stadt Löhne durch Ortsbegehung in angemessenen Zeiträumen überprüft.

Die Mobilisierung des Standortes für die Wohnbebauung ist aus Sicht der Umwelt zu begrüßen, weil hierdurch eine Fläche recycelt wird, die gut in ein bestehendes Wohngebiet

integriert ist und in deren Umfeld die erforderliche Infrastruktur bereits vorhanden ist. Die erstmalige Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich wird hierdurch verringert.

Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

In der Gesamtbetrachtung ergeben sich aus Sicht der Umwelt keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178; es sind vielmehr - wie durch die Ursprungsplanung - Entlastungen für mehrere Schutzgüter zu erwarten.

Bielefeld, Januar 2019