



SPENGE
STADT

**2. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes-Nr. 34
„Bielefelder Straße“
gem. § 13 BauGB**

Begründung

Satzung

Juni 2021

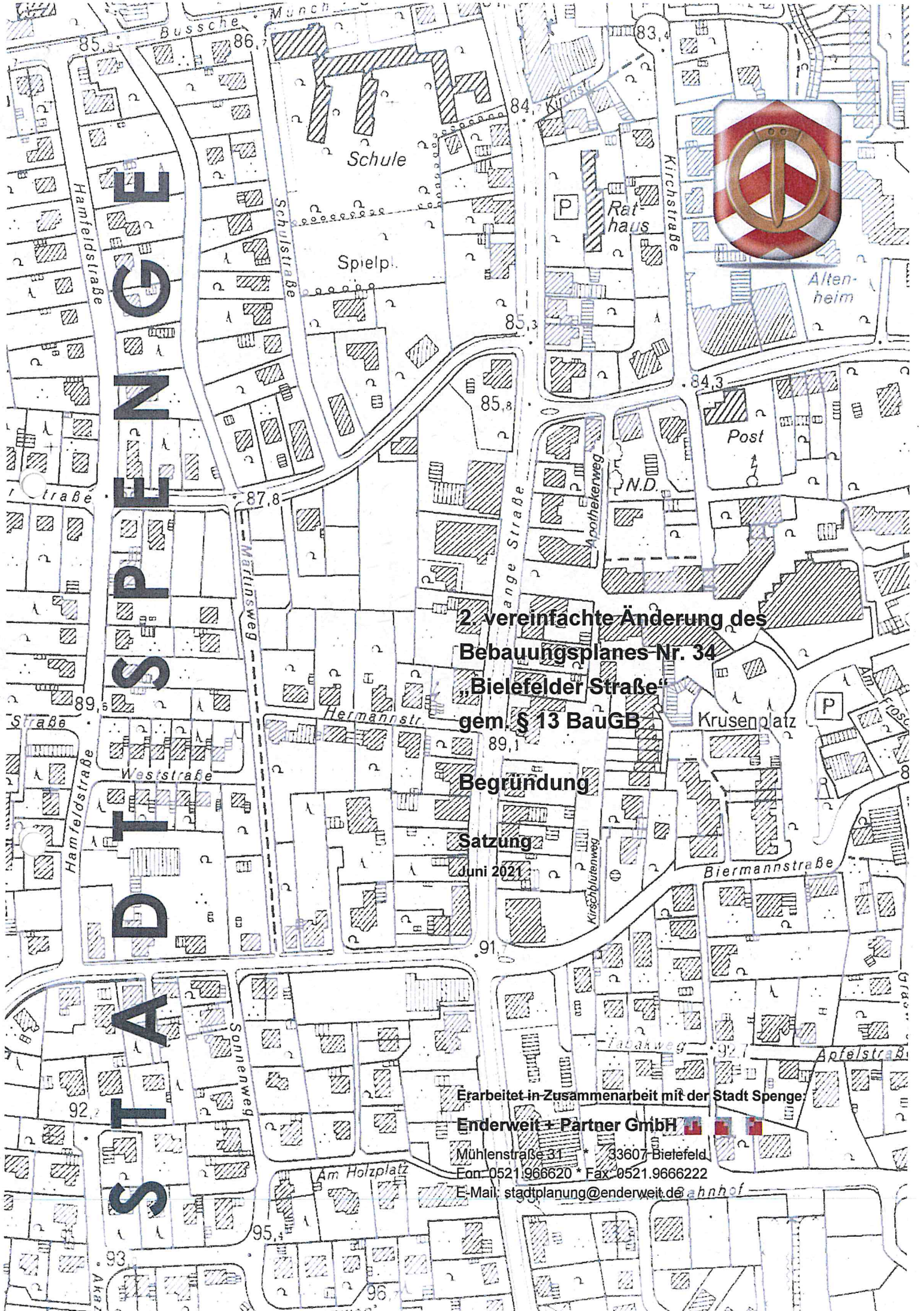
Erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Stadt Spenge

Enderweit + Partner GmbH

Mühlenstraße 31 • 33607 Bielefeld

Telefon 0521.966620 • Fax 0521.966622

E-Mail: stadtplanung@enderweit.de



Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Bielefelder Straße“

1. Allgemeines, Abgrenzung des Plangebiets

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Nachverdichtung des Siedlungsgefüges in der Gabelung zwischen der Bielefelder Straße und der Herforder Straße. Somit kann die vorhandene Erschließung besser ausgenutzt und die vorhandene Siedlungsstruktur abgerundet werden.

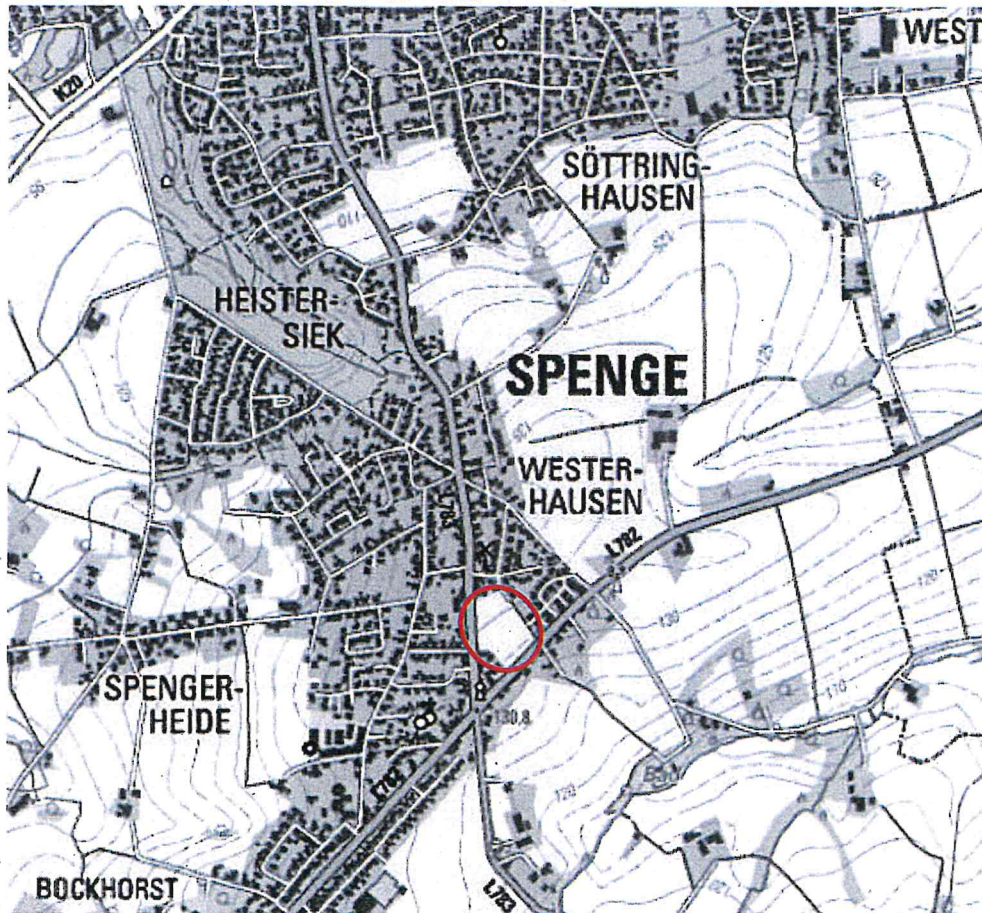


Abb. 1: Übersichtsplan

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lenzinghausen, östlich des Siedlungsschwerpunkts. Es umfasst die Flurstücke 763 (teilweise), 833 (teilweise), 921 und 922, Flur 1, Gemarkung Lenzinghausen. Derzeit werden die Flurstücke als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Grünfläche genutzt. Im Westen grenzt das Areal an die Bielefelder Straße und im Südosten an die Herforder Straße. Nordöstlich endet die parallel zum Plangebiet verlaufende Straße „Grüner Weg“, der sich dann als Land- und Forstweg bis zur Herforder Straße fortsetzt. Auf diesen stößt die Straße „Am Ginsterbusch“. An dem Land- und Forstweg, welcher fußläufig begehbar ist, befindet sich ein Spielplatz.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 2,16 ha.

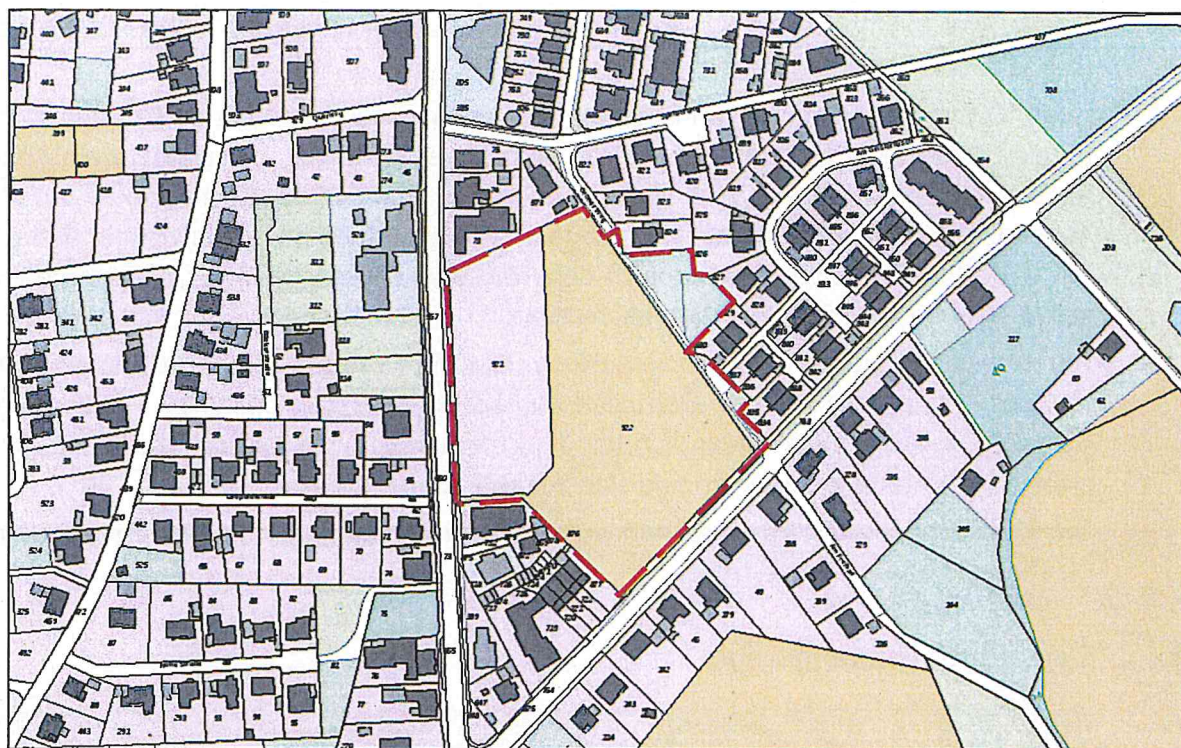


Abb. 2: Auszug Liegenschaftskarte

2. Verfahren

Vorgesehen ist eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung im Siedlungsgefüge. In diesem Bereich wird die Arrondierung des Siedlungsraums als ergänzende Maßnahme der Innenentwicklung angesehen, da unmittelbar an das bestehende Wohngebiet angrenzend erweitert wird und die bereits vorhandene Infrastruktur mit genutzt werden kann. Für den Bereich ist der B-Plan Nr. 34 „Bielefelder Straße“ rechtskräftig (siehe auch Kapitel 3: „Derzeitiges Planungsrecht“).

Es soll deshalb das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Die Planung schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind gegeben:

- Die Grundzüge der Planung, hier die planungsrechtliche Vorbereitung überwiegend von Wohnbauflächen, werden nicht berührt.
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Mit der Anwendung des § 13 BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Das Verfahren kann verkürzt und es muss kein frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Fall ist aber davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit und insbesondere benachbarte Grundstückseigentümer Interesse an der Überplanung dieses Arealen haben.

Der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren wurde am 10.12.2020 durch den Rat der Stadt Spenge gefasst.

In der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 04.02.2021 wurde ein neues Erschließungskonzept vorgestellt, das notwendig wurde, da nunmehr ein Anschluss an die Herforder Straße (L 782) vorgesehen ist. Der Ausschuss hat sich sodann dafür ausgesprochen, das Verfahren auf Grundlage des vorgestellten Konzepts weiterzuführen. Dieser Beschlussempfehlung haben sich der Hauptausschuss am 11.02.2021 und der Rat in seiner Sitzung am 25.02.2021 angeschlossen.

Am 16.03.2021 wurde dann der Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB gefasst. Diese konnten im Zeitraum vom 22.04.2021 bis 25.05.2021 Einsicht in die Unterlagen nehmen und sich zu der Planung äußern.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft, abgewogen und sofern erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet.

3. Derzeitiges Planungsrecht

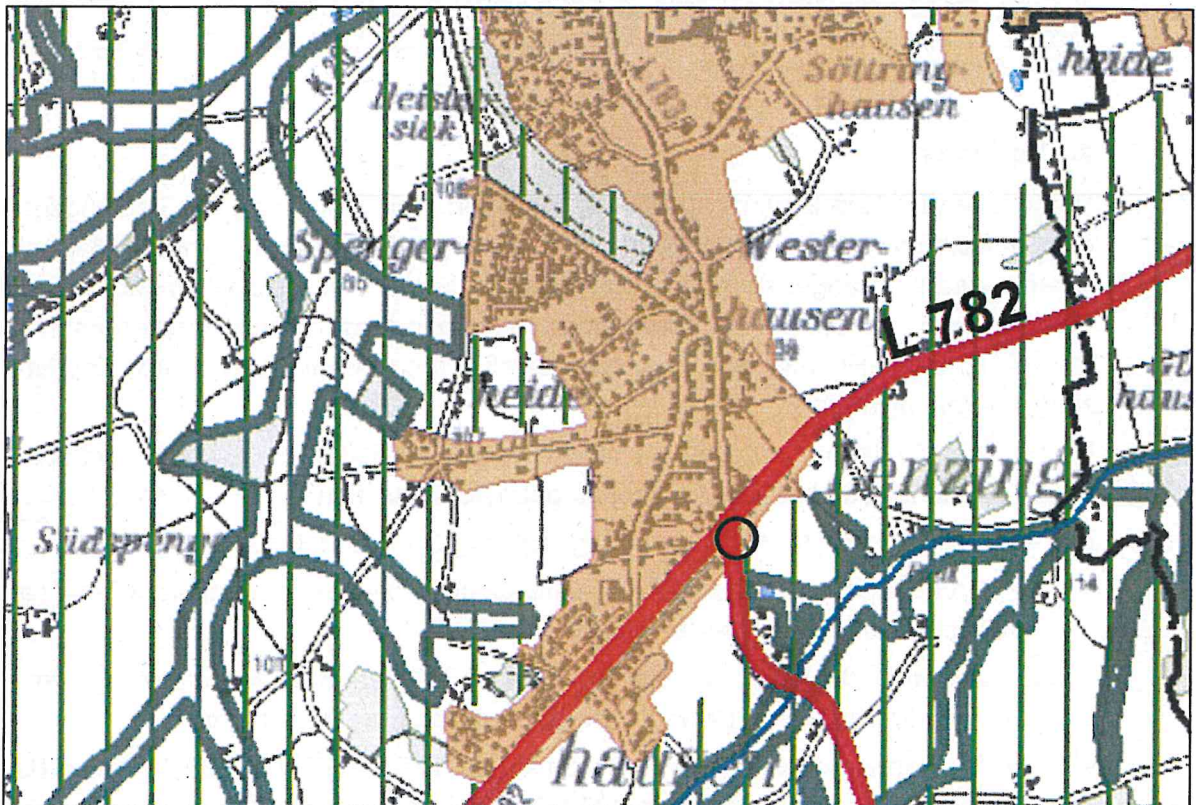


Abb.3: Auszug Regionalplan

Der **Regionalplan** der Bezirksregierung Detmold weist das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Spenge weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Somit bedarf es im Regionalplan und im Flächennutzungsplan keiner Änderung, da die Planung hieraus entwickelt wird.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil des rechtskräftigen **Bebauungsplans** Nr. 34 „Bielefelder Straße“. Dieser ist aus dem Jahre 1998 bzw. 1999 (1. Änderung) und wurde auf der hier zu beplanenden Fläche bis heute nicht umgesetzt. Insbesondere kann-

ten trotz Bemühungen keine Mischgebietsnutzungen angesiedelt werden. Bei der betreffenden Teilfläche (siehe hierzu Abbildung 5) handelt es sich um ein Mischgebiet (MI) im Westen sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Osten. Inzwischen haben sich die Bedarfe geändert, sodass beispielsweise die Ausweisung eines Mischgebiets an der Stelle nicht mehr benötigt wird und dem Vorhaben, vorrangig dringend benötigte Wohnbebauung zu schaffen, entgegensteht. Einzelne Festsetzungen sowie die Anordnung von Baufenstern und der Verkehrsfläche sollen entsprechend der geänderten Planung im Rahmen des Änderungsverfahrens angepasst werden.

Das Plangebiet unterliegt nicht dem **Landschaftsschutz**.

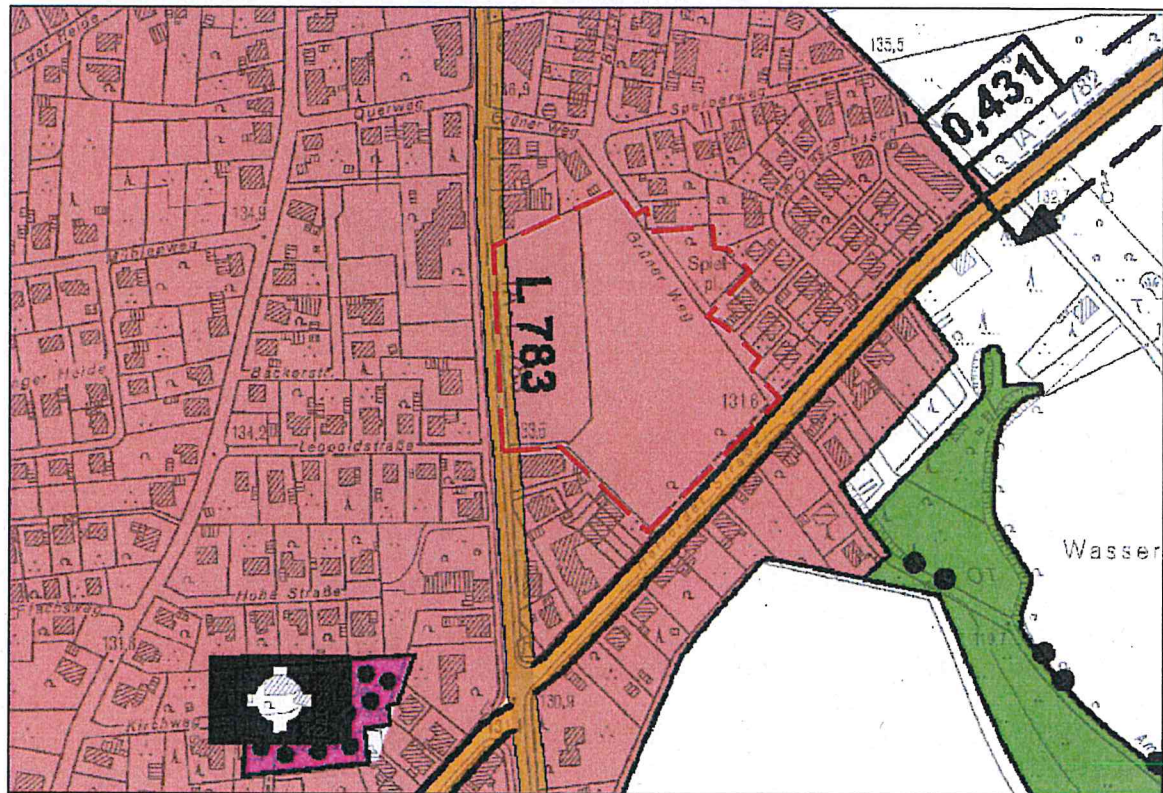


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan

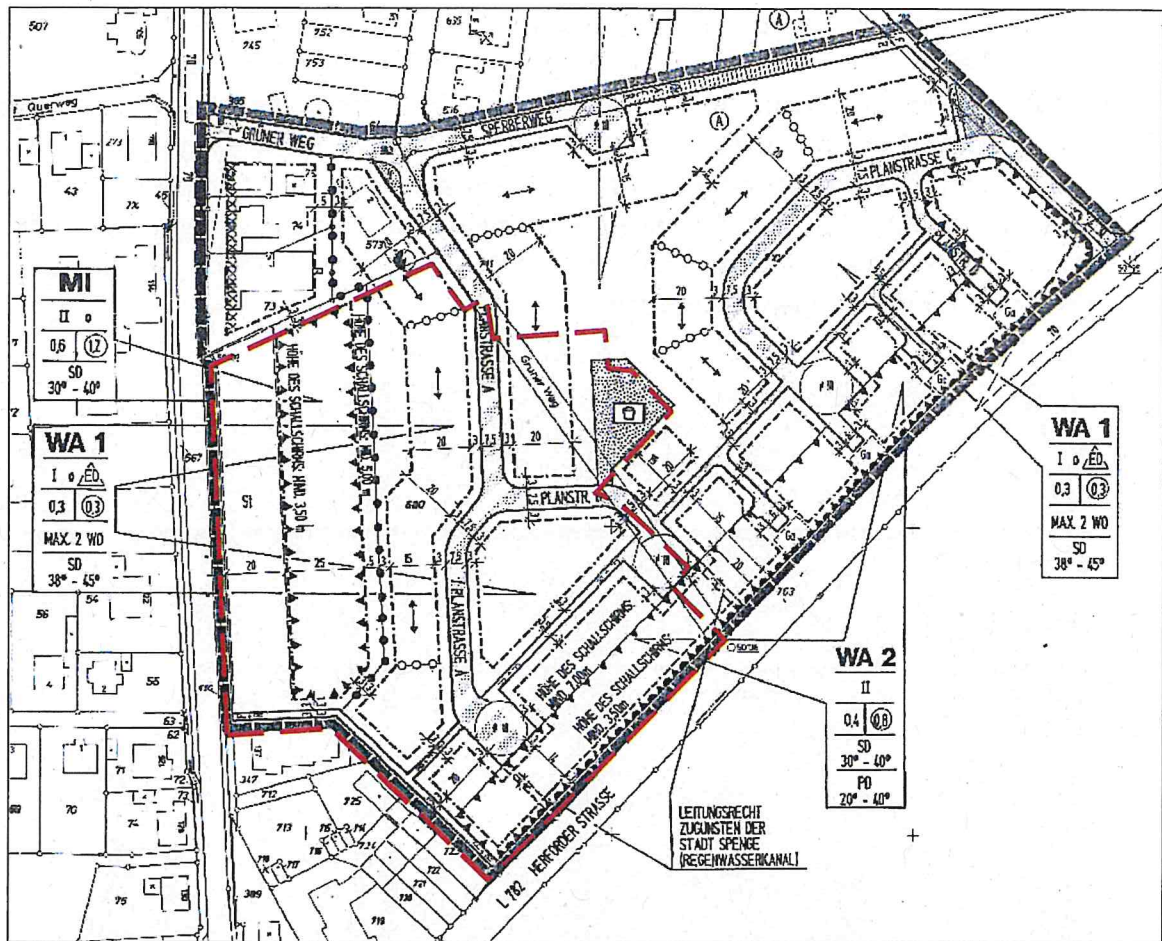


Abb. 5: Auszug Bebauungsplan Nr. 34 „Bielefelder Straße“ 1. vereinfachte Änderung

4. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Siedlungslücke zwischen der Bielefelder und Herforder Straße, südlich der Kernstadt im Ortsteil Lenzinghausen. Unmittelbar angrenzend sind 1- bis 2-geschossige Wohngebäude vorhanden. Größere, teils gewerblich genutzte Gebäude, befinden sich im Norden und Süden an der Bielefelder Straße. Das Umfeld wird von Satteldächern mit roten oder rot-braunen sowie auch schwarzen Dachziegeln dominiert.

Östlich gelegen befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Land- und Forstwirtschaftlichen Wegs ein Spielplatz. Die nächste Bushaltestelle „Einhaus“ befindet sich in 50 m Entfernung vom Plangebiet an der Bielefelder Straße.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 2,16 ha. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Grünfläche genutzt.

Im Plangebiet selbst ist keine erhaltenswerte Vegetation vorhanden.



Abb. 6: Luftbild

5. Anlass der Planung und allgemeine Ziele und Zwecke

Die Stadt Spenge beabsichtigt an diesem Standort eine Erweiterung und Nachverdichtung des vorhandenen Wohnsiedlungsbereiches. Die Fläche ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 überplant. Dieser sieht entlang der Bielefelder Straße eine gemischte Bebauung vor, in den übrigen Teilen Wohnbebauung. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen und der spürbar gestiegenen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau, wird die Mischnutzung nicht weiterverfolgt. Es ist vielmehr die Ausweisung neuer Baugrundstücke für unterschiedliche Zielgruppen am Wohnungsmarkt geboten, die dann auch tatsächlich umsetzbar ist. Hierzu sind vorrangig städtebaulich gut eingebundene und verfügbare Potentiale zu nutzen. Der betreffende Standort ist aufgrund seiner unmittelbaren Anbindung an den Siedlungsbereich für diese Art von Nutzung gut geeignet. Die vorhandene technische und sonstige Infrastruktur, welche aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes ausreichend bemessen ist, kann dabei für die beabsichtigte Wohnbauentwicklung mit genutzt werden. Ergänzend dient diese Entwicklung der Stärkung und Abrundung des Ortsteils Lenzinghausen. Durch die Entwicklung eines zusammenhängenden Wohngebietes wird diese städtebauliche Lücke geschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans ist städtebaulich vertretbar, eine wesentliche Beeinträchtigung Dritter durch die Planung ist nicht erkennbar.

Ein Investor ist bereit, die Erschließung des Gebiets durchzuführen und die Planung zügig umzusetzen.

6. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung sollen sich an der umliegenden Bebauung orientieren.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets werden zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt. Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die im Umfeld vorhandenen Strukturen. In der Summe erlauben sie eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke und definieren aber gleichzeitig die notwendigen städtebaulichen Eckdaten für eine Bebauung, die bei Ausschöpfung der Möglichkeiten an dieser Stelle städtebaulich vertretbar ist.

Aufgrund des Nebeneinanders vorhandener und geplanter Bausubstanz und um eine Einheitlichkeit im Erscheinungsbild zu wahren, sollen einige Festsetzungen zur Gebäudekubatur getroffen werden.

Die überbaubare Fläche auf den einzelnen Baugrundstücken ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Diese wurden mit Blick auf eine sinnvolle Ausrichtung der zulässigen Gebäude unter Würdigung der Umgebungsbebauung festgelegt und ermöglichen damit eine angemessene Freiflächen- und Vorgartengestaltung. Bauliche Nebenanlagen (z.B. Garagen, Carports, Gerätehäuser) sollen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Für die Flächen im Plangebiet werden Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt, wodurch eine aufgelockerte Bebauung erreicht wird. Weiter werden Festsetzungen zu maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen getroffen, die in unterschiedlichen Bereichen unterschiedliche Bauformen ermöglichen:

- im östlichen und südöstlichen Teil des Plangebiets Einzel- und Doppelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss,
- im mittleren und nördlichen Abschnitt auch Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen (z.B. Toskana-Typ),
- entlang der Bielefelder Straße eine kompakte 2-geschossige Mehrfamilienhausbebauung mit ausgebautem Dach- oder Staffelgeschoss.

Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 45° zulässig, in der Bauzeile an der Bielefelder Straße auch Flachdächer, wie sie hier im Bestand teilweise schon vorhanden sind.

Um zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der unbebauten Flächen erhalten bleibt und im Hinblick auf den optischen Eindruck des städtebaulichen Umfelds ist die Anlage von losen Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schottergärten") unzulässig.

Auf ca. 25 Grundstücken sollen Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser mit insgesamt bis zu 50 Wohneinheiten entstehen. Die Baugrundstücksgrößen belaufen sich auf ca. 450 m² bis 1.100 m². Durch die Mischung unterschiedlicher Wohnformen soll der Nachfrage in unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes nachgekommen werden.

Die bauliche Konstellation von Mehrfamilienhäusern mit Carports und Garagen ist im Westen zur Bielefelder Straße so angeordnet, dass sie auch eine schallschützende Funktion für das dahinter liegende Plangebiet einnimmt. Welche aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen darüber hinaus getroffen werden müssen, ist unter Punkt 8.2 ausgeführt.

7. Belange des Verkehrs und technische Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Es ist eine Fortführung des ausgebauten Erschließungsstichs der Straße „Grüner Weg“ in Richtung Westen in einer Breite von 6 m vorgesehen. Dieser verläuft nach 60 m parallel zur Bielefelder Straße in Richtung Süden und schließt danach in Richtung Südosten an die Herforder Straße an. Somit können alle Grundstücke entweder direkt durch die Planstraße oder durch kleine Stiche erschlossen werden. Die Planstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Die äußere Erschließung des Baugebietes über die Straße „Grüner Weg“ ist grundsätzlich geeignet und ausreichend leistungsfähig. Diese war auch im rechtskräftigen Bebauungsplan für den größeren Teil des Plangebietes vorgesehen.

Das aufgrund der überarbeiteten Planung zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde in einer Stellungnahme durch ein Fachbüro überschlägig ermittelt¹. Ausgehend von einer angenommenen Anzahl von 50 Wohneinheiten wurde ein zusätzliches Pkw-Aufkommen von 296 Fahrzeugen angenommen. Da das Quell- und Zielverkehrsaufkommen in Wohngebieten tageszeitlichen Schwankungen unterliegt, wurden zusätzlich die Verkehre zu den „kritischsten“ Zeiten gesondert ermittelt. Die Anzahl der zusätzlichen Fahrten beläuft sich demnach auf 45 Fahrzeuge in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7:00 und 8:00 Uhr und auf 42 Fahrzeuge in der Spitzenstunde am Nachmittag zwischen 16:00 und 17:00 Uhr.

Im Ergebnis ist dieses Verkehrsaufkommen über die Straße „Grüner Weg“ in seinem derzeitigen Ausbaustand abzuwickeln, ohne dass spürbare Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes zu erwarten sind.

Zu dieser Einschätzung kommt auch der Straßenbaulastträger Landesbetrieb Straßen. NRW, der vorab zu dieser Angelegenheit beteiligt wurde und eine Anbindung an die Herforder Straße zunächst nur gegen Nachweis einer unzureichenden Anbindung an die Bielefelder Straße genehmigt hätte.

Um diese Aussagen zusätzlich zu verifizieren, wurde Ende Mai 2020 eine Zählung der Verkehrsmenge und richtungsgebundenen Verkehrsströme am Einmündungsbereich Grüner Weg/Bielefelder Straße mit Berücksichtigung der Einmündung der Straße „Querweg“ durchgeführt. Die abschließende gutachterliche Beurteilung der Situation, die auf dieser Grundlage getroffen wurde, bestätigt die vorausgegangenen Berechnungen. Demnach ist ein reibungsloser Verkehrsfluss trotz Neubebauung allein über die Straße „Grüner Weg“ auch zu Spitzenzeiten problemlos gewährleistet.

¹ Gutachterliche Stellungnahme zur Abschätzung des zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommens für das Projekt Neubaugebiet „Grüner Weg“/Bielefelder Straße, Stadt Spenge, OT Lenzinghausen. Kaiser Ingenieure GmbH, Wilhelm-Bertelsmann-Straße 1, 33602 Bielefeld, 2019.

Dennoch wurde auf Wunsch von Anwohnern und der Politik erneut der Straßenbaulastträger um einen Anschluss an die L 782 (Herforder Straße) gebeten, welchem daraufhin schließlich zugestimmt wurde. Der Anschluss wird im südöstlichen Bereich des Plangebiets eingerichtet. Da die Zahl der Abbiegevorgänge gering sein wird und auch die Kreuzung Bielefelder Straße/Herforder Straße in der Fahrtrichtung nur zu 50-60% ausgelastet ist, wird voraussichtlich keine Linksabbiegespur auf der L 782 erforderlich sein.

Um Begegnungsverkehr und ein reibungsloses Ein- und Ausbiegen gewährleisten zu können, soll der Einmündungsbereich der Straße „Grüner Weg“ in die L783 (Bielefelder Straße) auf 5,50 - 6,00 m Breite auf einer Länge von ca. 15 m ausgebaut werden. Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche in diesem Bereich ausreichend breit bemessen ist, sind in diesem Verfahren keine weiteren Regelungen zu treffen.

Stellplätze

Durch die geplante Erweiterung des Siedlungsbereichs werden zusätzliche Stellplätze benötigt. Diese sollen in ausreichender Anzahl durch Garagen, Carports oder Stellplätze, wie in anderen Wohngebieten auch, auf den Baugrundstücken bereitgestellt werden. Einzelne Besucherstellplätze sind auch in der geplanten Mischverkehrsfläche möglich. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung genauer festgelegt.

Fußgänger und Radfahrer

Zusätzlich zur Planstraße dienen zwei Fuß- und Radwege, je einer im Westen und Osten, zur Förderung der Durchlässigkeit des Gebiets von der Bielefelder Straße zur Wohnsiedlung entlang der Straße „Am Ginsterbusch“. Der Weg, welcher die neue Planstraße mit der Straße „Am Ginsterbusch“ verbindet, wird in einer Breite von 3 m ausgebaut, um im Bedarfsfall Rettungsfahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen.

Die vorhandene Nord-Süd-Fußwegeverbindung wird ebenfalls gesichert und soll ausgebaut werden. Es wird jedoch keine direkte Anbindung an die Herforder Straße vorgesehen, stattdessen kann die Verbindung zur Straße „Am Ginsterbusch“ oder die neue Planstraße verwendet werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle „Einhaus“ befindet sich in 50 m Entfernung vom Plangebiet an der Bielefelder Straße.

Das Plangebiet ist demnach über die hier verkehrenden Buslinien (56, 66) in Richtung ZOB / Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 3 und Werther tagsüber jeweils halbstündig an den ÖPNV angeschlossen.

Technische Erschließung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Da die Bodenverhältnisse für eine Regenwasserversickerung ungeeignet sind, soll das Oberflächenwasser über ein in der südöstlichen Ecke des Plangebiets angeordnetes Regenrückhaltebecken zurückgehalten und dann gedrosselt in Richtung Baringer Bach eingeleitet werden. Das Beckenvolumen wurde be-

reits entsprechend der zu erwartenden Regenwassermengen berechnet, die notwendige Fläche im Bebauungsplan entsprechend gesichert.

Zur technischen Erschließung der neuen Bebauung kann an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden, in dem eine zusätzliche Bebauung im Hinblick auf das bestehende Baurecht bereits berücksichtigt ist. Soweit erforderlich, werden die Trassen durch entsprechende Leitungsrechte gesichert.

Sonstige technische Erschließung

Die Versorgung des Gebiets ist durch die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Anlagen der Versorgungsunternehmen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sichergestellt. Die Art und Weise des Anschlusses der neuen Wohnhäuser an dieses Netz wird im weiteren Verfahren geprüft. Die erforderlichen Leitungen sollen, sofern möglich, in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Die Nutzung von Solarenergie zur Strom- und Wärmeerzeugung ist zulässig und wird ausdrücklich erwünscht.

8. Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird weiterhin die Schaffung von Planungsrecht für eine Wohnbebauung auf dem überwiegenden Teil der Flächen angestrebt.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Soweit einzelne Umweltbelange wie beispielsweise der Immissionsschutz berührt sind, werden hierzu Gutachten oder Stellungnahmen eingeholt, um eine sachgerechte Abwägung vollziehen zu können.

Eingriffsregelung

Im hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB werden keine Maßnahmen zur Eingriffsregelung erforderlich, da keine höhere Eingriffsintensität durch die neue Planung vorbereitet wird. Im vorliegenden Fall ist auch zu prüfen, in welchem Umfang Maßnahmen bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Plans durchgeführt wurden.

8.2 Immissionsschutz

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein eher kleinteiliges Wohnbauprojekt. Mit einer solchen Nutzung sind keine nachhaltig negativen Licht-, Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen durch die geplante Bebauung auf an das Plangebiet angrenzende Wohngebäude verbunden.

Für Teile der Fläche sind bedingt durch die rückwärtige Lage keine Einwirkungen von relevanten Immissionen aus Sport- oder Gewerbelärm auf die geplante Wohnnutzung offenkundig.

Allerdings ist zu erwarten, dass die an die vorhandenen Hauptverkehrsstraßen angrenzenden Grundstücke einer Verkehrslärmbelastung ausgesetzt sind. Zu den auf das Plangebiet

einwirkenden Geräusch-Immissionen des Kfz-Verkehrs auf der Bielefelder Straße (L 783) und auf der Herforder Straße (L 782) wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung² durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass auf einem Großteil der Planfläche ohne Schutzmaßnahmen die idealtypischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten werden.

Eine Konfliktlösung kann mittels aktiven Schallschutzes in Form einer Lärmschutzwand für das Erdgeschoss und die hier liegenden Wohnaußenbereiche (Gärten, Terrassen) entlang der Bielefelder Straße sowie passiven Schallschutzes (Schallschutzfenster etc.) auf den oberen Ebenen der geplanten Gebäude entlang der Bielefelder Straße hergestellt werden. Im Einzelnen bedeutet das, dass die Lärmschutzwand, welche aus städtebaulich gestalterischen Gründen maximal 3,30 m hoch sein soll, für die Erdgeschossenebene gesunde Wohnverhältnisse schafft. Die oberen Ebenen der geplanten Gebäude entlang der Bielefelder Straße werden durch die Lärmschutzwand weniger geschützt. Hier wäre ein passiver Schallschutz erforderlich. Dafür werden im Bebauungsplan sogenannte Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt. Dies hat zur Folge, dass für deren Vollzug in Baugenehmigungs-/ Freistellungsverfahren gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 bei Neubauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten von vorhandenen Gebäuden passiver Schallschutz, zugeschnitten auf die jeweilige Nutzung der Räume (Wohnen, Büros, etc.) vom Bauherren (Architekten) zu dimensionieren und zu realisieren sind.

Mit den dargestellten Maßnahmen lässt sich der ermittelte Lärm-Konflikt für alle Geschossebenen für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht lösen und gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuchs (BauGB) können geschaffen werden.

8.3 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind im Zuge der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen. Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung der EG-Artenschutzverordnung sowie der FHH-Richtlinie regeln, welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen. Vor diesem Hintergrund gibt es gesetzliche Regelungen zum Artenschutz in den Bundes- und Ländergesetzen, die dazu verpflichten, für den Erhalt von Arten Sorge zu tragen. Das Bundesnaturschutzgesetz legt in § 44 fest, dass es verboten ist geschützte Tiere zu töten, zu fangen, sie zu stören oder ihre Lebensstätten zu zerstören.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans werden unmittelbar angrenzend an den Siedlungsraum eine landwirtschaftliche Nutzfläche in einer Größe von ca. 2,0 ha sowie eine mit wenigen Sträuchern bestockte Fläche angrenzend an den Spielplatz in Anspruch genommen. Zukünftig sollen hier Wohnhäuser mit Hausgärten errichtet werden. Auf der beplanten Fläche befindet sich, bis auf wenige Sträucher am nordöstlichen Rand, keine wertvolle Vegetation, wie zum Beispiel mehrjährige Bäume, Gehölze oder Hecken, Höhlenbäume, Gewässer, eine oder mehrere offene Bodenstellen, ungenutzte Brachfläche oder leerstehende Gebäude, die als Lebensraum in Frage kommen würden. Das Änderungsgebiet ist zudem bereits heute als rechtskräftig zu Bauzwecken überplante Fläche anzusehen.

² Schalltechnische Untersuchung BLP-19 1157 01 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Neuaufstellung des B-Planes Nr. 34 „Bielefelder Straße“ der Stadt Spenge, AKUS GmbH, Bielefeld, 2019.

Innerhalb des Änderungsgebiets sind nach den vorliegenden Erkenntnissen keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen gefährdet würden.

Als essentielles Nahrungshabitat für artenschutzrechtlich relevante Arten dient das Gebiet aufgrund seiner Lage und Größe ebenfalls nicht.

Diese Aussagen wurden maßgeblich aufgrund von Ortsbegehungen getroffen. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurde darüber hinaus keine detaillierte systematische faunistische und floristische Untersuchung vorgenommen.

Auch im Zuge der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange haben sich keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte ergeben.

Nach der vorliegenden Sachlage wird nicht gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen verstoßen. In der Gesamtbetrachtung ist in diesem Fall davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.

9. Grünflächen und Spielplatzflächen sowie öffentliche Einrichtungen

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Der nahegelegene und gut erreichbare Spielplatz des angrenzenden Wohngebietes ist geeignet, den Bedarf mit abzudecken. Dazu soll er aufgewertet werden. Die Kosten für die Aufwertung werden durch den Investor getragen.

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind in der Stadt Spenge vorhanden.

10. Belange des Denkmalschutzes

Aus unmittelbarer Nähe sowie im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrunds an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem Jura (Pliensbachium) (=Lias/Schwarzer Jura) angetroffen werden können.

Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe vergleichsweise selten an die Oberfläche treten, ist darüber hinaus vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Münster, frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.

11. Bodenschutz und Altlasten

Die Umwidmung der Ackerflächen in Wohnbauland erfolgt mit dem städtebaulichen Ziel der Arrondierung der Siedlungsflächen und besseren Nutzung vorhandener Infrastruktur. Die Umwandlung ist erforderlich, weil in der Stadt Spenge eine große Nachfrage nach Wohnraum besteht, zu deren Deckung hier ein kleinflächiger Beitrag geleistet werden kann.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche ist es unwahrscheinlich, dass Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen im Plangebiet vorhanden sind, die einen weiteren Untersuchungsbedarf auslösen würden.

12. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt ca. **2,16 ha**, die sich wie folgt aufteilt:

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Wohnbaufläche | 17.732 m ² |
| Verkehrsfläche | 1.941 m ² |
| F+R Wege | 472 m ² |
| Regenrückhaltebecken | 540 m ² |
| Spielplatz + kleiner Grünstreifen | 882 m ² |

21.567 m²
ca. - Angaben

17 EFH + 5 DH + 3 MFH = ca. **42 - 50 Wohneinheiten**

13. Kosten

Die Änderung des Bebauungsplans beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten, einschließlich der Kosten für Fachgutachten, zu übernehmen. Die Änderung des Bebauungsplans wurde durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich von der Stadt Spenge begleitet.

Es wird mit dem Investor ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, um verbindliche Regelungen zur Erschließung und Aufbereitung des Gebietes zu treffen.

Spenge, im Juni 2021