

STADT SPENGE



**Begründung zur
Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 51 „Lerchenweg“ für eine
Wohnbebauung am Lerchenweg
und Am Ginsterbusch
gem. § 13b BauGB**

-Satzung-

November 2019

Erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Stadt Spenge:

Enderweit + Partner GmbH

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

Email: stadtplanung@enderweit.de

Begründung zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Lerchenweg“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Allgemeines, Abgrenzung des Plangebietes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Fortführung der im nördlichen Teil des Lerchenweges bereits vorhandenen Bebauung in Richtung Süden. Somit kann die vorhandene Erschließung besser ausgenutzt und die bestehende Siedlungsstruktur abgerundet werden.

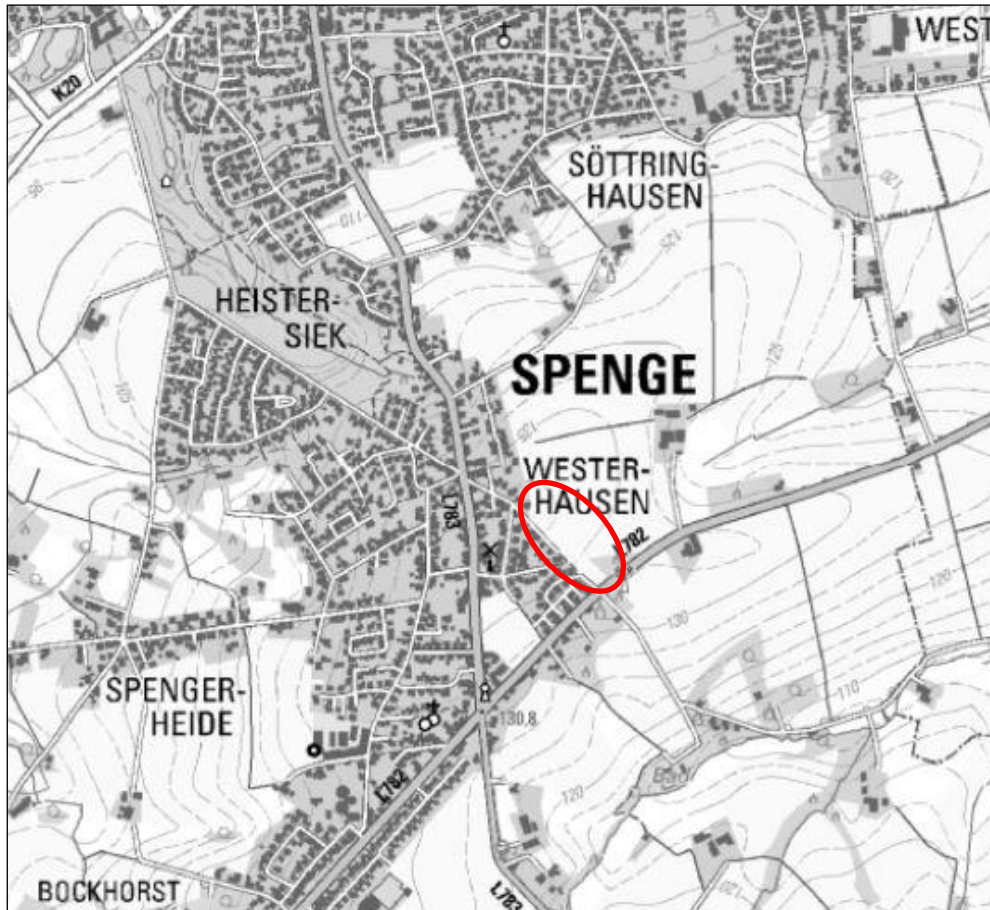


Abb. 1: Übersichtsplan

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtgebiet östlich des Siedlungsschwerpunktes. Er umfasst die Flurstücke 996, 997, 859 (teilweise), 860, 861, 862, 863, 707 (teilweise) und 708 (teilweise), Flur 1, Gemarkung Lenzinghausen. Neben der vorhandenen Verkehrsfläche des Lerchenweges ist der übrige Teil des Plangebietes derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Grünfläche. Weiter südlich liegt die Anliegerstraße Am Ginsterbusch. Nordöstlich der Straße gelegen befindet sich eine Grünfläche in einer städtebaulich sinnvollen, gut nutzbaren Grundstückstiefe von ca. 40 m, die sich zur Entwicklung von Bauland anbietet. Dahinter ist eine dichte Baumbepflanzung vorhanden, welche als Ausgleichsfläche dient und von der Bebauungsaufstellung unberührt bleibt.

Die tatsächlich überbaubare Grundfläche beträgt ca. 0,3 ha und liegt damit weit unterhalb der Grenze für die Anwendung des § 13b Baugesetzbuch (BauGB).

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rund 1 ha.

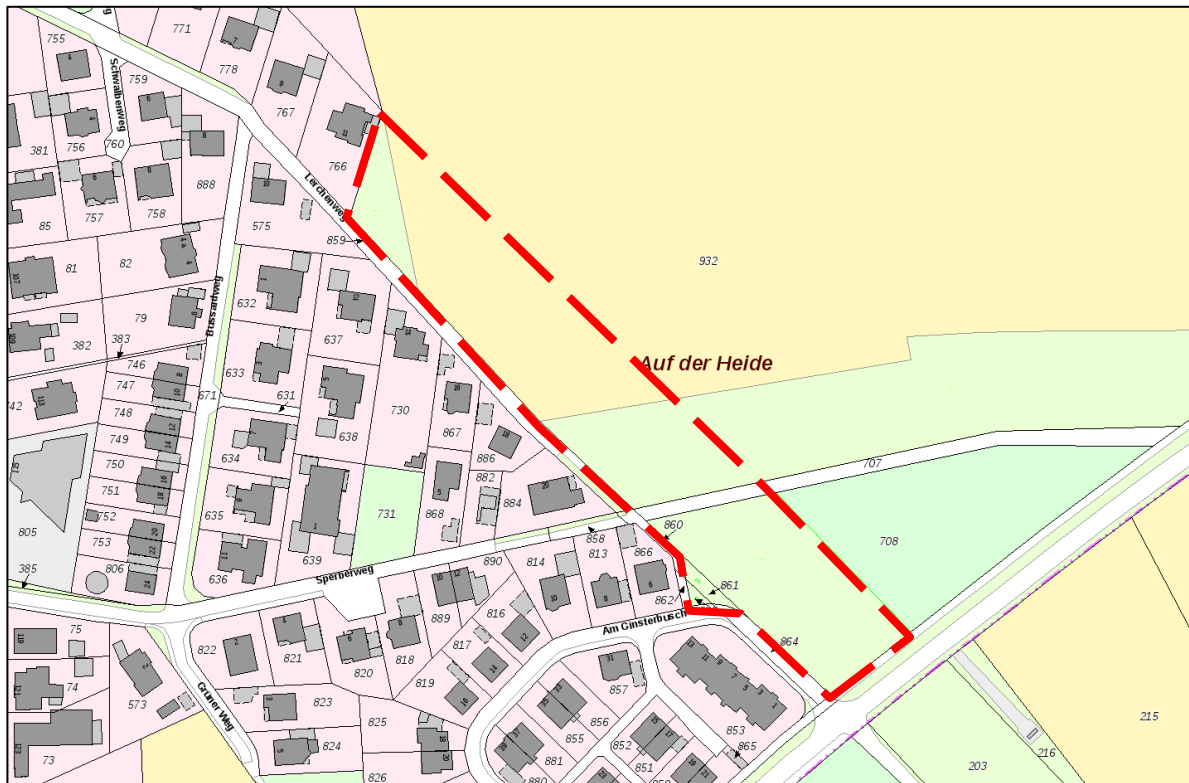


Abb. 2: Auszug Liegenschaftskarte

2. Verfahren

Der Rat der Stadt Spenge hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 51 „Lerchenweg“ aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 6. Berichtigung angepasst.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 18.02.2019 bis einschließlich 22.03.2019 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Rathaus der Stadt Spenge zu informieren. Ein Erörterungstermin fand am 06.03.2019 im Bürgerzentrum statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde zeitgleich zu der Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Der Entwurfsbeschluss wurde daraufhin am 13.06.2019 durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Entwurfes hatten gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit vom 02.08.2019 bis einschließlich 05.09.2019 die Möglichkeit, sich erneut zu der Planung zu äußern.

Es wurden keine wesentlichen Bedenken oder Anregungen geäußert, sodass nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Im vorliegenden Fall ist eine kleinflächige Ergänzung der vorhandenen Wohnsiedlung vorgesehen. In diesem Bereich kann die Arrondierung des Siedlungsraumes als ergänzende Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden, da unmittelbar an das bestehende Wohngebiet angrenzend erweitert werden soll und die bereits vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann.

Deshalb soll hier das Verfahren nach § 13b BauGB angewandt werden, nach dem einzelne Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden können. Die Planung schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

- Die zulässige Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO im Plangebiet liegt unter 10.000 m² (Hinweis: die geplante zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,3 beträgt maximal etwa 2.850 m²).

Auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind gegeben:

- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der 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 § 13b 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.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend.

3. Derzeitiges Planungsrecht

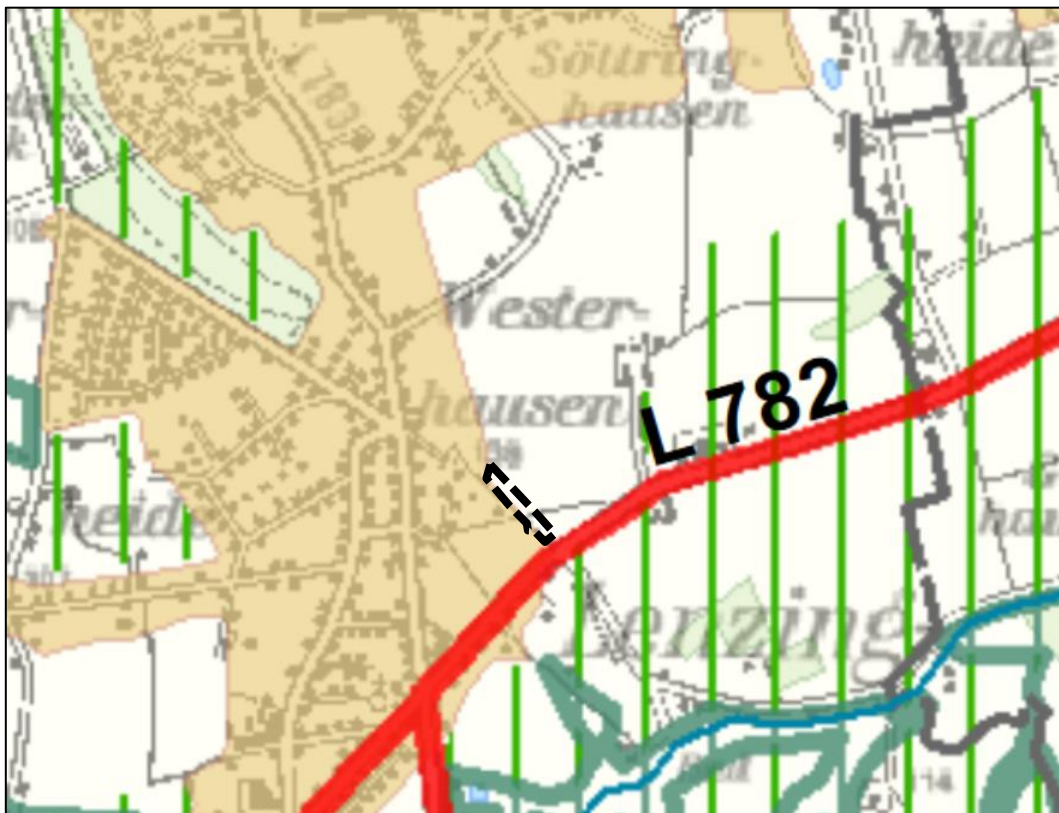


Abb. 3: Auszug Regionalplan

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Spenge weist für das Plangebiet keine Wohnbaufläche aus und soll daher im Wege der 6. Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Das Plangebiet liegt, bis auf eine ca. 150 m² große Teilfläche im Süden, nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Bei der betreffenden Teilfläche (siehe hierzu Abbildung 5) handelt es sich um eine Fläche für Verkehrsgrün, welche im Bebauungsplan Nr. 34 „Bielefelder Straße“ ausgewiesen wurde. Ergänzend soll im nun angestrebten Verfahren ein geringer Teil mit einem Fahrrecht zugunsten des angrenzenden Grundstückes belegt werden, um die Erschließung planungsrechtlich zu sichern.

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

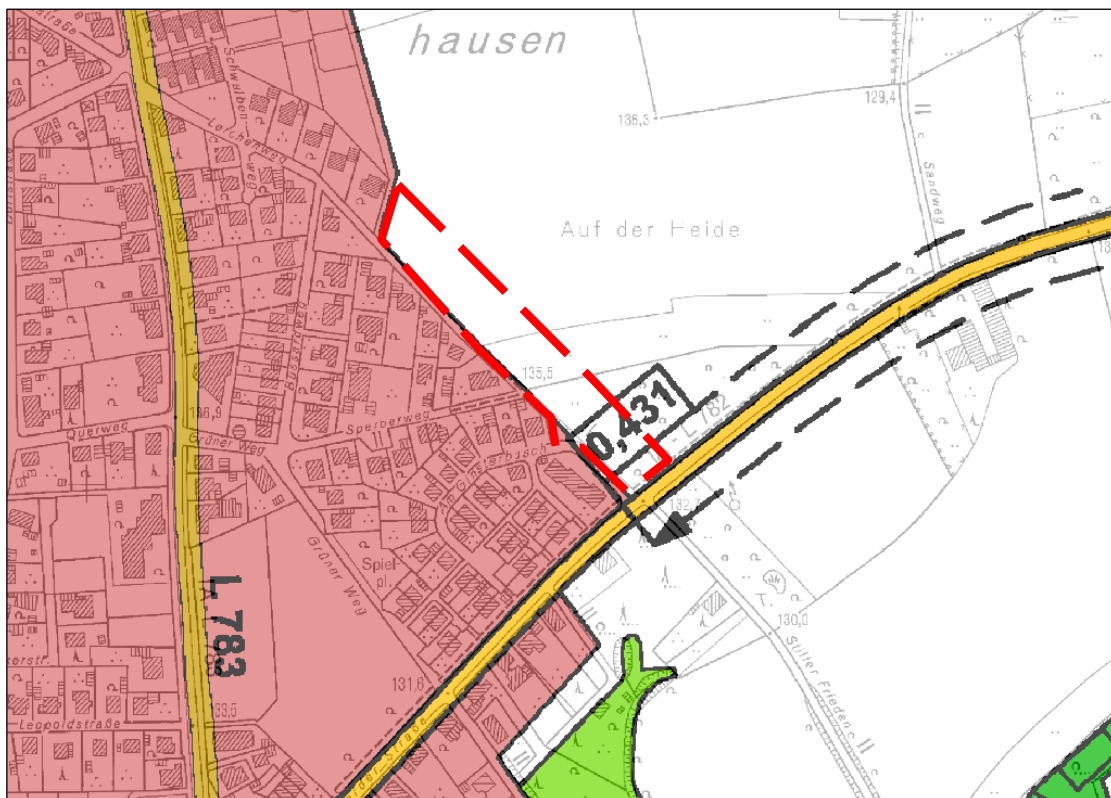


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan

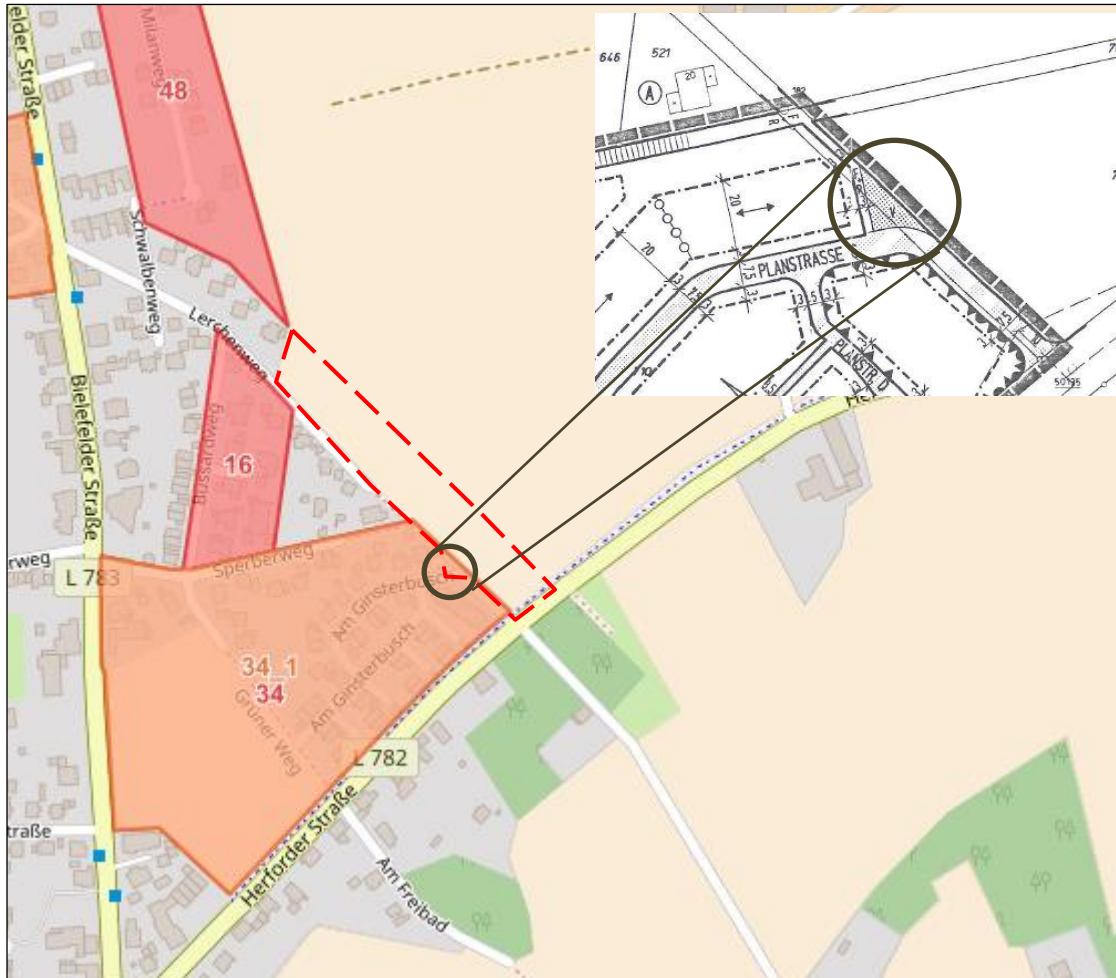


Abb. 5: Auszug Bebauungsplanübersicht

4. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am Rande der südlich der Kernstadt gelegenen Wohngebiete im Ortsteil Lenzinghausen. Unmittelbar angrenzend sind 1- bis 2-geschossige Wohngebäude vorhanden, überwiegend Einfamilienhäuser als Einzelhäuser. Im Umfeld finden sich meist Satteldächer mit roten oder rot-braunen sowie auch schwarzen Dachziegeln.

Nordöstlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt von Norden durch den Lerchenweg und im Süden durch die Straße Am Ginsterbusch. Zwischen diese Straßen sowie zum Sperberweg besteht eine fußläufige Verbindung.

Das Areal wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, im südlichen Teil als Grünfläche. In Verlängerung des Sperberweges nach Osten ist eine Baumreihe gepflanzt. Darüber hinaus ist im Plangebiet keine erhaltenswerte Vegetation (z. B. Bäume oder Sträucher) vorhanden.



Abb. 6: Luftbild

5. Anlass der Planung und allgemeine Ziele und Zwecke

Die Stadt Spenge beabsichtigt an diesem Standort eine kleinflächige Erweiterung des vorhandenen Wohnsiedlungsbereiches. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen und der spürbaren Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau ist die Ausweisung von neuen Baugrundstücken erforderlich. Hierzu sind auch kleinflächig 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 kann dabei für die beabsichtigte Wohnbauentwicklung mit genutzt werden.

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

6. Städtebauliches Konzept

Verkehrliche Erschließung

Es ist eine Verlängerung der Bebauung an der Straße Lerchenweg in Richtung Süden vorgesehen. Diese endet in einer kleinen Wendeanlage. Hierdurch kann der größere Teil der Baugrundstücke unmittelbar für den Kfz-Verkehr erschlossen werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Breite der öffentlichen Straßenfläche beträgt, entsprechend der vorhandenen Verkehrsfläche, rund 5,50 m. Die drei Grundstücke im Südosten werden über die Straße Am Ginsterbusch erschlossen. Beide Straßen sind zur Erschließung der geplanten Wohngrundstücke ausreichend dimensioniert.

Die Straßen Lerchenweg bzw. Am Ginsterbusch sollen nur mit einem Fuß- und Radweg verbunden werden, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. Drei Grundstücke im Süden können von der Straße Am Ginsterbusch erschlossen werden.

Auf einer 3 m breiten, öffentlichen Fläche entlang der nördlichen Grenze der Straße „Lerchenweg“ können zusätzliche Stellplätze, z. B. für Besucher, angelegt werden. Die Erschließung der Grundstücke wird durch ein Fahrrecht für die Anlieger sichergestellt.

In Bezug auf die äußere Erschließung des Plangebietes wurde in einer überschlägigen Rechnung überprüft, ob die Mehrbelastung durch die zusätzliche Bebauung, insbesondere an den Einmündungsbereichen zur Bielefelder Straße sowie der Herforder Straße zu Problemen führen kann. Im Ergebnis kann gesagt werden, dass Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten nur mit einer geringen Anzahl an zusätzlichen Fahrten pro Stunde (ca. 5 Fahrten in der Spitzenzeit) zu rechnen ist. Diese Verkehre verteilen sich zudem auf zwei Anschlussstellen. Von daher ist keine wesentliche Mehrbelastung gegeben.

Technische Erschließung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Oberflächenwasser soll über die vorhandene Infrastruktur, insbesondere über das RRB Stiller Frieden, entsprechend dem natürlichen Gebietsabfluss von 7,5 l/s bei einem $n=0,5$, eingeleitet werden. Es ist dabei das Beckenvolumen um ca. 12 m³ zu ergänzen. Dies soll durch Beckenneuprofilierungen auf dem vorhandenen Grundstück erfolgen.

Zur technischen Erschließung der neuen Bebauung muss der vorhandene Kanal verlängert werden. Dies geschieht innerhalb einer 3 m breiten, öffentlichen Fläche entlang der nördlichen Grenze der Straße Lerchenweg. Die Deckschicht soll aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

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. Großflächige und verkehrsintensive Nutzungen (Gärtnereien und Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird, in Anlehnung an die im Umfeld vorhandene Bebauung, einheitlich mit maximal einem Vollgeschoss vorgegeben. Die Traufhöhe soll auf maximal 4,80 m, die Firsthöhe auf maximal 10,50 m festgesetzt werden. Durch diese Festsetzungen fügen sich die geplanten Gebäude in die bereits vorhandene Höhenstruktur der Umgebung ein.

Es entstehen insgesamt ca. 10 Baugrundstücke mit einer Größe zwischen ca. 300 und 640 m². Drei davon, welche sich im südöstlichen Teil des Plangebietes befinden, können sowohl mit Einfamilienhäusern als auch mit Doppelhäusern bebaut werden. Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstücksgrenzen sind als Vorschläge zu betrachten und können sich bei der Parzellierung noch ändern.

Die Anzahl der Wohneinheiten soll auf maximal 2 pro Wohngebäude beschränkt werden, so dass keine größeren Mehrfamilienhäuser entstehen können.

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken gedeckt werden.

Eingrünung

Zur äußeren Eingrünung des Gebietes soll entlang der Grundstücksgrenzen zur Ackerfläche eine 6,00 m tiefe, dichte Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt werden, die den Ortsrand optisch abschließt. Das Gelände weist am östlichen Rand des Plangebietes nur geringe Höhenunterschiede auf. Um dennoch einem eventuellen Abfluss von Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück entgegenzuwirken, soll eine 0,5 m hohe Aufwallung entlang dieser Grenze festgesetzt werden.

Belange der Landwirtschaft

Direkt an das Plangebiet grenzt eine landwirtschaftliche Fläche. An den Grenzen zwischen Wohngebieten und landwirtschaftlichen Flächen werden erfahrungsgemäß die dort geregelten Abstandsvorschriften häufig nicht eingehalten, wodurch regelmäßig Konflikte zwischen Anwohnern und den jeweiligen Flächenbewirtschaftern entstehen. Deshalb wird hier auf die konkreten Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes NRW hingewiesen.

Gemäß §§ 41-43 NachbG NRW beträgt der einzuhaltende Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen bei Einfriedungen 50 cm, bei Pflanzungen je nach Art und Höhe zwischen 1 m und 6 m.

Durch den festgesetzten Pflanzstreifen wird ein ausreichender Abstand der Wohnbebauung zur landwirtschaftlichen Fläche sichergestellt.

7. Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Es handelt sich um eine Fläche die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die zulässige bebaubare Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².

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.

7.2 Immissionsschutz

Bei dem geplanten Projekt handelt es sich um ein kleines Wohnbauprojekt. Mit einer solchen Nutzung sind keine negativen Licht-, Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Wohngebäude verbunden.

Für den überwiegenden Teil der Fläche sind, bedingt durch die rückwärtige Lage angrenzend an das Wohngebiet, auch keine Einwirkungen von relevanten Immissionen (z. B. Verkehrs-, Sport- oder Gewerbelärm) auf die geplante Wohnnutzung erkennbar. Die südlich liegenden Wohngebäude sind durch einen ca. 28 - 33 m breiten Grünstreifen von der Herforder Straße (L 782) getrennt, wodurch der Verkehrslärm vermindert wird.

7.3 Bodenschutz und Altlasten

Die Umwidmung der Ackerflächen in Wohnbau land 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 dessen Deckung hier ein kleinflächiger Beitrag geleistet werden kann.

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

7.4 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird unmittelbar angrenzend an den Siedlungsraum ein Teil einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und Grünland in Anspruch genommen. Zukünftig sollen hier Wohnhäuser mit Hausgärten errichtet und eine äußere Eingrünung mit Sträuchern und Gehölzen angelegt werden. Auf der beplanten Fläche, einschließlich der durch das Bauvorhaben potentiell beanspruchten Umgebung, befindet sich keine erhaltenswerte 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. Es ist lediglich in Verlängerung des Sperberweges eine Baumreihe vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes 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.

Sofern im Verfahren erkennbar wird, dass die Belange des Artenschutzes betroffen sein könnten, sind weitergehende Untersuchungen anzustellen.

7.5 Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet, aber innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist die Grenze des Landschaftsplanes anzupassen.

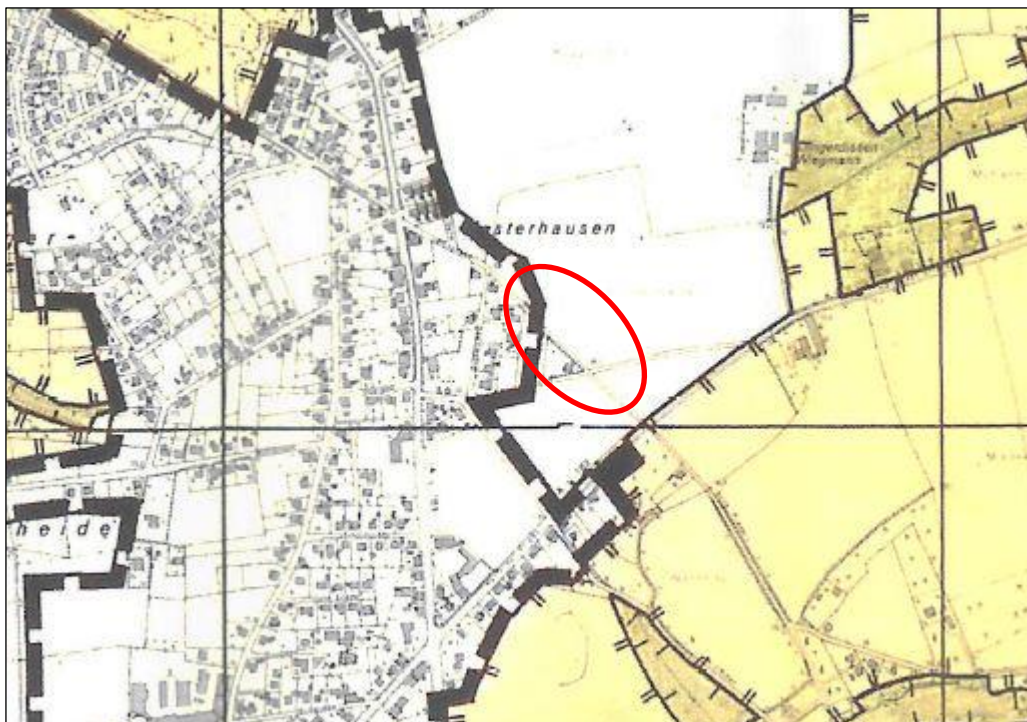


Abb. 7: Auszug Landschaftsplan

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

8. Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Bodendenkmale sind in dem Gebiet bislang nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Die maximal überbaubare Grundfläche liegt bei etwa 2.835 m².

Flächengrößen insgesamt:

Wohnbaufläche	ca. 6.300 m ²
Verkehrsfläche (neu)	ca. 1.040 m ²
F + R Weg	ca. 160 m ²
Kanaltrasse	ca. 350 m ²
Verkehrsgrün	ca. 100 m ²
Äußere Eingrünung	ca. 2.570 m ²

Spenge, November 2019