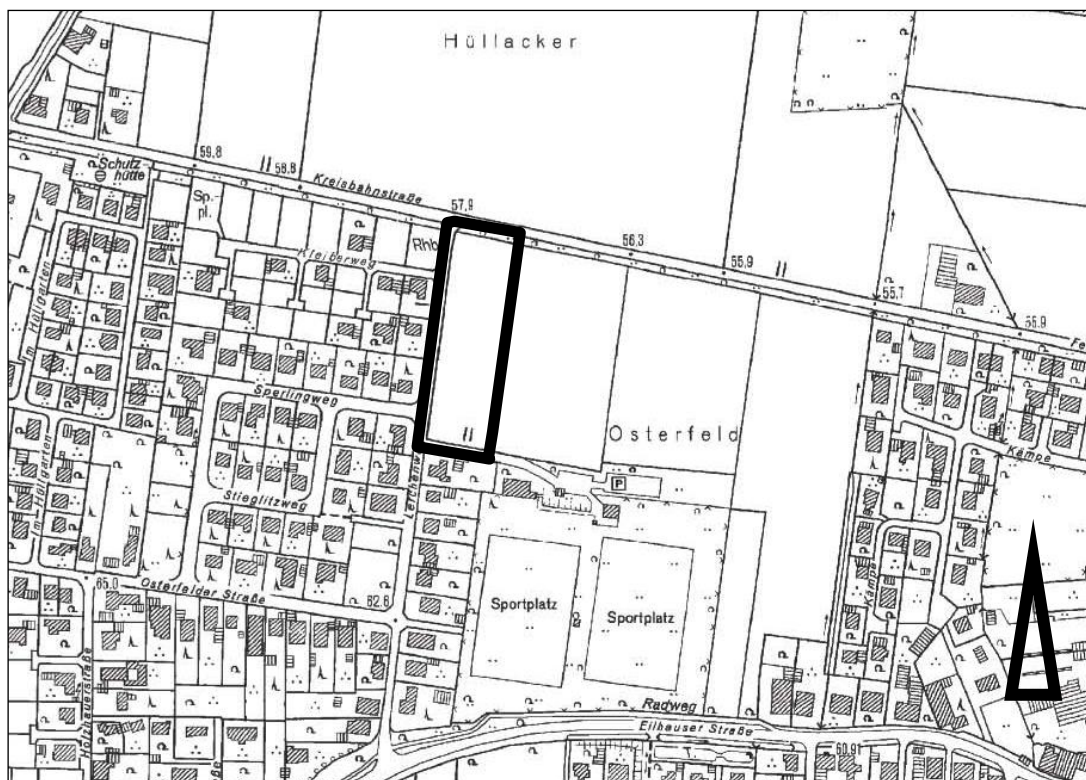




# Stadt Lübbecke

## Begründung -Teil C-

zum Bebauungsplan Nr. G 38  
„Östlich Lerchenweg“  
gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

### Verfahrensstand:

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB i.V.m. § 4 (3) BauGB

Inhaltliche Änderungen zum Entwurf sind *rot und kursiv* dargestellt.  
Löschungen sind nicht markiert.

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung  
Stadtplaner AKNW, SRL  
Opferstraße 9  
32423 Minden  
Tel: 0571 972695-96  
schramme@o-neun.de

## Inhalt

|           |                                                                              |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>                                     | <b>5</b>  |
| <b>2</b>  | <b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN.....</b>                     | <b>5</b>  |
| <b>3</b>  | <b>LAGE IM RAUM / BESTAND.....</b>                                           | <b>6</b>  |
| 3.1       | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....                                             | 6         |
| 3.2       | ZUSTAND DES PLANGEBIETES .....                                               | 6         |
| 3.3       | IMMISSIONEN / ALTLASTEN .....                                                | 7         |
| <b>4</b>  | <b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>                                         | <b>7</b>  |
| 4.1       | REGIONALPLAN.....                                                            | 7         |
| 4.2       | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....                                                    | 8         |
| <b>5</b>  | <b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>                                    | <b>8</b>  |
| <b>6</b>  | <b>ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES.....</b>                                   | <b>9</b>  |
| <b>7</b>  | <b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>                                | <b>9</b>  |
| 7.1       | ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....                                               | 9         |
| 7.2       | BAUWEISE.....                                                                | 9         |
| 7.3       | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                              | 10        |
| 7.4       | BAUGRENZEN .....                                                             | 10        |
| 7.5       | GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT.....                                           | 11        |
| 7.6       | FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON<br>NIEDERSCHLAGSWASSER ..... | 11        |
| 7.7       | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE .....                                               | 11        |
| <b>8</b>  | <b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>                                        | <b>11</b> |
| 8.1       | DACHGESTALTUNG .....                                                         | 12        |
| 8.2       | FASSADENGESTALTUNG .....                                                     | 12        |
| 8.3       | EINFRIEDUNGEN .....                                                          | 12        |
| <b>9</b>  | <b>IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>                                                | <b>13</b> |
| <b>10</b> | <b>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>                                | <b>14</b> |
| 10.1      | BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND UMWELTAUSWIRKUNGEN .....                | 14        |
| 10.2      | ARTENSCHUTZ .....                                                            | 17        |
| <b>11</b> | <b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>                                              | <b>17</b> |
| 11.1      | TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG .....                                       | 17        |
| 11.2      | ABWASSERBESEITIGUNG .....                                                    | 18        |
| 11.3      | ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG .....                                                | 18        |
| 11.4      | ABFALLBESEITIGUNG .....                                                      | 18        |
| 11.5      | TELEKOMMUNIKATION .....                                                      | 18        |
| <b>12</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>                                        | <b>18</b> |
| <b>13</b> | <b>HINWEISE .....</b>                                                        | <b>18</b> |
| 13.1      | BODENDENKMALPFLEGE .....                                                     | 18        |
| 13.2      | WASSERSCHUTZ .....                                                           | 19        |

|                |                            |           |
|----------------|----------------------------|-----------|
| 13.3           | IMMISSIONSSCHUTZ .....     | 19        |
| <b>14</b>      | <b>FLÄCHENBILANZ .....</b> | <b>19</b> |
| <b>15</b>      | <b>KOSTEN .....</b>        | <b>19</b> |
| <b>ANLAGEN</b> | <b>.....</b>               | <b>20</b> |

## **1 ANGABE DER 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),
- 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),
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW. S. 294),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert am 03.02.2015 (GV.NRW. S. 208),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## **2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN**

---

Das Plangebiet liegt in der Stadt Lübbecke im Stadtteil Gehlenbeck östlich des Lerchenwegs und südlich der Kreisbahnstraße.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein konkretes Bauinteresse. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO soll die städtebauliche Entwicklung gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Da die Fläche für eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches in besonderem Maße geeignet ist, soll der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Stadt Lübbecke hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten, soll daher ein Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt werden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung (UP) gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes wird nicht erforderlich, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1

BauGB). Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) oder Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind.

### **3 LAGE IM RAUM / BESTAND**

---

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Stadt Lübbecke im Stadtteil Gehlenbeck östlich des Lerchenwegs und südlich der Kreisbahnstraße.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Gehlenbeck, Flur 4 Teile des Flurstückes 235 und hat eine Größe von rd. **7.759 m<sup>2</sup>**.

Die räumliche Grenze des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

#### **3.2 Zustand des Plangebietes**

Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt. Die nähere Umgebung des Planbereiches wird im Westen durch I- bis II-geschossige Wohnhäuser in einer offenen Bauweise geprägt. Im Norden und Osten des Planbereiches schließen sich Ackerflächen an. Südöstlich befindet sich ein Sportplatz mit den zugehörigen Nebenanlagen (Sanitäreinrichtungen, Vereinsheim und einem Parkplatz).

Darüber hinaus befinden sich in der weiteren, fußläufigen Umgebung des Plangebietes Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen (z.B. Friseur, Bäcker, Nahversorger) im Bereich der Lindenstraße (B 65).



Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes

### 3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen keine Emissionen auf benachbarte Nutzungen aus.

Durch die räumliche Nähe des Plangebietes zu dem südöstlich gelegenen Sportplatz, dessen Zufahrt südlich des Plangebietes verläuft, wirken Immissionen in Form von Lärm (Parkplatzverkehr, Spielbetrieb, *Vereinsheim*) auf das Plangebiet ein (siehe Kapitel 8).

Darüber hinaus können von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zeitweise Immissionen in Form von Lärm oder Staub auf das Plangebiet einwirken, die nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen sind.

Altlasten oder Ablagerungen sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lübbecke stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die westlich und südlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Südöstlich grenzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ an. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Weiterhin ist die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone III B dargestellt.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das hier geplante Vorhaben grundsätzlich gegeben und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, wird entsprochen.

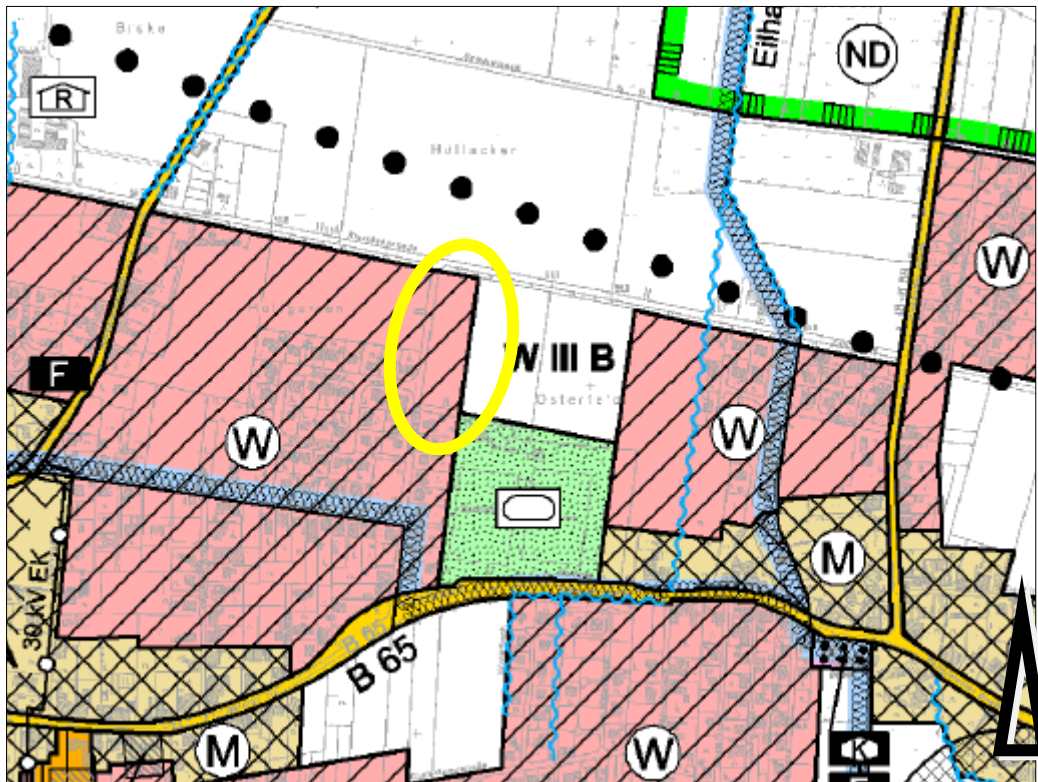


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Lübbecke

## 5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung des Plangebietes entsprechend der Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes der Stadt Lübbecke geschaffen werden. Dazu sollen insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt werden.

Zudem soll mit diesem Bebauungsplan eine sinnvolle Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches ermöglicht werden. Gleichzeitig wird hierdurch ein Beitrag zur Sicherung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen geleistet.

## **6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES**

---

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über den Lerchenweg gewährleistet. Über die Eilhauser Straße (B65) ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen ist auf Grund der geringen Plangebietsgröße und der insgesamt geringen Verkehrsbelastung nicht erkennbar.

An den Öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die Haltestelle Lerchenweg angebunden. Hier verkehren die Linien 512, 513 und 604 in Richtung Lübbecke und Minden. Über den Bahnhof in Lübbecke besteht Anschluss an den Nah- und Fernverkehr.

## **7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

---

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden im Allgemeinen Wohngebiet nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sich diese Nutzungen auf Grund ihres Flächenanspruches und zu erwartenden Nutzungsintensität und des Verkehrsaufkommens, dass sich z.T. bis in die Nachtstunden erstrecken kann, störend auf die vorhandenen, vorwiegend durch Wohnen geprägten Nutzungsstrukturen auswirken können.

### **7.2 Bauweise**

Es wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße (§ 19 BauNVO) an.

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des WA-Gebietes auf 2 Geschosse begrenzt. Die nähere Umgebung ist ebenfalls durch 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser geprägt, so dass sich das Plangebiet auch hinsichtlich der Höhenentwicklung an die vorhandenen Strukturen anpasst.

Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung des Baugrundstücks von bis zu 60% zulässig ist.

Darüber hinaus wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 9,5 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO begrenzt. Auf Grund des leicht nach Norden abfallenden Geländeniveaus wird für jedes der 3 Baufenster ein abgestufter Bezugspunkt in m über Normalhöhe Null (m NHN) festgesetzt, so dass eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung gewährleistet wird.

Die so festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technisch erforderliche Einrichtungen (z.B. Be- und Entlüftungseinrichtungen, Fahrstuhlschächte) ausnahmsweise überschritten werden. Hierfür ist bei Bedarf ein gesonderter Antrag bei der Baugenehmigungsbehörde zu stellen.

Weiterhin wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Wohneinheiten) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 3 Wohnungen begrenzt. Hierdurch soll einerseits eine wirtschaftlichen Bauweise und die Schaffung von Wohnungen auch im Mietwohnungs- bzw. Eigentumsbereich ermöglicht werden.

Andererseits soll die Entstehung von größeren Wohngebäuden mit einer höheren Zahl von Wohnungen vermieden werden, da diese Bebauungsform in der näheren Umgebung nicht vorhanden ist und eine solche Entwicklung im Plangebiet auch nicht ermöglicht werden soll.

### **7.4 Baugrenzen**

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen (bauliche Hauptanlagen) durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen ein Baufenster parallel zum Lerchenweg. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 5 m zum Lerchenweg, um ein Einfügen in die bestehenden Baufluchten zu gewährleisten. Für das Baufenster wird eine Tiefe von 35 m festgesetzt, so dass hier bis zu 2 Bautiefen realisiert werden können.

Zwischen den Baufenstern wird jeweils eine durchgehende Fläche von Bebauung freigehalten, um rückwärtig gelegene Grundstücksflächen erschließen zu können und ggf.

eine spätere Erschließung der östlich gelegenen Fläche, die im Regionalplan bereits als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt ist, zu berücksichtigen.

Eine konkrete Planung zu einer Erweiterung der Bauflächen in östliche Richtung ist jedoch auf Grundlage der Vorgaben des FNP nicht vorgesehen, so dass auf eine öffentliche Sicherung dieser Flächen, z.B. durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche, verzichtet wird.

Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken gem. § 6 BauO NRW bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt und sind weiterhin zu beachten.

## **7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Für die zwischen den Baufenstern freizuhaltenden Bereiche (vgl. 7.4) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger (Angrenzer des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts) festgesetzt. Hierüber können die rückwärtig zum Lerchenweg gelegenen Grundstücke erschlossen werden und das anfallende Niederschlagswasser der im Osten festgesetzten „Fläche für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser“ zugeführt werden.

Über die Festsetzung im Bebauungsplan hinaus sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte öffentlich-rechtlich durch Grundbucheintrag zu sichern.

## **7.6 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Im Osten des Plangebietes wird eine „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche wird das im Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Vorfluter zugeführt.

Durch die gedrosselte Abgabe des innerhalb dieser Fläche gesammelten Niederschlagswassers kann eine zusätzliche Belastung der Vorflut vermieden werden. Diese mündet ca. 260 m östlich in den Wittelsbach.

Für die Einleitung in die Vorflut ist im Rahmen der Herstellung der Anlage eine wasserrechtliche Genehmigung i.S.d. § 57 LWG erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) einzuholen ist.

## **7.7 Straßenbegrenzungslinie**

Der Anschluss des Plangebietes an den Lerchenweg wird durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert, um die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten.

# **8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmälern zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u. ä. stel-

len. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um im Plangebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige Ortsbildprägende Kriterien unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Umgebung zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer einheitlichen Raumwirkung.

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 qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck.

Daher werden auch Festsetzungen zur Kubatur der Baukörper und deren Gestaltung getroffen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### **8.1 Dachgestaltung**

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können. Engobierte oder matt glänzende Edelingoben oder matte Glasuren sind zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen allgemein zulässig.

### **8.2 Fassadengestaltung**

Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen), da diese zu einer gebietsfremden und untypischen Gestaltung der Baukörper führen würden.

Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas) sind bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig, um die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken.

### **8.3 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen", gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,0 m betragen, um eine freie Sicht in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten und eine einheitliche Gestaltung der Grundstückseinfriedungen im Übergangsbereich zwischen privatem und öffentlichem Raum zu erzielen.

Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune, *Stabgitterzäune* oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

## 9 IMMISSIONSSCHUTZ

---

Um die Immissionen die durch den südlich gelegenen Sportplatz auf das Plangebiet einwirken, beurteilen zu können, wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> erstellt. Dabei wurden der aktuelle Spielbetrieb und die zeitweise Nutzung des Vereinsheims auch für private Feiern untersucht.

Dabei wurde zunächst die Erforderlichkeit einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalls an der südlichen Plangebietsgrenze erforderlich, um den vom Sportplatzbetrieb ausgehenden Schallemissionen planerisch begegnen zu können. Durch die Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung<sup>2</sup>, die im September 2017 in Kraft getreten ist, ergibt sich jedoch eine neue Beurteilungsgrundlage. Nach der nun aktuellen Fassung ist für die abendliche und mittägliche Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen ein um 5 dB(A) höherer Immissionsrichtwert zulässig, so dass es im Plangebiet insgesamt betrachtet zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte durch den Sportplatzbetrieb mehr kommt und somit auf die Errichtung eines Lärmschutzwalls verzichtet werden kann.

In der aktuellen Fassung der Schalltechnischen Untersuchung<sup>3</sup> kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Der für die Normalzeit und die Ruhezeiten nunmehr geltende Immissionsrichtwert in Höhe von 55 dB(A) wird tags sowohl in den Normalzeiten als auch während der Ruhezeiten im gesamten Plangebiet eingehalten.

(...)

Der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts wird nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Nur in dem südlichen Baufenster sind Beurteilungspegel von bis zu 44 dB(A) zu verzeichnen. Dort wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete überschritten. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete wird dort eingehalten, so dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.“

Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit resultiert dabei aus der nächtlichen Nutzung des Vereinsheimes an max. 10 Terminen im Jahr. Dabei wurde in der schalltechnischen Untersuchung neben dem daraus resultierendem Pkw-Verkehr und den innerhalb des Vereinsheimes auftretenden Geräuschen (Unterhaltung, Musik etc.) auch der Aufenthalt von sich laut unterhaltenden Menschen vor dem Vereinsheim berücksichtigt.

Die hieraus resultierenden Immissionen im Plangebiet wurden bei der Festsetzung der Baugrenzen so berücksichtigt, dass die Errichtung von Wohngebäuden nur innerhalb

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 38 „Östlich Lerchenweg“ in Lübbecke (Az.: BLP-16 1017 01 vom 10.08.2016) / Ergänzende Untersuchung vom 13.09.2017 bzgl. der Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 01.06.2017), AKUS GmbH, Bielefeld

<sup>2</sup> Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468) geändert worden ist.

<sup>3</sup> AKUS GmbH, 13.09.2017

*der Bereiche zulässig ist, in dem ein gesundes Wohnen noch möglich ist (Nachtwert  $\leq 45$  dB(A)= Mischgebietswerte).*

*Auf Grund der auch bereits bestehenden Gemengelage zwischen Sportplatznutzung und den Wohnbereichen am Lerchenweg wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden städtebaulichen Abwägung ein Überschreiten der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete akzeptiert, um dem städtebaulichen Entwicklungsziel des FNP zu entsprechen. Dabei wird auch darauf abgestellt, dass innerhalb des südlichen Baufensters die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet noch eingehalten werden und die nächtliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte auf max. 10 Tage im Jahr beschränkt sein wird.*

*Zudem kann in diesen von der Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete betroffenen Bereichen im Rahmen der Hochbauplanung durch „architektonische Selbsthilfe“ begegnet werden, in dem schutzbedürftige Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten (Norden und Westen) angeordnet werden.*

## **10 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Da es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt, gilt der Eingriff gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

### **10.1 Beschreibung des Umweltzustandes und Umweltauswirkungen**

#### **10.1.1 Schutzgut Mensch**

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

Eine größere Lärmquelle ist der südöstlich gelegene Sportplatz, dessen Zufahrt südlich des Plangebietes verläuft. *Wie die schalltechnische Untersuchung gezeigt hat, werden im größten Teil des Plangebietes die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten, bzw. bewegen sich im südlichen Baufenster auf einem Niveau, in dem noch die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet, in dem ein gesundes Wohnen ebenfalls möglich ist, erreicht werden (vgl. Kap. 9).*

Mögliche weitere Beeinträchtigungen treten in Form von Lärm während der Bauphase auf.

Diese sind temporär und werden daher als gering eingeschätzt.

### **10.1.2 Schutzgut Tiere**

Das Plangebiet ist derzeit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt mit einer sich daran insbesondere im Westen direkt anschließenden Wohnbebauung und der damit verbundenen anthropogenen Vorbelastung. Aufgrund des bereits bestehenden Störpotentials ist ein Vorkommen von störungsempfindlichen Arten daher nicht zu erwarten. Durch die Anlage von Hausgärten werden sich gegenüber der bislang ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung strukturreiche Bereiche entwickeln, die als Brut- und Nahrungshabitat für weniger störepfindliche Kleinsäuger, Insekten und Vögel dienen können.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind insgesamt betrachtet als gering einzuschätzen.

### **10.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Bäume und Sträucher sind innerhalb des Plangebietes auf Grund der derzeit ausgeübten ackerbaulichen Nutzung nicht vorhanden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist nicht erkennbar.

### **10.1.4 Schutzgut Wasser**

Durch die Bebauung der bisher unbebauten Flächen im Plangebiet verändert sich die Grundwasserbildung nur geringfügig.

Die Flächen sind für dezentrale Versickerungen aufgrund der geringen Wasserleitfähigkeit als ungeeignet einzustufen. Das anfallende Niederschlagswasser wird zurückgehalten und gedrosselt der Vorflut zugeführt, so dass dies dem Naturhaushalt weiterhin zur Verfügung steht.

Der Planbereich liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone III B. Aus diesem Grund ist die WSG-Verordnung Lübbecke- Masch bei bauordnungsrechtlichen Vorhaben in diesem Gebiet zu berücksichtigen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht zu erwarten.

### **10.1.5 Schutzgut Boden**

Der im Plangebiet anstehende Boden ist der Pseudogley-Braunerde, zum Teil der Pseudogley-Parabraunerde zuzuordnen und wird gemäß der „Karte der schutzwürdigen Böden“ (Geologischer Dienst 2007) auf Grund der Fruchtbarkeit als schutzwürdig (sw1\_ff) eingestuft. Durch die Bebauung der Gartengrundstücke verändern sich die Bodenhorizonte und die Grundwasserneubildung wird gestört. Zudem geht mit der Überbauung landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist für die überbauten Bereich als erheblich einzustufen.

Insgesamt betrachtet werden keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erkennbar.

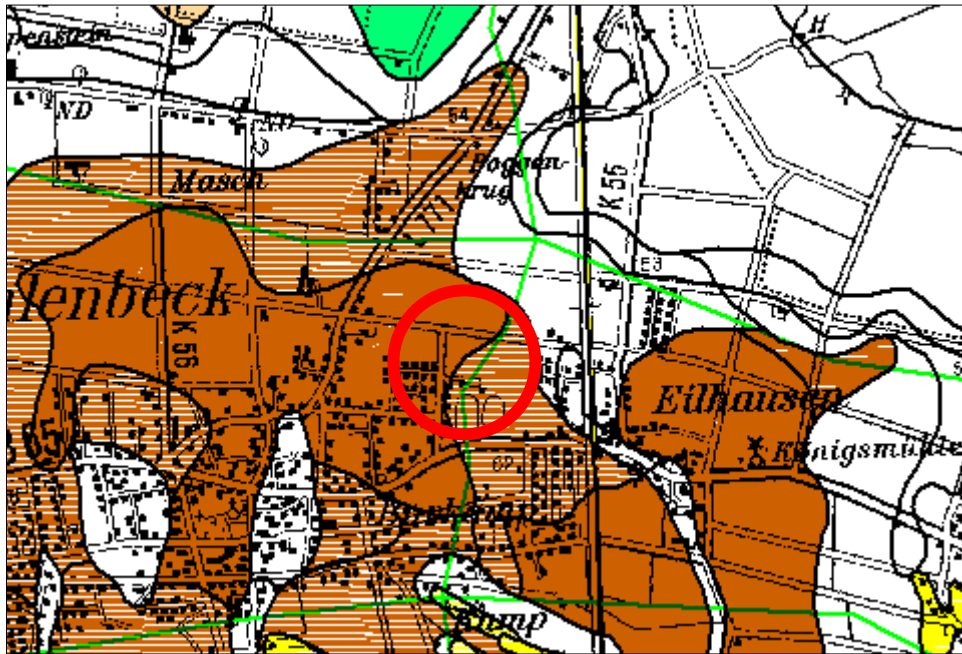


Abb. 4: Auszug aus der Karte schutzwürdiger Böden (Geologischer Dienst 2007)

#### 10.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Lüneburger Heide 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 im Übergangsbereich zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft, die in dem Bereich südlich der Kreisbahnstraße jedoch vorwiegend durch die bestehenden Siedlungsbereiche und anthropogenen Nutzungen geprägt wird. Die Grundstücke in diesem Siedlungsbereich verfügen über große Gärten mit Baumanpflanzungen.

Die geplante Bebauung führt durch Versiegelung zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

### **10.1.7 Schutzgut Landschaft**

Das bestehende Wohnquartier im Bereich Lerchenweg besteht vorrangig aus 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern mit daran anschließenden Gärten. Die Gebäude entstanden zumeist Mitte bis Ende des 20. Jahrhunderts.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die bestehende, straßenbegleitende Wohnbebauung bis zur Kreisbahnstraße im Norden fortgeführt, so dass der Siedlungsbereich hier abgeschlossen werden kann. Durch diese Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereiches wird sich das Landschaftsbild nicht in einem erheblichen Maße verändern.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht erkennbar.

### **10.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG sind innerhalb des Planbereiches nicht konkret bekannt, jedoch muss mit dem Vorkommen von archäologischen Funden und Befunden aus der Zeit des römischen Kaiserreichs zu Zeiten des Kaisers Augustus gerechnet werden.

Sofern eine baubegleitende Untersuchung durch den LWL-Archäologie für Westfalen sichergestellt wird, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

### **10.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

## **10.2 Artenschutz**

Um die Belange des Artenschutzes i.S.d. § 44 BNatSchG bewerten zu können, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung<sup>4</sup> durchgeführt. Demnach werden durch die Planung artenschutzrechtliche Belang nicht berührt. Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

## **11 VER- UND ENTSORGUNG**

---

### **11.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Gebäude, die im Plangebiet entstehen, können an die vorhandene Trinkwasserversorgung der vorgelagerten Verkehrsfläche angeschlossen werden.

Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser mit einer Entnahmeleistung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h gewährleistet.

---

<sup>4</sup> Artenschutzprüfung (ASP) i.S.d. § 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, September 2016

## **11.2 Abwasserbeseitigung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandenen Mischwasserkanäle in den vorgelagerten Verkehrsflächen beseitigt werden. Diese sind für die Aufnahme des zusätzlich anfallenden Abwassers grundsätzlich geeignet und entsprechend dimensioniert.

Eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes ist auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Das Oberflächenwasser wird daher gedrosselt über eine im Osten festgesetzte „Fläche für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser“ in die nördlich an das Plangebiet angrenzende Vorflut (Graben parallel zur Kreisbahnstraße) eingeleitet.

## **11.3 Elektrizitätsversorgung**

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch Stadtwerke Lübbecke bereitgestellt.

## **11.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird durch die örtliche Müllabfuhr vorgenommen.

## **11.5 Telekommunikation**

Der Planbereich ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

# **12 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Bereich überplant, der zurzeit als Ackerfläche genutzt wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des wirksamen FNP der Stadt Lübbecke. Somit wird mit dieser Bebauungsplanaufstellung den städtebaulichen Zielen der Stadt Lübbecke entsprochen und zusätzlich eine sinnvolle Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches ermöglicht.

Eine Beeinträchtigung der westlich angrenzenden Grundstücke ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar, da diese Nutzungen ebenfalls dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO entsprechen und sich die geplante Bebauung in diese Nutzungsstruktur einfügen wird. Die östlich angrenzende Ackerfläche kann weiter bewirtschaftet werden, so dass auch hier keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar wird.

# **13 HINWEISE**

---

## **13.1 Bodendenkmalpflege**

Das Plangebiet befindet sich einem strategisch wichtigen Gebiet der römischen Okkupationstruppen der Zeit des Kaisers Augustus. Funde oder Befunde dieser Zeit können daher nicht ausgeschlossen werden, so dass eine baugleitende Untersuchung durch den LWL-Archäologie für Westfalen erforderlich ist.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn von Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521 52002-50, Fax: 052152002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Auch darüber hinaus können bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, die nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

### 13.2 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Lübbecke-Masch. Die Vorgaben der „ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für den Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlagen "Gehlenbecker Masch (Brunnen 1-4)" des Wasserbeschaffungsverbandes Gehlenbeck (Wasserschutzgebietsverordnung "Lübbecke-Masch") vom 13. Juli 1999“, zuletzt geändert durch Änderungsverordnung vom 25.08.2015 (Amtsblatt Regierungsbezirk Detmold vom 25.08.2015) ist zu beachten.

### 13.3 Immissionsschutz

Im südlichen Teil des Plangebietes können zur *Nachtzeit in den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen* Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete aus dem Sportplatzbetrieb / Vereinsheim auftreten.

## 14 FLÄCHENBILANZ

| Art der Nutzung                                                     | Fläche in m², ca. |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Allgemeines Wohngebiet                                              | 6.985 m²          |
| Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser | 774 m²            |
| <b>Gesamt</b>                                                       | <b>7.759 m²</b>   |

## 15 KOSTEN

Der Stadt Lübbecke entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## ANLAGEN

---

- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 38 „Östlich Lerchenweg“ in Lübbecke, AKUS GmbH, Bielefeld, 10.08.2016
- *Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 38 „Östlich Lerchenweg“ in Lübbecke (Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 01.06.2017), AKUS GmbH, Bielefeld, 13.09.2017*
- Artenschutzprüfung (ASP) i.S.d. § 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, September 2016