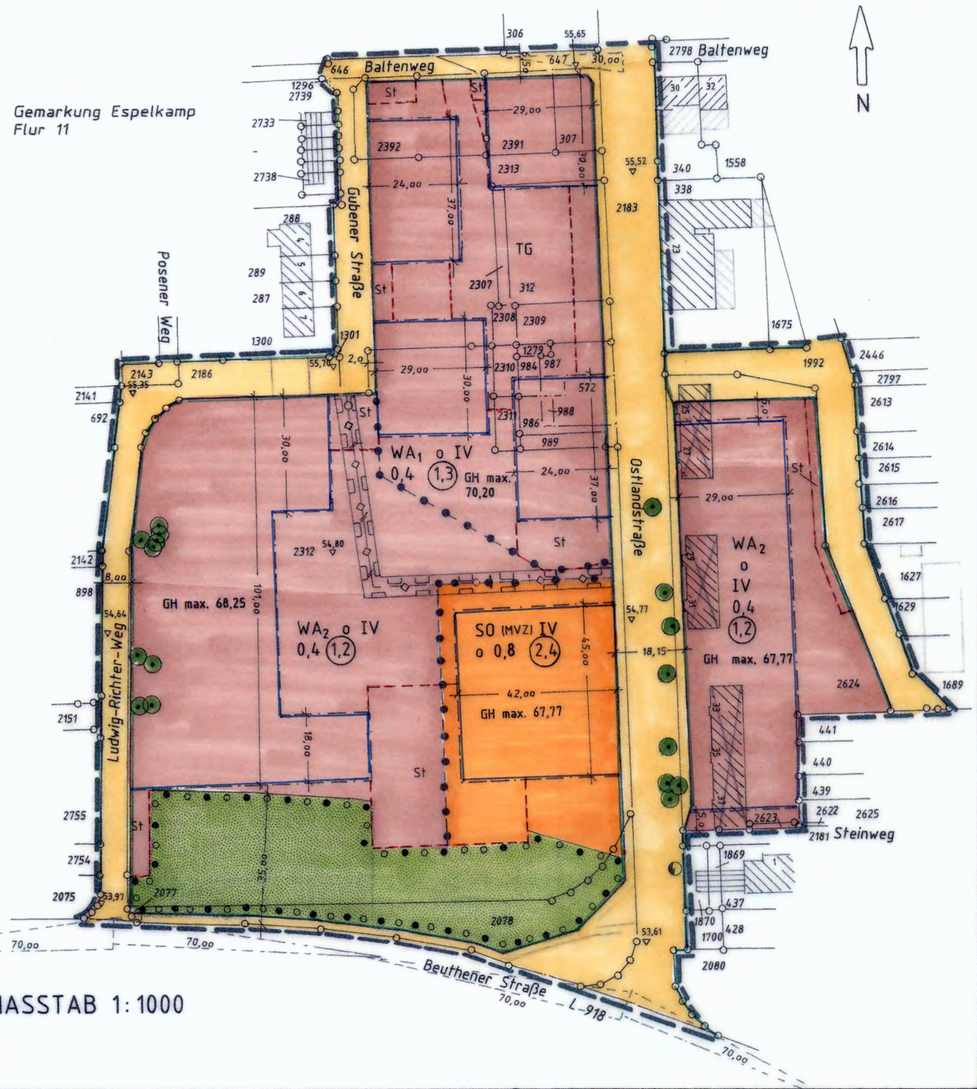


A. RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 6 DES GESETZES VOM 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722),

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW) VOM 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ -BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542 NR. 51)

LANDSCHAFTSGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LG NRW) VOM 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 16.03.2010 (GV. NRW. S. 183)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN -LANDESBAUORDNUNG- (BauONRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE -BAUNUTZUNGSVERORDNUNG- (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) 1990 VOM 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

B. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 9 (7) BauGB
- WA1, WA2 — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BauNVO; Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- SO (MVZ) — SONSTIGES SONDERGEBIET MEDIZINISCHES VERSORGUNGSZENTRUM GEM. § 11 (1) UND (2) BauNVO
- IV — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß GEM. § 20 BauNVO
- o — OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 BauNVO
- 0,4 , 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL GEM. § 16, 17 UND 19 BauNVO
- (1,2) (1,3) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL GEM. § 16, 17 UND 20 BauNVO
- GH max.70,20 — MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE ÜBER NHN
- BAUGRENZEN GEM. § 23 (3) BauNVO
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN GEM. § 16 (5) BauNVO
- MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE GEM. § 9 (1) NR. 21 BauGB; Mit Leitungsrecht zugunsten der Entsorger
- TG , St — FLÄCHEN FÜR EINE TIEFGARAGE UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 (1) NR. 4 BauGB

2. VERKEHRSFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 11 BauGB

- VERKEHRS- UND ÖFFENTLICHE GEHWEGFLÄCHE; Die Aufteilung der Verkehrsfläche in ihre Bestandteile (z.B. Fahrbahn, Parkstreifen, Rad- Gehweg) sowie Maße werden in den Straßenausbauplänen festgelegt.
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
- SICHTWINKEL

3. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN GEM. § 9 (1) NR. 12 BauGB UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 13 BauGB

- VORH. TRANSFORMATORENSTATION
- VORH. SCHMUTZWASSERKANAL
- GEPL. SCHMUTZWASSERKANAL

4. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE ZUM ANPFLANZEN UND MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) NR. 25a UND 25b BauGB
- ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

C. BESTANDSANGABEN, SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- VORH. FLURSTÜCKSGRENZEN
- 54,77 — VORH. HÖHENBEZUGSPUNKTE IN M ÜBER NHN
- GEBÄUDEABBRUCH

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) NR. 1 BauGB

(1) ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA1 UND WA2) GEM. § 4 (1) BauNVO

(2) IN DEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET SIND FOLGENDE NUTZUNGEN GEM. § 4 (2) BauNVO IN VERBINDUNG MIT § 1 (5) BauNVO ALLGEMEIN ZULÄSSIG:
1. WOHNGEBÄUDE,
2. DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE NICHT STÖRENDEN HANDWERKSBETRIEBE,
3. ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE.

(3) IN DEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET SIND FOLGENDE NUTZUNGEN GEM. § 4 (3) BauNVO IN VERBINDUNG MIT § 1 (6) BauNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG:
1. BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES,
3. ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN.

(4) SONSTIGES SONDERGEIET FÜR EIN MEDIZINISCHES VERSORGUNGSZENTRUM (MVZ) GEM. § 11 (1) UND (2) BauNVO

(5) DAS SONSTIGE SONDEREBIET (MVZ) DIENT DER UNTERBRINGUNG EINES MEDIZINISCHEN VERSORGUNGSZENTRUMS SOWIE DER ZUGEHÖRIGEN STELLPLÄTZE.
1. ALLGEMEIN ZULÄSSIG IST EIN ZENTRALER EMPFANG MIT WARTEBEREICH, DIE VERWALTUNG DES MVZ SOWIE ARZTPRAXEN UND LABORE JEGLICHER FACHRICHTUNGEN.
2. LABORE HABEN DEN ARZTPRAXEN IN ANZAHL UND FLÄCHE DEUTLICH UNTERGEORDNET ZU SEIN.
3. IM ERDGESCHOSS SIND HÖCHSTENS EINE APOTHEKE, EIN LEBENSMITTELEINZELHANDEL FÜR DEN BEDARF DES QUARTIERS UND EINE SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFT ZULÄSSIG.
4. AN ERGÄNZENDEN MEDIZINISCHEN NUTZUNGEN WIE PHYSIOTHERAPIE-, MASSAGE- ODER ERGOTHERAPIEPRAXEN SIND INSGESAMT HÖCHSTENS ZWEI IN DEN OBERGESCHOSSEN ZULÄSSIG.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) NR. 1 BauGB IN VERBINDUNG MIT §§16, 17, 18, 19, 20 UND 21a BauNVO

(1) DIE MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHEN DÜRFEN DIE FESTGESETZTEN NHN-HÖHEN NICHT ÜBERSCHREITEN.

(2) DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE DARF DURCH ANLAGEN GEM. § 19 (4) BauNVO IM WA2-GEBIET BIS ZU 50 VON HUNDERT, IM WA1-GEBIET BIS ZU 75 VON HUNDERT UND IM SO-GEBIET NICHT WEITER ÜBERSCHRITTEN WERDEN. ZUGÄNGE ZU GEBÄUDEN UND RÜCKWÄRTIG LIEGENDEN GRUNDSTÜCKSTEILEN SOWIE DIE ANDEREN GARTEN- UND FUßWEGE AUF DEN GRUNDSTÜCKEN BLEIBEN BIS ZU EINER BREITE VON 1,20 M UNBERÜCKSICHTIGT.

(3) IM WA1-GEBIET DARF DIE ZULÄSSIGE GESCHOßFLÄCHENZAHL GEM. § 21a (5) BauNVO VON 1,2 AUF 1,3 ERHÖHT WERDEN.

3. STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN GEM. § 9 (1) NR. 4 UND 22 BauGB IN VERBINDUNG MIT §§ 12, 14 UND 23 BauNVO

(1) STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DARÜBER HINAUS AUF DEN SPEZIELL FÜR DIESEN ZWECK FESTGESETZTEN FLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 4 BauGB ZULÄSSIG. DES WEITEREN SIND JE GEBÄUDE EIN FAHRRADUNTERSTAND UND EIN MÜLLTONNENSAMMELPLATZ AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULLÄSSIG.

(2) IM WESTLICHEN WA2-GEBIET IST EIN PAVILLON IN EINER MAXIMALEN GRÖßE VON 25 M² AUF DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZULÄSSIG.

(3) ALS UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN SIND NUR KINDERSPIELGERÄTE UND -ANLAGEN SOWIE ANLAGEN ZUR PARKGESTALTUNG ZULÄSSIG.

4. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT GEM. § 9 (1) NR. 21 BauGB

(1) ZUGUNSTEN DER ENTSORGER WIRD EIN LEITUNGSRECHT (SCHMUTZWASSERKANAL) FESTGESETZT.

5. GRÜNFESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 15, 20, 25 a UND 25b BauGB

(1) DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND IN IHRER GANZEN AUSDEHNUNG ALS GRÜNFLÄCHE IN ORTSÜBLICHER WEISE ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.

(2) DURCH DIE BEPFLANZUNGEN DER FREIFLÄCHEN DARF DIE FÜR DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR ERFORDERLICHE ÜBERSICHT NICHT BEHINDERT WERDEN.

(3) DIE GEM. § 9 (1) NR. 25a UND 25b BauGB FESTGESETZTEN EINZELBÄUME SIND DAUERHAFT ZU ERHALTEN UND BEI VERLUST GLEICHWERTIG ZU ERSETZEN.
(4) WESTLICH DER OSTLANDSTRAßE SIND 10, ÖSTLICH 5 HOCHSTÄMMIGE EINHEIMISCHE BÄUME, MINDESTSTAMMUMFANG 20 CM, VORZUGSWEISE ROTBUCHEN UND STIELEICHEN AUS DEM VEGETATIONSGEBIET "NORDDEUTSCHES TIEFLAND" ANZUPFLANZEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN.

6. HINWEIS ZU ALTLASTEN

BEI ERDARBEITEN IST AUF AUFFÄLLIGKEITEN (BODENVERFÄRBUNGEN, MATERIALIEN, GERÜCHE) ZU ACHTEN. BEIM ANTREFFEN VON KONTAMINATIONEN IST DIE UNTERE BODENSCHUTZBEHÖRDE UNVERZÜGLICH EINZUSCHALTEN. BEIM ANTREFFEN VON BEHÄLTERN ODER KAMPFMITTELN IST ZUSÄTZLICH DER KAMPFMITTELRÄUMDIENST DER BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD EINZUSCHALTEN.

E. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. §9(4) BauGB IN VERBINDUNG MIT §86 BauONRW

1. SOCKELHÖHE

(1) DIE HÖHENLAGE DES FERTIGEN ERDGESCHOSSFUßBODENS WIRD IM WA1-GEBIET AUF MAX. 1,50 M ÜBER DEM JEWEILIGEN HÖHENBEZUGSPUNKT FESTGESETZT. IM WA2-GEBIET WIRD DIE HÖHENLAGE DES FERTIGEN ERDGESCHOSSFUßBODENS AUF MAX. 0,65 M ÜBER DEM JEWEILIGEN HÖHENBEZUGSPUNKT FESTGESETZT.

2. FASSADENGESTALTUNG

(1) ALLE HAUPTGEBÄUDE IM WA1-GEBIET SIND ALS PUTZBAUTEN IN WEIß ZU ERRICHTEN. FÜR 30% DER FASSADENFLÄCHE KÖNNEN ABWEICHENDE FARBEN UND MATERIALIEN VERWENDET WERDEN. GESTALTUNGSELEMENTE, DIE EIN ANDERES MATERIAL NACHAHMEN, SIND UNZULÄSSIG.

(2) LAUBENGÄNGE, DACHTERRASSEN UND BALKONE DÜRFEN NUR MIT BRÜSTUNGEN BIS 1,10 M HÖHE VERSEHEN WERDEN. MATERIAL UND FARBE HABEN AM SELBEN GEBÄUDE AUFEINANDER ABGESTIMMT ZU SEIN.

(3) AN BALKONEN DARF AN DER SCHMALSEITE EIN WINDSCHUTZ ERRICHTET WERDEN.

(4) AUF DACHTERRASSEN IST JE WOHNEINHEIT EIN WINDSCHUTZ BIS ZU EINER LÄNGE VON INSGESAMT 3,00 M ZULÄSSIG. SICHTSCHUTZELEMENTE ZWISCHEN DACHTERRASSEN UNTERSCHIEDLICHER WOHNEINHEITEN BLEIBEN HIERBEI UNBERÜCKSICHTIGT. TERRASSEN DÜRFEN LEDIGLICH ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM GESCHLOSSEN WERDEN.

(5) TERRASSEN UND DACHTERRASSEN IM WA1-GEBIET DÜRFEN NUR DURCH MARKISEN ÜBERDACHT WERDEN. INSBESONDERE WINTERGÄRTEN SIND UNZULÄSSIG.

(6) DIE GESTALTUNG VON FAHRRADABSTELLRÄUMEN UND MÜLLSAMMELPLÄTZEN AN DERSELBEN STRAßE IST IN MATERIAL UND FARBE JEWEILS AUFEINANDER ABZUSTIMMEN.

3. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDIGUNGEN

(1) IM WA1-GEBIET SIND EINFRIEDIGUNGEN ZUR VERKEHRSFLÄCHE ALS HECKEN AUS STANDORTGERECHTEN LAUBGEHÖLZEN ANZULEGEN. VOR ODER HINTER DEN HECKEN KÖNNEN ZÄUNE BIS ZU EINER HÖHE VON 1,00 M GESETZT WERDEN. DIE ANSICHTSFLÄCHEN DER ZÄUNE HABEN MINDESTENS ZUR HÄLFTE OFFEN ZU SEIN. MASCHENDRAHTZÄUNE SIND UNZULÄSSIG. WERDEN ZÄUNE GESETZT, HABEN DIESE ENTLANG DERSELBEN STRAßE AUFEINANDER ABGESTIMMT ZU SEIN.

(2) DIE EINFRIEDIGUNGEN AUS (1) DÜRFEN DURCH TÜREN/TORE UNTERBROCHEN WERDEN. AN DEN DEM ÖFFENTLICHEN RAUM ZUGEWANDTEN TERRASSEN SIND BLICKDICHTE ZÄUNE, GABIONEN ODER BETONSTÜTZEN ALS BLICKSCHUTZ ZULÄSSIG. DIE ANLAGEN ZUM BLICKSCHUTZ DÜRFEN EINE HÖHE VON 2,50 M ÜBER DER GELÄNDEOBERKANTE NICHT ÜBERSCHREITEN UND DÜRFEN BEPFLANZT WERDEN. DIE GESTALTUNG DER TÜREN/TORE UND DER ANLAGEN ZUM BLICKSCHUTZ IST ENTLANG DERSELBEN STRAßE AUFEINANDER ABZUSTIMMEN.

(3) IM WA2-GEBIET SIND EINFRIEDIGUNGEN ZUR VERKEHRSFLÄCHE NUR ALS HECKEN AUS STANDORTGERECHTEN LAUBGEHÖLZEN ZULÄSSIG.

(4) IM WA2-GEBIET DÜRFEN TERRASSEN HÖCHSTENS AN ZWEI SEITEN DURCH BLICKSCHUTZE VON MAX. 2,20 M HÖHE UND 2,00 M LÄNGE GESCHLOSSEN SEIN. ALS MATERIALIEN SIND KUNSTSTOFF UND MATERIALIEN, DIE ANDERE MATERIALIEN NACHAHMEN, AUSGESCHLOSSEN. TERRASSENÜBERDACHUNGEN SIND BIS ZU EINER TIEFE VON 3,00 M ZULÄSSIG. DIE ZU EINEM GEBÄUDE GEHÖRENDEN TERRASSENÜBERDACHUNGEN UND BLICKSCHUTZE SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN.

(5) DIE FLÄCHEN VOR DEN EINFRIEDIGUNGEN BIS ZUR BEFESTIGTEN VERKEHRSFLÄCHE SIND MIT RASEN EINZUSÄEN UND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN. SIE SIND VON DEN ANLIEGERN ZU UNTERHALTEN. ALTERNATIV KÖNNEN BODENDECKER GEPFLANZT WERDEN.

(6) DIE FÜR DEN VERKEHR ERFORDERLICHE ÜBERSICHT AN STRAßENEINMÜNDUNGEN UND ZUFAHRTEN DARF DURCH DIE EINFRIEDIGUNGEN NICHT BEHINDERT WERDEN.

F. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

ZUWIDERHANDLUNGEN GEGEN DIE GEMÄß § 86 BauONRW IM BEBAUUNGSPLAN AUFGENOMMENEN GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN WERDEN GEMÄß § 84 (1) NR. 20 BauONRW ALS ORDNUNGSWIDRIGKEITEN GEAHNDET.

G. FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

DIE SCHALLTECHNISCHE BEURTEILUNG VOM 25.08.2016 DES INGENIEURBÜROS, IPW INGENIEURPLANUNG WALLENHORST, IST BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES UND BEI ALLEN BAUVORHABEN ZU BEACHTEN.

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.

ESPELKAMP, DEN

ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

ESPELKAMP, DEN

ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.

DER AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG HAT GEM. § 2 BauGB AM **28.04.2015** DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

ESPELKAMP, DEN *29.04.2015*

BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES HAT MIT DEM TEXT UND DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ESPELKAMP, DEN

(BLAUERT)
FACHBEREICHSLEITER

DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 ABS. 1 BauGB AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

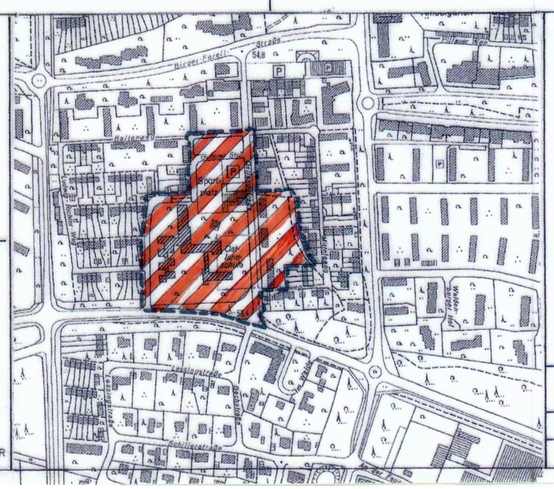
ESPELKAMP, DEN

BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 ABS. 3 BauGB AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DER BEGRÜNDUNG AB ZU JEDERMANNS EINSICHT BEI DER STADTVERWALTUNG ESPELKAMP BEREITGEHALTEN.

ESPELKAMP, DEN

(BLAUERT)
FACHBEREICHSLEITER



STADT ESPELKAMP

BEBAUUNGSPLAN NR. 66

OSTLANDSTRAßENVIERTEL

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BauO NRW
ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG

GEMARKUNG ESPELKAMP, FLUR 11

GRÖSSE DES PLANGEBIETES CA. 3,59 HA
KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTE M. 1:1000

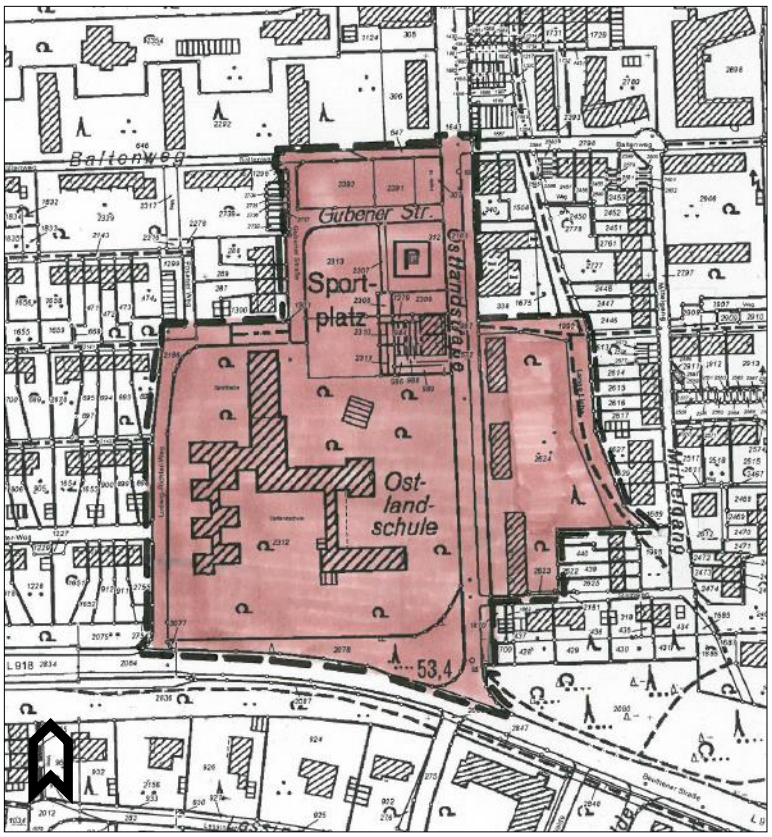
Aufgestellt durch den Fachbereich 3, Stadtplanung

Datum: 01.07.2016		
Gezeichnet: Jürgens		

Stadt Espelkamp

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ i.V.m. der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung



Übersichtsplan **o.M.**

gem. § 13 a BauGB (ohne Umweltbericht)

INHALT

1. Angabe der Rechtsgrundlagen 3
2. Planungsanlass und Planungsziel 4
3. Geltungsbereich / Bestand 6
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 6
3.2 Zustand des Planungsgebietes 7
3.3 Übergeordnete Planung 10
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes 18
4.1 Art der baulichen Nutzung 18
4.2 Maß der baulichen Nutzung 19
4.3 Bauweise 20
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen 20
4.5 Verkehrsflächen 20
4.6 Stellplätze, Nebenanlagen 20
4.7 Leitungsrecht 21
4.8 Grünfestsetzungen 21
4.9 Abbruchhäuser 21
4.10 Festsetzungen zum Schallschutz 21
5. Örtliche Bauvorschriften 24
5.1 Sockelhöhe 24
5.2 Fassadengestaltung 24
5.3 Einfriedungen 25
5.4 Ordnungswidrigkeiten 25
6. Auswirkungen der Planung 26
6.1 Nachbarkommunen 26
6.2 Belange der vorhandenen Nutzung 26
6.3 Belange der Umwelt 27
6.4 Altlasten 39
6.5 Immissionsschutz 41
6.6 Verkehr 43
7. Infrastruktur Ver- und Entsorgung 44
7.1 Verkehr 44
7.2 Energieversorgung 45
7.3 Abwasserbeseitigung 45
7.4 Abfallbeseitigung 45
7.5 Trink- und Löschwasserversorgung 45
7.6 Schulen und Kindergärten 46
7.7 Spielplatzkonzept 46
7.8 Versorgung / Einkaufen 46
7.9. Denkmalschutz 46
8. Hinweise 47
8.1 Bodendenkmalpflege 47
8.2 Leitungsnetz 47
8.3 Umsetzung und Maßnahmen der Bodenordnung 47
9. Städtebauliche Flächenbilanz 48
10. Bearbeitungs– und Verfahrensvermerke 49

1. Angabe der Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetztes vom 11.06.2013 (BGBI. I S.1548)

- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bek. v. 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S.272)

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 03.02.2015 (GV. NRW. S.208)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542 NR. 51)

- Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW 2000 S. 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 183)

2. Planungsanlass und Planungsziel

Nach dem Abriss der ehemaligen Ostlandschule und weiterer Gebäude im Norden des Plangebietes, stellt sich die nun verfügbare Fläche als ein städtebaulich attraktiver Entwicklungsbereich dar. Zwischen der Ostlandstraße, der Beuthener Straße, dem Ludwig-Richter-Weg, der Gubener Straße und dem Baltenweg sollen innenstadtnahe Wohnbauflächen ausgewiesen werden. In dem neu entstehenden Ostlandstraßenquartier ist die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen sowie altengerechter Servicewohnungen in Geschossbauweise geplant. Ein Medizinisches Versorgungszentrum soll den künftigen Bedarf an wohnortnaher ambulanter medizinischer Versorgung decken. Besonderen Augenmerks bedarf der Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand, der das Quartier charakterisiert und zu einer hochwertigen Wohnumgebung beiträgt.

Für die Realisierung des Vorhabens wurde ein Straßenteilstück der Gubener Straße eingezogen. Das Teilstück liegt zwischen der Ostlandstraße im Osten und der Gubener Straße im Westen. Die Gubener Straße übernimmt an dieser Stelle keine wesentlichen Funktionen, die nicht über das umliegende Verkehrsnetz in Form des Baltenweges und der Ostlandstraße erbracht werden können. Beeinträchtigungen in Form von erheblich verlängerten Wegen sind für die Anwohner nicht zu erwarten. Die Erschließung der bestehenden Wohngebäude bleibt gesichert.

Im Rahmen des Verfahrens werden Teilstücke der Bebauungspläne Nr. 8b „Garagenhof/Gubener Straße“, Nr. 8a „Ärzteblock“ sowie Nr. 18a „Birger-Forell-Straße“ durch den Bebauungsplan Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ überplant. Die städtebauliche Ordnung für die überplanten Teilbereiche wird durch den neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ geregelt.

Gemäß § 13 a BauGB können Gemeinden einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens, in dem auf eine Umweltprüfung verzichtet wird. Zudem ist ein Ausgleich der Eingriffe in die Natur und Landschaft im vorliegenden Fall gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB liegen für das Verfahren vor.

Parallel zum Bauleitplanverfahren ist die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Die Fläche der ehemaligen Ostlandschule wird derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Im Rahmen des Verfahrens soll die Fläche gemäß der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche sowie als sonstiges Sondergebiet Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) dargestellt werden.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Ziele zugrunde:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Formen
- schonender Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand
- Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen

- verkehrsverträgliche Einbindung des Gebietes in den Bestand
- Schaffung einer ausreichenden technischen Infrastruktur
- Einziehung eines Teilstückes der Gubener Straße

Der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt folgendes Ziel zugrunde:

- Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule als Wohnbaufläche
- Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule als sonstiges Sondergebiet Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ)

3. Geltungsbereich / Bestand

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ umfasst die Flurstücke Gemarkung Espelkamp, Flur 11, Flurstücke 307, 312, 572, 646 tlw., 647, 984, 986 bis 989, 1279, 1296, 1301, 1992 tlw., 2077, 2078, 2143 tlw., 2183 tlw., 2186, 2307 bis 2313, 2391, 2392, 2623 und 2624. Er liegt östlich des Ludwig-Richter-Weges und der Gubener Straße, südlich des Baltenweges, westlich der Ostlandstraße sowie der Langen Liebe und nördlich der Beuthener Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 35.875 m².

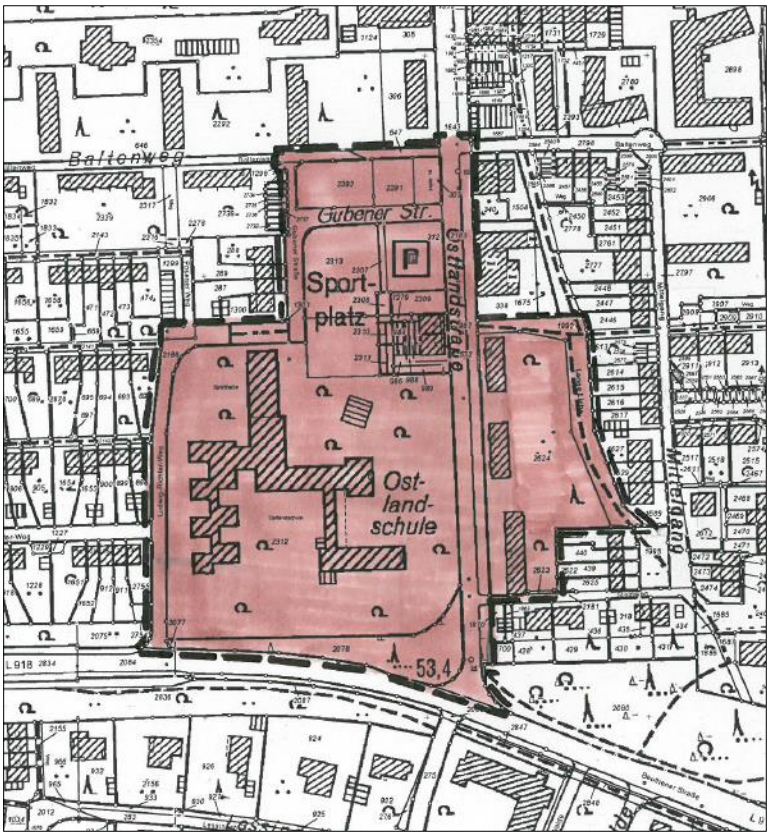


Abbildung 1: Geltungsbereich **o.M.**

3.2 Zustand des Plangebietes und nähere Umgebung

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Gelände der Ostlandschule sowie die nördlich und östlich der Ostlandstraße angrenzenden Flächen (Gebäude Ostlandstraße 25-37 ungerade geplanter Abriss). Der südliche Bereich sowie die östlichen und westlichen Teilbereiche entlang der Straßen sind mit Bäumen bestanden. Die Fläche der ehemaligen Ostlandschule stellt sich als Wiese dar. Des Weiteren befinden sich ein Bolzplatz, eine Parkplatzfläche, ein Teilstück der Gubener Straße sowie die Gebäude Ostlandstraße 22 und 24 (als Abriss vorgesehen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung in Geschoss- und Reihenhausbauweise. Es befindet sich zudem ein Hotel sowie kleinere Einzelhandelbetriebe in der Umgebung des Plangebietes. Die Innenstadt mit allen Einrichtungen für den täglichen Bedarf ist in wenigen Gehminuten erreichbar.



Abbildung 2: Blick von Kreuzungsbereich Gubener Straße/Baltenweg in Richtung Süd-Ost



Abbildung 3: Blick von Kreuzungsbereich Gubener Straße Baltenweg in Richtung Süden



Abbildung 4: Blick von Gubener Straße in Richtung Süden auf südliches Plangebiet



Abbildung 5: Blick in Richtung Norden auf Ludwig-Richter-Weg



Abbildung 6: Blick von Kreuzungsbereich Ostlandstraße/Beuthener Straße Richtung Norden auf Ostlandstraße



Abbildung 7: Blick von der Langen Liebe in Richtung Süden auf die Gebäude Ostlandstraße 25-37 (ungerade)

3.3 Übergeordnete Planung

3.3.1 Rechtliche Ausgangssituation

Der planungsrechtliche Zustand ist zurzeit nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) sowie teilweise nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) zu beurteilen. Vorhaben sind nach § 34 BauGB nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind nur zulässig, wenn sie den Festsetzungen entsprechen. Im Rahmen des Verfahrens werden Teilstücke der Bebauungspläne Nr. 8b „Garagenhof/Gubener Straße“, Nr. 8a „Ärzteblock“ sowie Nr. 18a „Birger-Forell-Straße“ durch den Bebauungsplan Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ überplant. Die städtebauliche Ordnung für die überplanten Teilbereiche wird durch den neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ geregelt.

Die auf den unterschiedlichen Planungsebenen zu berücksichtigen planungsrechtlichen Vorgaben werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.

Die Fläche ist von rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie bebauten Bereichen nach § 34 BauGB umgeben. Aufgrund der Lage des Plangebietes kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

- die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,

- es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die Größe des ausgewiesenen Gebietes beträgt ca. 35.875 m². Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich eine zulässige Grundfläche von unter 20.000 m², sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann (Wohnbaufläche 20.775 m² x 0,4 GRZ = 8.310 m² + Sondergebiet MVZ 3.200 m² x 0,8 GRZ = 2.560 m² = 8.310 m² + 2.560 m²= 10.870 m² < 20.000 m²).

Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Weiterhin entfällt die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

3.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den östlichen Teil des Änderungsbereiches als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) beinhalten Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen. Auch siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit und Erholungsflächen sind Bestandteil des ASB. Die geplante Festsetzung von Wohnbauflächen und eines sonstigen Sondergebietes Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) entspricht somit den Zielen der Raumordnung. Die Entwicklung entspricht in einem besonderen Maß den folgenden Zielen des Regionalplanes:

- Siedlungsstruktur: Ziel 1, 2, 4, 6
- ASB: Ziele 1, 2, 3

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden aus Sicht der Stadt Espelkamp nicht beeinträchtigt.

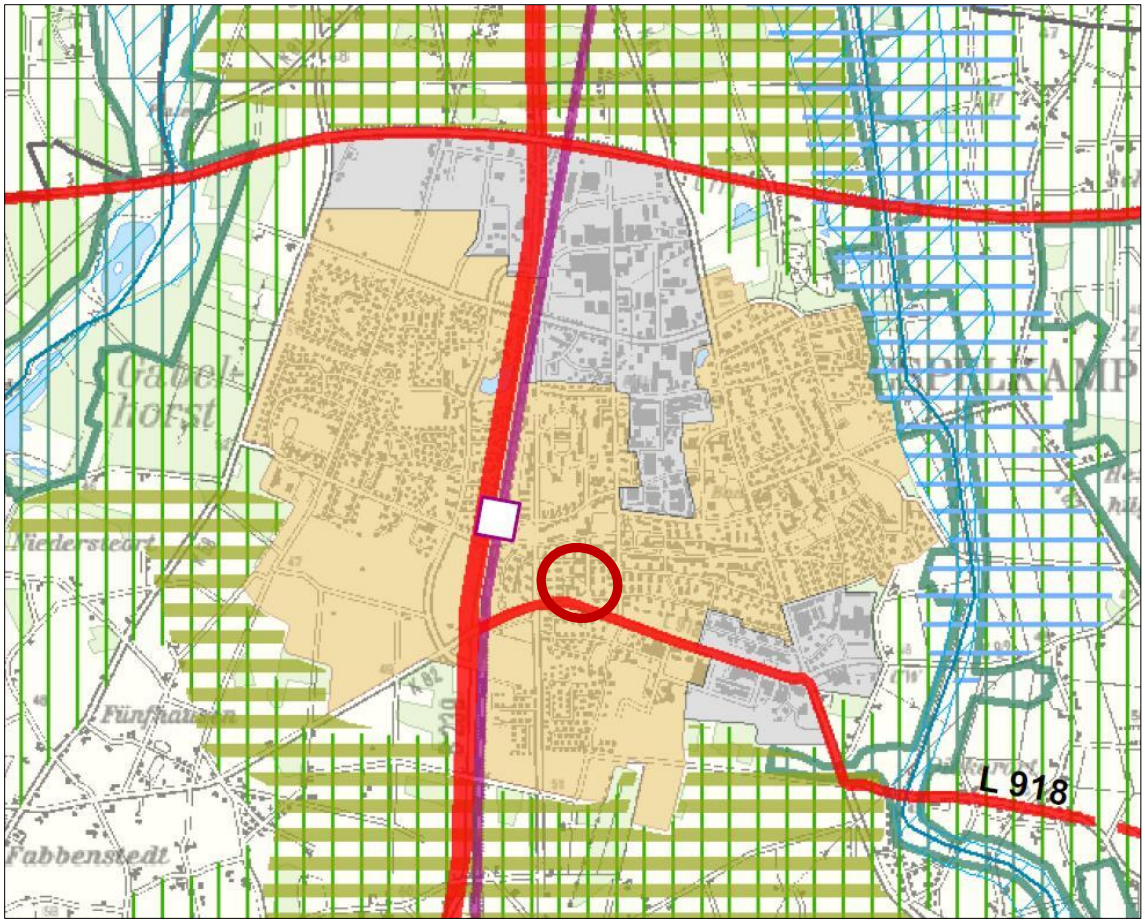


Abbildung 8: Auszug aus dem Regionalplan

3.3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Espelkamp stellt für das nördliche Plangebiet Wohnbauflächen dar. Der südliche Geltungsbereich ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Schule dargestellt.

Allgemein gilt, dass die im FNP dargestellten Wohnbauflächen überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden sollen. Sie können daneben auch örtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen, Jugendfreizeitheime und Spielplätze, kleinere Grünflächen sowie eingestreutes Gewerbe und Büros mit umfassen, soweit diese in die umgebende Wohnnutzung integrierbar sind.

Die Darstellung des südlichen Bereiches als Gemeinbedarfsfläche (ehemals Ostlandschule) mit der Zweckbestimmung Schule wird im Rahmen der vorliegenden 64. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst und als Wohnbaufläche und sonstiges Sondergebiet Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) dargestellt. Mit Schreiben vom 22.08.2016 hat die Bezirksregierung Detmold mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.



Abbildung 9: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

3.3.4 Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept[1], das im Rat der Stadt Espelkamp 1991 beschlossen wurde, stellt für den nördlich angrenzenden Bereich eine Fläche zur städtebaulichen Neuordnung Gemeinbedarf dar. Das Stadtentwicklungskonzept schlägt die Nutzung des zentral gelegenen Bereiches für Gemeinbedarfseinrichtungen, sowie zu Wohnzwecken vor. Die südlichen Flächen der ehemaligen Ostlandschule stehen nun ebenfalls der städtebaulichen Neuordnung zur Verfügung und sollen mit einbezogen werden. Die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen und eines medizinischen Versorgungszentrums entspricht somit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes.

[1] LEG: Stadtentwicklungskonzept Espelkamp, 1990

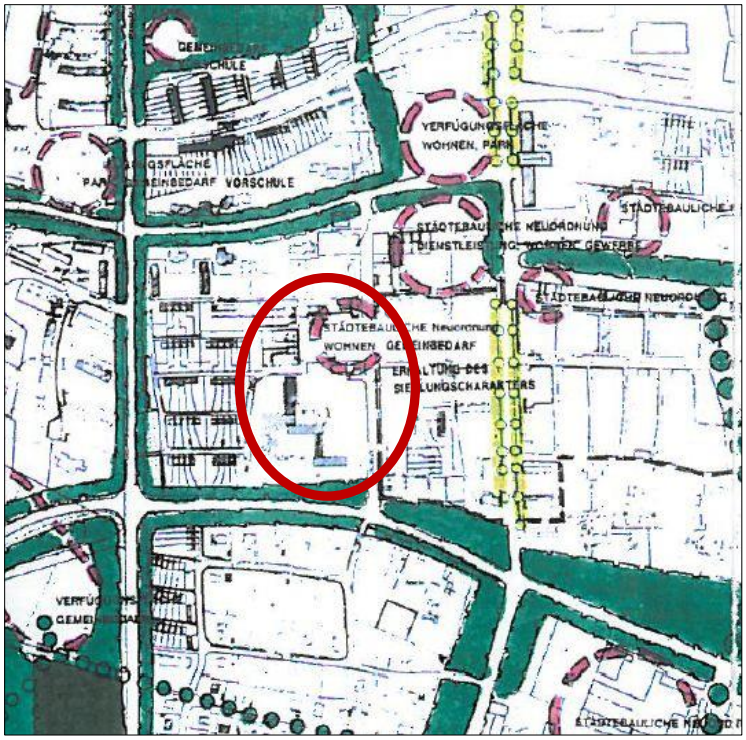


Abbildung 10: Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept

3.3.5 Kommunales Handlungskonzept „Wohnen“

Das Stadtstrategiekonzept für das Handlungsfeld „Wohnen“ dient im Wesentlichen der gemeinsamen strategischen Abstimmung zwischen der Wohnungswirtschaft einerseits und der Politik bzw. der Verwaltung sowie den weiteren wichtigen Akteuren, die auf dem Wohnungsmarkt Einfluss nehmen können, auf der anderen Seite. Im Rahmen der Stadtstrategie für das Handlungsfeld „Wohnen“ wurden zur Realisierung der formulierten strategischen Ziele eine Vielzahl von unterschiedlichen Umsetzungsmaßnahmen zusammengetragen. Im Maßnahmenbereich „Eigentumserwerb/Neubau“ entspricht das gesamte Vorhaben insbesondere den Umsetzungsmaßnahmen „Differenzierte Baulandausweisung“ (M-15) und „Kostengünstige Baulanderschließung“ (M-16).

3.3.4 Bestehender Bebauungsplan

Die derzeitige städtebauliche Ordnung wird für drei Teilbereiche durch rechtsverbindliche Bebauungspläne geregelt. Die Teilstücke der Bebauungspläne Nr. 8b „Garagenhof/Gubener Straße“, Nr. 8a „Ärzteblock“ sowie Nr. 18a „Birger-Forell-Straße“ werden durch den Bebauungsplan Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ überplant. Die städtebauliche Ordnung für die überplanten Teilbereiche wird durch den neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ geregelt.

Die Festsetzungen der Bebauungspläne stellen sich wie folgt dar:

<u>Bebauungsplan Nr. 8b „Garagenhof/Guben Straße“</u>

Der Bebauungsplan Nr. 8b „Garagenhof/Guben Straße“, in der Fassung vom 24.02.1998, setzt für den Änderungsbereich unterschiedliche WA-Gebiete (WA) fest. Der Bebauungsplan setzt das WA_1-Gebiet im Erdgeschoss gem. § 4 (1) und (2) Nr. 1 u 2 BauNVO fest, im Obergeschoss gem. § 4 (1) und (2) Nr.

1 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen. Das WA_2-Gebiet ist gem. § 4 (1) und (2) Nr. 1 BauNVO zugelassen. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen. Die Differenzierung ergibt sich aus dem Ziel, der damals vorhandenen Tankstelle lediglich einen Bestandsschutz einzuräumen, da der Bereich vorrangig der Entwicklung zu Wohnzwecken dienen sollte. Die Gebäudehöhe ist in beiden Gebieten mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise und einer Firsthöhe von maximal 11,00 m festgesetzt. Die Dachneigung ist mit 30°-45° festgesetzt. Mittig des Änderungsbereiches ist die Gubener Straße inklusive 10 nach Süden angrenzende Parkplätze als öffentliche Verkehrsfläche sowie öffentliche Parkfläche festgesetzt. Die Einziehung eines Straßenteilstückes der Gubener Straße ist mit Ablauf der Rechtsmittelfrist am 04.11.2015 bestandskräftig geworden. Desweiteren ist im Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, sowie eine Fläche für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB.

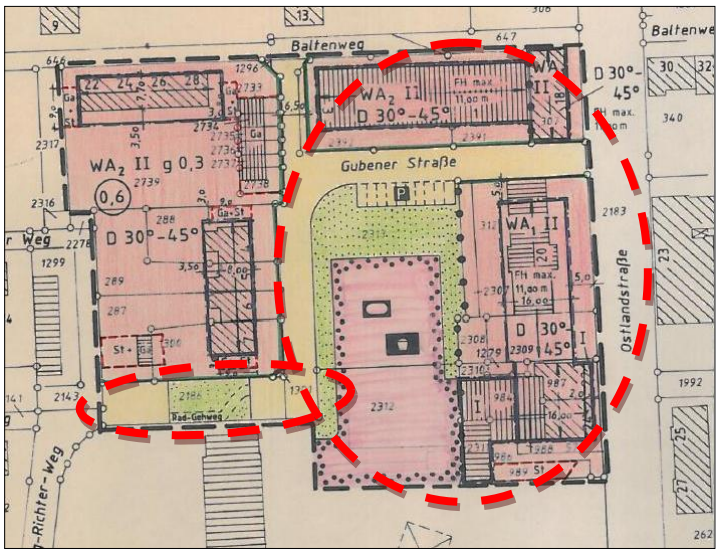


Abbildung 11: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8b „Garagenhof/Guben Straße“

Bebauungsplan Nr. 8a „Ärzteblock“

Der Bebauungsplan Nr. 8a „Ärzteblock“, in der Fassung vom 03.04.2003, setzt für den Änderungsbereich WA, offene Bauweise, mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest. Die drei vorhandenen zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser sind durch fast gebäudescharfe Baugrenzen festgesetzt. Lediglich in Richtung Osten sind hier Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden.

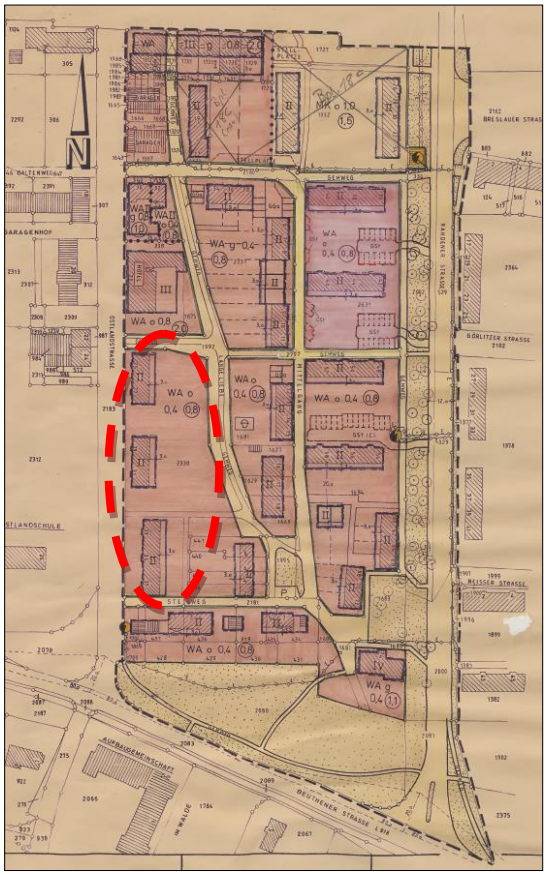


Abbildung 12: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8a „Ärzteblock“

Der Bebauungsplan Nr. 18a

Der Bebauungsplan Nr. 18a, in der Fassung vom 23.06.1992, setzt für den Änderungsbereich öffentliche Verkehrsfläche fest (Baltenweg). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 wird dieser Bereich überplant.

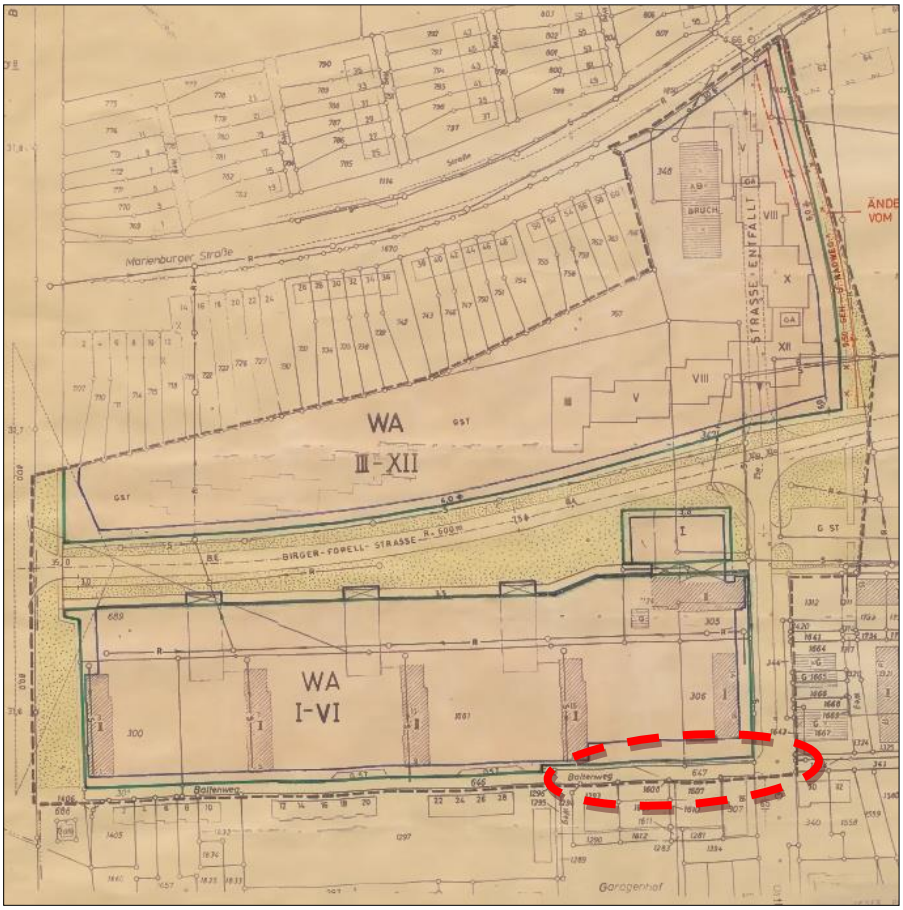


Abbildung 13: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18a

Die nicht von den Bebauungsplänen erfassten Bereiche sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (1) BauNVO festgesetzt werden. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen gem. § 4 (2) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen gem. § 4 (3) in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
3. Anlagen für Verwaltungen.

Das Plangebiet wird in einen nördlichen und in einen südlichen Bereich unterteilt (WA_1 und WA_2). Die Unterteilung ergibt sich vor dem Hintergrund, dass im nördlichen Bereich (WA_1) differenzierte Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und den örtlichen Bauvorschriften getroffen werden sollen. Die nördlichen Gebäude sollen als Eigentumswohnungen veräußert werden. Um das einheitliche städtebauliche Bild erhalten zu können, sollen hier besondere Festsetzungen getroffen werden.

Des Weiteren wird ein sonstiges Sondergebiet Medizinisches Versorgungszentrum (gem. § 11 (1) und (2) BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet (MVZ) dient der Unterbringung eines Medizinischen Versorgungszentrums sowie der zugehörigen Stellplätze.

1. Allgemein zulässig sind ein zentraler Empfang mit Wartebereich, die Verwaltung des MVZ sowie Arztpraxen und Labore jeglicher Fachrichtungen.
2. Labore haben den Arztpraxen in Anzahl und Fläche deutlich untergeordnet zu sein.
3. Im Erdgeschoss sind höchstens eine Apotheke, ein Lebensmittelhandel für den Bedarf des Quartiers und eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.
4. An ergänzenden Medizinischen Nutzungen wie Physiotherapie-, Massage oder Ergotherapiepraxen sind insgesamt höchstens zwei in den Obergeschossen zulässig.

Medizinische Versorgungszentren (MVZ) sind innovative Einrichtungen der ambulanten vertragsärztlichen Versorgung, in der mehrere ärztliche Fachgebiete zusammenarbeiten. Ziel ist eine strukturierte Zusammenarbeit und eine patientenorientierte Versorgung aus einer Hand. Das Medizinische Versorgungszentrum s soll langfristig die medizinische Versorgung der Bevölkerung von Espelkamp absichern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage für die Entwicklung eines urbanen Wohnquartieres an. Die geplante dichte Bebauung sowie die geplante Tiefgarage machen die Festsetzung einer hohen GRZ erforderlich. Die GRZ 1 wird für beide WA-Gebiete mit 0,4 festgesetzt. Die GRZ darf durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden (bis zu einer GRZ 2 von 0,6). Zugänge zu Gebäuden und rückwärtig liegenden Grundstücksteilen sowie die anderen Garten- und Fußwege auf den Grundstücken bleiben bis zu einer Breite von 1,20 m unberücksichtigt. Im WA1-Gebiet darf die Grundfläche bis zu 75 von Hundert überschritten werden (bis zu einer GRZ 2 von 0,7). Im WA1-Gebiet wird die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 21 a (5) BauNVO von 1,2 auf 1,3 festgesetzt. Die Erhöhung ergibt sich aufgrund der geplanten Tiefgarage, die sonst einen übermäßigen Anteil an der verfügbaren Geschoßfläche einnehmen würde.

Im So-Gebiet wir eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese darf nicht überschritten werden. Die gewählte GRZ leitet sich aus dem Stellplatzbedarf für das Medizinische Versorgungszentrum ab.

Hinsichtlich der künftigen Gebäudehöhen orientiert sich die Entwicklung an dem vorhandenen Bestand. Das Plangebiet ist insbesondere durch das Hotel Mittwald vorgeprägt. Das Hotel Mittwald weist eine 5-geschossige Bauweise auf. Geplant sind dreigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss. Trotz einer geplanten dreigeschossigen Bauweise mit Staffelgeschoss, wird eine maximal 4-geschossige Bauweise festgesetzt, da die Staffelgeschosse teilweise in die rechnerische Vollgeschossigkeit fallen. Um eine Entwicklung von vier Vollgeschossen mit Dachgeschoss zu verhindern wird jedoch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen dürfen die festgesetzten NHN–Höhen nicht überschreiten.

Begründung zur Überschreitung der GRZ 2 im WA1

Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Absatzes 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im vorliegenden Fall ist eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Die Festsetzung einer erhöhten GRZ 2 ist aufgrund der Tiefgarage erforderlich (GRZ 2 = 0,7). Dies führt jedoch nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen wie z.B. einer sichtbaren übermäßigen Versiegelung/Bebauung, da sich die Tiefgarage überwiegend unter dem Erdreich befindet (ca. 1,30 m über der Erdoberfläche). Durch die Begrünung der Tiefgarage und die parkartige Gestaltung wird die Tiefgarage städtebaulich verträglich in das Gesamtbild integriert und stellt damit ein attraktives Gestaltungselement dar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit trotz der Überschreitung gewährleistet. Des Weiteren ist die Überschreitung auch aus dem Grunde vertretbar, da bei einer Betrachtung des Gesamtgebietes ohne eine Unterteilung der Flächen in unterschiedliche WA-Gebiete, eine GRZ weit unter der höchstzulässigen 0,6 erreicht wird (Parkstruktur im südlichen Geltungsbereich). Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind daher insgesamt betrachtet nicht zu erwarten. Die Unterteilung der Flächen ist jedoch aufgrund der unterschiedlichen Steuerungsansprüche in den Gebieten erforderlich. Des Weiteren ist festzuhalten, dass trotz der Überschreitung der GRZ, durch die geschickte Positionierung der Baukörper eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen sichergestellt ist.

4.3 Bauweise

Für die Bebauung innerhalb des Plangebietes wird eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis max. 50 m Gebäudelänge errichtet. Diese Bauweise entspricht der typischen Bebauung in der Umgebung, so dass sich die neuen Baukörper in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Für die geplanten Gebäude werden Baufelder festgesetzt, die sich an den Ausführungsplanungen des Grundstückseigentümers orientieren.

4.5 Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Plangebiets sind keine neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen die das Plangebiet umgeben, werden teilweise erweitert, um Gehwege und Parkbuchten im öffentlichen Raum anlegen zu können. Der Bereich Gubener Straße/Ludwig-Richter-Weg bleibt als Geh- und Radweg erhalten. Die lange Liebe wird im Rahmen des Verfahrens als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.6 Stellplätze, Nebenanalgen

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den speziell für diesen Zweck festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig. Stellplätze werden für die nördlichen Wohneinheiten (Eigentumswohnungen) in Form von Tiefgaragenstellplätzen errichtet. Diese werden mit den geplanten Wohneinheiten veräußert. Die Bauausführung der Tiefgarage sieht vor, dass ein Teil der Tiefgarage über der Geländeoberfläche liegt (ca. 1,30 m). Die Errichtung einer Tiefgarage die komplett unterhalb der Erdoberfläche liegt, ist aufgrund der dafür erforderlichen Zufahrtslänge nicht möglich. Weitere Stellplätze sind im öffentlichen Raum vorgesehen, sowie auf den Wohnbaugrundstücken selbst.

Hinsichtlich der zulässigen Nebenanlagen sind je Gebäude ein Fahrradunterstand und ein Mülltonnensammelplatz auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine genaue Verortung der Anlagen wird nicht vorgenommen. Des Weiteren ist im westlichen WA_2 –Gebiet ein Pavillon in einer maximalen Größe von 25 m^2 auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Als untergeordnete Nebenanlagen sind nur Kinderspielgeräte und –anlagen sowie Anlagen zur Parkgestaltung zulässig. Hierdurch können die Freiflächen zwischen den geplanten Wohngebäuden attraktiv gestaltet werden und die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

4.7 Leitungsrecht

Zugunsten der Entsorger wird ein Leitungsrecht mittig des Plangebietes, nach Osten verlaufend, (Schmutzwasserkanal) festgesetzt. Der Schmutzwasserkanal ist zu erhalten, da hier die vorhandenen Häuser an der Gubener Straße angeschlossen sind. Ein Teil des Schmutzwasserkanals wird erneuert und umgelegt, da sonst die verbleibenden Flächen durch den Schmutzwasserkanal zerschnitten werden würden und baulich nicht effektiv genutzt werden könnten.

4.8 Grünfestsetzungen

Die Planung sieht die Entwicklung von parkartigen Strukturen zwischen den Gebäuden vor. Diese sollen der Öffentlichkeit zugänglich sein. Durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden diese Bereiche von einer Bebauung mit Hauptgebäuden freigehalten. Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen in ihrer ganzen Ausdehnung als Grünfläche in ortsüblicher Weise anzulegen und zu unterhalten sind. Durch die Bepflanzungen der Freiflächen darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht behindert werden. Die im Planbereich festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind für den Planbereich prägend und sollen erhalten bleiben. Es Handelt sich dabei um acht Eichen im Bereich der Ostlandstraße sowie weiterer Einzelbäume im Bereich des Ludwig-Richter-Weges. Die südliche Waldfläche wird als Grünfläche zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Das Nadelgehölz sowie das Unterholz soll jedoch im Rahmen von Pflegemaßnahmen und zur besseren Entwicklungsmöglichkeit der vorhandenen Laubbäume entfernt werden.

4.9 Abbruchhäuser

Die Gebäude Ostlandstraße 25-37 ungerade sind langfristig abgängig. Geplant ist der Abriss der Gebäude und die Errichtung von neuen Mietwohnungen. Kurzfristig abgängig sind die Gebäude Ostlandstraße 22-24. Diese sollen zeitnah abgerissen werden.

Die o. g. Gebäude werden als Abbruch festgesetzt.

4.10 Festsetzungen zum Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ durch das Büro IPW Ingenieurplanung Wallenhorst vom 25.08.2016 angefertigt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Es wird festgesetzt, dass die Schalltechnische Beurteilung vom 25.08.2016 des Ingenieurbüros IPW Ingenieurplanung Wallenhorst Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist und bei allen Bauvorhaben zu beachten ist. Es kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann. Es sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich.

Verkehrslärm vorhandene Straßen

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (WA: 55 / 45 dB(A)) werden in Teilbereichen überschritten. Die Überschreitungen sind dabei am Tag und in der Nacht zu verzeichnen.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor dem von den angrenzenden Verkehrswegen (Straßen) ausgehenden Lärmemission gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind hier ausreichend zu gewährleisten.

Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrswegen (Beuthener Straße (L 918), Ostlandstraße und Ludwig-Richter-Weg) beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber den Baulastträgern der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Es werden maximal rd. 64 dB(A) erreicht. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert (45 dB(A)) ebenfalls überschritten und dabei im Maximum ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) erreicht.

Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen,** in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau” einzustufen.

		Geschoss	Teilbereiche		
			I	II	III
Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Südfassaden	alle	III	III	II
	Nordfassaden	alle	II	II	II
	übrige Fassaden	alle	III	II	II

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern, sofern nicht eine Belüftung über die Gebäuderückseite möglich ist; der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- ebenerdige Außenwohnbereiche sind beim Bau oder der genehmigungspflichtigen Änderung bis zu einem Abstand von 45 m von der Achse der Beuthener Straße nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. Für alle übrigen Außenwohnbereiche gilt dies bis zu einem Abstand von 65 m von der Achse der Beuthener Straße. Schallabschirmende Maßnahmen können die Anord-

nung der Außenwohnbereiche auf Gebäuderückseiten im Lärmschatten der Gebäude oder aber das Vorsehen von zusätzlichem aktiven Lärmschutz sein, die insgesamt die Einhaltung der Tages- Orientierungswerte (55 dB(A)) sicherstellt.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Espelkamp vollständig zur Einsicht bereitgehalten.

5. Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u.ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 86 (4) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Die hier getroffenen örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften der angrenzenden Bebauungsplangebiete, so dass sich neben den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung auch im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper ein harmonisches Erscheinungsbild mit der Umgebung ergibt. Ziel ist ein einheitliches, städtebauliches und gestalterisches Erscheinungsbild des Siedlungsraumes zu gewährleisten.

Die Begrenzung solcher städtebaulichen Räume erfolgt durch Raumkanten, die durch die Gebäude, Einfriedungen und auch Bepflanzungen gebildet werden. Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen. Neben den grundsätzlichen (qualifizierten) Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Dimensionierung, Lage und Art von Erschließungsstraßen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise u.a., haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck. Die Art der konkreten Regelungen orientiert sich dabei im Wesentlichen an der Kubatur und Gestaltung (Dachformen und -neigungen, Fassadengestaltungen, Einfriedungen etc.) der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohnnutzungen bzw. des hier konkret verfolgten städtebaulichen Leitbildes.

5.1 Sockelhöhe

Um im Plangebiet ein einheitliches Erscheinungsbild im Hinblick auf die Kubatur und Höhenentwicklung der Hauptgebäude zu erzielen, wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) im WA1-Gebiet auf max. 1,5 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt begrenzt. Die gewählte Sockelhöhe ist erforderlich um die Tiefgarage realisieren zu können. Diese wird voraussichtlich ca. 1,30 m aus dem Erdreich herausragen. Im WA2-Gebiet wird die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens auf max. 0,65 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

5.2 Fassadengestaltung

Im Interesse eines stimmigen gestalterischen Gesamtkonzeptes für den zentralen Siedlungsraum von Espelkamp, werden hinsichtlich der Fassadengestaltung Festsetzungen getroffen. Alle Hauptgebäude im WA1-gebiet sind als Putzbauten in Weiß zu errichten. Für 30 % der Fassadenfläche können abweichende Farben und Materialien verwendet werden. Gestaltungselemente, die ein anderes Material nachahmen, sind unzulässig. Die Festsetzung entspricht dem geplanten Farbkonzept des Bauherren und fügt sich in die Umgebung ein. Um das architektonische Bild des Gebäudes zu erhalten, sind nachträgliche Verglasungen, Umbauungen oder Überdachungen etc. von Laubengängen, Dachterrassen und Balkonen nur nach folgender Maßgabe zulässig. Dachterrassen und Balkone dürfen nur mit

Brüstungen bis 1,1 m Höhe versehen werden. Material und Farbe haben am selben Gebäude aufeinander abgestimmt zu sein. An Balkonen darf an der Schmalseite ein Windschutz errichtet werden. Auf Dachterrassen ist je Wohneinheit ein Windschutz bis zu einer Länge von insgesamt 3 m zulässig. Sichtschutzelemente zwischen Dachterrassen unterschiedlicher Wohneinheiten bleiben hierbei unberücksichtigt. Terrassen dürfen lediglich zum öffentlichen Raum geschlossen werden. Terrassen und Dachterrassen im WA1-Gebiet dürfen nur durch Markisen überdacht werden. Insbesondere Wintergärten sind unzulässig. Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Gestaltung von Fahrradabstellräumen und Müllsammelplätzen an derselben Straße in Material und Farbe jeweils aufeinander abzustimmen ist.

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen tragen einen nicht unerheblichen Teil zur städtebaulichen Wahrnehmung eines Quartiers bei. Umso wichtiger ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einfriedungen die von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbar sind. So sind im WA1-Gebiet Einfriedigungen zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche als Hecken aus standortegerechten Laubgehölzen anzulegen. Vor oder hinter den Hecken können Zäune bis zu einer Höhe von 1 m gesetzt werden. Die Ansichtsflächen der Zäune haben mindestens zur Hälfte offen zu sein. Maschendrahtzäune sind unzulässig. Werden Zäune gesetzt, haben diese entlang derselben Straße aufeinander abgestimmt zu sein. Die o.g. Einfriedigungen dürfen durch Türen/Tore unterbrochen werden. An den dem öffentlichen Raum zugewandten Terrassen sind blickdichte Zäune, Gabionen oder Betonstützen als Blickschutz zulässig. Die Anlagen zum Blickschutz dürfen eine Höhe von 2,5 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten und dürfen bepflanzt werden. Die Gestaltung der Türen/Tore und der Anlagen zum Blickschutz ist entlang derselben Straße aufeinander abzustimmen.

Im WA2-Gebiet sind Einfriedigungen zur Verkehrsfläche nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Im WA2-Gebiet dürfen Terrassen höchstens an zwei Seiten durch Blickschutze von maximal 2,2 m Höhe und 2 m Länge geschlossen sein. Als Materialien sind Kunststoff und Materialien, die andere Materialien nachahmen, ausgeschlossen. Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Die zu einem Gebäude gehörenden Terrassenüberdachungen und Blickschutze sind einheitlich zu gestalten.

Des Weiteren wird zur Gestaltung der Bereiche vor den Einfriedigungen bis zur befestigten Verkehrsfläche festgesetzt, dass diese mit Rasen einzusäen und gärtnerisch zu gestalten sind. Sie sind von den Anliegern zu unterhalten. Alternativ können Bodendecker gepflanzt werden. Die für den Verkehr erforderliche Übersicht an Straßeneinmündungen und Zufahrten darf durch die Einfriedigungen bzw. Abpflanzungen nicht behindert werden, sodass keine Gefahrenpunkte hinsichtlich des Verkehrs entstehen.

5.4 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungsfestsetzungen werden gemäß § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Nachbarkommunen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bzw. Einzelhandelsverkaufsstellen vorgenommen. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Nachbarkommunen zu erwarten.

Des Weiteren sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur (Verkehrsbelastungen) zu erwarten. Gleiches gilt für die Belange des Immissionsschutzes. Die Aufstellung hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf zentrale, überörtliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Die Aufstellung hat zudem keine negativen Auswirkungen auf Sichtbeziehungen zu geschützten Denkmälern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit keinen erheblich negativen Beeinträchtigungen auf die Belange der Nachbarkommunen zu rechnen.

6.2 Belange der vorhandenen Nutzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen teilweise umgenutzt sowie einer neuen Nutzung zugeführt. Das Plangebiet umfasst das ehemalige Gelände der Ostlandschule sowie die nördlich und östlich der Ostlandstraße angrenzenden Flächen (Gebäude Ostlandstraße 25-37 ungerade). Die Gebäude Ostlandstraße 25-37 ungerade sind mittelfristig zum Abriss vorgesehen. Der südliche Bereich sowie die östlichen und westlichen Teilbereiche entlang der Straßen sind mit Bäumen bestanden. Ziel der Planung ist einen Großteil des vorhandenen Baumbestandes zu erhalten. Die Fläche der ehemaligen Ostlandschule stellt sich als Wiese dar. Des Weiteren befinden sich ein Tartan-Bolzplatz, eine Parkplatzfläche, ein Teilstück der Gubener Straße sowie die Gebäude Ostlandstraße 22 und 24 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66. Die nähere Umgebung ist von Wohnbebauung geprägt. An das Plangebiet grenzt östlich das Hotel Mittwald an. Zudem befinden sich kleinere gewerbliche Nutzungen nördlich/östlich des Plangebietes (Elektriker, Apotheke, Optiker und Ärzte). Die Innenstadt ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bietet alle Waren des täglichen Bedarfs.

Hinsichtlich des Schallschutzes sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen zu erwarten. Das Nutzungsspektrum des neu geplanten Wohngebietes ist entsprechend dem der umgebenden Wohnbebauung, sodass von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe ist das Plangebiet insbesondere durch das Hotel Mittwald vorgeprägt. Das Hotel Mittwald weist eine 5-geschossige Bauweise auf. Geplant sind dreigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss. Städtebaulich ist diese Höhe im Planbereich vor allem durch die Prägung durch das Hotel Mittwald tragbar. Auch die weitere Umgebung des Plangebietes weist eine für Espelkamp nicht untypische Geschossbauweise zwischen 4- und 6-geschossiger Bauweise auf (z.B. Birger-Forell-Straße).

Durch das eingeleitete Verfahren sind Änderungen vorgesehen, die mit den Veränderungen der bisherigen Nutzungen einhergehen. Vorhandene unbebaute Flächen werden teilweise überbaut. Die Bebaubarkeit ist jedoch überwiegend bereits auf Grundlage der rechtsverbindlichen Bebauungspläne sowie der Beurteilung nach § 34 BauGB möglich.

Durch das Einziehungsverfahren des von Ost nach West verlaufenden Teilstückes der Gubener Straße wurde die Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben und wird ebenfalls teilweise überbaut. Die Gubener Straße übernimmt an dieser Stelle keine Wesentlichen Funktionen die nicht über das umliegende Verkehrsnetz in Form vom Baltenweg und Ostlandstraße erbracht werden können. Beeinträchtigungen in Form von erheblich verlängerten Wegen sind für die Anwohner nicht zu erwarten. Die Erschließung der bestehenden Wohngebäude bleibt gesichert.

Der Wegfall des Bolzplatzes ist jedoch durch entsprechenden Ersatz in der Umgebung des Plangebietes auszugleichen. Ebenfalls entfällt durch die Planung der derzeitige Parkplatz.

Die Gesamtplanung stellt eine sinnvolle Nachnutzung bzw. Nachverdichtung für die Fläche dar. Die Lage der Fläche ist vor allem durch die direkte Anbindung an das Zentrum von Espelkamp für die geplante Nutzung hervorragend.

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erheblich beeinträchtigt.

In Folge des Baugeschehens kommt es zeitlich begrenzt zu zusätzlichen Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen sowie zu zusätzlichen Verkehr durch Baufahrzeuge. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind aber nur vorübergehend und zeitlich begrenzt und daher hinzunehmen.

6.3 Belange der Umwelt

Die Belange des Umweltschutzes und von Natur und Landschaft i.S. der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB genannten Eigenschaften spielen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nur eine untergeordnete Rolle, da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu Grunde gelegt wird, dass die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Negative Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da sich der Geltungsbereich inmitten der Kernstadt von Espelkamp befindet und entsprechend starke anthropogene Störungen vorliegen.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt.

6.3.1 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes prüfen zu können, wurde eine Artenschutzprüfung i.S.d. § 44 BNatSchG in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 sind folgende Wirkfaktoren verbunden:

Direkte Verluste von Lebewesen oder ihrer Habitate
Betroffen von einer direkten Inanspruchnahme für die bauliche Entwicklung ist:

• ca. 4.800 m² Baumbestand, bestehend aus Eiche, Linde, Buche, Hainbuche, Ahorn, Kiefer, Fichte, Lerche und Zeder (östlich und westlich der Ostlandstraße)

• 3 Eichen entlang der Ostlandstraße
• 3 – 4 Eichen im Bereich der ehemaligen Ostlandschule
• Teil-Versiegelung von derzeitgen Rasenflächen

Indirekter Verlust oder Schädigung von Lebewesen oder Habitaten
Qualitative Verschlechterungen können sich durch die Nutzung (visuelle und akustische Beeinträchtigungen) ergeben. Es erfolgen randliche Beeinflussungen auf bislang weniger gestörte Bereiche. Dies betrifft vor allem den südlichen Stadtpark, der durch die nördlich angrenzenden Parkplätze Störeinflüssen z.B. durch Lärm und Licht bis in die dunkle Tageszeit ausgesetzt ist.

Temporäre Störungen von Lebewesen
Während der Bauphase sind akustische und visuelle Störungen möglich, sofern sie in für einzelne Arten sensiblen Zeiten durchgeführt werden.

Einschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf planungsrelevante Arten
Von den im Messtischblatt MTB 3617 Quadrant 2 „Lübbecke“ aufgeführten geschützten Artengruppen wurden hinsichtlich der zu erwartenden Projektwirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse untersucht und deren Betroffenheit bewertet. Aufgrund fehlender Gewässer sind Vermehrungshabitate für Amphibien nicht vorhanden.

Brutvögel
Das Plangebiet besitzt eine hohe Bedeutung für typische stadtbewohnende Vogelarten. Es sind hier vor allem Arten zu erwarten, die ihren ursprünglichen Lebensraum in gehölzgeprägten Gebieten haben. Die während der Bestandsaufnahme festgestellten Arten wie Amsel, Rotkehlchen und Grünfink zählen hierzu. Die von der Rodung betroffenen Gehölzbestände werden sowohl als Bruthabitate als auch als Nahrungshabitate genutzt. Der Baumbestand weist nur vereinzelt Bäume auf, die einen Stammdurchmesser von mehr als 40 cm haben. Potenzielle Höhlenbäume wurden nicht festgestellt. Die Bäume sind vital und weisen kaum Totholz auf. Planungsrelevante bzw. gesetzlich geschützte Arten sind als Brutvögel nicht zu erwarten.
Andererseits kann das Plangebiet von geschützten Arten als Nahrungsrevier genutzt werden. Hierzu zählen Arten wie Waldkauz und Waldohreule. Auch Spechtarten wie Grünspecht und Buntspecht finden im Plangebiet ebenfalls Nahrungshabitate. Rotmilan und Sperber suchen ebenfalls Siedlungsräume auf, um Kleinsäuger und Kleinvögel zu jagen. Von den Schwalben ist nur mit Mehlschwalben als Nahrungsgäste zu rechnen, sofern in der Umgebung ein Brutvorkommen vorhanden ist.
Die Auswirkungen führen zu einem Verlust als Ganzjahreshabitat für verbreitete stadtbewohnende Vogelarten. Betroffen sind häufige Vogelarten, die aufgrund des hohen Gehölzbestandes in Espel-

kamp über stabile Populationen verfügen dürften. Es ist zudem damit zu rechnen, dass im Zuge der gärtnerischen Anlage neue Strukturen entstehen, die als Habitate genutzt werden können.
Geschützte Vogelarten sind vor allem als Nahrungsgäste zu erwarten. Hierzu zählen Waldohr-eule, Waldkauz, Rotmilan, Sperber und Mehlschwalbe. Diese Arten werden ebenfalls weiterhin die Strukturen innerhalb des Plangebietes nutzen können.

Fledermäuse
Die Ergebnisse von Fledermauserfassungen aus der näheren Umgebung und die MTB-bezogene Liste des LANUV zeigen, dass das Untersuchungsgebiet von den Arten Zwergfledermaus, Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus bejagt bzw. beflogen werden können. Bei den Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Schwerpunkt der Aktivitäten im Bereich von Waldrändern und der linienhaften Gehölzstrukturen lag.
Ein direktes Töten von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, weil keine stärkeren als Höhlenbäume geeignete Gehölze festgestellt wurden. Es handelt sich bei den potenziell vorkommenden Fledermäusen um Arten, die eine deutliche Gebäudepräferenz besitzen.
Fledermäuse suchen selten im Offenland nach Nahrung, sondern orientieren sich an Leitstrukturen wie Waldränder, Hecken, Baumreihen und Gewässer. Insofern ist der Verlust von ca. 4.800 m² Gehölzfläche als erheblich einzustufen, insbesondere weil Zwerg- und Breitflügelfledermaus im Gegensatz zum Großen Abendsegler einen vergleichsweise geringen Aktionsradius von 1 – 2 km besitzen.

Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Artengruppen	Bruthabitat	Nahrungshabitat	Bemerkung
Nicht gefährdete Stadtvögel	erheblich	erheblich	Die lokalen Populationen der im Plangebiet vorkommenden Arten sind als stabil einzustufen. Da gärtnerische Freiräume entstehen, werden weiterhin Stadtvögel der angetroffenen Arten das Ostlandviertel besiedeln **→ beachten des Verbotes von Beseitigung von Nist- und Ruhestätten zwischen dem 1.3. und 30.9.**
Geschützte Vogelarten	nicht erheblich (keine Vorkommen)	nicht erheblich	Die innerstädtischen Freiräume sind weiterhin von einer guten Durchgrünung geprägt. Daher wird das Innenstadtgebiet wie bisher als Nahrungshabitat aufgesucht werden können.
Fledermäuse (Zwerg- und Breitflügelfledermaus)	nicht erheblich	erheblich	Die Verluste von Nahrungshabitaten sind erheblich. **→Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung zeigen Betroffenheiten unterschiedlicher Intensität.
Für die nicht geschützten Tierarten gilt, dass bei der Beseitigung der Lebensbäume die entsprechenden Verbotszeiten zu beachten sind. Das bedeutet, dass die Fällungen der Bäume nur in der Zeit zwischen dem 1.10. und 28.2. eines jeden Jahres zulässig sind.
Vermeidung von Gehölzbeseitigungen

Hinsichtlich des möglichen erheblichen Verlustes von Nahrungshabitaten für Fledermäusen sind mögliche Gefährdungen durch Baumaßnahmen sowie Möglichkeiten des Erhaltes geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass

• im Süden im Bereich der Kreuzung Ostlandstraße / Beuthener Straße keine Bäume gefällt werden (im B-Plan sind keine entsprechende Festsetzungen getroffen) und

• auf der Ostseite der Ostlandstraße können die Parkplätze und der neue Fußweg so gebaut werden, dass der Verlust von Eichen auf 3 Bäume reduziert werden kann.

Um den Verlust an Nahrungshabitatstrukturen für Fledermauspopulationen abzumildern, wird die Pflanzung von 10 hochstämmigen einheimischen Bäumen westlich und 5 Bäume östlich der Ostlandstraße vorgeschlagen. Vorzugsweise sollten Rotbuchen und Stieleichen verwendet werden, da diese derzeit den Hauptanteil der Bäume im Ostlandstraßenviertel ausmachen. Die Bäume sollten über einen Mindeststammumfang von 20 cm verfügen, um zumindest mittelfristig die Nahrungssituation zu verbessern. Es ist darauf zu achten, dass nur gebietseigene Gehölze aus dem Vegetationsgebiet „Norddeutsches Tiefland“ verwendet werden dürfen. Außerdem sind die Naturformen zu verwenden, da Sorten vielfach ökologisch geringerwertig sind (sterile Blüten, geringe Fruchtbildung...) und daher als Lebensraum für Beutetiere der Fledermäuse nicht die gleiche Bedeutung wie die Naturform erzielen.

Entwicklung von Fledermausquartieren
Zur Stützung der lokalen Populationen von Zwerg- und Breitflügelfledermaus sollen künstliche Fledermauskästen angebracht werden. Hierzu sollen mindestens 10 Fledermausflachkästen an geeigneten Gebäuden in der näheren Umgebung aufgehängt werden, da insbesondere die Zwergfledermaus nur selten Kästen in Bäumen nutzt.
Alternativ kann bei einer Flachdachbauweise mit einer Attika-Randausbildung ein Spalt vorgesehen werden. Hier können sich selbst in verdichteten städtischen Räumen Zwergfledermäuse ansiedeln, wie ein Beispiel aus Bückeburg zeigt.

Vorbeugend wird auf den § 44 BNatSchG hingewiesen. Die dort aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind unbedingt zu berücksichtigen.

6.3.2 Schutzgut Mensch
Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Espelkamp. Die Innenstadt von Espelkamp ist fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar. Hier ist ein vielfältiges Warenangebot für die Dinge des täglichen Bedarfs vorhanden. Verwaltungs-, Dienstleistungs- und kulturelle Einrichtungen sind ebenfalls in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Weiterhin sind die innerhalb und an die Stadt angrenzenden Naherholungsgebiete fuß- und radläufig erreichbar.

Beeinträchtigungen können im Bereich des geplanten Neubaus durch Verlärmungen während der Bauphase auftreten. Diese sind temporär und werden daher als gering eingeschätzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ durch das Büro IPW Ingenieurplanung Wallenhorst vom 25.08.2016 angefertigt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Es wird festgesetzt, dass die Schalltechnische Beurteilung vom 25.08.2016 des Ingenieurbüros IPW Ingenieurplanung Wallenhorst Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist und bei allen Bauvorhaben zu beachten ist. Es kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann. Es sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich.

Verkehrslärm vorhandene Straßen
Die Orientierungswerte der DIN 18005 (WA: 55 / 45 dB(A)) werden in Teilbereichen überschritten. Die Überschreitungen sind dabei am Tag und in der Nacht zu verzeichnen.
Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor dem von den angrenzenden Verkehrswegen (Straßen) ausgehenden Lärmemission gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind hier ausreichend zu gewährleisten.

Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrswegen (Beuthener Straße (L 918), Ostlandstraße und Ludwig-Richter-Weg) beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber den Baulastträgern der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:
Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Es werden maximal rd. 64 dB(A) erreicht. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert (45 dB(A)) ebenfalls überschritten und dabei im Maximum ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) erreicht.

Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen,** in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau” einzustufen.

		Geschoss	Teilbereiche		
			I	II	III
Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Südfassaden	alle	III	III	II
	Nordfassaden	alle	II	II	II
	übrige Fassaden	alle	III	II	II

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern, sofern nicht eine Belüftung über die Gebäuderückseite möglich ist; der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- ebenerdige Außenwohnbereiche sind beim Bau oder der genehmigungspflichtigen Änderung bis zu einem Abstand von 45 m von der Achse der Beuthener Straße nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. Für alle übrigen Außenwohnbereiche gilt dies bis zu einem Abstand von 65 m von der Achse der Beuthener Straße. Schallabschirmende Maßnahmen können die Anordnung der Außenwohnbereiche auf Gebäuderückseiten im Lärmschatten der Gebäude oder aber das Vorsehen von zusätzlichem aktiven Lärmschutz sein, die insgesamt die Einhaltung der Tages- Orientierungswerte (55 dB(A)) sicherstellt.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Espelkamp vollständig zur Einsicht bereitgehalten.

Die Lebensqualität wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erheblich beeinträchtig.

Insgesamt sind durch die Änderung keine erheblich negativen Folgewirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

6.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Um die Belange des Artenschutzes prüfen zu können, wurde eine Artenschutzprüfung i.S.d. § 44 BNatSchG in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 sind folgende Wirkfaktoren verbunden:

Direkte Verluste von Lebewesen oder ihrer Habitate

Betroffen von einer direkten Inanspruchnahme für die bauliche Entwicklung ist:

• ca. 4.800 m² Baumbestand, bestehend aus Eiche, Linde, Buche, Hainbuche, Ahorn, Kiefer, Fichte, Lerche und Zeder (östlich und westlich der Ostlandstraße)

• 3 Eichen entlang der Ostlandstraße
• 3 – 4 Eichen im Bereich der ehemaligen Ostlandschule
• Teil-Versiegelung von derzeitgen Rasenflächen

Indirekter Verlust oder Schädigung von Lebewesen oder Habitaten
Qualitative Verschlechterungen können sich durch die Nutzung (visuelle und akustische Beeinträchtigungen) ergeben. Es erfolgen randliche Beeinflussungen auf bislang weniger gestörte Bereiche. Dies betrifft vor allem den südlichen Stadtpark, der durch die nördlich angrenzenden Parkplätze Störeinflüssen z.B. durch Lärm und Licht bis in die dunkle Tageszeit ausgesetzt ist.

Temporäre Störungen von Lebewesen
Während der Bauphase sind akustische und visuelle Störungen möglich, sofern sie in für einzelne Arten sensiblen Zeiten durchgeführt werden.

Einschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf planungsrelevante Arten
Von den im Messtischblatt MTB 3617 Quadrant 2 „Lübbecke“ aufgeführten geschützten Artengruppen wurden hinsichtlich der zu erwartenden Projektwirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse untersucht und deren Betroffenheit bewertet. Aufgrund fehlender Gewässer sind Vermehrungshabitate für Amphibien nicht vorhanden.

Brutvögel
Das Plangebiet besitzt eine hohe Bedeutung für typische stadtbewohnende Vogelarten. Es sind hier vor allem Arten zu erwarten, die ihren ursprünglichen Lebensraum in gehölzgeprägten Gebieten haben. Die während der Bestandsaufnahme festgestellten Arten wie Amsel, Rotkehlchen und Grünfink zählen hierzu. Die von der Rodung betroffenen Gehölzbestände werden sowohl als Bruthabitate als auch als Nahrungshabitate genutzt. Der Baumbestand weist nur vereinzelt Bäume auf, die einen Stammdurchmesser von mehr als 40 cm haben. Potenzielle Höhlenbäume wurden nicht festgestellt. Die Bäume sind vital und weisen kaum Totholz auf. Planungsrelevante bzw. gesetzlich geschützte Arten sind als Brutvögel nicht zu erwarten.
Andererseits kann das Plangebiet von geschützten Arten als Nahrungsrevier genutzt werden. Hierzu zählen Arten wie Waldkauz und Waldohreule. Auch Spechtarten wie Grünspecht und Buntspecht finden im Plangebiet ebenfalls Nahrungshabitate. Rotmilan und Sperber suchen ebenfalls Siedlungsräume auf, um Kleinsäuger und Kleinvögel zu jagen. Von den Schwalben ist nur mit Mehlschwalben als Nahrungsgäste zu rechnen, sofern in der Umgebung ein Brutvorkommen vorhanden ist.
Die Auswirkungen führen zu einem Verlust als Ganzjahreshabitat für verbreitete stadtbewohnende Vogelarten. Betroffen sind häufige Vogelarten, die aufgrund des hohen Gehölzbestandes in Espelkamp über stabile Populationen verfügen dürften. Es ist zudem damit zu rechnen, dass im Zuge der gärtnerischen Anlage neue Strukturen entstehen, die als Habitate genutzt werden können.
Geschützte Vogelarten sind vor allem als Nahrungsgäste zu erwarten. Hierzu zählen Waldohr-eule, Waldkauz, Rotmilan, Sperber und Mehlschwalbe. Diese Arten werden ebenfalls weiterhin die Strukturen innerhalb des Plangebietes nutzen können.

Fledermäuse
Die Ergebnisse von Fledermauserfassungen aus der näheren Umgebung und die MTB-bezogene Liste des LANUV zeigen, dass das Untersuchungsgebiet von den Arten Zwergfledermaus, Großer Abend-

segler und Breitflügelfledermaus bejagt bzw. beflogen werden können. Bei den Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Schwerpunkt der Aktivitäten im Bereich von Waldrändern und der linienhaften Gehölzstrukturen lag.
Ein direktes Töten von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, weil keine stärkeren als Höhlenbäume geeignete Gehölze festgestellt wurden. Es handelt sich bei den potenziell vorkommenden Fledermäusen um Arten, die eine deutliche Gebäudepräferenz besitzen.
Fledermäuse suchen selten im Offenland nach Nahrung, sondern orientieren sich an Leitstrukturen wie Waldränder, Hecken, Baumreihen und Gewässer. Insofern ist der Verlust von ca. 4.800 m² Gehölzfläche als erheblich einzustufen, insbesondere weil Zwerg- und Breitflügelfledermaus im Gegensatz zum Großen Abendsegler einen vergleichsweise geringen Aktionsradius von 1 – 2 km besitzen.

Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Artengruppen	Bruthabitat	Nahrungshabitat	Bemerkung
Nicht gefährdete Stadtvögel	erheblich	erheblich	Die lokalen Populationen der im Plangebiet vorkommenden Arten sind als stabil einzustufen. Da gärtnerische Freiräume entstehen, werden weiterhin Stadtvögel der angetroffenen Arten das Ostlandviertel besiedeln → **beachten des Verbotes von Beseitigung von Nist- und Ruhestätten zwischen dem 1.3. und 30.9.**
Geschützte Vogelarten	nicht erheblich (keine Vorkommen)	nicht erheblich	Die innerstädtischen Freiräume sind weiterhin von einer guten Durchgrünung geprägt. Daher wird das Innenstadtgebiet wie bisher als Nahrungshabitat aufgesucht werden können.
Fledermäuse (Zwerg- und Breitflügelfledermaus)	nicht erheblich	erheblich	Die Verluste von Nahrungshabitaten sind erheblich. →**Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung zeigen Betroffenheiten unterschiedlicher Intensität.
Für die nicht geschützten Tierarten gilt, dass bei der Beseitigung der Lebensbäume die entsprechenden Verbotszeiten zu beachten sind. Das bedeutet, dass die Fällungen der Bäume nur in der Zeit zwischen dem 1.10. und 28.2. eines jeden Jahres zulässig sind.

Vermeidung von Gehölzbeseitigungen
Hinsichtlich des möglichen erheblichen Verlustes von Nahrungshabitaten für Fledermäusen sind mögliche Gefährdungen durch Baumaßnahmen sowie Möglichkeiten des Erhaltes geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass

• im Süden im Bereich der Kreuzung Ostlandstraße / Beuthener Straße keine Bäume gefällt werden (im B-Plan sind keine entsprechende Festsetzungen getroffen) und

• auf der Ostseite der Ostlandstraße können die Parkplätze und der neue Fußweg so gebaut werden, dass der Verlust von Eichen auf 3 Bäume reduziert werden kann.

Um den Verlust an Nahrungshabitatstrukturen für Fledermauspopulationen abzumildern, wird die Pflanzung von 10 hochstämmigen einheimischen Bäumen westlich und 5 Bäume östlich der Ostlandstraße vorgeschlagen. Vorzugsweise sollten Rotbuchen und Stieleichen verwendet werden, da diese derzeit den Hauptanteil der Bäume im Ostlandstraßenviertel ausmachen. Die Bäume sollten über einen Mindeststammumfang von 20 cm verfügen, um zumindest mittelfristig die Nahrungssituation zu verbessern. Es ist darauf zu achten, dass nur gebietseigene Gehölze aus dem Vegetationsgebiet „Norddeutsches Tiefland“ verwendet werden dürfen. Außerdem sind die Naturformen zu verwenden, da Sorten vielfach ökologisch geringerwertig sind (sterile Blüten, geringe Fruchtbildung...) und daher als Lebensraum für Beutetiere der Fledermäuse nicht die gleiche Bedeutung wie die Naturform erzielen.

Entwicklung von Fledermausquartieren
Zur Stützung der lokalen Populationen von Zwerg- und Breitflügelfledermaus sollen künstliche Fledermauskästen angebracht werden. Hierzu sollen mindestens 10 Fledermausflachkästen an geeigneten Gebäuden in der näheren Umgebung aufgehängt werden, da insbesondere die Zwergfledermaus nur selten Kästen in Bäumen nutzt.
Alternativ kann bei einer Flachdachbauweise mit einer Attika-Randausbildung ein Spalt vorgesehen werden. Hier können sich selbst in verdichteten städtischen Räumen Zwergfledermäuse ansiedeln, wie ein Beispiel aus Bückeburg zeigt.

Vorbeugend wird auf den § 44 BNatSchG hingewiesen. Die dort aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind unbedingt zu berücksichtigen.

6.3.4 Schutzgut Boden

Die Böden im Zentrum Espelkamps bestehen aus Grundmoränen und stellenweise bis an die Oberfläche anstehende Kreidetone. Infolge des Tongehaltes neigen diese Böden zur Vernässung und anhaltender Bodenfeuchte. Derzeit wird die Fläche nach dem erfolgten Abriss des Schulgebäudes baulich nicht genutzt. Zur Nachverdichtung des Bereiches soll die Fläche einer erneuten baulichen Nutzung zugeführt werden. Die geplante Nutzung als Fläche für Wohngebäude fügt sich nach dem geplanten Maß der baulichen Nutzung (versiegelbare Fläche) in die vorhandene Umgebung ein. Die angestrebte Nachverdichtung stellt einen sinnvollen Beitrag zur Verringerung der Flächenneuinanspruchnahme dar.

Der Geltungsbereich der Aufstellung befindet sich innerhalb der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt (Muna) Espelkamp. Im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke sind im Geltungsbereich unbelastete Kieselrotflächen dargestellt.

Bei der Erfassung von Altstandorten sind im Geltungsbereich der Änderung ein Kfz-Handel (Werkstatt) an der Gubener Straße 1+3 mit einem geringen Gefahrenpotential und eine Tankstelle an der Ostlandstraße 20 mit einem mittlerem Gefahrenpotential kartiert worden. Diese Standorte wurden

bei den jeweiligen Abbrüchen durch das Büro Geo Analytik Beratende Geologen + Ingenieure untersucht.

Für den ehemaligen Kfz-Handel (Werkstatt) in der Gubener Straße 1+3 stellen sich die Ergebnisse wie folgt dar:

Das Gutachten des Büros Geo Analytik Beratende Geologen + Ingenieure vom 01.02.2011 kommt für die zwei Wartungsgruben zu dem Ergebnis, dass aus den Wartungsgruben keine nutzungstypischen Altlasten hervorgegangen sind. Zusammenfassend kann somit im Bereich der ehemaligen Wartungsgruben Altlastenfreiheit angenommen werden.

Für die ehemalige Tankstelle an der Ostlandstraße 20 stellen sich die Ergebnisse wie folgt dar.

Das Gutachten des Büros Geo Analytik Beratende Geologen + Ingenieure vom 10.11.2009 kommt für das Grundstück der ehemaligen Tankstelle an der Ostlandstraße 20 zu dem Ergebnis, dass das Grundstück Ostlandstraße 20 nach Abschluss der Rückbau- bzw. Sanierungsarbeiten als altlastenfrei angesehen und somit uneingeschränkt genutzt werden kann. Die erforderlichen Sanierungsarbeiten wurden bei Abriss durchgeführt.

Im Bereich des ehemaligen Lokschuppens (Gebäude 173 G) der Muna Espelkamp, an der Ostlandstraße 23, wurden aufgrund der in Auftrag gegebenen ergänzenden Untersuchungen des Büros Dr. Kerth + Lampe vom November 2008 Sanierungsarbeiten durchgeführt. Die Arbeiten fanden im angrenzenden Bereich an der Ostlandstraße statt. Die untersuchten Bereiche befinden sich überwiegend in dem Bereich unter der Ostlandstraße bzw. dem Hotel Mittwald.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet haben 2009 Sanierungsmaßnahmen im Straßenraum unter der Ostlandstraße stattgefunden. Diese wurden von einem Sanierungsgutachten des Büros Dr. Kerth + Lampe vom November 2009 begleitet.

Das Objekt „166G Werkstatt“ (Gubener Straße 1-3) war bis Anfang 2011 noch vorhanden und wurde tlw. als Wohn- und Vereinsgebäude genutzt. Am Standort der ehemaligen Werkstatt wurden drei Kleinrammbohrungen unmittelbar südlich des Gebäudes im Außenbereich bis in jeweils 3 m Tiefe abgeteuft. Bei den Bohrarbeiten wurden keine Hinweise auf Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt. Auf die labortechnische Analytik von Bodenproben wurde daher verzichtet. Im Untersuchungsbereich wurden keine Belastungen des Bodens, insbesondere durch Mineralöle, festgestellt. Diesbezüglich sind daher Risiken mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen

Die Bohrungen wurden im Außenbereich der ehemaligen Werkstatt abgeteuft. Generell kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich der ehemaligen Werkstatt kleinräumig Verunreinigungen des Untergrundes vorhanden sind, die mit den durchgeführten orientierenden Untersuchungen nicht erfasst worden sind.

Das Objekt „2009G Werkstatt“ stellt eine nicht mehr vorhandene Werkstatt dar. Heute befindet sich hier eine versiegelte Verkehrsfläche mit bepflanzten Rabatten im Randbereich. Am Standort der ehemaligen Werkstatt wurden im Bereich der Rabatten zwei Kleinrammbohrungen bis in jeweils 2 m

Tiefe abgeteuft. Bei den Bohrarbeiten wurden keine Hinweise auf Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt. Auf die labortechnische Analytik von Bodenproben wurde daher verzichtet. Im Untersuchungsbereich wurden keine Belastungen des Bodens, insbesondere durch Mineralöle, festgestellt. Diesbezüglich sind daher Risiken mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Generell kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich der ehemaligen Werkstatt kleinräumig Verunreinigungen des Untergrundes vorhanden sind, die mit den durchgeführten orientierenden Untersuchungen nicht erfasst worden sind.

Nach Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde am 10.05.2016 ist das Objekt 2076G im Zusammenhang mit der ehemaligen Tankstelle sowie des Lokschuppens zu betrachten. Hierzu wurden bereits ausführliche Untersuchungen durchgeführt (s.o.). Der Bereich bedarf nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde keiner weiteren Untersuchung.

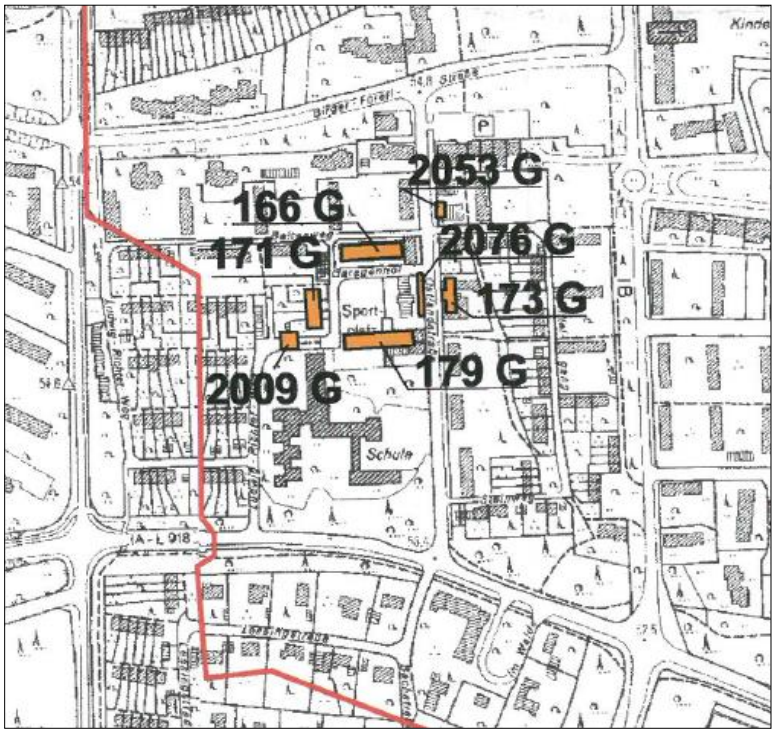


Abbildung 14: Auszug aus dem Übersichtsplan mit Darstellung der untersuchten Objekte
Quelle: Dr. Kerth + Lampe; Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt Lübbecke (Muna Espelkamp); 2. Untersuchungsphase

Bei dem Abriss der Ostlandschule ist im Bereich der FNP-Änderung ein unterirdischer Heizöltank sowie ein Feuerlöschwasserbehälter angetroffen worden. Beide Objekte wurden im Rahmen der Abrissarbeiten fachgerecht entsorgt.

Grundsätzlich kann das Auftreten von Altlasten aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher werden auch Hinweise zum Verhalten beim Antreffen von Auffälligkeiten bei Bodenarbeiten gegeben. Beim Antreffen von Auffälligkeiten bei Bodenarbeiten (z.B. Bodenverfärbungen, Materialien, Gerüche) ist daher die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten. Beim Antreffen von

Behältern oder Kampfmitteln ist zusätzlich der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold zu informieren.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als gering einzuschätzen, da die baulichen Entwicklungen in einem Bereich stattfinden, in dem das Bodengefüge bereits durch vorherige bauliche Maßnahmen gestört wurde.

6.3.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine:

- Wasserschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete
- Heilquellenschutzgebiete

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten.

6.3.6 Schutzgut Klima Luft

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Espelkamp weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind nur mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (über 8,5 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 680 mm/a) aus. Zum Wiehengebirge im Süden nehmen die Niederschläge bis auf 800 mm/a zu.

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch Bebauung geprägt ist. Das Plangebiet befindet sich nicht in oder in räumlicher Nähe zu einem Gebiet, welches durch eine hohe Konzentration von Luftschadstoffen gekennzeichnet ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein vormals bebauter Bereich wieder einer baulichen Nutzung zugeführt. Ziel ist die Erhaltung eines Großteils der vorhandenen Bäume insbesondere im Süden des Plangebietes. Diese übernehmen eine nicht unerhebliche Klimameliorationsfunktion.

Insgesamt sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

6.3.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Es handelt sich um eine Stadtlandschaft, die durch großvolumige Gebäude geprägt ist. Im Geltungsbereich bzw. in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen keine schützenswerten beson-

dere Kulturlandschaften oder Sichtachsen. Durch das Ziel einen Großteil des vorhandenen Baumbestandes zu erhalten, kann vorhandene Eingrünung positiv zum Ortsbild beitragen.

6.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Bodendenkmäler gem. § 2 (5) DSchG NRW sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung keine weiteren gem. Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) geschützten Denkmäler.

Auf Grund der vorhandenen Bebauung und der Lage des Plangebietes innerhalb bereits bebauter Strukturen, sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fern- oder Sichtbeziehungen zu geschützten Denkmälern erkennbar. Insgesamt sind durch die Aufstellung keine negativen Folgewirkungen auf Kultur- und sonstige Schutzgüter zu erwarten.

6.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Komponenten des Naturhaushaltes sind durch ein komplexes Beziehungsgefüge gekennzeichnet. Vorhabenbedingte Veränderungen der Ausprägung einzelner Schutzgüter können aufgrund dieses Beziehungsgefüges indirekt zu Zustandsveränderungen auch anderer Schutzgüter führen. So bedingt die Überbauung von Böden auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, indem der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Die Auswirkungen von Wechselwirkungen greifen nicht in besonders empfindliche oder geschützte Bereiche ein.

Wechselwirkungen bzgl. der inneren Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Schutzgütern, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Funktionen führen könnten, sind nicht zu erwarten.

6.4 Altlasten

Die Böden im Zentrum Espelkamps bestehen aus Grundmoränen und stellenweise bis an die Oberfläche anstehende Kreidetone. Infolge des Tongehaltes neigen diese Böden zur Vernässung und anhaltender Bodenfeuchte. Derzeit wird die Fläche nach dem erfolgten Abriss des Schulgebäudes baulich nicht genutzt. Zur Nachverdichtung des Bereiches soll die Fläche einer erneuten baulichen Nutzung zugeführt werden. Die geplante Nutzung als Fläche für Wohngebäude fügt sich nach dem geplanten Maß der baulichen Nutzung (versiegelbare Fläche) in die vorhandene Umgebung ein. Die angestrebte Nachverdichtung stellt einen sinnvollen Beitrag zur Verringerung der Flächenneuinanspruchnahme dar.

Der Geltungsbereich der Aufstellung befindet sich innerhalb der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt (Muna) Espelkamp. Im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke sind im Geltungsbereich unbelastete Kieselrotflächen dargestellt.

Bei der Erfassung von Altstandorten sind im Geltungsbereich der Änderung ein Kfz-Handel (Werkstatt) an der Gubener Straße 1+3 mit einem geringen Gefahrenpotential und eine Tankstelle an der Ostlandstraße 20 mit einem mittlerem Gefahrenpotential kartiert worden. Diese Standorte wurden bei den jeweiligen Abbrüchen durch das Büro Geo Analytik Beratende Geologen + Ingenieure untersucht.

Für den ehemaligen Kfz-Handel (Werkstatt) in der Gubener Straße 1+3 stellen sich die Ergebnisse wie folgt dar:

Das Gutachten des Büros Geo Analytik Beratende Geologen + Ingenieure vom 01.02.2011 kommt für die zwei Wartungsgruben zu dem Ergebnis, dass aus den Wartungsgruben keine nutzungstypischen Altlasten hervorgegangen sind. Zusammenfassend kann somit im Bereich der ehemaligen Wartungsgruben Altlastenfreiheit angenommen werden.

Für die ehemalige Tankstelle an der Ostlandstraße 20 stellen sich die Ergebnisse wie folgt dar.

Das Gutachten des Büros Geo Analytik Beratende Geologen + Ingenieure vom 10.11.2009 kommt für das Grundstück der ehemaligen Tankstelle an der Ostlandstraße 20 zu dem Ergebnis, dass das Grundstück Ostlandstraße 20 nach Abschluss der Rückbau- bzw. Sanierungsarbeiten als altlastenfrei angesehen und somit uneingeschränkt genutzt werden kann. Die erforderlichen Sanierungsarbeiten wurden bei Abriss durchgeführt.

Im Bereich des ehemaligen Lokschuppens (Gebäude 173 G) der Muna Espelkamp, an der Ostlandstraße 23, wurden aufgrund der in Auftrag gegebenen ergänzenden Untersuchungen des Büros Dr. Kerth + Lampe vom November 2008 Sanierungsarbeiten durchgeführt. Die Arbeiten fanden im angrenzenden Bereich an der Ostlandstraße statt. Die untersuchten Bereiche befinden sich überwiegend in dem Bereich unter der Ostlandstraße bzw. dem Hotel Mittwald.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet haben 2009 Sanierungsmaßnahmen im Straßenraum unter der Ostlandstraße stattgefunden. Diese wurden von einem Sanierungsgutachten des Büros Dr. Kerth + Lampe vom November 2009 begleitet.

Das Objekt „166G Werkstatt“ (Gubener Straße 1-3) war bis Anfang 2011 noch vorhanden und wurde tlw. als Wohn- und Vereinsgebäude genutzt. Am Standort der ehemaligen Werkstatt wurden drei Kleinrammbohrungen unmittelbar südlich des Gebäudes im Außenbereich bis in jeweils 3 m Tiefe abgeteuft. Bei den Bohrarbeiten wurden keine Hinweise auf Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt. Auf die labortechnische Analytik von Bodenproben wurde daher verzichtet. Im Untersuchungsbereich wurden keine Belastungen des Bodens, insbesondere durch Mineralöle, festgestellt. Diesbezüglich sind daher Risiken mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen

Die Bohrungen wurden im Außenbereich der ehemaligen Werkstatt abgeteuft. Generell kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich der ehemaligen Werkstatt kleinräumig Verunreinigungen des Untergrundes vorhanden sind, die mit den durchgeführten orientierenden Untersuchungen nicht erfasst worden sind.

Das Objekt „2009G Werkstatt“ stellt eine nicht mehr vorhandene Werkstatt dar. Heute befindet sich hier eine versiegelte Verkehrsfläche mit bepflanzten Rabatten im Randbereich. Am Standort der ehemaligen Werkstatt wurden im Bereich der Rabatten zwei Kleinrammbohrungen bis in jeweils 2 m Tiefe abgeteuft. Bei den Bohrarbeiten wurden keine Hinweise auf Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt. Auf die labortechnische Analytik von Bodenproben wurde daher verzichtet. Im Untersuchungsbereich wurden keine Belastungen des Bodens, insbesondere durch Mineralöle, festgestellt. Diesbezüglich sind daher Risiken mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Generell kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich der ehemaligen Werkstatt kleinräumig Verunreinigungen des Untergrundes vorhanden sind, die mit den durchgeführten orientierenden Untersuchungen nicht erfasst worden sind.

Nach Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde am 10.05.2016 ist das Objekt 2076G im Zusammenhang mit der ehemaligen Tankstelle sowie des Lokschuppens zu betrachten. Hierzu wurden bereits ausführliche Untersuchungen durchgeführt (s.o.). Der Bereich bedarf nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde keiner weiteren Untersuchung.

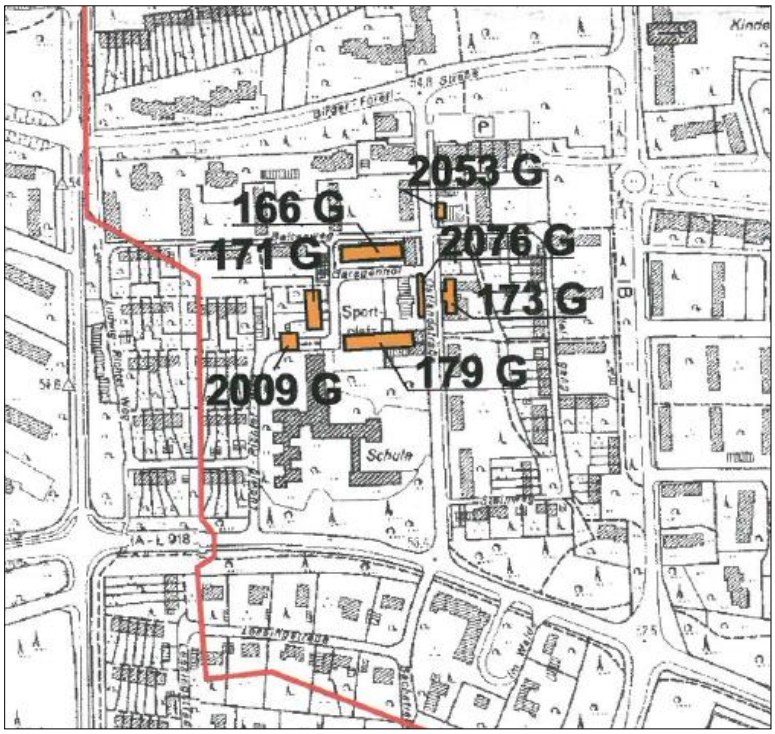


Abbildung 14: Auszug aus dem Übersichtsplan mit Darstellung der untersuchten Objekte
Quelle: Dr. Kerth + Lampe; Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt Lübbecke (Muna Espelkamp); 2. Untersuchungsphase

Bei dem Abriss der Ostlandschule ist im Bereich der FNP-Änderung ein unterirdischer Heizöltank sowie ein Feuerlöschwasserbehälter angetroffen worden. Beide Objekte wurden im Rahmen der Abrissarbeiten fachgerecht entsorgt.

Grundsätzlich kann das Auftreten von Altlasten aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher werden auch Hinweise zum Verhalten beim Antreffen von Auffälligkeiten bei Bodenarbeiten gege-

ben. Beim Antreffen von Auffälligkeiten bei Bodenarbeiten (z.B. Bodenverfärbungen, Materialien, Gerüche) ist daher die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten. Beim Antreffen von Behältern oder Kampfmitteln ist zusätzlich der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold zu informieren.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als gering einzuschätzen, da die baulichen Entwicklungen in einem Bereich stattfinden, in dem das Bodengefüge bereits durch vorherige bauliche Maßnahmen gestört wurde.

6.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ durch das Büro IPW Ingenieurplanung Wallenhorst vom 25.08.2016 angefertigt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Es wird festgesetzt, dass die Schalltechnische Beurteilung vom 25.08.2016 des Ingenieurbüros IPW Ingenieurplanung Wallenhorst Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist und bei allen Bauvorhaben zu beachten ist. Es kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann. Es sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich.

<u>Verkehrslärm vorhandene Straßen</u>

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (WA: 55 / 45 dB(A)) werden in Teilbereichen überschritten. Die Überschreitungen sind dabei am Tag und in der Nacht zu verzeichnen.
Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor dem von den angrenzenden Verkehrswegen (Straßen) ausgehenden Lärmemission gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind hier ausreichend zu gewährleisten.

Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrswegen (Beuthener Straße (L 918), Ostlandstraße und Ludwig-Richter-Weg) beeinflusst. Von den genannten Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber den Baulastträgern der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Es werden maximal rd. 64 dB(A) erreicht. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert (45 dB(A)) ebenfalls überschritten und dabei im Maximum ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) erreicht.

Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen,** in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau” einzustufen.

		Geschoss	Teilbereiche		
			I	II	III
Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Südfassaden	alle	III	III	II
	Nordfassaden	alle	II	II	II
	übrige Fassaden	alle	III	II	II

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern, sofern nicht eine Belüftung über die Gebäuderückseite möglich ist; der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- ebenerdige Außenwohnbereiche sind beim Bau oder der genehmigungspflichtigen Änderung bis zu einem Abstand von 45 m von der Achse der Beuthener Straße nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. Für alle übrigen Außenwohnbereiche gilt dies bis zu einem Abstand von 65 m von der Achse der Beuthener Straße. Schallabschirmende Maßnahmen können die Anordnung der Außenwohnbereiche auf Gebäuderückseiten im Lärmschatten der Gebäude oder aber das Vorsehen von zusätzlichem aktiven Lärmschutz sein, die insgesamt die Einhaltung der Tages- Orientierungswerte (55 dB(A)) sicherstellt.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Espelkamp vollständig zur Einsicht bereitgehalten.

6.6 Verkehr

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ durch das Büro IPW Ingenieurplanung Wallenhorst vom 19.08.2016 angefertigt. Darin werden die Auswirkungen auf die L 918 (Beuthener Straße) und hier insbesondere der Knotenpunkte Ludwig-Richter-Weg/Beuthener Straße bzw. der Ostlandstraße/Bachstraße/Beuthener Straße untersucht. Die angewandte Methodik sowie die genauen Ergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Zusammenfassend stellen sich die Ergebnisse wie folgt dar:

Beuthener Straße (L 918)/Ludwig-Richter-Weg

Die Prognoseverkehrsmengen können ohne Veränderung der Verkehrsqualität bzw. des Verkehrsflusses vom Knotenpunkt aufgenommen werden.
Eine Beeinträchtigung des ca. 140 m östlich gelegenen Knotenpunktes Beuthener Straße / Ostlandstraße / Bachstraße ist nicht zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen erforderlich!

Beuthener Straße (L 918/Ostlandstraße/Bachstraße

Der Verkehrsablauf im Knoten Beuthener Str. / Ostlandstraße / Bachstraße wird auch nach vollständiger Realisierung des B-Plans durch die zusätzlichen Belastung keine relevante Verschlechterung der Verkehrsqualität aufweisen.
Eine Beeinträchtigung der ca. 140 m westlich gelegenen Einmündung des Ludwig-Richter-Weges ist nicht zu erwarten.

Ergebnis der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist, dass der entstehende Neuverkehr bei vollständiger Auslastung der geplanten Bebauungsplan-Fläche an den beiden untersuchten Knotenpunkten (Beuthener Straße / Ludwig-Richter-Weg und Beuthener Straße / Ostlandstraße / Bachstraße) zwar an den einmündenden Straßen (Ostlandstraße und Ludwig-Richter-Weg) fast zu einer Verdoppelung des Verkehrs führt. Infolge der insgesamt im Verhältnis zur Beuthener Straße aber geringen Verkehrsmengen ergibt sich für beide Knotenpunkte keine Veränderung der Verkehrsqualität.

7. Infrastruktur Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehr

Der Geltungsbereich der Aufstellung befindet sich in einem verkehrlich bereits voll erschlossenem Gebiet. Der Bebauungsplan Nr. 8b setzt eine öffentliche Verkehrsverbindung von Ost nach West fest (Teilstück Gubener Straße). Die Einziehung des Teilstückes der Gubener Straße ist in einem parallel laufenden Verfahren vorgesehen. Mit Beschluss vom 11.12.2013 hat der Rat der Stadt Espelkamp der Einleitung des Verfahrens zugestimmt. Nach Abbruch des damit im Zusammenhang stehenden Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b „Garagenhof/Gubener Straße“ hat der Rat in seiner Sitzung am 24.06.2015 erneut die Einziehung der Gubener Str. beschlossen. Auf die erforderliche Bekanntmachung der Absicht der Einziehung (Aushang ab 30.06.2015) sind keine Einwendungen erhoben worden. Die endgültige Einziehung ist dann mit Aushang ab 28.10.2015 öffentlich bekannt gemacht worden. Klage gegen die Einziehung wurde nicht erhoben. Die Einziehung ist mit Ablauf der Rechtsmittelfrist am 04.11.2015 bestandskräftig geworden. Die Gubener Straße übernimmt an dieser Stelle keine wesentlichen Funktionen, die nicht über das umliegende Verkehrsnetz in Form vom Baltenweg und Ostlandstraße erbracht werden können. Beeinträchtigungen in Form von erheblich verlängerten Wegen sind für die Anwohner nicht zu erwarten. Die Erschließung der bestehenden Wohngebäude bleibt gesichert.

Zur Sicherung der Erschließung der Häuser an der Gubener Straße wird das von Nord nach Süd verlaufende Teilstück der Gubener Straße weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Eine weitere verbindende Funktion für den motorisierten Individualverkehr übernimmt die Gubener Straße nicht. Sie stellt jedoch die fußläufige Verbindung zum Ludwig-Richter-Weg dar. Diese Verbindung soll weiterhin bestehen bleiben und nicht für den motorisierten Individualverkehr geöffnet werden. Für Müllfahrzeuge wird eine gesonderte Befahrbarkeit hergestellt werden (siehe Kapitel 7.4 Abfallbeseitigung). Die sogenannte Lange Liebe wird im Rahmen des Verfahrens als öffentliche Verkehrsfläche mit Parkmöglichkeiten festgesetzt.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs wird für die vier geplanten Gebäude im Norden (Eigentumswohnungen) eine entsprechend dimensionierte Tiefgarage errichtet. Nach bisherigen Planungen soll diese ca. 1,30 m über der späteren Geländeoberfläche liegen und oberhalb des Geländes als Grünfläche genutzt werden. Des Weiteren sind für den südlichen Teil des Geltungsbereiches oberirdische Stellplätze im Straßenrand in Längs- und Queraufstellung vorgesehen. Für die Entwicklung eines Medizinischen Versorgungszentrums sind weitere Stellplatzflächen im Süden vorgesehen.

Die schalltechnischen Auswirkungen hinsichtlich des Verkehrs sowie die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes sind in den Kapitel 6.5 und 6.6 zu finden.

7.2 Energieversorgung

Der Änderungsbereich befindet sich im zentralen Stadtgebiet von Espelkamp. Da der Bereich bereits baulich genutzt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Versorgungsleitungen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

7.3 Abwasserbeseitigung

7.3.1 Oberflächenwasserableitung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die früheren kleinteiligen Baufelder zu Baufeldern für mehrgeschossige Gebäude entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen umgewandelt. Aufgrund der vormaligen baulichen Nutzung und der angrenzenden öffentlichen Straßen, ist ein Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation möglich. Teilweise ist in dem Plangebiet eine Vergrößerung der vorhandenen Kanäle vorgesehen.

7.3.2 Schmutzwasser

Das vom Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die überwiegend in den umgebenden Straßen vorhandenen Schmutzwasserkanälen aus Steinzeugrohr (Ostlandstraße und Baltenweg) entwässert werden. Im Ludwig-Richter-Weg sind diese mit ebenfalls aus Steinzeug vorhanden. Teilweise ist in dem Plangebiet eine Vergrößerung der vorhandenen Kanäle vorgesehen. Zugunsten der Entsorger wird ein Leitungsrecht mittig des Plangebietes, nach Osten verlaufend, (Schmutzwasserkanal) festgesetzt. Der Schmutzwasserkanal ist zu erhalten, da hier die vorhandenen Häuser an der Gubener Straße angeschlossen sind. Ein Teil des Schmutzwasserkanals wird erneuert und umgelegt, da sonst die verbleibenden Flächen durch den Schmutzwasserkanal zerschnitten werden würden und baulich nicht effektiv genutzt werden könnten.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen wird durch die Stadt Espelkamp sichergestellt. Die Erschließungsstraßen können von Müllfahrzeugen befahren werden. Um zu verhindern, dass Müllfahrzeuge im Bereich des Fußgängerüberweges Gubener Straße/Ludwig-Richter-Weg große Strecken rückwärts fahren müssen, wird der Fußgängerüberweg auf 3,50 m erweitert und mit einem versenkbaren Poller versehen. So wird lediglich den Müllfahrzeugen mittels Schlüsselsystem ermöglicht den Gehweg zu überfahren und gemäß den sicherheitstechnischen Anforderungen das Rückwärtsfahren über große Strecken verhindert.

7.5 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Geltungsbereich wurde bereits baulich genutzt. Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser vom öffentlichen Raum aus ist sichergestellt. Über die vorhandenen Trinkwasserleitungen und Wasserentnahmestellen (Hydranten) ist auch die Versorgung mit Löschwasser gewährleistet. Hier steht eine Löschwassermenge von 1600l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zu Verfügung.

7.6 Schulen und Kindergärten

Ein Großteil, der für ein Wohngebiet benötigten sozialen Infrastrukturen, ist in der Umgebung des Plangebietes vorhanden. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich eine Vielzahl an sozialer Infrastruktur in Form von Kindergärten (Rahdener Straße, Elsa-Brändström-Straße, Kantstraße), drei Grundschulen (Ernst-Moritz-Arndt-Schule, Mittwaldschule, Johannes-Daniel-Falk-Schule) sowie vier weiterführenden Schulen (Waldschule, Birger-Forell-Realschule, Söderblom-Gymnasium, Sekundarschule). Eine ausreichende Versorgung ist somit für das neu entstehende Wohngebiet gewährleistet.

7.7 Spielplatzkonzept

Der Geltungsbereich befindet sich nach dem Spielplatzkonzept der Stadt Espelkamp im Beurteilungsraum Mitte 2. Der Bereich untergliedert sich in kleine Einfamilienhausbereiche im Norden an der Königsberger Straße/ Am Nordtor, den Komplex des Ludwig-Steil-Hofes und einem Gebiet mit Geschosswohnungsbau im Süden. Der Stadtbezirk weist einen vergleichsweise geringen Anteil an Kindern, gemessen an der Gesamtbevölkerung, auf. Auffällig dabei ist der sehr hohe Anteil Jugendlicher.

Insgesamt bestehen für Kleinkinder Angebote durch die Aufbaugemeinschaft. Für ältere Jugendliche befinden sich innerhalb des Quartiers keine Angebote. Handlungsbedarf besteht dahingehend, dass das Angebot für ältere und Jugendliche verbessert werden sollte.

Der Bolzplatz wurde im Spielplatzkonzept zusammen mit dem Spielplatzangebot an der Ostlandschule betrachtet. Verbesserungsmaßnahmen werden dahingehend vorgeschlagen, dass punktuell die Schaffung von Unterständen und sonstigen Angeboten für Jugendliche (Treffs) empfohlen wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entfällt der Bolzplatz an der Ostlandschule. Der Wegfall des Bolzplatzes ist durch entsprechenden Ersatz auszugleichen. Hierbei wäre es im Sinne des Spielplatzkonzeptes, das Angebot für ältere Jugendliche im Quartier zu qualifizieren.

7.8 Versorgung / Einkaufen

Das Versorgungsangebot von Espelkamp ist vielfältig und gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, sodass für die Beschaffung der Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs keine weiten Strecken zurückgelegt werden müssen. Für das Plangebiet sind insbesondere die NP-Märkte in der Breslauer Straße und der Koloniestraße zu nennen, sowie der Marktkauf im Süden.

7.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine gemäß Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) geschützten Denkmäler. Es sind auch sonst keine Beeinträchtigungen von Fern- oder Sichtbeziehungen zu geschützten Denkmälern erkennbar.

8. Hinweise

8.1 Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50; Fax 0521/ 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

8.2 Leitungsnetz

Tiefbauarbeiten sind mit der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Rahden, Telefon 05771-9742-3652, abzustimmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Generell sind Erdarbeiten aufgrund von Kabeln und Kanälen mit den örtlichen Betreibern abzusprechen.

8.3 Umsetzung und Maßnahmen der Bodenordnung

Da die bestehenden Grundstücke unter Berücksichtigung der gegebenen Eigentumsverhältnisse in Lage, Form und Größe einer bebauungsplankonformen Nutzung entgegenstehen, sind Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

9. Städtebauliche Flächenbilanz

Bodennutzung	**Fläche in m² (ca.)**
Plangebiet insgesamt	35.875 m²
Wohnbaufläche	20.775
Verkehrsfläche	8.500
Private Grünfläche	3.400
Sonstiges Sondergebiet Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ)	3.200

Anlagen:

- Hanke, Wolfgang: Bebauungsplan Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ Artenschutzprüfung (SAP) nach §§ 44 BNatSchG: Juni 2016: Minden
- IPW Ingenieurplanung Wallenhorst: B-Plan Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ Verkehrsuntersuchung: 19.08.2016: Wallenhorst
- IPW Ingenieurplanung Wallenhorst: B-Plan Nr. 66 „Ostlandstraßenviertel“ Schalltechnische Beurteilung: 25.08.2016: Wallenhorst

10. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Die Begründung wurde bearbeitet von:

Espelkamp, den 30.08.2016

gez. Hatebur
Hatebur

Espelkamp, den 30.08.2016

gez. Blauert
Blauert
Fachbereichsleiter