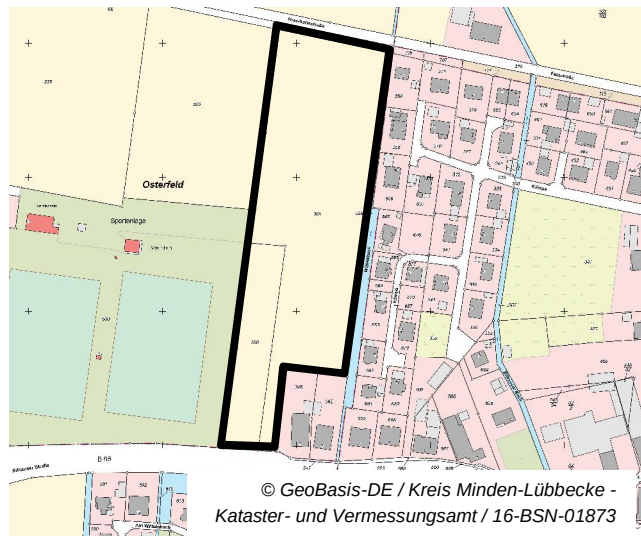




**Stadt Lübbecke**

Kreis Minden-Lübbecke

## **Bebauungsplan Nr. G 41 „Südlich Kreis- bahnstraße / westlich Wittelsbach“**



## **Begründung**

**gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

## **Vorentwurf**

Projektnummer: 216269

Datum: 2019-04-17

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                                                                               |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Planungsanlass / Allgemeines .....</b>                                                                     | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Verfahren / Abwägung .....</b>                                                                             | <b>3</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Geltungsbereich / Bestand .....</b>                                                                        | <b>4</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Planungsrechtliche Ausgangssituation.....</b>                                                              | <b>5</b>  |
| 4.1       | Landes- und Regionalplanung.....                                                                              | 5         |
| 4.2       | Flächennutzungsplan (F-Plan).....                                                                             | 7         |
| 4.3       | Bebauungsplan (B-Plan) .....                                                                                  | 8         |
| <b>5</b>  | <b>Immissionen .....</b>                                                                                      | <b>8</b>  |
| 5.1       | Vorbelastung durch Geräuschemissionen aus der Sportplatznutzung .....                                         | 8         |
| 5.2       | Vorbelastung durch verkehrliche Schallimmissionen .....                                                       | 9         |
| 5.3       | Vorbelastung durch gewerbliche Schallimmissionen .....                                                        | 10        |
| <b>6</b>  | <b>Innenentwicklung / Standortbegründung .....</b>                                                            | <b>11</b> |
| <b>7</b>  | <b>Städtebauliches Planungsziel .....</b>                                                                     | <b>11</b> |
| <b>8</b>  | <b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>                                                 | <b>16</b> |
| 8.1       | Art der baulichen Nutzung .....                                                                               | 16        |
| 8.2       | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                               | 16        |
| 8.3       | Bauweise und Baugrenzen.....                                                                                  | 17        |
| 8.4       | Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....                                                         | 18        |
| 8.5       | Verkehrsflächen / Erschließung.....                                                                           | 18        |
| 8.5.1     | Straßenverkehrsflächen .....                                                                                  | 18        |
| 8.5.2     | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg.....                                              | 18        |
| 8.6       | Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft .....                                                      | 19        |
| 8.6.1     | Wasserfläche „Wittelsbach“ .....                                                                              | 19        |
| 8.6.2     | Regenrückhaltebecken.....                                                                                     | 19        |
| 8.7       | Mit Nutzungsrecht zu belastende Flächen.....                                                                  | 19        |
| 8.8       | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ..... | 20        |
| 8.9       | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....                                                                    | 20        |
| <b>9</b>  | <b>Städtebauliche Daten.....</b>                                                                              | <b>20</b> |
| <b>10</b> | <b>Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....</b>                                                            | <b>20</b> |
| <b>11</b> | <b>Technische Erschließung .....</b>                                                                          | <b>21</b> |
| 11.1      | Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung.....                                                                | 21        |
| 11.2      | Vorbeugender Brandschutz .....                                                                                | 21        |

|           |                                                               |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 11.3      | Oberflächenentwässerung.....                                  | 21        |
| 11.4      | Schmutzwasserentsorgung .....                                 | 22        |
| 11.5      | Abfallbeseitigung.....                                        | 22        |
| <b>12</b> | <b>Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz .....</b> | <b>22</b> |
| <b>13</b> | <b>Klimaschutz / Klimawandel.....</b>                         | <b>22</b> |
| <b>14</b> | <b>Abschließende Erläuterungen.....</b>                       | <b>23</b> |
| <b>15</b> | <b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....</b>               | <b>23</b> |

## ANLAGEN

- Scoping-Unterlage zum Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW 2019
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW 2019

Diese Unterlage, ihre sachlichen und formalen Bestandteile sowie grafischen Elemente und / oder Abbildungen / Fotos sind – sofern nicht anders angegeben – Eigentum der IPW. Jedwede Nutzung und / oder Übernahme und / oder Veröffentlichung, auch in Auszügen, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch die IPW.

© IPW 2019

---

### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2019-04-17

Proj.-Nr.: 216269

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 41 „Südlich Kreisbahnstraße / westlich Wittelsbach“ hat das Ziel, den Siedlungsbereich von Gehlenbeck, Ortsteil der Stadt Lübbecke, zu erweitern und neues Wohnbauland auszuweisen. In den bestehenden Baugebieten bzw. im Innenbereich von Lübbecke-Gehlenbeck stehen kaum noch freie Grundstücke zur Verfügung. Daher sollen weitere Wohnbauflächen bereitgestellt werden, um dem bestehenden und zukünftigen Bedarf nachkommen zu können. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der geplante Standort ist städtebaulich gut geeignet, weil er im Osten und Süden unmittelbar an bestehende Wohngebiete angrenzt. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Sportplatz, an den sich unmittelbar weitere Wohngebiete anschließen.

Soziale, kulturelle und technische Infrastruktureinrichtungen sind in Gehlenbeck bzw. Lübbecke in ausreichendem Maße vorhanden, so dass der Zuwachs an Einwohnern durch die vorhandene Infrastruktur gedeckt werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Lübbecke im Ortsteil Gehlenbeck gesichert werden. Dabei werden folgende Belange besonders berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 41 „Südlich Kreisbahnstraße / westlich Wittelsbach“ beschlossen.

Für den Bebauungsplan ist ein zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie einer öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß im Zeitraum vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Im gleichen Zeitraum hat die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 (1) BauGB stattgefunden.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Umweltbericht und allen erforderlichen Fachbeiträgen sind alle Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens 30 Tage öffentlich auszulegen. Im Zeitraum vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ besteht erneut für jedermann die Möglichkeit Anregungen zur Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum findet gemäß § 4 (1) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

### 3 Geltungsbereich / Bestand

Der etwa 2,3 ha große Geltungsbereich befindet sich inmitten des Ortsteils Gehlenbeck der Stadt Lübbecke. Er umfasst die Flurstücke 360 und 361 der Flur 4 in der Gemarkung Gehlenbeck Osterfeld, Lübbecke im Bereich nördlich der „Eilhauser Straße“ (B 65).



Luftbild mit Geltungsbereich (Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit vollständig als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft innerhalb des Geltungsbereiches der „Wittelsbach“. Nennenswerter Gehölzbestand befindet sich nicht innerhalb des Plangebietes. Im Süden, außerhalb des Plangebietes sind als Straßenbegleitgrün Einzelbäume vorhanden. Das Sportplatzgelände ist insgesamt durch Gehölzstrukturen an den Außengrenzen eingegrünt.

Die verkehrliche Erschließung der Ackerfläche erfolgt von Norden über die „Kreisbahnstraße“.

Das Gelände weist Höhenunterschiede von etwa 4 m bis 5 m auf.

Die Umgebung ist durch wohnbauliche Nutzungen, den unmittelbar angrenzenden Sportplatz sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Im Osten und Süden schließen bestehende Wohngebiete unmittelbar an den Geltungsbereich an. Westlich des Sportplatzes sind ebenfalls Wohngebiete vorhanden. Im Norden und Nordwesten befinden sich weitere Ackerflächen.

## **4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **Landesentwicklungsplan**

Ziel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 2016 ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt, umzusetzen (s. Pkt. 1 LEP NRW).

Nach den Darstellungen des LEP NRW 2016 ist Lübbecke/Gehlenbeck als Siedlungsraum/Mittelzentrum festgelegt. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen (s. Pkt. 2 LEP NRW).

Das Plangebiet liegt inmitten der historisch gewachsenen Kulturlandschaft „Minden-Lübbecker Land“. Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten (s. Pkt. 3 LEP NRW).

Ein weiteres Ziel des LEP NRW 2016 ist die flächendeckende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Sie ist an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhandenen Infrastruktur sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten (s. Pkt. 6.1-1 LEP NRW).

Gemäß LEP NRW 2016 soll der Freiraum erhalten und seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (s. Pkt. 7.1-1 LEP NRW).

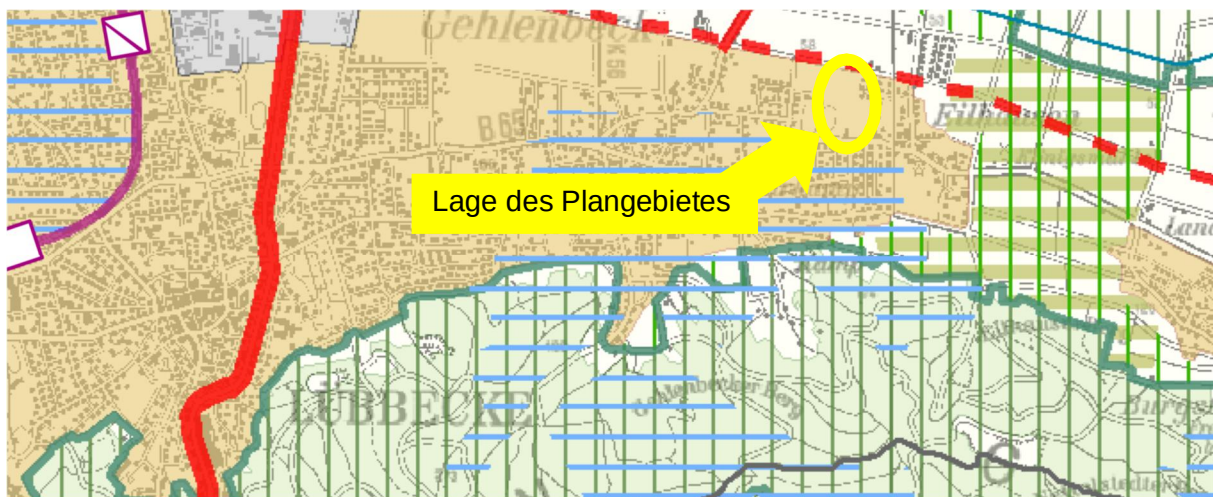
#### **Regionalplan**

Für das Kreisgebiet Minden-Lübbecke gilt der räumliche Teilabschnitt des Regionalplans „Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold - TA Oberbereich Bielefeld“ 2004.

Gemäß Regionalplan hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung auf den Flächen zu vollziehen, die als

Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb der Siedlungsbereiche hat sich die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Siedlungsschwerpunkte und dort auf die Siedlungsbereiche der Haupt- und Nebenzentren auszurichten. In den Siedlungsschwerpunkten sind die Wohnbevölkerung, die Arbeitsplätze und die gesamtgemeindlich bedeutende Versorgungsinfrastruktur zu konzentrieren und zu sichern. Damit eine geordnete siedlungsstrukturelle Entwicklung gewährleistet wird, sollen die Gemeinden eine aktive Grundstückspolitik betreiben und an geeigneten Standorten baureife Grundstücke auf den Markt bringen.

Für die weitere Siedlungsentwicklung sind von der Bauleitplanung vorrangig innerhalb der Ortslagen gelegene Bauflächenreserven zu mobilisieren und flächensparende Baukonzeptionen zu entwickeln (s. Pkt. B.I. 1. Ziel 1, 2, 4 + 6 GEP 2004).



Ausschnitt aus dem Regionalplan Kreis Minden-Lübbecke 2004 (unmaßstäblich)

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans ist das Plangebiet vollständig als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Hierin sind die Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, für öffentliche und private Dienstleistungen sowie auch siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen enthalten. Die allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die Bauleitplanung der Gemeinden nur gemäß dem nachgewiesenen, aktuellen Bedarf umgesetzt werden (s. Pkt. B.I. 2. Ziel 1 + 3 GEP 2004).

Die nördlich des Geltungsbereiches verlaufende „Kreisbahnstraße“ ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr und konkret als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung dargestellt. Diese Trassen stellen aufgrund ihres Planungsstandes bzw. aufgrund der noch zu klärenden planungsrechtlichen Fragen keine räumliche Festlegung des zukünftigen Trassenverlaufs dar. Die öffentlichen Planungsträger haben im Rahmen ihrer Planungen darauf zu achten, dass die zukünftige Linienfindung möglich bleibt (s. Pkt. B.V. 1.1 Ziel 6 GEP 2004).

### Fazit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 41 „Südlich Kreisbahnstraße / westlich Wittelsbach“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von neuen Wohnbaugrundstücken geschaffen.

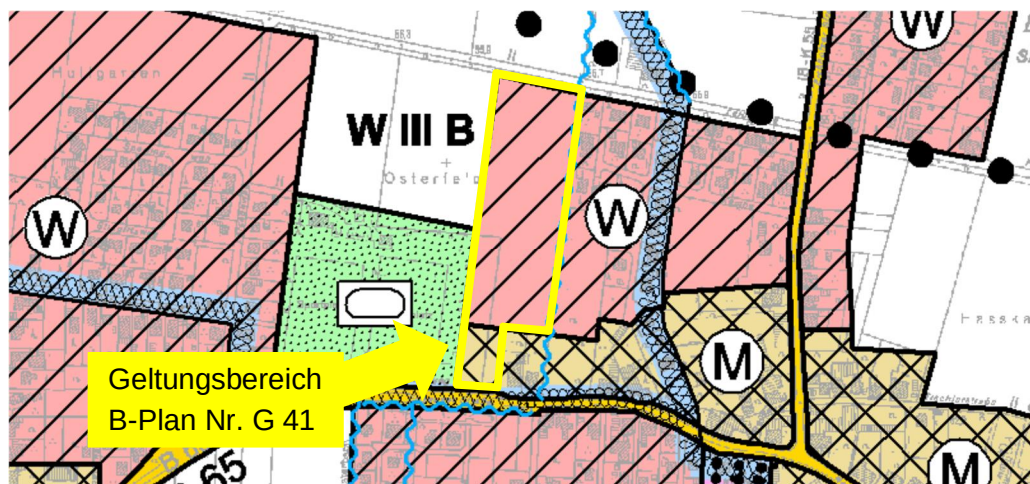
Lübbecke ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Mit der Planung wird somit dem Ziel des LEP NRW entsprochen, Siedlungsentwicklungen innerhalb des Siedlungsraumes zu vollziehen.

In der Stadt Lübbecke besteht eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken zur Einzelhausbebauung. In den bestehenden Baugebieten stehen kaum noch frei Grundstücke zur Verfügung. Mit der geplanten Siedlungserweiterung wird die Entwicklung der Stadt Lübbecke innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches zielgerichtet fortgeführt (s. Kap. \_\_\_\_ der Begründung „Städtebauliches Konzept“). Die Bevölkerungsentwicklung wird berücksichtigt. Lübbecke wird als Siedlungsschwerpunkt erhalten, weiterentwickelt und die optimale Nutzung und Auslastung der umfangreich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gewährleistet.

Auf die nördlich des Geltungsbereiches verlaufende, für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr als Bedarfsplanmaßnahme festgelegte „Kreisbahnstraße“ hat die Planung keine negativen Auswirkungen. Die „Kreisbahnstraße“ wird auch zukünftig zur Erschließung des Plangebietes genutzt.

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

## 4.2 Flächennutzungsplan (F-Plan)



Auszug aus dem wirksamen F-Plan der Stadt Lübbecke (2006)  
mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke stellt den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Im Süden an der Bundesstraße 65 (B 65) ist ein Grundstück als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes werden im Bebauungsplan vollständig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch die Gemischte Baufläche an der B 65 wird als Allgemeines Wohngebiete festgesetzt. Da es sich hierbei nur um ein Grundstück handelt, stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar (Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes). Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird diese Fläche ihrer Umgebung entsprechend entwickelt.

Insgesamt entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

### **4.3      Bebauungsplan (B-Plan)**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Der Bereich nördlich der Bundesstraße 65 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 03.11.1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. G 15 „Verkehrsflächen B 65“.

Im Osten grenzt unmittelbar der Geltungsbereich der seit dem 07.12.1979 rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 3 „Eilhausen West“ mit 1. Änderung (28.03.2002) an.

## **5           Immissionen**

### **5.1      Vorbelastung durch Geräuschemissionen aus der Sportplatznutzung**

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. G 41 befindet sich die Sportanlage des TuS Gehlenbeck.

Im Vorfeld der Planungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die von der Nutzung der Sportanlage des TuS Gehlenbeck verursachten und auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu ermitteln und zu bewerten (AKUS GmbH, Bielefeld 2016).

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung eines anzulegenden Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 5,5 m über Grund die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet überwiegend eingehalten werden.

Im Nachgang zu dem schalltechnischen Gutachten von 2016 wurde die Sportanlagenlärmschutzverordnung dahingehend geändert, dass die Immissionsrichtwerte für die abendliche Ruhezeit und die mittägliche Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen um 5 dB(A) angehoben wurden. Die Veränderung ist zum 01.09.2017 in Kraft getreten.

Zudem hat sich in der Zwischenzeit herausgestellt, dass das Vereinsheim nicht so intensiv genutzt wird, wie ursprünglich angenommen.

Zusammenfassend ergibt sich aufgrund der Sportanlagenlärmschutzverordnung und des weniger intensiv genutzten Vereinsheims, dass der ursprünglich dimensionierte Lärmschutzwall nicht mehr erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte werden mit Ausnahme eines kleinen Bereiches unmittelbar nordöstlich der Sportfelder im gesamten Plangebiet eingehalten. Dieser höher belastete Bereich sollte von einer Wohnbebauung freigehalten werden, kann aber als Gartenfläche genutzt werden.

## 5.2 Vorbelastung durch verkehrliche Schallimmissionen

Verkehrslärm wird von der südlich verlaufenden Bundesstraße (B 65) „Eilhauser Straße“ auf das Plangebiet einwirken.

Die „Eilhauser Straße“ ist mit einer Verkehrsmenge von rd. 12.600 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil von 5,0 % tags/nachts belastet. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h. Für die schaltechnische Beurteilung wird die Verkehrsbelastung als Prognosewert auf 13.000 Kfz/24h aufgerundet.

Die Berechnung wird gemäß RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) mit dem Verfahren „lange, gerade Straße“ durchgeführt. Es wird von freier Schallausbreitung ausgegangen, d. h. die zukünftig im Plangebiet entstehende Bebauung wird nicht als Abschirmung berücksichtigt, da kein Bauzwang festgesetzt wird.

Da aus städtebaulichen Gründen aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden ausscheidet, wird passiver Lärmschutz für die Gebäude in Abhängigkeit von den vorliegenden Immissionen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt - als Lärmpegelbereiche (LPB). Der Lärmpegelbereich I wird nicht festgesetzt, da die heute üblichen Bauweisen diesen Wert ohnehin erfüllen.

Aus den Berechnungen (s. folgende Tabelle) resultieren als Festsetzungen:

### Teilbereich 1

- Bis 31 m Abstand zur Achse der „Eilhauser Straße“
  - o Vorderfronten = LPB IV
  - o Seitenfronten = LPB III
  - o Rückfronten = LPB II
  - o Außenwohnbereiche = nur nördlich von Gebäuden

### Teilbereich 2

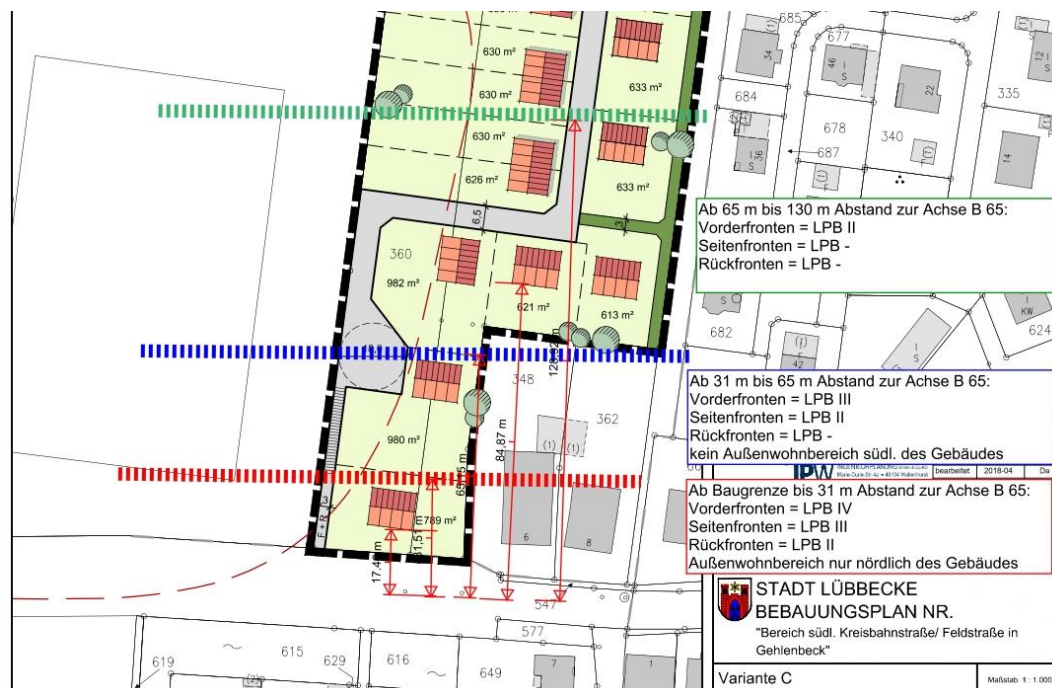
- Bis rd. 65 m Abstand zur Achse der „Eilhauser Straße“
  - o Vorderfronten = LPB III
  - o Seitenfronten = LPB II
  - o Rückfronten = -
  - o Außenwohnbereiche = nicht südlich von Gebäuden

### Teilbereich 3

- Bis rd. 130 m Abstand zur Achse der „Eilhauser Straße“
  - o Vorderfronten = LPB II
  - o Seitenfronten = -
  - o Rückfronten = -
  - o Außenwohnbereiche = uneingeschränkt zulässig

| Name der Straße: B 65                    |  |                            |                            |       |                |                |                 |                           |                           |      |                |                    |                           |                           |                   |            |                 |                  |
|------------------------------------------|--|----------------------------|----------------------------|-------|----------------|----------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|------|----------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|------------|-----------------|------------------|
| Verkehrszahlen                           |  | : 13000 Kfz/24h            |                            | Tag   |                | nachts         |                 |                           |                           | Tag  |                | nachts             |                           |                           |                   |            |                 |                  |
|                                          |  | M                          |                            | 0,060 |                | 0,011          |                 |                           |                           |      |                |                    |                           |                           |                   |            |                 |                  |
|                                          |  | M (Kfz/h)                  |                            | 780   |                | 143            |                 |                           |                           |      |                |                    |                           |                           |                   |            |                 |                  |
|                                          |  | p (% Lkw)                  |                            | 5,0   |                | 5,0            |                 |                           |                           |      |                |                    |                           |                           |                   |            |                 |                  |
| Geschwindigkeit Kfz                      |  | : Pkw 50 km/h, Lkw 50 km/h |                            |       |                |                |                 |                           |                           |      |                | L <sub>m(25)</sub> |                           | 67,7                      | 60,3 dB(A)        |            |                 |                  |
| Straßenoberfläche                        |  | : Eigene Eingabe           |                            |       |                |                |                 |                           |                           |      |                | D <sub>V</sub>     |                           | -4,9                      | -4,9 dB(A)        |            |                 |                  |
| Steigung                                 |  | : 0,0 %                    |                            |       |                |                |                 |                           |                           |      |                | D <sub>StrO</sub>  |                           | 0,0                       | 0,0 dB(A)         |            |                 |                  |
|                                          |  |                            |                            |       |                |                |                 |                           |                           |      |                | D <sub>Stg</sub>   |                           | 0,0                       | 0,0 dB(A)         |            |                 |                  |
| Berechnungs-punkt<br><br>(Stationierung) |  | Emissions-pegel            |                            | s     | D <sub>s</sub> | h <sub>m</sub> | D <sub>BM</sub> | Beurteilungs-pegel        |                           | h    | D <sub>B</sub> | d <sub>0</sub>     | Beurteilungs-pegel        |                           | Immissions-grenze | Kommentare |                 |                  |
|                                          |  | L <sub>mE,T</sub><br>dB(A) | L <sub>mE,N</sub><br>dB(A) | m     | dB(A)          | m              | dB(A)           | L <sub>r,T</sub><br>dB(A) | L <sub>r,N</sub><br>dB(A) | m    | dB(A)          | m                  | L <sub>r,T</sub><br>dB(A) | L <sub>r,N</sub><br>dB(A) | Tag<br>dB(A)      |            | nachts<br>dB(A) |                  |
| Baugrenze (15m)                          |  | n                          | 62,9                       | 55,5  | 14,3<br>17,6   | 4,1<br>3,1     | 3,3<br>3,3      | 0,0<br>-0,1               | 66,4                      | 59,0 | 0,0            | 0,0                | 0,0                       | 66,4                      | 59,0              | 55         | 45              | LPB IV/III       |
| 31 m von Mitte Str.                      |  | n                          | 62,9                       | 55,5  | 29,8<br>33,2   | 0,8<br>0,3     | 3,3<br>3,3      | -1,2<br>-1,5              | 62,0                      | 54,7 | 0,0            | 0,0                | 0,0                       | 62,0                      | 54,7              | 55         | 45              | LPB III/II       |
| 48 m von Mitte Str.                      |  | n                          | 62,9                       | 55,5  | 46,6<br>50,1   | -1,3<br>-1,7   | 3,3<br>3,3      | -2,4<br>-2,6              | 58,8                      | 51,5 | 0,0            | 0,0                | 0,0                       | 58,8                      | 51,5              | 55         | 45              | Einhalt. AWB IGW |
| 65 m von Mitte Str.                      |  | n                          | 62,9                       | 55,5  | 63,5<br>67,0   | -2,8<br>-3,1   | 3,3<br>3,3      | -3,1<br>-3,2              | 56,7                      | 49,3 | 0,0            | 0,0                | 0,0                       | 56,7                      | 49,3              | 55         | 45              | LPB III          |
| 85 m von Mitte Str. AWB                  |  | n                          | 62,9                       | 55,5  | 83,4<br>86,9   | -4,2<br>-4,4   | 3,3<br>3,3      | -3,6<br>-3,7              | 54,9                      | 47,6 | 0,0            | 0,0                | 0,0                       | 54,9                      | 47,6              | 55         | 45              | Einhalt. AWB Tag |
| 130 m von Mitte Str.                     |  | n                          | 62,9                       | 55,5  | 128,4<br>131,9 | -6,4<br>-6,6   | 3,3<br>3,3      | -4,1<br>-4,1              | 52,2                      | 44,9 | 0,0            | 0,0                | 0,0                       | 52,2                      | 44,9              | 55         | 45              | Einhalt. OW Tu.N |

Berechnung der Lärmpegelbereiche



Skizzenhafte Darstellung der Lärmpegelbereiche

### 5.3 Vorbelastung durch gewerbliche Schallimmissionen

Im Südosten grenzt unmittelbar ein einer gewerblichen Nutzung unterliegendes Grundstück an das Plangebiet an. Das Grundstück liegt innerhalb einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke ausgewiesenen gemischten Baufläche. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich um eine wohngebietsverträgliche Nutzung handelt und es nicht zu Konflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzungen kommen wird.

Weitere relevante Lärmquellen sind nicht erkennbar.

## 6 Innenentwicklung / Standortbegründung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“*.

Innerhalb des Siedlungsgefüges von Lübbecke/Gehlenbeck stehen keine Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken oder andere Nachverdichtungspotenziale zur Verfügung.

Die geplante Erweiterung des Wohnsiedlungsbereiches von Gehlenbeck ist zwar faktisch nicht als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten. Dennoch wird damit eine Verdichtung der bestehenden Siedlungsbereiche östlich und westlich des Sportplatzes vorbereitet. Daher kann auf die Inanspruchnahme bzw. Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle nicht verzichtet werden.

Die Plangebietsfläche ist zu etwa 50 % von vorhandenen Wohnsiedlungsflächen umgeben (Östlich: § 34 Bereich „Eilhausen West“, Südlich: „Nördlich Kösterkampstraße - östlich Wittelsbach“). Zudem grenzt im Westen ein Sportplatz unmittelbar an das Plangebiet an, woran sich weitere Wohnsiedlungsflächen anschließen. Die Plangebietsfläche stellt damit eine „Inselfläche“ zwischen den bestehenden Wohngebieten dar, die nur in Richtung Norden, unterbrochen durch die „Kreisbahnstraße“, Anschluss an die offene Landschaft hat. Die Fläche ist damit gut geeignet, die vom wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke vorgegebene Konzeption eines kompakten Siedlungskörpers umzusetzen.

## 7 Städtebauliches Planungsziel

Städtebauliches Planungsziel für das Baugebiet „Südlich Kreisbahnstraße / westlich Wittelsbach“ ist es, im Ortsteil Gehlenbeck ein qualitativ hochwertiges neues Baugebiet zu entwickeln, dass sich in die bestehenden Strukturen im Umfeld einfügt.

Aufgrund von Eigentumsverhältnissen und Nichtverfügbarkeit von Grundstücken war es der Stadt bisher nicht möglich diese etwa 2,3 ha große Siedlungslücke in Gehlenbeck zu schließen. Die umliegenden Baugebiete stammen aus den 1980/1990 Jahren bzw. aus dem Jahr 2018.

Auf den derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen, soll nun der Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken gedeckt werden.

Die Führung der inneren Erschließungsstraßen sowie die Anordnung der Gebäude orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung und Erschließung in den angrenzenden/umliegenden Bereichen. Die Ausrichtung der Wohnräume sowie Gärten und Terrassen nach Süden und/oder Westen ist überwiegend möglich.

Entsprechend der Nachfrage und in Anlehnung an die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. In Lübbecke werden vornehmlich Einfamilienhausgrundstücke zwischen rd. 600 qm bis 800 qm nachgefragt. Anstelle der Einfamilienhäuser können auf den Baugrundstücken auch Doppelhäuser errichtet werden, wodurch eine leichte Verdichtung erzielt werden kann.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich von Norden von der Gemeindesstraße „Kreisbahnstraße“ aus. Ein direkter Anschluss des Plangebietes an die südlich verlaufende, vielbefahrene Bundesstraße 65 „Eilhauser Straße“ ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich.

Die Planstraßen innerhalb des Gebietes können sowohl als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg ausgebaut, als auch als Tempo-30-Zonen ausgewiesen werden. Durch die Straßenführung wird gebietsfremder Durchgangsverkehr ausgeschlossen. Der geplante Wendeplatz ist mit einem Durchmesser von 18 m so dimensioniert, dass ein zweiachsiges Müllfahrzeug ohne Rangieren wenden kann.

Der Fuß- und Radweg im Süden, in Verlängerung des Wendeplatzes, verbindet das Plangebiet fußläufig in Richtung Bundesstraße, so dass die bestehenden Infrastruktureinrichtungen auf kurzem Weg erreicht werden können. Er trägt damit zu einer hohen Wohnqualität bei. Darüber hinaus dient der Fuß- und Radweg auf einem Teilstück auch der Erschließung eines einzelnen Grundstücks.

Östlich, teilweise im Plangebiet und teilweise außerhalb verläuft der Wittelsbach. Um den Verlauf langfristig planungsrechtlich zu sichern wird er als Wasserfläche in die Planung integriert. Insgesamt ist sicherzustellen, dass eine Unterhaltung des Gewässers jederzeit möglich ist.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Sportplatz von Gehlenbeck. Die sich hieraus ergebenden Einschränkungen in Bezug auf eine wohnbauliche Nutzung der unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen sind zu beachten.

Die Telekommunikations-, Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Dieser Mehrabfluss ist zwischenzuspeichern und darf nur gedrosselt in das Vorflutsystem eingeleitet werden.

Gemäß anstehender Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht empfehlenswert. Geplant ist, das anfallende Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln. Ein geeigneter Standort befindet sich im Nordosten des Plangebietes. Daher ist in diesem Bereich der Beckenstandort geplant.

Für eine umweltspezifische Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt.

Auf der Grundlage der vorgenannten Planungsziele wurden alternative Bauungs- und Erschließungsvorschläge erarbeitet. Die Alternativüberlegungen beziehen sich insbesondere auf die innere Erschließung und die sich daraus ergebenden Parzellierungsmöglichkeiten der Grundstücksflächen.

Die Planungsvarianten A, B und C zeigen die Gestaltungsmöglichkeiten für das Plangebiet beispielhaft auf und bilden die Grundlage für weitere Verfahrensschritte.

## Bebauungs- und Erschließungsvorschlag A

### Konzeptionelle Hauptmerkmale:

- Erschließung durch zentrale „Planstraße“ mit Stichstraßen und Wendeplatz
- Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Süden
- Grünfläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Nordosten des Plangebietes
- Wasserfläche „Wittelsbach“ und Unterhaltungstreifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze
- Entlang der südwestlichen Plangeietsgrenze begrünte Lärmschutzwand gegenüber dem angrenzenden Sportplatz



### Vorteile:

- reiner Anliegerverkehr, kein Durchgangsverkehr
- Fuß- und Radwegevernetzung in Richtung Süden
- durch Gebäudeausrichtung passive Solarenergienutzung möglich

### Nachteile:

- geradliniger Straßenverlauf
- mögliche Lärmbelästigung durch wendende Fahrzeuge
- tlw. Doppelnutzung des Fuß- und Radweges zur Erschließung einzelner rückwärtiger Grundstücke
- erforderliche Lärmschutzwand in Richtung Westen
- Eigentümer rückwärtiger Grundstücke müssen Abfallbehälter an die nächstmögliche Sammelstelle bringen



## Bebauungs- und Erschließungsvorschlag C

### Konzeptionelle Hauptmerkmale:

- Erschließung durch zentrale „Planstraße“ mit Stichstraße und Wendeplatz
- Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Süden
- Grünfläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Nordosten des Plangebietes
- Wasserfläche „Wittelsbach“ und Unterhaltungstreifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze
- Im Bereich der südwestlichen Plangebietsgrenze Überschreitung der Immissionsrichtwerte ausgehend vom angrenzenden Sportplatz -> Bereiche, die von einer Wohnbebauung freizuhalten sind



### Vorteile:

- reiner Anliegerverkehr, kein Durchgangsverkehr
- gute verkehrliche Übersicht
- keine Lärmschutzwand erforderlich
- Doppelnutzung des Fuß- und Radweges zur Erschließung von nur einem Grundstück
- durch Gebäudeausrichtung passive Solarenergienutzung möglich
- Fuß- und Radwegevernetzung in Richtung Süden

### Nachteile:

- mögliche Lärmbelästigung durch wendende Fahrzeuge
- tlw. baulich nicht nutzbare Grundstücksbereiche

## **Fazit**

Die aufgezeigten städtebaulichen Bauungs- und Erschließungsvarianten machen deutlich, dass hier ein qualitätsvolles Wohnquartier zur Nachverdichtung des Siedlungsbereiches von Lübbecke-Gehlenbeck entwickelt werden kann, welches die örtlichen Gegebenheiten aufgreift. Eine wirtschaftliche Erschließung ist realisierbar.

Nach eingehender Prüfung hat die Stadt Lübbecke beschlossen, auf Grundlage der Planungsvariante C den Bebauungsplan erarbeiten zu lassen. Insbesondere die Tatsache, dass keine Lärmschutzwand gegenüber dem Sportplatz erforderlich ist in Kombination damit, dass kein Durchfahrtsverkehr möglich ist und die Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgen kann sprachen für die Planungsvariante C.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes wurde festgestellt, dass der Abschnitt des Plangebietes, der an die B 65 angrenzt, nicht innerhalb der Ortsdurchfahrt von Lübbecke liegt. Aus diesem Grund ist hier die Bauverbotszone von 20 m (gemessen ab Fahrbahnrand) gemäß § 9 Abs. 1 FStrG einzuhalten. Dadurch wird sich die Parzellierung im südlichen Teil des Geltungsbereiches verändern, da die Baugrenze im Bebauungsplan auf der Linie der Bauverbotszone festzusetzen ist.

## **8 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Um dem Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken in Lübbecke-Gehlenbeck nachzukommen, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes soll hauptsächlich familiengerechter Wohnraum in ruhiger Lage ermöglicht werden. Um sicherzustellen, dass der durch eine offene Bauungsstruktur geprägte Charakter des Ortes erhalten bleibt und keine großvolumigen Mehrfamilienhäuser entstehen, sind pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig. Dadurch wird dennoch gewährleistet, dass z. B. Familienangehörige oder auch Pflegepersonal in unmittelbarer Nähe verbleiben/wohnen können. Die Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten gilt ausschließlich für die Errichtung von Einzelhäusern. Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung/Haushälfte zulässig.

Um ergänzend auch „Kleinstgewerbe“ und Dienstleistungen zuzulassen, sind bis auf Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen alle gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes möglich. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich daher besser in zentraleren bzw. anderen Ortsbereichen ansiedeln.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur maximal zulässigen Firsthöhe (FH) getroffen. Zudem wird gemäß § 9 (3) BauGB die Höhenlage baulicher Anlagen vorgegeben.

Es wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Diese Festsetzung liegt unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (0,4). Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Plangebiet zu 52,5 % versiegelt werden. Damit wird eine relativ hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht, um insgesamt eine effektive Nachverdichtung des Siedlungsbereiches von Lübbecke-Gehlenbeck zu erreichen. Durch den zu erhaltenen Freiflächenanteil (47,5 % der Grundstücksflächen) wird dennoch eine Durchgrünung und Auflockerung des Wohngebietes sichergestellt.

Als Höhenmaß ist für das gesamte Plangebiet eine mögliche aber nicht zwingende 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Im Sinne der Staffelung ist hier eine Durchmischung gewünscht. Um das Bauvolumen abschließend bestimmen zu können ist für die 2-geschossigen Gebäude eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Damit die Höhen der Gebäude insgesamt nicht zu stark voneinander abweichen, wird für das Plangebiet zusätzlich die maximal zulässige Firsthöhe begrenzt. Dabei sind im überwiegenden Plangebiet im Übergang zur Bestandsbebauung im Osten sowie im Anschluss an den südwestlich angrenzenden Sportplatz Gebäude mit einer Firsthöhe von maximal 11 m zulässig. Im Nordwestlichen Plangebiet, im Übergang zur offenen Landschaft ist im Sinne der Abstufung eine Firsthöhe von maximal 9,50 m zulässig. Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK EGF). Damit wird sich die Höhenentwicklung der neu entstehenden Wohngebäude in die Umgebung einfügen.

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem relativ stark bewegten Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, ist die Höhenlage baulicher Anlagen festgesetzt. Die zulässigen Höhen für die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK EGF) sind bezogen auf die vorhandene Topographie so gewählt, dass diese in etwa 0,50 m über den zukünftigen Erschließungsstraßen liegen werden. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene Topographie im Zuge der Erschließung allein schon aus wirtschaftlichen Gründen möglichst wenig verändert wird. Zwecks rechtlicher Bestimmtheit sind die in der Planzeichnung festgelegten Höhen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Damit ist eine eindeutige Bestimmung der Höhenlage ohne - ggf. veränderbare - Bezugspunkte in der Örtlichkeit möglich. Liegt ein Gebäude auf der Grenze zwischen zwei Bereichen mit unterschiedlich festgesetzter Höhenlage ist der Mittelwert zwischen den unterschiedlichen Höhenangaben zu bilden.

### **8.3 Bauweise und Baugrenzen**

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie im gesamten Ort üblich ist. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich sind großzügige Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

Die Einschränkungen in Bezug auf die Vorbelastungen durch Geräuschimmissionen aus der Sportplatznutzung sowie die einzuhaltende Bauverbotszone an der südlich verlaufenden B 65 sind hierbei berücksichtigt.

## **8.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 41 wurde ein Schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der von der Sportanlage des TuS Gehlenbeck verursachten und auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen, entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung, erstellt (AKUS GmbH, Bielefeld 2016 und 2017).

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte mit Ausnahme eines kleinen Bereiches unmittelbar nordöstlich der Sportfelder im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Dieser höher belastete Bereich ist im Bebauungsplan als „Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist“ festgesetzt, um eine Wohnnutzung auszuschließen. Die Flächen können aber gärtnerisch genutzt werden.

## **8.5 Verkehrsflächen / Erschließung**

### **8.5.1 Straßenverkehrsflächen**

Die äußere Erschließung des Wohngebietes erfolgt von der nördlich verlaufenden, unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gemeindestraße „Kreisbahnstraße“ aus.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine von der „Kreisbahnstraße“ ausgehenden Stichstraße (Planstraße), die in einem für die Abfallentsorgung bzw. für Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendehammer endet. Die Parzelle der Planstraße ist mit 6,5 m so bemessen, dass ein Begegnungsverkehr möglich ist.

Zur Erschließung einzelner, zurückliegender Grundstücke im westlichen Plangebiet ist ein zusätzlicher Stichweg in einer Ausbaubreite von 4 m festgesetzt.

### **8.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg**

Um eine Verbindung aus dem neuen Wohngebiet heraus zur südlich angrenzenden „Eilhauser Straße“ (B 65) und damit auf kurzem Weg zu den Infrastruktureinrichtungen von Lübbecke zu gewährleisten, ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ von der Wendeanlage in Richtung Süden bis zur Plangeietsgrenze hin festgesetzt.

## **8.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

### **8.6.1 Wasserfläche „Wittelsbach“**

Durch Lübbecke-Gehlenbeck verläuft der teils verrohrte und teils offene „Wittelsbach“. Er befindet sich teilweise östlich angrenzende und teilweise innerhalb des Plangebietes. Dementsprechend wird der Teilabschnitt innerhalb des Plangebietes als Wasserfläche festgesetzt. Dadurch wird der „Wittelsbach“ langfristig planungsrechtlich gesichert.

### **8.6.2 Regenrückhaltebecken**

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Dieser Mehrabfluss ist zwischenzuspeichern und darf nur gedrosselt in das Vorflutsystem eingeleitet werden. Daher wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 41 zur Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung eine wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Versickerungsnachweis erstellt.

Gemäß Wasserwirtschaftlicher Vorplanung (IPW 2019) ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes aufgrund des angetroffenen Bodens nicht empfehlenswert.

Daher ist im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen mit Ableitung zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) im nordöstlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. In dem zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet.

Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist als ein zentrales Becken am Tiefpunkt im nordöstlichen Plangebiet südlich der „Kreisbahnstraße“ angeordnet. Die Größenordnung ergibt sich aus dem Oberflächenzufluss aus der Regenwasserkanalisation und der erforderlichen Drosselung des Abflusses auf die natürliche Abflussmenge der angeschlossenen Plangebietsfläche.

## **8.7 Mit Nutzungsrecht zu belastende Flächen**

Da die bestehende Wohnbebauung östlich des Plangebietes bereits unmittelbar an den „Wittelsbach“ angrenzt, ist eine Unterhaltung nur von Westen aus und damit aus dem Plangebiet heraus möglich. Daher ist es erforderlich innerhalb des Plangebietes anschließend an den „Wittelsbach“ eine mit Nutzungsrecht zu belastende Fläche zur Gewässerunterhaltung festzusetzen, um die notwendige Unterhaltung langfristig zu gewährleisten. Die 3 m breite Fläche schließt im Nordosten und Südosten an die Planstraße an, um eine „Umfahrung“ zu ermöglichen.

## 8.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Für den Bebauungsplan Nr. G 41 wurde eine schalltechnische Kurzbeurteilung erarbeitet (IPW 2019, s. Kap. 5.2 der Begründung „Vorbelastung durch verkehrliche Schallimmissionen“).

Für die Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden/Räumen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 als Grundlage für die Bemessung passiver (baulicher) Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 ermittelt.

Die Empfehlungen aus der schalltechnischen Kurzbeurteilung (Lärmpegelbereiche II - IV sowie entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen) wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. G 41 übernommen.

## 8.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, ist je angefangene 100 qm überbauter bzw. versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum anzupflanzen ist.

## 9 Städtebauliche Daten

| Geplante Nutzung des Geltungsbereiches                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fläche [m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA), davon <ul style="list-style-type: none"> <li>überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,35 + 50 % Überschreitung = 52,5 % des Nettobaulands) 9.520</li> <li>nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon 8.613 <ul style="list-style-type: none"> <li>mit Nutzungsrecht zu belastende Flächen zur Gewässerunterhaltung (758)</li> <li>Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (2.436)</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>Verkehrsflächen 2.583</li> <li>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg 132</li> <li>Wasserfläche „Wittelsbach“ 409</li> <li>Fläche für die Wasserwirtschaft, hier: Regenrückhaltebecken 2.066</li> </ul> |                          |
| <b>Summe</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>23.323</b>            |

## 10 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 41 „Südlich Kreisbahnstraße / westlich Wittelsbach“.

Die Vorschriften sind so gewählt, dass sich einerseits die Neubebauung in die Umgebung einfügt. Andererseits werden die Vorschriften auf das notwendige Maß begrenzt, um den Grundstückseigentümern weiterhin genügend Freiraum zur Gestaltung zu lassen.

Insbesondere der Gestaltung der Dächer kommt eine besondere Bedeutung zu. Daher wird die Dachausbildung mit Vorgabe von Dachneigungen geregelt.

Zur Ortsbildgestaltung gehört auch eine angemessene und ortsbildverträgliche Gestaltung der Einfriedungen und Vorgärten. Hier sollen zum einen übermäßige und verunstaltend wirkende „Bauwerke“ ausgeschlossen werden, daher sind für die straßenseitigen Einfriedungen entsprechende Regelungen aufgenommen.

Zur Sicherstellung einer Durchgrünung des Plangebietes sowie Schaffung positiver kleinklimatischer Verhältnisse und Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung sowie letztlich Sicherstellung der Artenvielfalt im Plangebiet ist geregelt, dass im Bereich der Vorgärten die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen nicht zulässig ist.

## **11 Technische Erschließung**

### **11.1 Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung**

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

### **11.2 Vorbeugender Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch das zentrale Wasserleitungsnetz. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehrezufahrten werden angelegt.

### **11.3 Oberflächenentwässerung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 41 wurde eine Wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Versickerungsnachweis erstellt (IPW 2019).

Aufgrund des angetroffenen Bodens (Inhomogenität der Infiltrationsraten innerhalb des Plangebiets) ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht empfehlenswert. Es sind lediglich partielle Flächenversickerungen in Bereichen mit versickerungsfähigen Infiltrationsraten denkbar.

Das gesamte Oberflächenwasser im Plangebiet wird in einer Regenwasserkanalisation gesammelt und in ein geplantes Regenrückhaltebecken am nördlichen Rand des Plangebiets (südlich der Kreisbahnstraße) abgeleitet. Von dort wird das Regenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt an den angrenzenden Wittelsbach abgegeben.

Eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers ist lediglich für das südlich gelegene Privatgrundstück geplant, da für dieses Grundstück der geplante Regenwasserkanal schwer zugänglich ist.

Weitergehende Details sind im Rahmen eines Bauentwurfs und einer Ausführungsplanung aufzuzeigen.

#### **11.4 Schmutzwasserentsorgung**

Es ist eine Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über einen neuen Schmutzwasserkanal in der Planstraße mit Anschluss an die vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Kreisbahnstraße geplant.

#### **11.5 Abfallbeseitigung**

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

### **12 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz**

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 (4) BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 4 (1) BauGB unter Beteiligung der Behörden. Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigelegt.

Die vorliegenden Unterlagen dienen u. a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

### **13 Klimaschutz / Klimawandel**

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (5) BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die

*der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, wird nicht von einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich von Lübbecke-Gehlenbeck ausgegangen. Durch die westlich angrenzende Sportanlage sowie sich daran anschließende landwirtschaftliche Nutzflächen befinden sich im Nahbereich zum Plangebiet weite Teile, die unbebaut sind.

## **14 Abschließende Erläuterungen**

### **Altlasten**

Weder innerhalb des Plangebietes noch in einem Umkreis von 500 m sind Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

### **Kampfmittel**

Derzeit liegen keine Angaben zu Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches vor.

### **Baudenkmale**

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

## **15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Der Bebauungsplan Nr. G 41 „Südlich Kreisbahnstraße / westlich Wittelsbach“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Lübbecke ausgearbeitet.

Wallenhorst, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

i. V.

.....

Matthias Desmarowitz