



# **STADT LÖHNE**

## **Bebauungsplan Nr. 161/A 1. Änderung und Erweiterung**

### **„Wohngebiet im Bereich zwischen Badeweg und An der Beeke“**

#### **Begründung mit Umweltbericht**

**September 2014**

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

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 2.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 2.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
  - 2.4 Gewässer
  - 2.5 Boden
  - 2.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 3. Planungsziele und Plankonzept**
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
  - 4.4 Erschließung und Verkehr
  - 4.5 Immissionsschutz
  - 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 5.4 Eingriffsregelung
  - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

## **Teil I: Begründung**

### **1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets**

Im Osten des Stadtteils Mennighüffen ist bei der jüngeren Siedlungsentwicklung eine Ackerfläche im heutigen Siedlungskörper unbebaut geblieben. Diese liegt insgesamt zwischen dem Badeweg und der Straße An der Beeke im Norden und Süden sowie der Ernst-Wilm-Straße und der Straße Schulfeld bzw. der dortigen Wohnbebauung im Osten und Westen und ist durch einen Grasweg in zwei Teilflächen untergliedert. Für die östliche Teilfläche ist der Stadt das Vorhaben einer ergänzenden, kleinteiligen Wohnbebauung vorgelegt worden. Dieses ist städtebaulich als Beitrag zur Schließung des örtlichen Siedlungszusammenhangs und mit Blick auf die Nutzung einer verbliebenen Restfläche mit umgebender Bebauung für die Bereitstellung von Bauland grundsätzlich positiv zu bewerten.

Um auch für die längerfristige Perspektive eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist aus Anlass des konkreten Vorhabens ein städtebauliches Rahmenkonzept nicht nur für die aktuell angestrebte Wohnbebauung, sondern für die gesamte verbliebene Freifläche erstellt worden.

Der Stadtteil Mennighüffen verfügt über zwei zentrale Versorgungsbereiche. Das kleinere Nahversorgungszentrum Werster Straße befindet sich nur rd. 50-100 m südlich/südwestlich des Plangebiets und kann über einen Fuß-/Radweganschluss des geplanten Wohngebiets an die Straße An der Beeke auch von Fußgängern und Radfahrern sehr gut erreicht werden. Auch Kindergarten, Grundschule und Sportanlagen befinden sich in enger Nachbarschaft nur rd. 200 m nordwestlich im Bereich Kirchstraße, Glockenstraße und Wietbrede. Naherholungsmöglichkeiten bietet auch der freie Landschaftsraum im Nordosten. Das Plangebiet ist somit sehr gut in den Siedlungszusammenhang und die örtliche Infrastruktur eingebunden und bietet sich auch aus diesen Gründen für eine Nachverdichtung zu Wohnzwecken an.

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

Die im städtebaulichen Rahmenkonzept insgesamt für eine Wohnbauentwicklung vorgesehene Fläche umfasst rd. 1,93 ha, dass zur Zeit mit dem Bebauungsplan Nr. 161/A, 1. Änderung und Erweiterung, vorbereitete Wohngebiet nimmt davon rd. 0,75 ha ein. Die im aktuell geplanten Wohngebiet vorgesehene Grundflächenzahl GRZ wird bei 0,3 angesiedelt. Auch bei einer späteren Umsetzung des Gesamtkonzepts geht die Stadt davon aus, zur Einbindung in das Gesamtquartier dann ebenfalls eine GRZ von 0,3 festzusetzen.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19(2) BauNVO liegt danach für das vorliegende Plangebiet bei 0,23 ha sowie bei einer Umsetzung des Gesamtkonzepts in Summe bei 0,58 ha und somit in beiden Fällen bei unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Selbst bei einer nicht gänzlich ausgeschlossenen späteren Festsetzung einer GRZ von 0,4 als Höchstwert nach BauNVO für die später zu überplanende westliche Teilfläche ergäbe sich eine Unterschreitung dieses Schwellenwerts. Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und/oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht vorhanden.

Somit kann die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 161/A „Wohngebiet im Bereich zwischen Badeweg und An der Beeke“ nach summarischer Prüfung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

## **2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

### **2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 161/A, 1. Änderung und Ergänzung, ist insgesamt unbebaut. Im Nordwesten verbleibt ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück und ein angrenzendes, noch unbebautes Wohngrundstück außerhalb des Plangebiets, beide Flächen sind durch den Ursprungsplan Nr. 161/A als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Parzelle eines bisherigen Graswegs wird bis zum Badeweg in die vorliegende Planung einbezogen. Dieser Grasweg verläuft geradlinig bis zur Straße An der Beeke im Süden.

Die östlich angrenzende Fläche ist bislang als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keinerlei Gehölzbestand auf. Darüber hinaus ist im Südosten eine vorhandene öffentliche Grünfläche in das Plangebiet einbezogen. Diese ist i.W. als ökologische Entwicklungsfläche ausgeprägt und überwiegend mit strauchartigen Gehölzen weitgehend bewachsen. Darüber hinaus nimmt sie im Bestand die wesentlichen Teile der naturnah gestalteten Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung des östlich bestehenden Wohngebiets um Ernst-Wilm- und K.-T.-Friedner-Straße auf. Auch ist im äußersten Nordosten dieser Grünfläche ein Spielplatz vorhanden. Das o.g., an das heutige Plangebiet angrenzende Wohngebiet ist entsprechend des gültigen Bebauungsplans durch eine kleinteilige, familiengerechte Wohnbebauung aus eingeschossigen Einzelhäusern, meist mit Satteldächern, geprägt. Die Dachräume sind überwiegend ausgebaut und werden ebenfalls zum Wohnen genutzt.

Nördlich des Badewegs bestehen weitere 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 des o.g. Graswegs folgt eine weitere verbliebene Ackerfläche und im Süden eine kleine Grünlandfläche. Daran grenzt westlich 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 geprägt 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 auch optisch vom Plangebiet abgesetzt.

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

## 2.2 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 2.4 dieser Begründung).

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Löhne stellt den Geltungsbereich weitestgehend als *Wohnbaufläche* sowie im Süden entlang des Ostscheider Bachs als *Grünfläche* dar.

Die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 161/A wird gemäß § 8(2) BauGB aus dem FNP entwickelt und setzt die Flächen entsprechend als allgemeines Wohngebiet, Grünfläche und untergeordnet als Entsorgungsfläche zur naturnahen Niederschlagswasserbeseitigung fest.

## 2.3 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 NRW<sup>1</sup> geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind hier ebenfalls nicht kartiert. Das **Landschaftsschutzgebiet Ravensberger Hügelland** (LSG 3.2.1.1) liegt außerhalb des Siedlungsgebietes und beginnt nördlich der Krellstraße rd. 300 m entfernt sowie südlich rd. 380 m entfernt. Aufgrund zwischenliegender Siedlungs- und Landschaftsbereiche 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.

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 NRW<sup>2</sup> 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 5.3 dargelegt.

## 2.4 Gewässer

Gewässer kommen im Plangebiet nur in Form des naturnah gestalteten **Regenwasser-rückhaltebeckens** sowie dessen Zuleitungen als offene Gräben im Osten vor. Außerhalb des Plangebiets verläuft südlich der Straße An der Beeke der Ostscheider Bach. Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets **Bad Oeynhausen, Schutzzone III B**. 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.

---

<sup>1</sup> „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

<sup>2</sup> 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.

## 2.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>3</sup> 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 zu<sup>4</sup>.

Der *Geologische Dienst NRW* weist im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass im nördlichen Teil des Plangebiets unterschiedlich mächtige fluvioglazial abgelagerte Schmelzwassersande jurasisches Festgestein (Tonstein und Tonmergestein/Unterkreide) überlagern, wogegen im südlichen Teil Grundmoränenreste (Schluff, Ton, Steine) über quartären Schmelzwassersanden lagern und es sich somit um einen inhomogenen Baugrund handelt, der bei der Realisierung objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten ist. Weiterhin wird aufgrund der geologischen Ausgangssubstrate auf eine möglicherweise vorhandene wasserundurchlässige Stausohle hingewiesen.

## 2.6 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.

## 2.7 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).

---

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2003

### 3. Planungsziele und Plankonzept

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 161/A beabsichtigt die Stadt die ergänzende Ausweisung von Wohnbauland, um der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum innerörtlich gerecht zu werden. Durch diese Siedlungsentwicklung auf einer verbliebenen, allseits von Bebauung umgebenen Ackerfläche kann der bestehende Siedlungszusammenhang weiter geschlossen werden. Auch die gute Erreichbarkeit der umgebenden Infrastrukturangebote in jeweils nur wenigen 100 m Entfernung spricht für die Ergänzung der bestehenden Wohnbaustrukturen zwischen Badeweg und An der Beeke (z.B. Nahversorgungszentrum Werster Straße, Grundschule, Kindergarten, Sportanlagen etc. im Bereich Glockenstraße). Voraussetzung ist eine umgebungsverträgliche Einbindung in den Bestand. Vor diesem Hintergrund werden im Einzelnen folgende Ziele verfolgt:

- Weitgehend eigenständige Verkehrsanbindung über eine neue Erschließungsstraße mit Anschluss an den Badeweg und Anbindung von lediglich drei unmittelbar angrenzenden neuen Wohnbaugrundstücken an die Ernst-Wilm-Straße.
- Verträgliche Abwicklung des Baustellenverkehrs.
- Technische Erschließung und Kanalisation vollständig über die neu geplanten Anlagen, kein Eingriff in bestehende Wohnstraßen.
- 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 ergänzende Nutzung des im Grünzug vorhandenen Regenrückhaltebeckens und der bestehenden Mulden.

Auch wenn mit der vorliegenden Planung nur der östliche Teil der verbliebenen Freifläche überplant wird, soll dabei eine Gesamterschließung im Blick behalten werden. Daher ist im Vorfeld ein städtebauliches Rahmenkonzept erarbeitet worden, das eine Bebauung der gesamten Entwicklungsfläche unter Einbeziehung des bislang nicht verfügbaren Teils westlich des bestehenden Graswegs berücksichtigt. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung in einem ersten Abschnitt östlich des vorhandenen Graswegs gemäß den kommunalen Zielsetzungen als kleinteiliges, familiengerechtes Wohnquartier planungsrechtlich zu entwickeln. Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 161/A „Wohngebiet im Bereich zwischen Badeweg und An der Beeke“ 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 o.g. 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 Gewährleistung eines verträglichen Baustellenverkehrs bei der Umsetzung, zur Erweiterung/ergänzenden Ausstattung des Spielplatzes im Osten, zu den erforderlichen Anpassungen an den Anlagen zur Regenwasserversickerung und zur temporären Einrichtung des für den ersten Bauabschnitt erforderlichen Wendepplatzes innerhalb der südlichen Grünfläche erfolgen.



Städtebauliches Rahmenkonzept für den Entwicklungsbereich zwischen Badeweg und An der Beeke insgesamt, Planungsbüro Tischmann Schrooten, Oktober 2013/August 2014 (genordet, ohne Maßstab)

## 4. Inhalte und Festsetzungen

### 4.1 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 umgebenden 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.

### 4.2 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 teils differenzierte Regelungen für den nördlichen und südlichen Teil des Plangebiets getroffen, das allgemeine Wohngebiet wird dazu in die Teilflächen WA1 im Süden und WA2 im Norden differenziert. 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 durchgrünten Gebietscharakters analog zu den Vorgaben des Ursprungsplans für das östlich benachbarte Wohngebiet 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 **Teilfläche WA1** bei **maximal zwei Vollgeschossen** angesiedelt. Die Festsetzung entwickelt in Kombination mit den Vorgaben zur **Trauf- und Firsthöhe** hier die 1- bis „1-1/2“-geschossige Anmutung der Gebäude vor allem in der benachbarten Ernst-Wilm-Straße in das Plangebiet hinein weiter, ermöglicht aber gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität auch für die Nutzung der Dachgeschosse. Dabei soll im Zusammenspiel mit den Gestaltungsvorgaben für die Dachneigung ausdrücklich auch eine Bungalow-Bauweise mit flacher geneigtem Dach ermöglicht werden, um eine z.B. von älteren Menschen nachgefragte, erdgeschossige Bauform sinnvoll umsetzen zu können.

Im nördlichen Bereich 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 „Stadt villen“ unterscheiden sich jedoch in Charakter und Straßenraumwirkung deutlich von den o.g. Bauformen, sodass für diese durch **zwingende Vorgabe der Zweigeschossigkeit** in Verbindung mit einem entsprechend festgesetzten **Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe** konkret die kleinere, nördliche **Teilfläche WA2** vorgesehen ist. Die Gesamthöhenentwicklung wird dabei analog zum Umfeld durch eine **maximale Firsthöhe** von 9,5 m eingegrenzt.

Für die geplante Baugebietsentwicklung ist bereits frühzeitig eine Entwässerungsplanung einschließlich der geplanten Höhenlage der Leitungen und Kanaldeckel eingeholt worden. Damit ist die künftige Höhenentwicklung der Planstraße 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** zusätzlich auf **Einzel- und Doppelhäuser** und im **WA2** 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 zur Planstraße sind dort, wo eine seitliche Gebäudeanordnung zur Straße zu erwarten ist, flächensparend mit 3 m festgelegt. Dort wo eine Ausrichtung der Wohngärten in Richtung Westen und damit auch Richtung Planstraße erfolgen kann, 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.

#### 4.3 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 vorhanden. Um die umgebende Prägung aufzunehmen und gleichzeitig gewisse Spielräume zu eröffnen, werden neben der überwiegenden, nachbarschaftsbezogenen **Vorgabe geneigter Dächer** auch die Regelung zur Dachneigung differenziert für die Teilflächen WA1 und WA2 getroffen.

Im **WA1** werden demnach geneigte Dächer ab **mindestens 20° Dachneigung** vorgegeben. Somit ist einerseits eine typische „1-1/2“-geschossige Bauweise analog zum östlich benachbarten Wohngebiet möglich, gleichzeitig aber auch eine Bungalow-Bauweise mit geneigtem Dach wie sie nördlich des Badewegs besteht. Im **WA2** ist für die angestrebte, voll zweigeschossige Bauweise durchgängig mit flacheren Dachneigungen zu rechnen. Steile Neigungen über 35° wären unter Einhaltung der vorgegebenen maximalen Firsthöhe von 9,5 m auch kaum möglich. Daher wird hier neben dem **Flachdach** das **Walmdach** mit Dachneigungen von **20°-35°** zugelassen.

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 in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite und Ortgangabstand erkennbar untergeordnet sind. Im WA2 ist eine voll zweigeschossige Bauweise vorgesehen, Dachaufbauten und -einschnitte würden hier im Zusammenspiel mit den flacheren Dachneigungen in besonderem Umfang unmaßstäblich wirken. Aufgrund der zulässigen vollen Zweigeschossigkeit sind sie andererseits für eine effektive bauliche Nutzung hier nicht erforderlich. Daher werden Dachaufbauten und -einschnitte im WA2 insgesamt ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden einheitliche Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** 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.

Auch beinhaltet der Bebauungsplan 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 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 nur als Hecken auszuführen, standortgerechte, heimische Laubhecken werden dabei empfohlen. 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.

#### 4.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an den Badeweg. 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 letzte Anbindung an das klassifizierte, weiterführende Straßennetz.

Die **innere Erschließung** erfolgt i.W. verkehrsflächensparsam durch eine Erschließungsstraße auf der Parzelle des bisherigen Graswegs. Diese wird zunächst als Sticherschließung ausgebaut, bei einer späteren Fortentwicklung des Wohngebiets auf der westlich benachbarten bisherigen Ackerfläche soll sie zu einer Ringerschließung ergänzt werden. Bis dies umgesetzt wird, ist eine Wendeanlage erforderlich, die auch das Wenden von Müllfahrzeugen erlaubt. Diese soll temporär innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Ende des Stichwegs realisiert werden. Ein Kfz-Anschluss an die südlich angrenzende Straße An der Beeke soll dabei ausdrücklich nicht erfolgen und durch Einbauten (Absperrbügel) unterbunden werden. Um dies verbindlich zu sichern, soll eine entsprechende Regelung in den Erschließungsvertrag aufgenommen werden. Da bei vollständiger Umsetzung des Gesamtkonzepts keine Wendeanlage mehr benötigt wird, werden die Festsetzungen bereits auf diese letztliche Zielsetzung ausgerichtet. Die Sicherung des zunächst erforderlichen Wendeplatzes durch Vertrag sieht die Stadt als ausreichend an, um die Erschließung des aktuell geplanten Wohngebiets zu sichern.

Eine Anbindung an die teils unmittelbar angrenzende, bestehende Ernst-Wilm-Straße ist nur im sehr untergeordneten Maß für drei künftige Wohnbaugrundstücke geplant. Die weiteren östlichen Grundstücksflächen sollen über kleine private Stichwege an die neue Erschließungsstraße angebunden werden. Die technische Erschließung mit Kanalisation etc. ist insgesamt über diese neue Straße vorgesehen. Somit werden entsprechende Flächen für Geh-, Fahr- und Leistungsrechte bzw. nur für Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Auf diese Weise kann die ergänzende Siedlungsentwicklung umgebungsverträglich in die vorhandenen Strukturen eingebunden werden.

**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. **Öffentliche Parkplätze** sind in den angrenzenden Straßen vorhanden und können auch in der neuen Erschließungsstraße in ausreichendem Umfang hergestellt werden. 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. Auch sind deren Belange in den umgebenden Straßen bereits berücksichtigt. Zusätzlich ist eine entsprechende Anbindung durch die im Süden geplante öffentliche Grünfläche an die Straße An der Beeke sinnvoll und vorgesehen.

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.

#### 4.5 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 werden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse zu den einzelnen Aspekten des Immissionsschutzes im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

## 4.6 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 eine Versorgung mit Erdgas grundsätzlich möglich ist.
- 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 *Unitymedia NRW GmbH* hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass sie grundsätzlich daran interessiert ist, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern (Breitbandversorgung).
- Die Wasserversorgung erfordert für die neue Bebauung ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt durch einen neuen Kanal in der geplanten Erschließungsstraße mit Anbindung an die vorhandenen Leitungen in der Straße An der Beeke, eine entsprechende Entwässerungsplanung ist bereits im Vorfeld eingeholt worden. Die Anbindung der östlich gelegenen Grundstücke an diesen neuen Kanal ist dabei über die geplanten privaten Erschließungsstiche vorgesehen und im Bebauungsplan gesichert.

### b) Wasserwirtschaft

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) 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 benachbarten Wohngebiets in dessen südlichem Anschluss eine **naturnahe Anlage zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers** errichtet worden.

Die o.g. Entwässerungsplanung berücksichtigt einen Anschluss auch des ergänzenden Wohngebiets an diese Anlage. Der Entwässerung des vorliegend überplanten östlichen Teils des Gesamtkonzepts kann dabei nach ersten Abstimmungen durch einen Umbau der bestehenden Drosseleinrichtung gesichert werden.

Erst bei einer Gesamtumsetzung des Plankonzepts (siehe Kapitel 4) wird eine Erweiterung des bestehenden Beckens um etwa die Hälfte in Richtung Westen erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan bezieht daher die östlich benachbarte Grünfläche des Ursprungsplans Nr. 161/A in den Geltungsbereich ein, die Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung werden hier entsprechend bereits unter Berücksichtigung der möglichen Gesamtentwicklung anhand des Rahmenkonzepts (vgl. Kapitel 3) aktualisiert.

Die ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt über einen ebenfalls neuen Regenwasserkanal in der geplanten Erschließungsstraße, der über die ergänzende Grünfläche im Süden an die vorhandenen offenen Gräben als Vorfluter des o.g. Rückhalte- und Versickerungsbeckens anbindet.

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.

## 4.7 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 im Nachbar- bzw. Ursprungsplan Nr. 161/A sowie auch in der Örtlichkeit als öffentliche Grünfläche mit dem Schwerpunkt der Ausprägung als ökologische Entwicklungsfläche umgesetzt ist. Diese Entwicklung soll im Südwesten des aktuellen Plangebiets fortgeführt werden, dabei soll eine Fußeganbindung an die Straße An der Beeke berücksichtigt werden. Demgemäß wird die o.g. öffentliche Grünfläche nach Westen erweitert, um das seit langem verfolgte Planungsziel für einen Grünzug entlang des Bachs weiter umzusetzen bzw. vorzubereiten. Im Rahmen der Umsetzung soll dabei am Ende des Erschließungsstichs für den aktuellen Bauabschnitt des Gesamtkonzepts (vgl. Kapitel 3) temporär ein Wendepunkt in die Grünfläche integriert werden. Nähere Regelungen zur Herstellung, zum späteren Rückbau und Fortentwicklung sowie zur Kostentragung sollen im Erschließungsvertrag erfolgen.

Im östlichen Bereich der vorhandenen Grünfläche besteht daneben eine rd. 500 m<sup>2</sup> große Spielplatzfläche. Durch die aktuell geplante Bebauung ergibt sich nach Ermittlung des städtischen Fachamts rechnerisch ein zusätzlicher Spielflächenbedarf von rd. 400 m<sup>2</sup>.

Eine Erweiterung des vorhandenen Spielplatzes wird zur Deckung des Zusatzbedarfs für sinnvoll erachtet, jedoch liegt die vorhandene Spielplatzfläche zwischen bestehenden Wohngrundstücken im Norden und Osten, dem Regenwasserversickerungsbecken im Süden und dessen offener Zulaufmulde mit anschließender ökologischer Entwicklungsfläche im Westen. Das flächenhafte Erweiterungspotenzial des Spielplatzes liegt daher unmittelbar bei etwa 275 m<sup>2</sup>, für eine vollständige Deckung des rechnerisch festgestellten Bedarfs müsste die o.g. Mulde in Richtung Westen gequert werden. Parallel zur Offenlage haben daher weitere Abstimmungen zwischen der Stadt und dem Eigentümer der Entwicklungsflächen stattgefunden. Im Ergebnis soll die Spielplatzenerweiterung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nur auf der östlichen Seite der Mulde erfolgen, die zwischenzeitlich angedachte zusätzliche Erweiterung um rd. 145 m<sup>2</sup> auf der Westseite der Mulde soll hier nicht weiter verfolgt werden. Die Erweiterung nur auf der Ostseite in Verbindung mit einer adäquaten Ausstattung durch den Bauträger nach Vorgaben der Jugendhilfeplanung wird hier im Rahmen der Abwägung für sinnvoll und ausreichend erachtet. Entsprechende Vereinbarungen über Art und Umfang der Maßnahmen sowie die Kostentragung sollen im Erschließungsvertrag verankert werden. Auf diese Weise kann eine kostenintensive Zuwegung mit eventueller Teilverrohrung der o.g. Mulde sowie ein Eingriff in die westlich davon gelegene, ökologische Entwicklungsfläche für eine zunächst nur geringe Erweiterung des Spielplatzes unterbleiben.

Für eine spätere weitere Wohnbauentwicklung im Rahmen des Gesamtkonzepts nach Kapitel 3 dieser Begründung empfiehlt das Fachamt wiederum eine Deckung des dann weiteren Spielerweiterungsbedarfs im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Spielplatz. Dies würde absehbar zu diesem späteren Zeitpunkt dann eine entsprechende Erweiterung des Spielplatzes nach Westen mit Übersprung über die vorhandene Mulde erfordern.

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.

## **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“<sup>5</sup> 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.

---

<sup>5</sup> Stadt Löhne, Vorrangflächen für den Biotopverbund und Abgrenzung und Bewertung von Biotopen im Stadtgebiet Löhne, 2004

Dabei wird eine Breite von rd. 15-20 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. Umweltrelevante Auswirkungen

### 5.1 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.

### 5.2 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.

### 5.3 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 NRW<sup>6</sup> 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 in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude 13 Fledermausarten (alle streng geschützt), 31 Vogelarten (davon 17 streng geschützt) und mit der Kreuzkröte eine Amphibienart sowie der Zauneidechse eine Reptilienart (beide streng geschützt) vorkommen.

Von den aufgeführten Arten sind unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr, der Kleine Abendsegler und der Große Abendsegler mit einem **ungünstigen Erhaltungszustand** kartiert. Die Bechsteinfledermaus ist mit einem **schlechten Erhaltungszustand** benannt. Unter den Vögeln ist für Steinkauz, Uhu, Rohrweihe, Pirol, Rebhuhn, Gartenrotschwanz und Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Der Wachtelkönig weist einen schlechten Erhaltungszustand auf. Zudem ist die Kreuzkröte den Amphibienarten 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.

---

<sup>6</sup> 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.

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 Jahren entwickelten Grünbereiche entlang der Beeke bieten ein größeres Lebensraumpotenzial.

Geschützte oder schutzwürdige Biotop, 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. Im „Fachplan Biotopverbund“ der Stadt ist der vorhandene und nach dem FNP weiter zu entwickelnde Grünzug entlang der Beeke jedoch als Grünband/Ausbreitungsachse dargestellt und im Osten teils umgesetzt. Der bereits umgesetzte Grünbereich mit naturnahem Gehölzbestand, Regenwasserbewirtschaftung und Spielplatz besitzt ein gewisses Lebensraumpotenzial, gleiches gilt für die umgebenden Hausgartenbereiche, insbesondere in Bezug auf siedlungsfolgende Arten.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen, die angrenzenden Straßen und die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ist bislang davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des großräumigen Freiraums im Nordosten ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen.

Durch die Planung kann es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der Erschließungsstraße und der damit verbundenen Versiegelung sowie mit der erforderlichen Anpassungen/Erweiterung der Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung 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 Neuaufstellung des Bebauungsplans nachzeitigem 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 Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

#### 5.4 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 Bebauungsplans 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 zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt nicht nur durch Bebauung auf einer bisherigen Ackerfläche stattfinden, sondern auch durch Erweiterung der im Südosten bestehenden Spielplatzes innerhalb eines Grünzugs, der auch zur Kompensation der Eingriffe bei der Entwicklung des inzwischen bestehenden Wohngebiets um die Ernst-Wilm-Straße gedient hat bzw. dient.

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. 0,03 ha und der Grünzug um rd. 0,11 ha erweitert werden. Der begleitende Kompensationseffekt auf einer ökologischen Entwicklungsfläche mit einem fast dreifachen Umfang der Eingriffsfläche wird dabei als vertretbar angesehen, auch unter Berücksichtigung der temporären Nutzung eines Teilbereichs als Wendepplatz für die Erschließung des ersten Bauabschnitts.

## 5.5 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, 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 Klimatelemente (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 Bachs 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 Breiten von 15-20 m 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.

## 6. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
<b>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</b>	<b>0,75</b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>0,12</b>
<b>Entsorgungsfläche Niederschlagswasser</b>	<b>0,08</b>
<b>Öffentliche Grünfläche, davon</b>	<b>0,58</b>
- Ökologische Entwicklungsfläche	0,38
- Spielplatz	0,08
- Sonstige Freifläche	0,12
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>1,53</b>

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

## 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Die Aufstellung und Einleitung des Beteiligungsverfahrens ist in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 20.02.2014 beschlossen worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a i.V.m. § 3(1) BauGB hat durch eine öffentliche Veranstaltung am 10.04.2014 sowie anschließende Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme im Rathaus der Stadt Löhne bis zum 17.04.2014 stattgefunden.

Ebenfalls im März 2014 sind berührte Fachbehörden frühzeitig im Sinne von § 13a i.V.m. § 4(1) BauGB beteiligt worden.

Die öffentliche Auslegung nach § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 13a i.V.m. § 4(2) BauGB sind zwischen Ende Mai und Anfang Juli 2014 durchgeführt worden.

#### **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 September 2014