

Stadt Lage



**Aufstellung des Bebauungsplans G70 „Obere Bült“ im  
OT Ehrentrop der Stadt Lage  
- Entwicklung einer Wohnbaufläche -**



## **Satzung**

### **Begründung zum Bebauungsplan**

Stand: November 2019

**Enderweit+Partner GmbH**



Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 \* Fax: 0521.9666222

Email: [info@enderweit.de](mailto:info@enderweit.de)

in Zusammenarbeit mit:

**Stadt Lage**

Fachbereich Bauen, Fachteam Planen

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Planungsanlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>4</b>
1.1. Erschließung: .....	4
1.2. Begrünung: .....	4
<b>2. Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Verfahren .....</b>	<b>6</b>
3.1. Regionalplan.....	7
3.2. Flächennutzungsplan .....	7
3.3. Bisheriges Planungsrecht .....	8
3.4. Angrenzende Pläne .....	8
3.5. Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben.....	9
<b>4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation .....</b>	<b>10</b>
4.1. Örtliche Situation .....	10
<b>5. Planungsgrundsätze und geplante Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>12</b>
5.1. Städtebauliches Plankonzept .....	12
5.1.1. Belange des Wohnens .....	12
5.1.2. Belange der Wirtschaft.....	13
5.1.3. Belange der Landwirtschaft.....	13
5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung .....	14
5.3. Planungsrechtliche Festsetzungen - Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	14
5.4. Festsetzungen zu den örtliche Bauvorschriften .....	15
<b>6. Verkehr.....</b>	<b>16</b>
6.1. HAUPTERSCHLIEßUNG: .....	16
6.2. Innere Erschließung.....	16
6.3. Verkehrsaufkommen für das Plangebiet.....	17
6.4. Alternative Anbindungen .....	17
6.4.1. Vollständige Öffnung des Grasweges.....	17
6.4.2. Mittige Sperrung des Grasweges .....	18
6.5. Verkehrsabläufe auf der Breitenheider Straße .....	18

6.5.1.	Belastung der angrenzenden Grundstücke (Lärm, Luftschadstoffe) .....	18
6.6.	Landwirtschaftlicher Verkehr .....	19
6.7.	Fußgänger und Radfahrer .....	19
6.8.	Öffentlicher Personennahverkehr.....	19
<b>7.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>20</b>
7.1.	Umweltprüfung .....	20
7.2.	Belange des Artenschutzes .....	21
7.3.	Kompensationsmaßnahmen .....	23
7.3.1.	Kompensation des Teilplans 1.....	23
7.3.2.	Externe Kompensation des Teilplans 1 .....	24
7.3.3.	Kompensation des Teilplans 2.....	24
7.4.	Belange des Bodenschutzes und Altlasten.....	26
7.5.	Belange des Immissionsschutzes .....	26
7.5.1.	Gerüche .....	26
7.5.2.	Lärm.....	26
7.5.3.	Lärm und Gerüche durch Landwirtschaft.....	27
7.6.	Belange der Energieeffizienz und Solarenergienutzung .....	27
7.7.	Wärmeversorgung.....	27
7.8.	Belange des Stadtklimas.....	27
<b>8.</b>	<b>Grünflächen.....</b>	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>Öffentliche Einrichtungen.....</b>	<b>28</b>
<b>10.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>28</b>
10.1.	Schmutzwasser.....	28
10.2.	Niederschlagswasser .....	29
10.3.	Hochwasserschutz.....	29
10.4.	Versorgung .....	30
<b>11.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>30</b>
<b>12.</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege.....</b>	<b>30</b>
<b>13.</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>30</b>
<b>14.</b>	<b>Flächenbilanzierung und Anzahl der Wohneinheiten (WE) .....</b>	<b>32</b>
<b>15.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen .....</b>	<b>32</b>

# Ziele und Zwecke der Planung

## Begründung

### 1. Planungsanlass und Ziele der Planung

Es ist beabsichtigt, auf einer Teilfläche im Bereich der Oberen Bült eine Neubebauung mit Einfamilienhäusern durchzuführen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan seit langem als Wohnbaufläche ausgewiesen und kann nunmehr tatsächlich aktiviert werden. Infolge des städtebaulichen Zieles der Arrondierung der Siedlungsflächen, ist eine bauliche Nutzung der bislang überwiegend als Ackerfläche genutzten Grundstücke als städtebaulich sinnvoll anzusehen.

Es ist vom Grundstückseigentümer und Investor beabsichtigt, die Flächen insgesamt als ein reines Wohngebiet zu entwickeln, welches folgendes städtebauliche Konzept aufweist:

**Bebauung:**

Im gesamten Bereich ist es geplant, freistehende Wohngebäude zu errichten. Dabei sind vorwiegend Einfamilienhäuser als Einzelhäuser angedacht, zusätzlich sollen auch Doppelhäuser möglich sein. Die Grundstücksgröße soll sich dabei jeweils zwischen rund 500 und 700 m<sup>2</sup> bewegen. Die Gartenflächen haben nach dem ersten Plankonzept zum größten Teil einen Süd/Süd-Westgarten und stellen somit sicher, dass die geplanten Wohneinheiten gut belichtet und die Wohnaußenbereiche eine gute Lage und Orientierung haben.

Die Bebauung und Erschließung soll an das leicht abfallende Gelände angepasst werden.

Als Bauhöhe sind max. 2 Vollgeschosse vorgesehen, die sich in das städtebauliche Bild der Bestandsbebauung in der Umgebung einfügen. Im weiteren Verfahren sollen flankierende Festsetzungen zu den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie einigen Gestaltungsfestsetzungen erfolgen, um ein positives städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu erzeugen.

#### 1.1. Erschließung:

Die Haupteerschließung erfolgt über den auszubauenden Grasweg. Die Anschlussstelle an der Breitenheiderstraße soll entsprechend ausgebaut werden. Die Innere Erschließung soll über eine neu geführte Planstraße, die als Straßeneinhang ringförmig durch das Gebiet geführt werden soll, verlaufen.

Der Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz erfolgt im östlichen und süd-westlichen Teil des Baugebietes.

#### 1.2. Begrünung:

Im Süden sowie im Westen des Plangebietes soll eine äußere Eingrünung mit Gehölzen angelegt werden, um das Baugebiet abzuschließen und harmonisch in die Landschaft einzubinden. Diese Eingrünung soll als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Einzelheiten hierzu können dem Umweltbericht entnommen werden.

## 2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- die Wegeparzelle des „Grasweg“ und angrenzend hieran in einer Tiefe von ca. 50-57 m in Richtung Westen (s. Plandarstellung)
- „Steinbrink“ Ackerfläche im Süden
- Wohnbebauung an der Bussardstraße im Osten
- Wohnbebauung an der Ernst-Reuter-Straße im Norden.

Es besteht aus den Flurstücken 3, 4, 388 (teilweise), 389 (tlws.), 390, 555, 611, 1123, 1124 (tlws.), 1129, 1130 und 1186 (tlws.) der Flur 2 (östlich des Grasweg) und 4 (westlich des Grasweg), Gemarkung Ehrentrop.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll in zwei Teilplänen aufgestellt werden. Für die zügige Erschließung und Umsetzung des Teilplanes 1 steht ein Investor bereit. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und wegen des Zieles, Erschließungsanlage möglichst umfassend zu nutzen, ist es sinnvoll, die westlich des Grasweges gelegenen Teilflächen mit in das Bauleitplanverfahren aufzunehmen. Städtebaulich entsteht so ein klarer Abschluss des Siedlungsraumes.

**Abbildung 1: Übersichtsplan zum Plangebiet mit Aufteilung in Teilpläne**



### 3. Verfahren

Im Jahr 2015 wurden von der Stadt Lage drei Flächen näher untersucht, die für eine Wohnbebauung in Frage kamen. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 18.02.2016 entschieden, dass die Fläche „Obere Bült“ für eine zukünftige Wohnflächenentwicklung genutzt und vorrangig durch Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich entwickelt werden soll.

Der aufzustellende Bebauungsplan erfüllt nicht die Kriterien des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird deshalb im normalen Verfahren gemäß § 8 BauGB aufgestellt.

#### **Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung**

Der Rat der Stadt Lage hat in seiner Sitzung am 16.11.2017 den Beschluss zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gefasst.

Gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde eine frühzeitige Beteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit zwischen dem 22.01.2018 und dem 22.02.2018 durchgeführt. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie aus der Behördenbeteiligung wurden nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit erforderlich und zweckmäßig in die Planung eingearbeitet.

#### **Entwurf und Offenlage**

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Lage hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 den Entwurfsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst (Offenlage).

Im Rahmen der Offenlage hatten die beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Planung abzugeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 18.04.2019 bis einschließlich dem 20.05.2019.

Ebenfalls im 2019 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Diese wurden mit Schreiben vom 16.04.2019 gebeten bis zum 20.05.2019 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit haben sich unter anderem auf die Erschließung, Entwässerung, Artenschutz und Spielflächen bezogen. Inhaltliche Planänderungen haben sich aufgrund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nicht ergeben.

Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise der Fachbehörden und der Träger öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass die Festsetzungen zu Ausgleichsflächen und Bodenaushub zum besseren Verständnis redaktionell angepasst wurden.

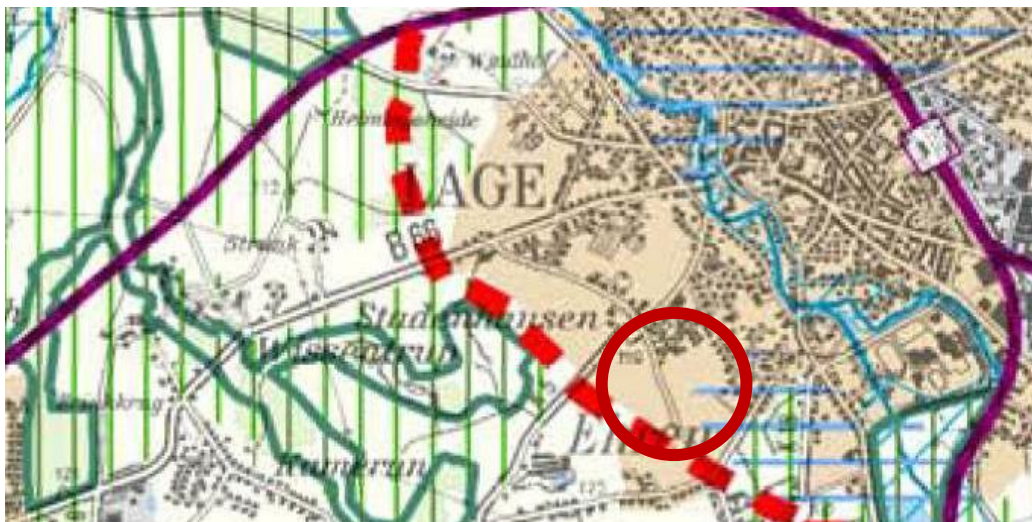
Zudem wurde nach Information der Bezirksregierung Arnsberg der Hinweis zu Kampfmitteln angepasst.

Da die aufgrund der Beteiligungsverfahren vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berühren und da es sich lediglich um redaktionelle Änderungen handelt, kann der Plan als Satzung beschlossen werden.

### 3.1. Regionalplan

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Kreis Lippe weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Das Vorhaben entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan

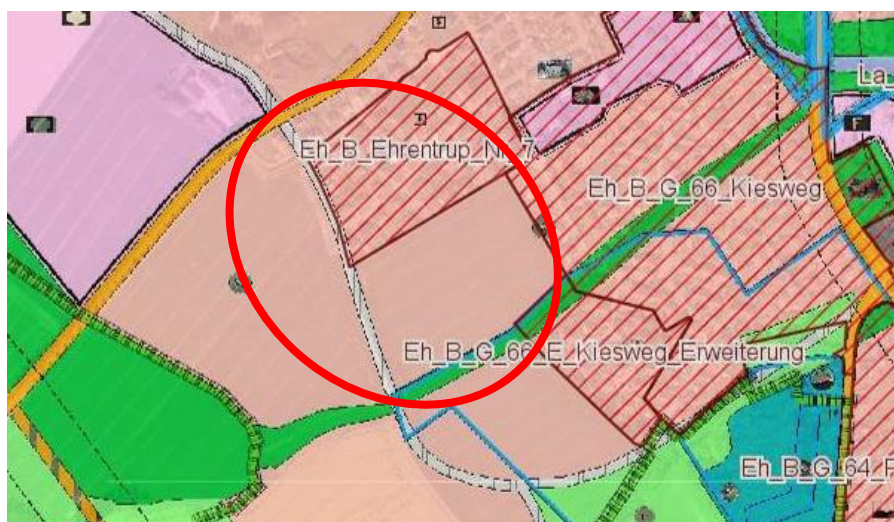


### 3.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lage wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung wird die Fläche als Reines Wohngebiet überplant. Die Planung wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im südlichen Teil des Plangebiet ist ein Grünzug dargestellt, welcher jedoch nicht vorhanden ist.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



### 3.3. Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Lediglich ein kleineres Flurstück (440, Flur 2) befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7.

### 3.4. Angrenzende Pläne

Das nördlich angrenzende Gebiet wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO gesichert. Das östlich angrenzende Gebiet wurde durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. G 66 und dessen Erweiterung G 66E ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In den Bebauungsplänen Nr. G 66 und G 66E sind in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen alle Ausnahmen gemäß §4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach §1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 sind hingegen alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist seit dem Jahr 1969 rechtsverbindlich und enthält darüber hinaus folgende Festsetzungen:

Teilflächen südlich der Ernst-Reuter-Straße zwischen Grasweg und Otto-Hahn Straße

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- I Vollgeschoss zwingend
- offene Bauweise
- Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 45-52°

Teilfläche südlich der Ernst-Reuter-Straße zwischen Otto-Hahn Straße und Carl-Bosch-Straße

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- II Vollgeschosse zwingend
- offene Bauweise
- Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 25-30°

Der Bebauungsplan Nr. G 66 ist seit dem Jahr 1983 rechtsverbindlich und enthält für den unmittelbar angrenzenden Bereich u.a. folgende Festsetzungen:

Teilfläche westlich der Carl-Bosch-Straße und westlich der Straße Elsterweg

- Allgemeines Wohngebiet
- I Vollgeschoss
- offene Bauweise
- Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 40°

Der Bebauungsplan Nr. G 66E ist seit dem Jahr 1992 rechtsverbindlich und setzt für den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereich eine öffentliche Grünfläche fest. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche liegt ein 10 m Streifen, als Fläche mit Pflanzbindungen. Darüber hinaus befindet sich hier ein Graben und es fließt ein Bach aus westlicher in östliche Richtung. Der Bach ist im Bereich der Ackerflächen östlich des Grasweges verrohrt und tritt im Bereich des öffentlichen Grünzugs wieder aus.

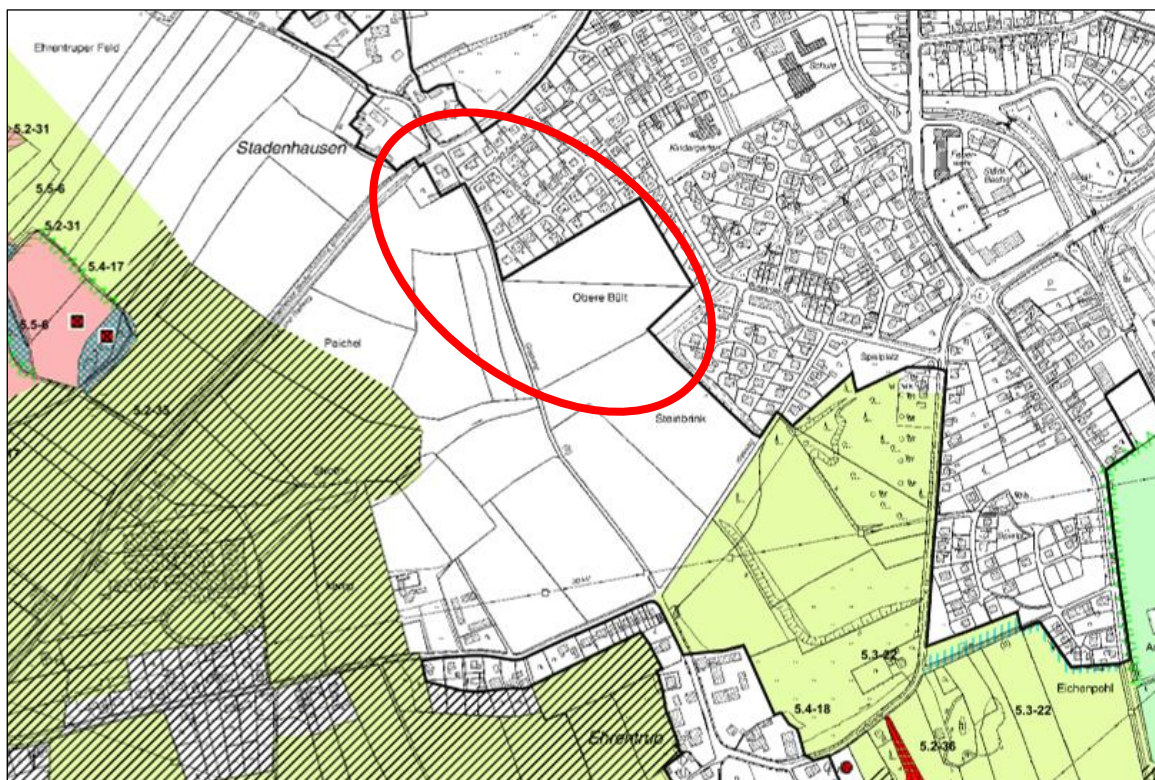
### 3.5. Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans. Als Entwicklungsziel ist die temporäre Erhaltung benannt. Diese gilt bis zu Realisierung der Bauleitplanung. Die Festsetzungskarte enthält für diesen Bereich keine Darstellungen über landschaftsplanerische Vorgaben.

Laut Landschaftsplan ist in einem für diesen Bereich aufzustellenden Bebauungsplan die Maßgabe der Ziffer 1.7 des LP Nr. 8 (dort S. 25) zu erfüllen. Darin wird vorgesehen:

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, 3 m Anpflanzung aus bodenständigen, einheimischen, standortgerechten Arten
- Sicherung des Bachtals in einem B-Plan-Verfahren

Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan



## 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt im Ortsteil Ehrentrop, welcher zu großen Teilen durch Ackerflächen und vereinzelte Wohnbaustrukturen geprägt ist. Das Plangebiet selbst wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt vollständig als Ackerfläche genutzt. Das städtebauliche Umfeld des Untersuchungsraumes ist im Norden und Osten durch zusammenhängenden, aufgelockerten Wohnbaubestand mit zahlreichen Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise und auch wenigen Mehrfamilienhäusern geprägt. Im Süden grenzen die Ackerfläche „Steinbrink“ und im Westen weitere Ackerflächen im Bereich „Strohtkamp“ an.

Die Flächengröße des abgegrenzten Planbereichs beläuft sich inklusive Anpflanzungsflächen am Ackerrand auf rund 6,47 ha.

Das Plangebiet kann im nördlichen Bereich durch die Ernst-Reuter-Straße sowie die Max-Planck- und Otto-Hahn-Straße, die beide bereits bis an die Plangebietsgrenze heranreichen, erschlossen werden. Eine Haupteinschließung wird über den vorhandenen Grasweg, einem Wirtschaftsweg, der von Norden nach Süden durch das Plangebiet verläuft, erfolgen. Dieser soll im Zuge der Baumaßnahmen auf eine Breite von 6,5 m bis zu 7,5 m ausgebaut werden. Details zu Art und Umfang des Ausbaues sind in einer Ausbauplanung bestimmt. Im Zuge eines Ausbaus des Grasweges ist eine beidseitige Bebauung unter wirtschaftlichen und planerischen Gesichtspunkten sinnvoll, sodass eine Bautiefe in Richtung Westen in das Plangebiet einbezogen wird. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der Plandarstellung entnommen werden.

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als Ackerfläche dar, wobei keine nennenswerte Vegetation auf den Flächen oder unmittelbar angrenzend hieran vorhanden ist.

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten und Spielplätze sind im näheren Umfeld (ca. 1,5 km zum Schul- und Sportzentrum Werreanger an der Breiten Straße, Schule und Kita an der Falkenstraße) vorhanden und gut zu erreichen. Im Bereich der Detmolder Straße und der Langen Straße, sowie der Friedrich-Petri-Straße sind hier auch Einkaufsmöglichkeiten (Verbrauchermarkt, Discounter) vorhanden.

Angrenzend an das Plangebiet besteht Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz, mit dem die naheliegenden Schulen, Kindergärten, Spielplätzen, Haltestellen und Freizeiteinrichtungen verbunden werden.

Die Kernstadt mit allen weiteren zentralen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen liegt ebenfalls gut erreichbar in einer Entfernung von rund 1,5 km.

### 4.1. Örtliche Situation

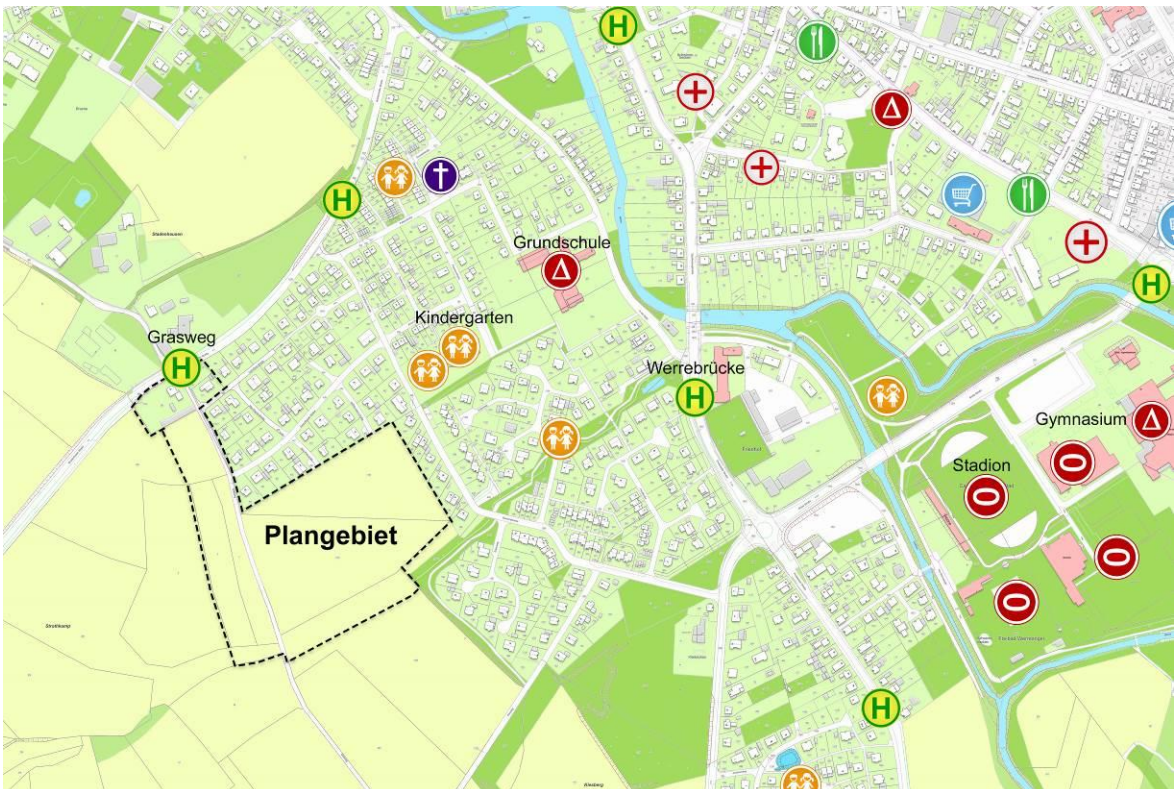
Das Plangebiet ist Teil eines größeren Feldblockes, liegt am Siedlungsrand und wird bereits an zwei Seiten von Bebauung umfasst. Die Dachlandschaft weist als Dachform im Wesentlichen Satteldächer auf. Südlich an das Plangebiet angrenzend ist laut Flächennutzungsplan ein Grünzug entlang des an dieser Stelle in einem unterirdischen Kanal geführten Bachlaufes dargestellt.

Weiterhin weist das überplante Gelände ein Gefälle in Nord-Süd-Richtung auf. (siehe Abb. 4)

Abbildung 5: Luftbild und Höhenentwicklung (Quelle: TIM-Online NRW)



Abbildung 6: Umgebungsplan (Eigene Darstellung auf Grundlage von Tim-Online NRW)



## **5. Planungsgrundsätze und geplante Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **5.1. Städtebauliches Plankonzept**

Wesentliches Ziel ist es, zur Verbesserung des Angebotes an Wohnbauflächen, eine Wohnbebauung in Anlehnung an die umgebenden aufgelockerten baulichen Strukturen umzusetzen. Es soll eine Arrondierung des Siedlungsbereiches und die Bildung einer Siedlungskante erreicht werden.

Der Grundstückseigentümer und Investor beabsichtigt, auf der östlichen Teilfläche im Bereich der Oberen Bült eine Neubebauung mit Einfamilienhäusern durchzuführen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan seit langem als Wohnbaufläche ausgewiesen und kann nunmehr tatsächlich aktiviert werden. Infolge des städtebaulichen Zieles der Arrondierung der Siedlungsflächen, ist eine bauliche Nutzung der bislang überwiegend als Ackerfläche genutzten Grundstücke, als städtebaulich sinnvoll anzusehen.

Das Plankonzept des Investors sieht eine zusätzliche Bebauung mit zunächst ca. 50 Wohneinheiten in Form von ca. 44 Einzelhäusern sowie 4 Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vor. Westlich des Grasweges können in einem weiteren Entwicklungsschritt weitere ca. 13 Einfamilienhäuser entstehen. Damit kann die Erschließung hier wirtschaftlicher ausgenutzt werden

Die Haupterschließung erfolgt über den auszubauenden Grasweg. Die Anschlussstelle an der Breitenheiderstraße soll entsprechend ausgebaut werden. Eine detaillierte Straßenplanung für diese Anschlussstelle liegt vor. Diese sieht vor, den Grasweg zu verbreitern und zu verschwenken, um die notwendigen Radien für Ein- und Ausbieger vorhalten zu können. Die Einsehbarkeit der Anschlussstelle wird durch freizuhaltende Sichtdreiecke gewährleistet.

Die innere Erschließung soll über eine neu geführte Planstraße, die als Straßeneinhang ringförmig durch das Gebiet geführt werden soll, verlaufen. Der überwiegende Teil der Baugrundstücke soll unmittelbar von dieser Straße aus erschlossen werden. Der Straßeneinhang soll an zwei separaten Punkten im Norden anbinden, die das Gebiet für Fußgänger über „Max-Planck-Straße“ und „Otto-Hahn-Straße“ anbinden. Der Anschluss an die „Otto-Hahn-Straße“ soll so ausgebildet werden, dass die Durchfahrt durch Poller ausgeschlossen ist, im Notfall aber eine zweite Erschließung für das Plangebiet möglich ist.

Der Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz erfolgt im östlichen und süd-westlichen Teil des Baugebietes. Damit wird das Plangebiet mit den naheliegenden Schulen, Kindergärten, Spielplätzen, Haltestellen und Freizeiteinrichtungen verbunden. Die Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer wird somit gewährleistet.

Die neu hinzutretende Bebauung soll sich in Größe und Gestaltung dem vorhandenen Gebietscharakter anpassen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster sollen demnach eine Bebauung auf ca. 500-750 m<sup>2</sup> großen Grundstücken ermöglichen.

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.

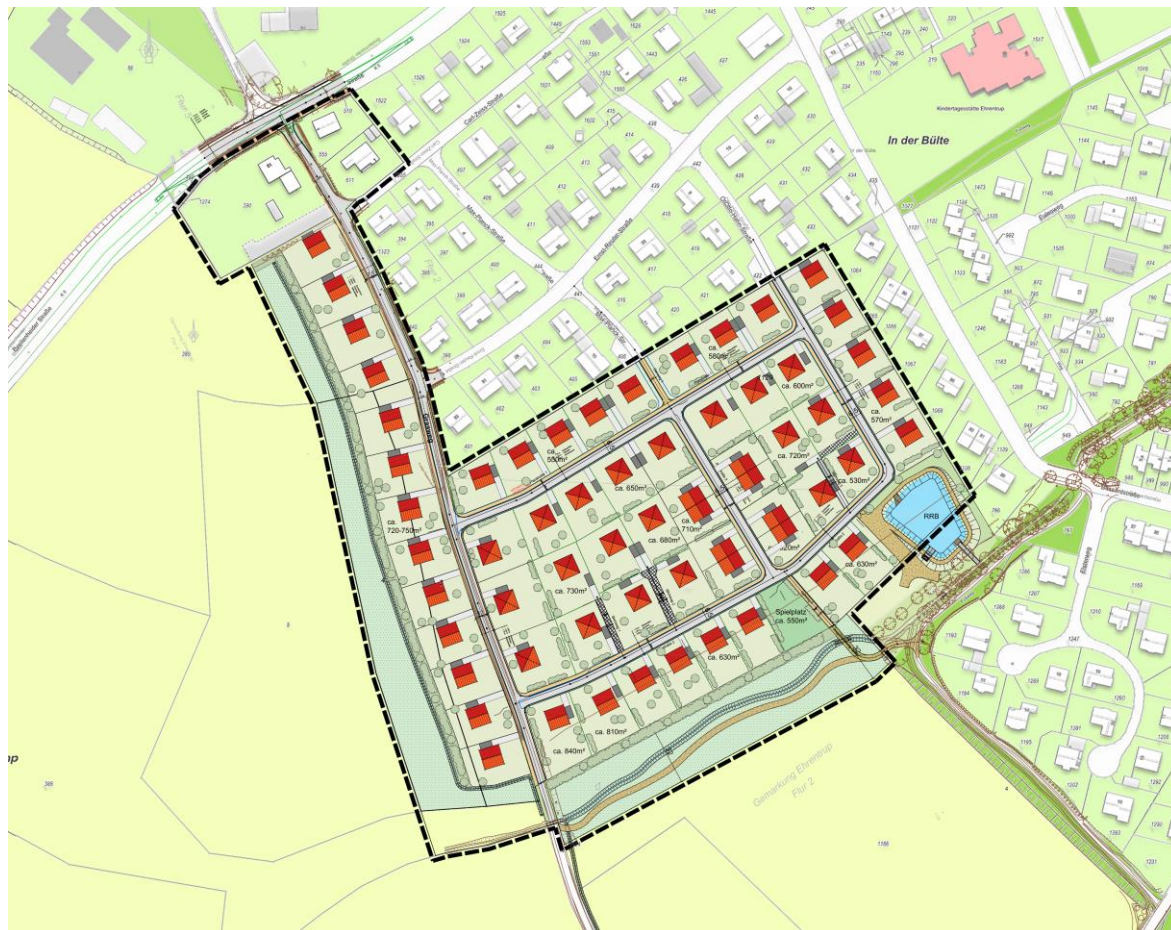
#### **5.1.1. Belange des Wohnens**

Die nähere und auch die weitere Umgebung ist geprägt von kleinteiligen, freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern mit Satteldach (Einzel- / und Doppelhäuser; ein- bis zweigeschossig). Aus städtebaulichen Gründen sieht die Planung im Bebauungsplangebiet

zur Abrundung und nach den Kriterien des Sich-Einfügens ebenfalls freistehende Einzel- und Doppelhäuser vor.

Geschosswohnungsbau würde in der städtebaulichen Situation ein Fremdkörper sein und sich nicht harmonisch in das Stadtgefüge einfügen.

**Abbildung 7: Gestaltungsplan**



### **5.1.2. Belange der Wirtschaft**

Die Belange der Wirtschaft sind durch die geplante Wohnbauflächenentwicklung nicht betroffen. Der Nutzungskatalog schließt das Arbeiten von Zuhause nicht aus.

### **5.1.3. Belange der Landwirtschaft**

Aufgrund der Stadtrandlage befinden sich angrenzend an den westlichen und südlichen Planbereichen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Auf diesem knapp 12 ha großen Acker-„Feldblock“ („zusammenhängend zu bewirtschaftende Einheit“) werden aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit u. a. Zuckerrüben angebaut. Momentan wird der Feldblock über den Grasweg angefahren, dies wird in dem Maße nach der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht mehr möglich sein.

Damit die Zufahrtsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Großgeräte auch in Zukunft sichergestellt werden, erhält der Landwirt eine zweite Zufahrtsmöglichkeit für den Feldblock über die Breitenheiderstraße, dort ist die Lagerung in Mieten, das Verladen aus den Mieten und der Abtransport mit dem erforderlichen Schwerlastverkehr möglich.

## **5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung**

Es ist beabsichtigt, die Flächen als „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO zu überplanen. Die in einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht zulässig sein.

Ziel ist es im Plangebiet vorrangig die Belange des Wohnens zu sichern. Hier besteht ein echter Bedarf, der an dieser Stelle gedeckt werden soll.

Wohnen ist die dominierende Nutzung im Umfeld des Plangebietes. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes ist somit auch aus der Bestandssituation heraus entwickelt. So wird städtebaulich dafür Sorge getragen, dass ein Gebiet mit ruhiger Wohnbebauung entsteht. Auch aufgrund der verkehrlichen Situation sollen in dieser Situation Nutzungen vermieden werden, die ggf. einen erhöhten Ziel- und Quellverkehr auslösen.

Im Unterschied zu dem Neubaugebiet sollen die beiden Bestandsflächen an der Breitenheider Straße als Allgemeines Wohngebiet mit dem umfassenderen Nutzungskatalog des § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Da die verkehrliche Erschließung anders zu bewerten ist sowie die Umgebungsnutzungen ein breiteres Nutzungsspektrum aufweisen, sollen dieser Lage entsprechende, erweiterte Nutzungsmöglichkeiten angeboten werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen, mit Ausnahme von „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“, nicht zulässig sein.

## **5.3. Planungsrechtliche Festsetzungen - Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von einer baulichen Anlage überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl – GRZ), wird im reinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dabei ist eine maximal 40 %-ige Bebauung eines Grundstückes möglich. Mit der Festsetzung wird der zulässigen Obergrenze der BauNVO entsprochen und eine Ausnutzung angestrebt, wie sie auch in den umliegenden wohngenutzten Bereichen festzustellen ist. Die nach BauNVO zulässige Überschreitung für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. soll nicht ausgeschlossen werden.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Bei der festgesetzten Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine aufgelockerte Bebauung bei gleichzeitig angemessener Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden.

Die überbaubare Fläche auf den einzelnen Baugrundstücken wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet werden. Die Baugrenzen sollen so angelegt werden, dass die städtebauliche Struktur mit einheitlichen Gebäudefluchten im Straßenraum sowie die Bildung einer Siedlungskante zur freien Landschaft umgesetzt werden. Die überbaubaren Flächen sollen trotz der engen Orientierung an dem gewünschten städtebaulichen Konzept der Wohnbauflächenentwicklung bzw. an den umliegenden Gebäuden so gefasst werden, dass noch ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten und Flexibilität für das einzelne Bauvorhaben bestehen.

Eine aufgelockerte Bebauung wird auch durch die Festsetzung einer offenen Bauweise erreicht, in welcher die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten sind.

Die Zahl der Vollgeschosse wird am äußeren Rand des Plangebietes mit maximal zwei vorgegeben, im inneren Bereich ist eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die nähere Umgebung ist von ein bis zweigeschossigen Wohnhäusern meist mit ausgebauten Dach geprägt. Im Festsetzungsplan wird für die äußeren Baufenster - zur freien Landschaft und zu den angrenzenden Baugebieten hin - eine Traufhöhe von 4,80 m sowie eine Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt werden. Durch diese Festsetzungen fügen sich die geplanten Gebäude in die bereits vorhandene Höhenentwicklung der Umgebung ein.

In den innen gelegenen Baufenstern wird eine Traufhöhe von 6,80 m sowie eine Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt, so dass hier zwei „echte Vollgeschosse“ entstehen sollen. Mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe und ergänzenden Regelungen zur Dachform und Neigung wird in diesem Bereich auf den Bautyp „Stadtvilla“ abgezielt. Auch sollen hier auf zwei Baufeldern einige Doppelhäuser möglich sein.

Als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhen ist die gemittelte Höhe des gewachsenen Bodens in der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzt. Hierdurch soll eine dem geneigten Gelände angepasste Höhenentwicklung erreicht werden.

Analog zu den Höhenfestsetzungen werden die maximal möglichen Wohneinheiten pro Gebäude im äußeren Ring auf eine Wohneinheit und im inneren Bereich auf zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Durch die Festsetzungen insgesamt wird die aufgelockerte Bebauung gewährleistet und eine zu starke Verdichtung vermieden. Durch die Gliederung der verschiedenen Bauflächen für bestimmte Gebäudetypen soll eine Einheitlichkeit von einzelnen Bereichen und dem Baugebiet insgesamt erreicht werden.

#### **5.4. Festsetzungen zu den örtliche Bauvorschriften**

Viele Gebäude in der Umgebung weisen ein Satteldach auf, daher wird wiederum für die äußeren Baufelder als Dachform ebenfalls ein Satteldach festgesetzt. Im Kernbereich soll die Festsetzung Zelt- und Walmdächer den Bautyp „Stadtvilla“ (2 echte Vollgeschosse, flachgeneigtes, nicht ausgebautes Dach) ermöglichen. Da in der näheren Umgebung Flachdächer untypisch sind, sollen diese im Plangebiet nicht zugelassen werden. Die Festsetzungen insgesamt dienen der Einheitlichkeit der Dachlandschaft.

Die Gestaltungs - und Eingrünungsvorgaben unterstützen die gewollte städtebauliche Qualität der neuen Siedlung, die getroffene Regelungsdichte wird für angemessen und städtebaulich vertretbar angesehen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, im Plangebiet eine Wohnbebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt, die Situation am Siedlungsrand städtebaulich prägt und im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Außenanlagen einen guten qualitativen Standard aufweist.

## 6. Verkehr

### 6.1. Haupteerschließung:

Die Haupteerschließung erfolgt nunmehr über den Grasweg. Die Anschlussstelle an der Breitenheider Straße soll entsprechend ausgebaut werden.

Der Grasweg soll auf mindestens 6,5 m und im nördlichen Teil auf 7,5 m ausgeweitet werden. Im Grasweg soll ein Fußweg entstehen. Die Anschlussstelle an der Breitenheider Straße ist zu schmal und soll entsprechend aufgeweitet werden. Eine detaillierte Straßenplanung für diese Einmündung liegt vor (siehe Abbildung 7). Diese sieht vor den Grasweg auf 7,50 m zu verbreitern und zu verschwenken, um die notwendigen Radien für Ein- und Ausbieger vorhalten zu können. Die Radien wurden mittels Schleppekurven auf ihre Eignung geprüft.

Das Verkehrskonzept für die Einmündung/Ausfahrt Breitenheider Straße/Grasweg berücksichtigt unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit auch die Herstellung ausreichender Sichtverhältnisse. Dies wird durch sogenannte Sichtdreiecke im Bebauungsplan verbindlich geregelt. Die Einsehbarkeit der Anschlussstelle wird durch diese freizuhaltende Sichtdreiecke gewährleistet.

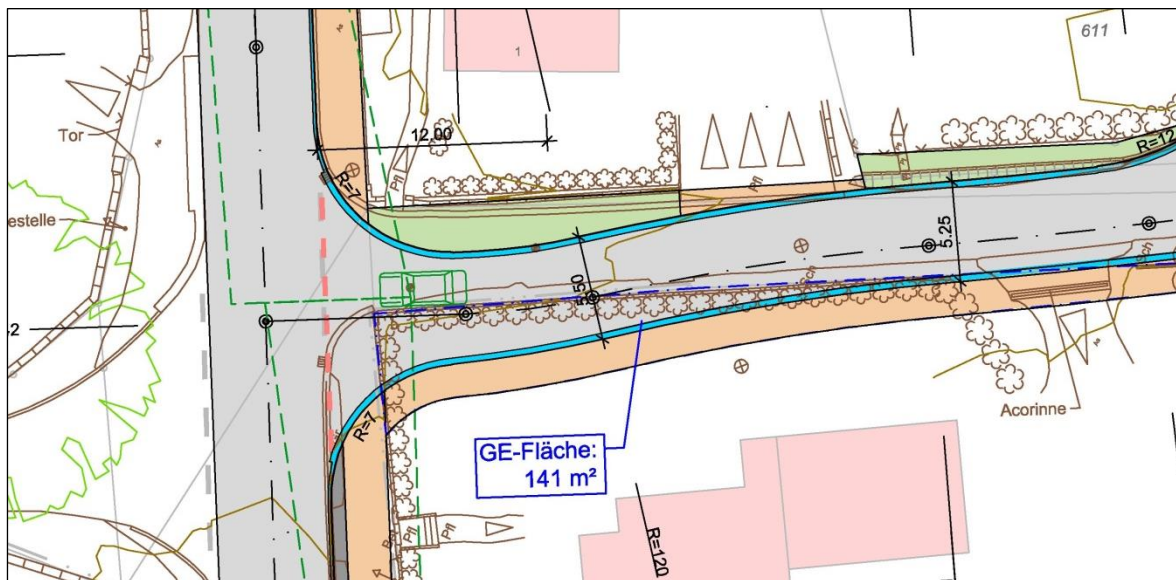


Abbildung 7: Anschlussstelle Breitenheider Straße

### 6.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung soll über eine neu geführte Planstraße, die als Straßeneinhang ringförmig durch das Gebiet geführt werden soll, verlaufen. Der Straßeneinhang soll an zwei separaten Punkten im Norden anbinden, die das Gebiet für Fußgänger über „Max-Planck-Straße“ und „Otto-Hahn-Straße“ anbinden. Der Anschluss an die „Otto-Hahn-Straße“ soll so ausgebildet werden, dass die Durchfahrt durch Poller ausgeschlossen ist, im Notfall aber eine zweite Erschließung für das Plangebiet möglich ist.

Es werden im Normalfall keine Zufahrten von der Max-Planck bzw. Otto-Hahn Straße in das neue Wohngebiet möglich sein. Hierdurch werden Schleichwege durch das bestehende Wohngebiet unterbunden. In Richtung Süden bleibt der Grasweg landwirtschaftlicher Weg und wird über eine Sperre technisch abgebunden, so dass auch hier zur Zeit noch möglicher Durchgangsverkehr vermieden wird.

Die Verkehrsplanung insbesondere soweit sie die Anbindung an die Breitenheider Straße betrifft, ist mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt worden und wurde im Bebauungsplan in der erforderlichen Weise festgesetzt. Die Flächen für die Umsetzung der Planung sind gesichert.

Durch den geplanten Ausbau als Haupterschließungsstraße für das Neubaugebiet, die künftig einen geordneten Begegnungsverkehr für die maßgeblichen Begegnungsfälle (PKW-LKW und PKW-PKW) sicherstellen wird, ist davon auszugehen, dass sog. „Abkürzungen“ durch das heute vorhandene Wohngebiet nicht erfolgen werden, da diese Wege dann unattraktiver werden.

### **6.3. Verkehrsaufkommen für das Plangebiet**

Das Verkehrsaufkommen wurde gemäß letzter Schätzung vom 25.09.2019<sup>1</sup> wie folgt eingeschätzt:

- 66 Fz / h (Spitzenstunde vormittags)
- 61 Fz / h (Spitzenstunde nachmittags)
- insgesamt 868 Fahrten / Werktag

#### Bewertung:

Nach den ermittelten Zahlen sind der fachlich abgestimmte Ausbau der Kreuzung Grasweg / Breitenheider Straße und die Verkehrsanlagen im Erschließungsgebiet für das geschätzte Verkehrsaufkommen zweckmäßig ausgelegt.

Positiv wirkt sich darüber hinaus aus, dass zukünftig der Grasweg auch vom unerlaubten „Durchgangsverkehr“ zur Dorfstraße durch die vorgesehene Abbindung befreit wird.

### **6.4. Alternative Anbindungen**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist zur verkehrlichen Erschließung nochmals die Frage aufgekomen, ob eine vollständige oder teilweise Ableitung des Verkehrs in Richtung Süden sinnvoll sein könnte. In Richtung Süden sind über die Dorfstraße innerstädtische Ziele wie das Schulzentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten in diesem Bereich gut erreichbar.

Folgende Fälle sind denkbar:

- Vollständige Öffnung des Grasweges
- Mittige Sperrung des Grasweges

#### **6.4.1. Vollständige Öffnung des Grasweges**

Die vollständige Öffnung des Grasweges hätte zur Folge, dass nicht nur der Verkehr aus dem Wohngebiet sondern von der Breitenheider Straße, sondern auch nicht unerheblicher Zielverkehr in Richtung der im östlichen Stadtgebiet an der B239 liegenden Einrichtungen diese „Abkürzung“ wählen würden, um den Innenstadtbereich der Stadt Lage zu umfahren.

---

<sup>1</sup> Erschließung Wohnbauflächen „Obere Bült“ Lage, Auswertung der Verkehrsdaten, Büro Redeker GmbH Ing.-Büro für Bauwesen und Umwelttechnik, Projekt-Nr. : S46 1801 5, Detmold 22.10.2019  
07.11.2019

Ca. 300m des Grasweges und der Kreuzungsbereich zur Dorfstraße müssten zusätzlich verkehrsgerecht ausgebaut werden. Zudem ist der Ausbauzustand der nachfolgenden Dorfstraße auch im weiteren Verlauf teilweise nicht optimal. Die Kosten des Ausbaus des Grasweges müssten finanziert werden.

#### **6.4.2. Mittige Sperrung des Grasweges**

Auch eine mittige Unterbrechung des Grasweges ist aus verkehrlichen Gesichtspunkten nicht zweckmäßig. Diese bringt wenig zur Unterbindung von Schleichverkehren, auch Wohngebiete werden für Abkürzungen erfahrungsgemäß durchfahren. Eine vollständige Trennung des Wohngebietes in zwei Teilgebiete, die jeweils in eine Richtung erschlossen werden, ist ebenfalls ungeeignet, da hierdurch in großem Umfang Umwegfahrten produziert werden.

#### **6.5. Verkehrsabläufe auf der Breitenheider Straße**

Bei der Breitenheider Straße handelt es sich um eine Kreisstraße für den zwischen bzw. überörtlichen Verkehr innerhalb des Kreises Lippe und ist somit für ein der Funktion der Straße angemessenes Verkehrsaufkommen ausgelegt.

Die zukünftig hinzukommenden Verkehre belaufen sich auf weniger als  $\frac{1}{4}$  ( 24 %) des zur Zeit am Werktag gemessenen Verkehrsaufkommens. Im weiteren Verlauf der Breitenheider Straße z. B. an der Kreuzung „In der Bült / B 66“ ergibt sich unter Berücksichtigung des Zuflusses des gesamten geschätzten Verkehrsaufkommens aus dem B-Plan eine Zunahme des Verkehrsaufkommens um 6 %.

Untersuchungen des Kreises Lippe haben keine Überlastung der Straße selber und auch keine Überlastung der Knotenpunkte aufgezeigt. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei einer Zunahme der Verkehrsströme von 6 % zur Wendtkreuzung, diese nicht überlastet ist. Die Lärmbelastungen im Bereich der Breitenheider Straße werden sich sicherlich etwas erhöhen, spielen sich jedoch auf dem „normalen“ Niveau einer überörtlichen Verbindungsstraße ab. Außerdem muss man davon ausgehen, dass nicht der komplette Verkehr über die Breitenheider Straße Richtung Innenstadt abfließt. Ein Teil des Verkehrs fließt auch Richtung Müssen, Billinghamen und den Hellweg (z. B. nach Bielefeld) oder über den Alten Schulweg und die Dorfstraße Richtung B 239 (z. B. nach Detmold) ab.

Auf der Breitenheider Straße herrscht ein für innerörtliche Straßen übliches Tempolimit. Diese Flächen liegen auch außerhalb des Bebauungsplangebietes. Weiterhin sind verkehrsregelnde Maßnahmen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern Sache der Straßenverkehrsbehörden.

Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird jedoch angestrebt, durch den Einbau eines sogenannten Tropfens (Fahrbahnteiler) im Bereich des Ortseinganges eine weitere Temporeduzierung zu erreichen.

#### **6.5.1. Belastung der angrenzenden Grundstücke (Lärm, Luftschadstoffe)**

Das Verkehrsgeschehen im Einmündungsbereich des Grasweges liegt auf dem Niveau einer vergleichbaren normalen Wohnstraße, da hier nur Anliegerverkehr gegeben ist. Die Lärmbelastungen aus dem Verkehrslärm im Bereich des Grasweges ergeben sich wie bei allen Wohnstraßen aus dem zu- und abfließenden Anliegerverkehr mit geringen

Fahrgeschwindigkeiten. Es werden keine negativen gesundheitlichen Auswirkungen durch Lärm oder Abgase an dieser Stelle durch den Verkehr auf dem Grasweg erwartet.

#### **6.6. Landwirtschaftlicher Verkehr**

Bei dem Grasweg handelt es sich um einen Wirtschaftsweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen sowie der weiter südlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle Hameier. Diese Funktion soll weiterhin erhalten werden, der Grasweg soll in seiner ganzen Ausdehnung für landwirtschaftliche Fahrzeuge nutzbar sein, nicht jedoch für den normalen Pkw-Verkehr, sodass hier keine Durchfahrtsstraße entsteht.

An das Plangebiet grenzen im Süden und im Westen Feldblöcke. Die Befahrbarkeit dieser Flächen wird über den Grasweg auch nach der Umsetzung der Planung gewährleistet. Die Zufahrt des südlichen Feldblockes bleibt wie bisher, der westliche Feldblock ist über die festgesetzte landwirtschaftliche Fläche auf Flurstück 388 gesichert.

Um die Bewirtschaftung des westlich angrenzenden Feldblockes mit schwerem Transportgerät beispielsweise zur Rübenernte sicher zu stellen, wurde eine Zufahrt direkt von der Breitenheider Straße aus gesichert, über die der Abtransport erfolgen kann.

#### **6.7. Fußgänger und Radfahrer**

Eine Fuß- und Radwegeverbindung wird nach Südosten in Richtung des angrenzenden Fußweges als Wegerecht planungsrechtlich festgesetzt. Diese Verbindung ist z. Zt. nicht vorhanden und müsste im Zuge der Baumaßnahmen noch hergestellt werden. Damit könnte das Plangebiet besser mit den naheliegenden Schulen, Kindergärten, Spielplätzen, Haltestellen und Freizeiteinrichtungen verbunden werden. Weitere Einzelheiten des Ausbaus werden im Verfahren untersucht.

Weitere Belange von Fußgängern und Radfahrern sind durch die Planung nicht erkennbar betroffen.

#### **6.8. Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächste Bushaltestelle ist die Haltestelle „Grasweg“. Sie befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m an der Ecke Grasweg und Breitenheider Straße.

Eine weitere Haltestelle „Werrebrücke“ befindet sich 500 m östlich an der Pivitsheider Straße in Höhe der Feuerwache / Einmündung der Straße „In der Bülte“.

## 7. Umweltbelange

### 7.1. Umweltprüfung

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind nach § 1 (6) Nr.7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden Umweltwirkungen des Vorhabens zu ermitteln und in einem Umweltbericht darzustellen und zu bewerten. Dabei werden insbesondere die in § 1 (7) BauGB genannten Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen betrachtet. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung etwaiger Beeinträchtigungen erarbeitet.

Verbleiben trotz Anwendung von Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß §14 BNatSchG und § 30 LNatSchG NRW, werden diese durch die Eingriffsbilanzierung im Sinne des § 15 BNatSchG und § 31 LNatSchG NRW quantifiziert. Die Bilanzierung erfolgt auf Basis der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008).

Ziel des Vorhabens ist die Entwicklung von Wohnbauflächen. Zu diesem Zweck ist geplant, ein „Reines Wohngebiet“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 innerhalb des Plangebietes zu entwickeln. Zulässig sind jeweils ein bis zwei Wohneinheiten in überwiegend Einzel- und im Zentrum des Plangebietes auch in Doppelhäusern. Die Erschließung erfolgt über die Straße Grasweg. Im Osten des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken, im Südwesten eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen. Im Süden und Westen des Plangebietes werden „Flächen für Maßnahmen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Hier sind die Anlage mehrreihiger Hecken entlang der Baugrundstücke, die Offenlegung und der naturnahe Ausbau eines namenlosen Gewässers sowie die Anlage von Blühstreifen bzw. -flächen vorgesehen. Im Südwesten wird „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und die Biologische Vielfalt
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen

Es wurden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich einerseits zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen (Schutzgut Tiere) und andererseits externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden. Der externe Kompensationsbedarf wurde auf Basis der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ für die Teilpläne 1 und 2 separat ermittelt. Für den Teilplan 1 ergibt sich ein zusätzlicher externer Kompensationsbedarf von 13.151 Biotoppunkten, wohingegen der Teilplan 2 einen Kompensationsüberschuss von 14.489 Biotoppunkten verzeichnet. Um den artenschutzfachlichen Kompensationsbedarf des aufzustellenden Bebauungsplanes und

den externen Kompensationsbedarf des Teilplans 1 zu tilgen, ist eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flurstücken 5 und 389, Flur 4 der Gemarkung Ehrentrup vorgesehen. Es verbleiben somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

Schutzgut		Erheblichkeit der Beeinträchtigung
Mensch	Erholung	keine
	Immissionen	keine
Tiere		Überwiegend keine bis gering
Pflanzen		gering
biologische Vielfalt		keine
Fläche		Mäßig
Boden		gering
Wasser	Grundwasser	gering
	Oberflächenwasser	positive Wirkungen
Klima und Luft		keine
Landschaft		gering
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter		keine
Wechselwirkungen		keine

## 7.2. Belange des Artenschutzes

Zur weitergehenden Bewertung der zu erwartenden vorhabensspezifischen Auswirkungen wurden das Plangebiet und die nähere Umgebung in die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Fließgewässer“, „Äcker, Weinberge“, „Säume, Hochstaudenfluren“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) überführt. Der betroffene Lebensraumtyp im Plangebiet ist „Äcker, Weinberge“.

Zunächst wurden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Anschließend sind die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 4018 „Lage“, Quadrant 2, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 43 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind sechs Säugetierarten, 36 Vogelarten und eine Amphibienart (LANUV 2017A). Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist innerhalb eines Umkreises von ca. 400 m um das Plangebiet Nachweise der planungsrelevanten Arten Zwergfledermaus und Feldlerche aus (LANUV 2017B).

Für die Arten Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn und Wachtel wurde darüber hinaus eine avifaunistische Kartierung im Zeitraum von April bis Juli 2017 durchgeführt. Auch Beobachtungen weiterer planungsrelevanter Arten wurden in diesem Zusammenhang erfasst.

Die Feldlerche wurde als Brutvogel des Untersuchungsgebietes und als Einzelnachweis innerhalb des Plangebietes erfasst. Weitere planungsrelevante Arten traten als Nahrungsgäste oder beim Streckenflug auf.

Als mögliche Konfliktart wurde im Rahmen der Stufe I die Feldlerche ermittelt.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen), Nr. 2 (erhebliche Störung) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG kann unter Anwendung der dargestellten Artenschutzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

„Vermeidung bzw. Reduzierung baubedingter Beeinträchtigungen

Um ein Töten und Verletzen von Feldlerchen im Zuge der Bauphase zu vermeiden, hat die Baufeldräumung außerhalb der Zeit der Brut und Jungenaufzucht von Vögeln (1. März bis 31. September), dementsprechend in dem Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Eine Baufeldräumung im Zeitraum 1. März bis 31. September kann nur erfolgen, wenn durch einen Gutachter festgestellt wurde, dass das Plangebiet frei von einer Brutnutzung ist. Um eine Ansiedlung von Feldlerchen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, können im Herbst / Winter vor dem geplanten Beginn der Baufeldräumung Vergrämuungsmaßnahmen getroffen werden. Dafür eignet sich beispielsweise die Installation von ca. 2 m hohen Stangen (über Geländeoberfläche) mit nur einseitig befestigten ca. 1,5 m langen Absperrbändern. Die Pfosten sollten in Abständen von ca. 20-30 m auf dem gesamten Baufeld sowie dessen südlichem und westlichem Randbereich installiert werden. Unter Anwendung der Maßnahme wird eine Beeinträchtigung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.“

Tab. 8 Übersicht der auszuführenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche in Abhängigkeit des Zeitpunkts der Baufeldräumung bzw. des Beginns der Baumaßnahmen.

Baufeldräumung bzw. Beginn	Maßnahme	Zeitpunkt der Durchführung
Anfang Oktober bis Ende Februar	keine Maßnahmen notwendig ggf. Vergrämuungsmaßnahmen für die folgende Brutsaison durchführen	- vor Beginn der Baufeldräumung / Bauarbeiten
Anfang März bis Ende September	Kontrolle eines Gutachters auf Brutnutzung des Plangebietes	vor Beginn der Baufeldräumung / Bauarbeiten
unabhängig	Umsetzung und Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen	vor Beginn der Baufeldräumung / Bauarbeiten oder spätestens mit Beginn der ersten Brutsaison nach Beginn der Arbeiten

**Die Realisierung des Bebauungsplanes G70 „Obere Bült“ der Stadt Lage löst bei Anwendung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.**

### **7.3. Kompensationsmaßnahmen**

Es ist geplant, den Eingriff in den Naturhaushalt durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen auf den Flächen im Süden und Westen des Plangebietes vollständig auszugleichen. Entsprechend der Unterteilung des Bebauungsplanes in Teilplan 1 und 2 werden die Kompensationsflächen den Teilplänen zugeordnet. Die Teilpläne sollen zeitlich unabhängig voneinander umgesetzt werden können, wobei die schnellere Umsetzung von Teilplan 1 aufgrund der vorhandenen Flächenverfügbarkeit wahrscheinlich ist. Der externe Kompensationsbedarf wurde auf Basis der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ für die Teilpläne 1 und 2 separat ermittelt, da die Teilpläne nacheinander entwickelt werden sollen.

Für den Teilplan 1 ergibt sich ein zusätzlicher externer Kompensationsbedarf von 13.151 Biotoppunkten, wohingegen der Teilplan 2 einen Kompensationsüberschuss von 14.489 Biotoppunkten verzeichnet, der Teilplan 1 oder anderen Vorhaben zugewiesen werden kann.

Um die Vereinbarkeit mit dem Vorkommen der Offenlandvogelart Feldlerche zu gewährleisten, wird auf Gehölzpflanzungen innerhalb der Kompensationsflächen, bis auf die Anpflanzung einer Strauchhecke zur Eingrünung des Plangebiets, verzichtet.

#### **7.3.1. Kompensation des Teilplans 1**

##### Maßnahme 1.A: Offenlegung eines Bachabschnittes

Im Süden des Teilplans 1 ist vorgesehen, den verrohrten Gewässerabschnitt offenzulegen. Das Bachbett ist in einer Breite von ca. 30 - 40 cm und auf einer Länge von ca. 180 m mit einem schwach bis mäßig geschwungenen Verlauf anzulegen. Die angrenzenden Uferpartien sind naturnah zu gestalten, indem durch Bodenabtrag und -modellierungen ein flaches Profil geschaffen wird. Die Bodenmodellierung hat über die gesamte Offenlegungsstrecke auf durchschnittlich 5 m beidseits des Gewässers zu erfolgen, dabei können Art und Ausmaß der Ufergestaltung jedoch lokal variieren. Durch die Ufermodellierung wird der Bach in seiner naturnahen Dynamik und Ausprägung unterstützt und die Entwicklung feuchter, ggf. temporär überfluteter Uferpartien begünstigt.

Die Ufer sind mit regionalem Saatgut für feuchte Standorte bzw. Uferböschungen aus dem für Saatgut geltenden Produktionsraum „Nordwestdeutsches Tiefland“, Herkunftsregion „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ zu begrünen. Der Kräuteranteil hat mindestens 30% zu betragen. Der Uferbewuchs ist regelmäßig zu pflegen.

##### Maßnahme 1.B: Anlage einer Strauchhecke

Das Wohngebiet ist im Süden durch eine vierreihige Strauchhecke einzugrünen. Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze zu verwenden, die aus dem entsprechenden Vorkommensgebiet Nr. 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ stammen. Es eignen sich beispielsweise die folgenden Strauch- oder Baumarten:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)\*
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)\*
- Feldahorn (*Acer campestre*)\*
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Weißdorn (*Crataegus spec.*)

\* Baumarten

#### Maßnahme 1.C: Anlage von Blühflächen bzw. Ackerbrachen

Außerhalb der Uferböschungen des offengelegten Baches ist die Anlage von Blühflächen bzw. Ackerbrachen vorgesehen. Die Flächen sind mit regionalem Saatgut mit aus dem für Saatgut geltenden Produktionsraum „Nordwestdeutsches Tiefland“, Herkunftsregion „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ zu begrünen. Die Saatgutmischung hat einen Kräuteranteil von 100% aufzuweisen und sollte durch überwiegend mehrjährige Arten gekennzeichnet sein. Die Wuchshöhe sollte vorzugsweise nicht über 1,5 m betragen. Bei intensivem Aufkommen von Problemarten (z.B. Ackerdistel oder Ampfer) sind gegebenenfalls Pflegeschritte vor der entsprechenden Blütezeit durchzuführen. Eine Nachsaat erfolgt spätestens alle 5 Jahre. Bei den Pflegemaßnahmen ist die Schonzeit für Brutvögel (März bis September) zu berücksichtigen.

### **7.3.2. Externe Kompensation des Teilplans 1**

Um den externen Kompensationsbedarf des Teilplans 1 in Höhe von 13.151 Biotoppunkten zu tilgen, ist eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Flurstück 389, Flur 4 der Gemarkung Ehrentrup vorgesehen. Auf dem Flurstück sind unter Abzug der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes und der Maßnahmenfläche für den Artenschutz ca. 11.400 m<sup>2</sup> Intensivacker für ökologische Aufwertungen verfügbar. Durch den Verzicht von Düngung (zulässig ist Erhaltungsdüngung mit Festmist) und den Verzicht auf Pflanzenschutzmittel kann jeweils eine Aufwertung von 1 Pkt. / m<sup>2</sup> erzielt werden. Bei einer Aufwertung von 2 Pkt. / m<sup>2</sup> ergibt sich ein Flächenbedarf von 6.576 m<sup>2</sup> des Flurstückes.

Unter Anwendung dieser oder vergleichbarer Extensivierungsmaßnahmen auf dem Flurstück 389, Flur 4 der Gemarkung Ehrentrup lassen sich die durch Teilplan 1 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft gänzlich kompensieren.

Sofern beide Teilpläne zeitgleich realisiert werden, kann der extensive Kompensationsbedarf des Teilplans 1 durch den Kompensationsüberschuss des Teilplans 2 ausgeglichen werden. Bei einer zeitversetzten Umsetzung kann die hier beschriebene externe Kompensationsmaßnahme (Düngung und Verzicht auf Pflanzenschutzmittel) durch die Kompensationsmaßnahmen im Teilplan 2 ersetzt werden.

### **7.3.3. Kompensation des Teilplans 2**

#### Maßnahme 2.A: Anlage einer Strauchhecke

Das Wohngebiet ist im Westen durch eine vierreihige Strauchhecke einzugrünen. Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze zu verwenden, die aus dem entsprechenden Vorkommensgebiet Nr. 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (BMU 2012) stammen. Es eignen sich beispielsweise die folgenden Strauch- oder Baumarten:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)\*
- Feldahorn (*Acer campestre*)\*
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)\*
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Weißdorn (*Crataegus spec.*)

\* Baumarten

Der Anteil Baumarten ist auf maximal 20% zu begrenzen. Die Reihenabstände sind mit ca. 1 m, die Pflanzabstände mit ca. 1,5 m anzusetzen. Die Maßnahme umfasst die regelmäßige Pflege, um die übermäßige Entwicklung von Überhältern zu vermeiden. Es sind Grenzabstände von 2 m zu Baugrundstücken und 4 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Der Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen wird als Saum angelegt (s. Maßnahme 2.B). Im Süden ist eine Heckeneingrünung nicht möglich, da die gemäß Nachbarrechtsgesetz notwendigen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen unterschritten würden. Innerhalb der Strauchhecke ist eine Verwallung anzulegen, die die angrenzenden Baugrundstücke vor zufließendem Niederschlagswasser aus den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen schützt.

#### Maßnahme 2.B: Anlage von Säumen

Westlich an die Strauchhecke bzw. die Verwallung gegen Überflutungen angrenzend ist eine 4 m breite Entwässerungsmulde geplant, die von zusätzlich 2 m bzw. 3 m Saumvegetation gesäumt wird. Die Fläche ist mit regionalem Saatgut mit aus dem für Saatgut geltenden Produktionsraum „Nordwestdeutsches Tiefland“, Herkunftsregion „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ zu begrünen. Die Saatgutmischung im Bereich der Entwässerungsmulde hat einen Kräuteranteil von min. 30 % aufzuweisen und sollte für feuchte Standorte verträgliche Artenzusammensetzungen aufweisen. Im Bereich der randlichen Säume ist eine Saatgutmischung mit hohem Blühaspekt, vorzugsweise 100 % Kräuteranteil zu verwenden. Die Vegetation ist regelmäßig zu pflegen.

Im Süden der Kompensationsfläche ist ebenfalls die Anlage eines Saumes vorgesehen, der auch als Zufahrtsmöglichkeit für die landwirtschaftliche Nutzung westlich des Plangebietes bzw. zur Unterhaltungspflege der Kompensationsflächen und der Entwässerungsmulde dient. Hier erfolgt die Anlage analog zu den Saumstreifen westlich des Plangebietes.

Bei intensivem Aufkommen von Problemarten (z.B. Ackerdistel oder Ampfer) sind gegebenenfalls Pflegeschnitte vor der entsprechenden Blütezeit durchzuführen. Eine Nachsaat erfolgt spätestens alle 5 Jahre. Bei den Pflegemaßnahmen ist die Schonzeit für Brutvögel (März bis September) zu berücksichtigen.

#### Maßnahme 2.C: Ackerumwandlung in Grünland oder vergleichbare Zielbiotope

Die verbleibende Kompensationsfläche ist einer extensiven Nutzung als Grünland zuzuführen. Die Einsaat erfolgt mit regionalem Saatgut aus dem für Saatgut geltenden Produktionsraum „Nordwestdeutsches Tiefland“, Herkunftsregion „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“. Die Saatgutmischung hat einen Kräuteranteil von mindestens 30% aufzuweisen. Zur Aushagerung des nährstoffreichen Bodens ist eine 5-jährige Aushagerungsphase mit Verzicht auf jegliche Düngung und zusätzlichen Aushagerungsschnitten zu empfehlen. Nach Beendigung der Aushagerungsphase empfiehlt sich eine Nachsaat, um den Wuchs schnittempfindliche oder konkurrenzschwacher Kräuter zu fördern. Weiterhin ist auf Stickstoff-Dünger zu verzichten.

Sofern eine Grünlandnutzung einzelner Teilbereiche oder der gesamten Fläche nicht in Frage kommt, empfiehlt sich die Nutzung als Extensivacker mit Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Verzicht auf Stickstoff-Düngung (zulässig ist Erhaltungsdüngung mit Festmist) oder die Anlage einer Blühfläche / Saumvegetation mit regionalem Saatgut (vgl. Maßnahme 2.B).

#### **7.4. Belange des Bodenschutzes und Altlasten**

Im Untergrund der Planfläche stehen Schluff, Ton und Steine der Grundmoräne an. Im Süden und Südosten sind Schluff und Sand aus Ablagerungen in Bach- und Flusstälern vorhanden. Im tieferen Untergrund stehen verkarstungsfähige Sulfatgesteine an.

Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist nach § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche gab es keine Hinweise, dass sich im Plangebiet Altlasten befinden.

#### **7.5. Belange des Immissionsschutzes**

##### **7.5.1. Gerüche**

Westlich des Plangebietes liegt in etwa 400 m Entfernung eine Konservenfabrik. Temporär gehen von dieser Produktion auch Geruchsemissionen aus. Insofern ist eine Vorbelastung gegeben. Ein Konflikt mit der Wohnbebauung ist bei einem Abstand von 400 m nicht erkennbar.

##### **7.5.2. Lärm**

In der näheren Umgebung ist die Breitenheider Straße, als mit 3.570<sup>2</sup> Fahrzeugen pro Werktag höher belasteten Straße vorhanden, von der Lärmimmissionen auf das Plangebiet und auf den dort vorhandenen Bestand – zwei Wohngebäude -einwirken.

Deshalb wird empfohlen, bei Neu- oder Umbauten im Nahbereich der Breitenheider Straße die Lärmimmissionen zu untersuchen.

Auf das übrige Plangebiet wirken keine relevanten Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr ein.

Im näheren Umfeld des Plangebiets bestehen keine größeren gewerblichen Betriebe, demzufolge wirken keine unverträglichen Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich ein, die aus gewerblichen Nutzungen resultieren. Für den Sportlärm gilt das ebenso. Ein näherer Untersuchungsbedarf wird hier daher nicht gesehen.

---

<sup>2</sup> Erschließung Wohnbauflächen „Obere Bült“ Lage, Auswertung der Verkehrsdaten, Büro Redeker GmbH Ing.-Büro für Bauwesen und Umwelttechnik, Projekt-Nr. : S46 1801 5, Detmold 22.10.2019

### **7.5.3. Lärm und Gerüche durch Landwirtschaft.**

Aufgrund der Stadtrandlage befinden sich angrenzend an den westlichen und südlichen Planbereichen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Die Bewirtschaftung dieser Flächen kann zeitweise zu Emissionen in Form von Lärm, Gerüchen oder Staub führen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft wird eine deutlich erkennbare Trennung der Nutzungen und eine wirksame Abschirmung des Wohngebietes erreicht. Insgesamt sind die Belastungen als ortsüblich anzusehen. Die gesunden Wohnverhältnisse sind hiervon nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets ist aus Sicht einer möglichen Geruchsbelästigung als städtebaulich vertretbar anzusehen. Die für die Beurteilung von Geruchsimmissionen maßgebliche Geruchsimmissions-Richtlinie unterscheidet ohnehin nicht zwischen einem Reinen – und einem Allgemeinen Wohngebiet oder Mischgebiet, sondern nur zwischen Wohn-/Mischgebieten, Gewerbe-/Industriegebieten und Dorfgebieten.

### **7.6. Belange der Energieeffizienz und Solarenergienutzung**

Die Gebäudeabstände im Hinblick auf das solarenergetische Potenzial wurden geprüft. Durch Süd- und West-Ausrichtung der Dachflächen ist auch Solarenergienutzung gut möglich. Hinsichtlich der Gebäudestellung sind aber weitere Aspekte zu berücksichtigen, die Einfluss auf die städtebauliche Anordnung der Baukörper haben:

- Gebäudeausrichtung
- Grundstücksteilung
- Ausrichtung der Gärten und Außenwohnbereiche
- Anpassung an Bestandsbebauung
- Ausbildung einer Siedlungskante.

Beim städtebaulichen Entwurf wurde darauf geachtet, dass die Gebäudestellung und Anordnung so gewählt wurde, dass möglichst viele Süd-Südwest Gärten und eine optimale Besonnung erreicht werden kann. Insgesamt soll eine stimmige städtebauliche Ordnung entstehen, die auch wirtschaftlich umgesetzt werden kann.

### **7.7. Wärmeversorgung**

Es gab Überlegungen, das Wohngebiet über ein Blockheizkraftwerk mit Wärme und Strom zu versorgen. Die Wirtschaftlichkeit eines Blockheizkraftwerkes für das Wohngebiet wurde zwischenzeitlich geprüft. Aufgrund der geplanten Wohnhäuser, die überwiegend als Einfamilienhäuser mit geringem Wärmebedarf errichtet werden, muss davon ausgegangen werden, dass ein BHKW nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist deshalb kein Standort mehr vorgesehen.

### **7.8. Belange des Stadtklimas**

Bei Realisierung der Planung wird der Freiflächencharakter des Plangebietes verloren gehen, was möglicherweise einen negativen Einfluss auf die Kalt- und Frischluftentstehung ausübt. Erfahrungsgemäß sind die Auswirkungen durch das neu geplante, kleinteilige Wohngebiet in offener Bauweise gering, da es nur mäßig versiegelt wird und wohngebietstypische Gartenanteile geplant sind. Dies ist im weiteren Verfahren zu überprüfen.

## **8. Grünflächen**

### **Spielflächen**

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Aufgrund der Lage, Größe und Funktion der benachbarten Spielplätze ist für das Plangebiet ein Spielplatz der Kategorie B laut Spielplatzverordnung NRW zu errichten. Spielbereiche B sind vorzugsweise für die schulpflichtigen Kinder bestimmt und auf deren Erlebnis- und Betätigungsdrang ausgerichtet. In ihrer Funktion können sie beispielsweise für Sand-, Rasen-, Wasser-, Bau-, Ball, Bewegungs-, Lauf- oder Kletterspiele angelegt werden. Die Größe des Spielbereiches soll der jeweiligen Funktion entsprechen, mindestens aber 400 qm Netto betragen, die Entfernung zu den zugeordneten Wohnbereichen 500 m möglichst nicht überschreiten.

Demzufolge ist im Konzept ein Spielplatz in der geforderten Größe am südlichen Rand des Plangebietes im Übergang zum angrenzenden Grünzug vorgesehen.

## **9. Öffentliche Einrichtungen**

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten sind im Umfeld vorhanden. Durch die vergleichsweise geringe Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten entstehen voraussichtlich keine gravierenden Auswirkungen auf die Schulentwicklungsplanung. Im Kita- und Grundschulbereich sind nach einer fachlichen Einschätzung sowohl an der nächstgelegenen Kita und Grundschule Ehrentrop als auch an den im näheren Umkreis gelegenen Grundschulen Lage-Sedanplatz und Müssen noch Kapazitäten in ausreichender Größenordnung vorhanden. Das gleiche trifft auf die weiterführenden Schulen der Stadt Lage zu.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Zur Versorgung des Gebiets mit Strom, Wasser und ggf. Gas kann an die umliegenden Bestandsnetze in den Straßen angebunden werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen diese Leitungen nur auf dem Abschnitt zwischen Breitenheider Straße und Ernst Reuter Straße in den dort festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Leitungsrechte zur Sicherung des Bestandes müssen demnach nicht festgesetzt werden. In den Planstraßen können die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden. Für die wenigen rückwärtigen Grundstücke sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtung(en) sind dem zuständigen Versorgungsträger Westfalen Weser Netz GmbH, Regionalbereich Lage/Lippe (Tel.: 05251/503-3137) wenigstens 8 Tage vorher mitzuteilen.

Schutzstreifen an Leitungen dürfen auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe der Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVWG-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen.

### **10.1. Schmutzwasser**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Ableitung des auf den zukünftigen Grundstücksflächen anfallenden Schmutzwassers erfolgt über einen neu zu bauenden Freispiegelkanal, der das anfallende Schmutzwasser bis zum Mischwasserkanal in der

Bussardstraße ableitet. Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens wird an den neuen Schmutzwasserkanal der private Schmutzwassersammler der Firma Lubella angebunden. Hier quert auch der Schmutzwasserkanal das im Zuge des B.-Plans auszubauende Gewässer und verläuft danach auf der südlichen Gewässerseite in einem vorhandenen Fußweg bis zum Mischwasserkanal Bussardstraße.

### **10.2. Niederschlagswasser**

Das auf Straßen-, Wege- und Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine Freigefällekanalisation abgeleitet. Diese verläuft bis zum geplanten Regenrückhaltebecken parallel zum Schmutzwasserkanal. Die Tiefenlage des Regenwasserkanals wurde entsprechend der Auslegung des Schmutzwasserkanals gewählt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird, in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt, in das südlich verlaufende Gewässer eingeleitet.

Gemäß DWA-Arbeitsblatt A 117 erfolgt die Bemessung des Regenrückhaltebeckens für ein 5 jährliches Niederschlags- / Überlaufereignis. Das bedeutet, dass im statistischen Mittel das Becken alle fünf Jahre einmal überläuft.

Die Fläche des Regenrückhaltebeckens liegt am südöstlichen Rand des B.-Plangebietes in einer Hanglage. Die eine Hälfte der Fläche liegt in dem B.-Plangebiet G 66 E „Kiesweg Erweiterung“ und die andere Hälfte im neuen B.-Plangebiet G 70 „Obere Bült“. Um auf dem Hanggrundstück ein Regenrückhaltebecken erstellen zu können, wird im südlichen Bereich die Aufschüttung einer rd. 1,30 m hohen Dammanlage erforderlich. Um die Talcharakteristik in dem Bereich nicht zu beeinträchtigen, wird der Dammfußpunkt nördlich der Talfalllinie angeordnet.

Aus Unterhaltungsgründen und Gründen der Standsicherheit der Dammböschungen ist eine Bepflanzung der Beckenböschungen und der Dammanlagen sowie der Seitenbereiche nicht vorgesehen.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein reines Wohngebiet handelt, in dem keine Durchfahrtsstraßen vorhanden sind, ist eine Niederschlagswasserbehandlung vor Rückhaltung und Einleitung ins Gewässer nicht erforderlich.

Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert gemäß § 51a den bundesrechtlichen Grundsatz.

### **10.3. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Es befindet sich kein größeres Gewässer in der Nähe. Das geplante Regenwassernetz im Plangebiet ist für ein 5-jährliches Regenereignis ausgelegt. Um die Überflutungssicherheit der Grundstücke auch bei Starkregenereignissen mit einer Häufigkeit > 5 a zu gewährleisten, wird im Zuge der Straßenplanung die Fahrbahnlängs- und -querneigung so gewählt, dass bei einem Überstau im Kanalnetz oder bei einem oberflächlichen Abfluss auf den Straßenflächen (wegen Überlastung der Straßenabläufe) das abfließende Niederschlagswasser bis zum

Regenrückhaltebecken gelangt und von der Zufahrt aus in das Regenrückhaltebecken selber bzw. in das unterhalb liegende Gewässer geleitet wird.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll durch ein Regenrückhaltebecken gefasst und von dort aus gedrosselt in das vorhandene offene Gewässer eingeleitet werden.

Die Problematik von Abschwemmungen ins Plangebiet aus den landwirtschaftlichen Flächen wird im Zuge der Planung berücksichtigt. Es ist eine äußere Eingrünung des Baugebietes vorgesehen. Hierzu stehen im Übergang zu den Ackerflächen Flächen zur Verfügung, auf denen neben den Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen auch eine 0,50 m hohe Verwallung festgesetzt wird, die von den landwirtschaftlichen Flächen abfließendes Wasser abhält und über geeignete Geländemodellierung dem künftig offenliegenden Gewässer zugeführt wird.

#### **10.4. Versorgung**

Die Strom- und Wasserversorgung des ausgewiesenen Bereiches ist durch die Erweiterung des Ortsnetzes gewährleistet. Die Versorgungsmöglichkeit mit Gas wird derzeit durch die Westfalen Weser Netz GmbH geprüft. Sollte sich die Versorgung wirtschaftlich darstellen, wird dieses Gebiet erschlossen. Die technischen Voraussetzungen sind vorhanden.

### **11. Bodenordnung**

Es sind z.Zt. keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung vorgesehen.

### **12. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie im näheren Umfeld des Bebauungsplans befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3–5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Folgender Hinweis zu Bodenfunden wird aufgenommen

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/9925-0 Fax.: 05231/9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **13. Kampfmittel**

Zur Bewertung einer möglichen Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln, wurde von der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbilduntersuchung durchgeführt. Hiernach kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet einer Kampfmittelbeeinflussung unterliegt, da der Bereich Bombardierungen ausgesetzt war. Mit Schreiben vom 05.06.2019 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass im Falle von Bautätigkeiten eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und Anwendung der Anlage 1 der „Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen“ empfohlen wird.

Allgemein gilt, dass sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen ist und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu benachrichtigen ist. Im Bebauungsplan werden unter Hinweise i. Kampfmittel ein entsprechender Hinweis sowie die Lage der Fläche mit Beschluss verzeichnet.

## 14. Flächenbilanzierung und Anzahl der Wohneinheiten (WE)

ca. Angaben

Neue Wohnbaufläche	38.400 m <sup>2</sup>
Bestehende Wohnbaufläche	4.500 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	6.650 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Fläche	1.050 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	11.900 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	1.650 m <sup>2</sup>
Spielplatz	650 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche:	64.800 m <sup>2</sup>

**Wohneinheiten** 62 - 90 WE (bei 1 - 2WE pro Wohnhaus)

## 15. Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Entwicklung eines Baugebietes als Abrundung des Siedlungsbereiches. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Fachbereich Bauen der Stadt Lage begleitet.

Für erforderliche Erschließungsmaßnahmen soll mit dem Investor bis zum Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Lage durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

