Stadt Espelkamp

Bebauungsplan Nr. 72
„Klinikum Lübbecker Land“

Gebietsabgrenzung:

Größe des Plangebietes: 13,2 ha

Gemarkung: Espelkamp

Flur: 17

Flurstücke: 13, 15, 16, 17, 18, 19 tlw., 20, 22, 66, 71, 72, 87 tlw., 88, 90, 95, 97 tlw., 243, 244 tlw. 245

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

Planunterlage
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Stand: 17.09.2024

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Kreis Minden-Lübbecke
Kataster- und Vermessungsamt

Im Auftrag

.....

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Klimaschutz der Stadt Espelkamp hat am 11.06.2024 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen.
Der Beschluss wurde am 13.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Espelkamp, den .....

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 04.12.2024 in Form eines öffentlichen Unterrichtungs- und Erörterungstermins. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 28.10.2025 bis einschließlich 02.12.2025 durchgeführt.

Espelkamp, den .....

Bürgermeister

Veröffentlichung
Dieser Plan wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.03.2026 bis 22.04.2026 im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.
Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am 19.03.2026 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt.

Espelkamp, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) vom Rat der Stadt am 15.07.2026 als Satzung beschlossen worden.

Espelkamp, den .....

Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist am .....ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Espelkamp, den .....

Bürgermeister

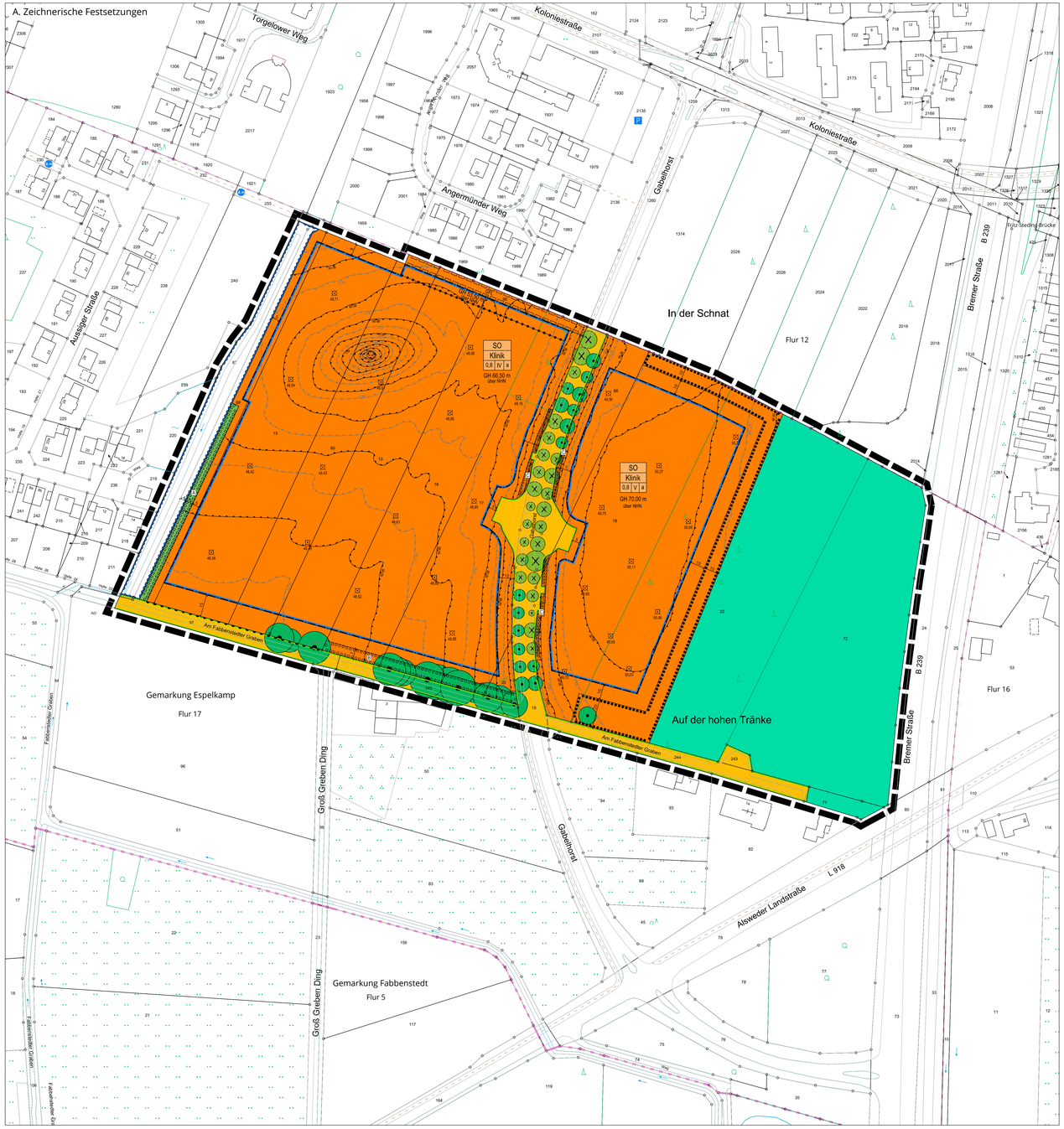
Übereinstimmungserklärung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom ..... übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausfertigung:

Espelkamp, den .....

Bürgermeister

A. Zeichnerische Festsetzungen



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 876);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 8 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 16 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 163);

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84);

Die Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (Seveso-III-Richtlinie), zuletzt geändert durch die Richtlinie (EU) 2024/1231 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Mai 2024;

Die Richtlinie (EU) 2024/2881 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. November 2024 über Luftqualität und saubere Luft für Europa (EU-Luftqualitätsrichtlinie), in Kraft getreten am 10. Dezember 2024;

Die Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur (EU-Wiederherstellungsverordnung), in Kraft getreten am 18.08.2024.

Anmerkung
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Espelkamp, Wilhelm-Kern-Platz 1, 32339 Espelkamp einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet „Klinik“

Zweckbestimmung:
Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird als „Klinik“ definiert.
Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer zentralen medizinischen Einrichtung zur stationären und ambulanten Versorgung. Diagnose, Therapie, Pflege, Rehabilitation und Forschung sowie ergänzenden und unterstützenden gesundheitsbezogenen Nutzungen.

Art der baulichen Nutzung
Zulässig sind ausschließlich bauliche und sonstige Anlagen, die der Erfüllung der genannten Zweckbestimmung dienen. Folgende Nutzungen sind zulässig:

Medizinische Hauptnutzungen
- Kliniken, Krankenhäuser und sonstige Einrichtungen der stationären und ambulanten medizinischen Versorgung
- Ambulante medizinische Versorgungszentren (MVZ)
- Facharztzentren und Arztehäuser mit diagnostischen und therapeutischen Einrichtungen
- Notaufnahmen, Rettungsstellen und klinikinterne Leitstellen
- Einrichtungen für Rehabilitationsmedizin und Kurzzeitpflege

Medizinisch-wissenschaftliche und betriebsbezogene Nebenanlagen
- Forschungseinrichtungen und Laboratorien mit medizinischem Bezug
- Schulungs-, Fortbildungs- und Simulationszentren für medizinisches Fachpersonal
- Verwaltungsgebäude für klinikinterne oder zugeordnete betriebliche Zwecke

Einrichtungen zur Unterstützung des Klinikbetriebs
- Einrichtungen der Patientenbetreuung, Seelsorge, psychologischen oder sozialen Begleitung
- orthopädietechnische Werkstätten
- Küchen, Kantinen, Cafeterien und andere Verpflegungs- oder Begegnungseinrichtungen für Patientinnen und Patienten, Besuchende und Personal
- Betriebswohnungen, Personalunterkünfte und Wohnheime für klinisches Fachpersonal
- Rehabilitationseinrichtungen

Verkehrliche und technische Infrastruktur
- Stellplätze, Tiefgaragen und Parkhäuser für Klinikbesuchende und Personal
- Betriebszufahrten und Anlieferbereiche
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Hubschrauberlandeplatz zur notfallmedizinischen Versorgung (Dachlandeplatz und Notfalllandeplatz am Boden)
- Ladestationen E-Mobilität

Soziale Einrichtungen
- Kindertagesstätten
- Alten- und Pflegeeinrichtungen einschließlich Tagespflege

Dienstleistungsbezogene Nebennutzungen
- Einrichtungen, die der Versorgung von Patientinnen und Patienten, Besuchenden und Beschäftigten dienen, insbesondere Friseursalons, Kosmetik- oder Pflegeangebote mit Bezug zur Versorgung von Patientinnen und Patienten

Einzelhandel
Einzelhandel ist unzulässig, Hiervon ausgenommen bleiben die nachstehenden Einzelhandelsnutzungen zur Arrondierung des Klinikbetriebes. Hierbei darf jeweils eine maximale Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschritten werden. In diesem Umfang sind auch nah- und zentrenrelevante Sortimente zulässig.
- Kioske
- Sonstige Verkaufsstellen im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung (z. B. für Zeitschriften, Bücher, Hygieneartikel, Blumen, Geschenkartikel)
- Apotheken
- Sanitätshäuser

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

0,8 Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse
maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

z.V. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.a GH 70,00 m über NHN Höhe baulicher Anlagen
maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 2,00 m überschritten werden.

Durch sonstige untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen (wie bspw. Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen) ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um maximal 5,00 m zulässig.

Eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist im Zusammenhang mit der Errichtung eines Hubschrauberlandeplatzes (HLP) auf Dachflächen zulässig. In diesem Fall darf der HLP die Gebäudehöhe um maximal 3,50 m und im Nutzungszusammenhang mit dem Betrieb des HLP stehende untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen (z. B. Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser zur Erschließung des HLP) um maximal 8,00 m überschreiten.

Oberer Bezugspunkt
Die Höhe baulicher Anlagen wird an deren Dachabschluss/Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

a abweichende Bauweise
In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen für die Regenrückhaltung und Entwässerung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zufahrten, Feuerwehrzufahrten und -umfahrten sowie Feuerwehrbewegungs- und Feuerwehraufstellflächen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

In den Randbereichen der Grundstücke sind Einfassungen, Abgrenzungen oder Stützkonstruktionen, wie z. B. Winkelstützen, L-Steine oder gleichwertige bauliche Anlagen, zulässig. Die maximale Höhe dieser Anlagen darf 1,00 m über dem Ursprungsgelände nicht überschreiten.

C.5 Flächen für Nebenanlage, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB, § 14 (1) und 21a BauNVO

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen zur Grundstückseinfriedung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Anpflanzungsflächen zulässig.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Im zeichnerisch festgesetzten Bereich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Am Fabbenstedter Graben“ ist eine Grundstücksanschließung für den motorisierten Verkehr unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrten der Feuerwehr sowie von Pflege- und Wartungsfahrzeugen. Die Zugänglichkeit für den Fuß- und Radverkehr bleibt unberührt.

C.7 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

C.8 Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die Fläche umfasst den vorhandenen Entwässerungsgraben einschließlich erforderlicher Schutz- und Unterhaltungsstreifen. Eine Zugänglichkeit für die Stadtwerke Espelkamp AöR zur Unterhaltung ist jederzeit sicherzustellen.

C.9 Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Flächen für Wald

C.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Vermeidungsmaßnahme 1: Räumen des Baufeldes und Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (§ 39 BNatSchG)
Arbeiten zur Baufeldräumung und Beginn von Bauarbeiten sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen und somit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig.
Sollten Fällarbeiten erforderlich werden, ist die Vermeidungsmaßnahme 2 zu berücksichtigen.

Vermeidungsmaßnahme 2: Kontrolle auf Nistplätze sowie Lebens- und Vermehrungsstätten von Fledermäusen (§ 39 BNatSchG)
Im Vorfeld von Fäll-/Rodungsarbeiten ist eine Kontrolle der jeweiligen Objekte durch eine fachlich geeignete Person durchzuführen. Diese Maßnahme gilt ganzjährig.

Vermeidungsmaßnahme 3: Minderung der Auswirkungen von Kunstlicht auf dämmerungs- und nachtaktive Arten, insbesondere Fledermäuse
Lichtquellen im Plangebiet sind auf das zwingend erforderliche Maß zu reduzieren. Die Beeinflussung der verbleibenden Gehölzbestände ist vollständig zu vermeiden. Zu berücksichtigen ist:
- Die Anpassung der spektralen Zusammensetzung des Lichtes an den ökologischen Kontext (Lichtquellen mit hohem Rotanteil wählen, im Handel z. B. unter der Bezeichnung „Amber“ oder „Bernstein“; Lichtfarbe unter 2.700 K
- Beschränkung der Beleuchtungsdauer auf das zwingend notwendige Maß (Teilnachtschaltung oder Bewegungsmelder);
- Reduzierung störender Lichtausbreitung in die umliegende Vegetation (insbesondere die verbleibenden Waldflächen) durch präzise Ausrichtung der Lichtkegel (Gehäuse mit Richtcharakteristik);
- Reduzierung der Beleuchtungsstärke;
- Berücksichtigung der Beleuchtung von Fledermaustransferwegen bei der Wahl der Ersatzquartiere

Vermeidungsmaßnahme 4: Schutz von Lebensstätten während der Brutzeit
Zum Schutz vor randlichen Einwirkungen sind dauerhaft die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Im Bereich des Brutplatzes des Stares ist in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli ein Abstand von 25 m einzuhalten. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen sind im Zuge einer Umweltbaubegleitung die aktuellen Brutstandorte von Staren zu ermitteln.

C.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.
Die festgesetzten Flächen sind zugunsten der Errichtung einer öffentlichen Schmutzwasserkanalisation mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Begünstigte sind Ver- und Entsorgungsträger, die Stadtwerke Espelkamp AöR sowie die Stadt Espelkamp.

C.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen schutzwürdiger Gebäude
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes, des Fensterflächenanteils und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist durch Isophonen-Linien in der Planzeichnung dargestellt.

Außenlärmpegel nach DIN 4109 in dB(A)

Hinweis: Aus Gründen der Lesbarkeit sind die Isophonen in wechselnden Farben Grau bzw. Schwarz dargestellt. Zudem sind im nordwestlichen Bereich aufgrund der Lesbarkeit nicht alle Linien mit dem jeweils zutreffenden Dezibelwert beschriftet. Die Linien sind in 1 dB(A)-Schritten dargestellt, der höchste Wert erreicht 80 dB(A).

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-maß ($R'_{w,ges}$) in dB	L_a - 25	L_a - 30	L_a - 35

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_g zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, A.4.1.

Im Bauantragsverfahren sind die Gewerbelärmimmissionen durch die betriebseigenen Anlagen, Vorgänge und Nutzungen unter Berücksichtigung der konkreten Planung sowie insbesondere von gegebenen Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln und bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) zugrunde zu legen

Fensterunabhängige Belüftung
Für Schlaf-/Bettenräume oder für zum Schlafen geeignete Räume ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen. Dies betrifft das gesamte Plangebiet. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.

Gutachterlicher Nachweis
Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig.

C.13 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Anpflanzungsfläche innerhalb der privaten Grünfläche im Westen
Innerhalb der mit „A“ festgesetzten Fläche ist eine kombinierte Gehölzpflanzung von Bäumen und Sträuchern aus standortheimischen Arten vorzunehmen. In einem Abstand von 6,00 m zueinander sind mittelkronige Bäume entsprechend der Pflanzliste mittig in der festgesetzten Fläche zu pflanzen. Die Baumanpflanzung ist durch eine vierreihige Unterpflanzung durch Sträucher zu ergänzen.

Pflanzenliste und Pflanzqualitäten Bäume
Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Populus tremula, Pappel
Prunus padus, Traubenkirsche
Prunus avium, Vogelkirsche
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm

Pflanzenliste, Pflanzqualitäten und Pflanzabstand Sträucher
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Crataegus laevigata, Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula, Faulbaum
Rosa canina, Hundsrose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Taxus baccata, Europäische Eibe
Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball
Pflanzqualität: verschulte Heister Höhe 150 cm - 200 cm, verschulte Sträucher Höhe 80 - 125 cm
Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m

Sichtschutzpflanzung innerhalb des Sondergebietes im Süden gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Innerhalb der mit „B“ festgesetzten Fläche ist eine mehrreihige Heckenpflanzung vorzunehmen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und das Pflanzraster daher dem Bestand anzupassen. Auf die Vorgabe zum Erhalt der Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB wird verwiesen.

Pflanzenliste und Pflanzqualitäten:
Carpinus betulus, Hainbuche
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Crataegus laevigata, Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula, Faulbaum
Rosa canina, Hundsrose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Taxus baccata, Europäische Eibe
Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball
Pflanzqualität: verschulte Heister Höhe 150 - 200 cm, verschulte Sträucher Höhe 80 - 125 cm

Ersatzpflanzung Allee Gabelhorst gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Innerhalb der mit „C“ festgesetzten Flächen entlang der Verkehrsfläche der Gabelhorst sind Bäume in einem Abstand von 15 m anzupflanzen. Je Baum ist ein durchwurzelbarer Raum (Baumbeet) von mindestens 12 m³ Volumen und 1,5 m Tiefe anzulegen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Von dem exakten Abstand von 15 m zueinander kann geringfügig abgewichen werden, wenn strukturelle Gründe (bspw. ein Leitungsverlauf) dies erfordern.

Pflanzenliste und Pflanzqualität
Pflanzenart: Hainbuche (Carpinus betulus)
Pflanzqualität: mindestens Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm

Hinweis: Ein vollständiger Ausgleich der entfallenen Bäume im Faktor 1:2 ist entlang der Gabelhorst nicht möglich. Siehe hierzu auch den Hinweis „Kompensation gesetzlich geschützte Allee“.

Dach- und Fassadenbegrünung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Flach geneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung und Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu einem Mindestanteil von 70 % der Bruttodachflächen zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt einschließlich eines Dachüberstandes ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen.
Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von einer Nutzung der Dachflächen für solare Strahlungsenergie.
Darüber hinaus wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

Begrünung ebenerdiger Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Bei Neuerrichtung von offenen, ebenerdigen Stellplätzen ist je angefangenen acht Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung in unmittelbarem Zusammenhang mit den Stellplätzen zu pflanzen. Je Baum ist ein durchwurzelbarer Raum (Baumbeet) von mindestens 12 m³ Volumen und 1,5 m Tiefe anzulegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplätze in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang vorzunehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Pflanzqualität: mindestens Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm

X Baumerhalt gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
entfallender Baum

zu erhaltender Baum
Die als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Der im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung entfallende Baumbestand ist in der Planzeichnung gekennzeichnet („entfallender Baum“).
Für Zufahrten dürfen entlang der Gabelhorst als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzte Bäume, in Abstimmung mit der UNB des Kreises Minden-Lübbecke, entnommen werden. Ein Ersatz im Faktor 1:2 erfolgt vorzugsweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Der Baumbestand innerhalb der am östlichen Rand des Sondergebietes festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen ist zu erhalten und mittelfristig durch Sukzession zu einem Waldrand zu entwickeln.

D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandene Bebauung

90 Flurstücksnummer

Flur 17 Flurbezeichnung

Flurgrenze

Germarkungsgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze

3 Maßzahl (in m)

z.B. 50,11 vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull)

Photovoltaik auf Dachflächen gem. Landesbauordnung
Auf die Pflicht zur Installation und zum Betrieb von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen gemäß § 42a und § 48 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen sowie die Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht in NRW SAN-VO NRW wird hingewiesen.

Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW)

Altlasten
Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn Derartiges bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund festgestellt wird.

Kampfmittel
Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei oder Feuerwehrleitstelle sind zu benachrichtigen.

Externe Kompensation
Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergibt einen externen Kompensationsbedarf.
Die Kompensation des Defizites erfolgt durch die Entwicklung naturnahen Mischwaldes auf den nachfolgend aufgeführten Flächen:
1. Kompensationsfläche 1: Gemarkung Isenstedt Flur 1 Flurstück 42/1
2. Kompensationsfläche 2: Gemarkung Kleinendorf Flur 5 Flurstück 49
3. Kompensationsfläche 3: Gemarkung Kleinendorf Flur 6 Flurstück 154
4. Kompensationsfläche 4: Gemarkung Hille, Flur 6, Flurstück 238

Darüber hinaus erfolgt die Kompensation durch Entwicklung kombinierter Feuchte- und Gebüschstrukturen:
5. Kompensationsfläche 5: Gemarkung Espelkamp, Flur 17, Flurstück 83

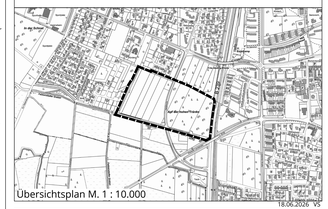
Kompensation gesetzlich geschützter Allee
Ein vollständiger Ausgleich der entfallenen Bäume im Faktor 1:2 ist entlang der Gabelhorst nicht möglich. Daher wird plangebietsextern durch teilweise straßenbegleitende Baumanpflanzungen eine Ersatzanpflanzung vorgenommen:
- Gemarkung Frotheim, Flur 1, Flurstück 370: Ergänzung der Baumreihe entlang der Südseite der Schweriner Straße mit Traubeneichen (Quercus petraea)
- Gemarkung Fiestel-Gestringen, Flur 4, Flurstück 195: Pflanzung von Baumreihen mit Stieleichen (Quercus robur)

Baugrundeigenschaften
Nach Auskunft des Geologischen Dienstes NRW liegen im tiefen Untergrund des Geltungsbereiches auslaugungsfähige Gesteine. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung, vor allem hinsichtlich des Trag- und Setzungsverhaltens, wird empfohlen.

Stadt Espelkamp

Bebauungsplan Nr. 72
„Klinikum Lübbecker Land“

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB



0 20 40 60 80m
Maßstab im Original 1 : 1.000 Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de