B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 192 Cappel, Cappeler Stiftsallee

1. Änderungsanlass und Planungsziel

Die Gebäudegruppen im Bebauungsplanbereich an der Cappeler Stiftsallee sowie der Straße Lichtenplatz bilden teilweise den östlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Cappel. Die Gebäudegruppe an der Straße Lichtenplatz liegt im Außenbereich. Innerhalb der Siedlungsstrukturen finden sich heute unbebaute Flächen zwischen den Wohnhausgrundstücken, die heute zwar noch landwirtschaftlich genutzt werden, sich aufgrund der vorhandenen Infrastruktur jedoch für eine Bebauung anbieten.

Im Planbereich befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, die als Nebenerwerbsstellen langfristig aufgegeben werden und Zug um Zug mit der Reduzierung ihrer landwirtschaftlichen Aktivitäten Bauflächen zur Verfügung stellen können.

2. Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Planbereich nördlich der Cappeler Stiftsallee Wohnbauflächen dar, südlich dieser Straße sowie im Bereich der Straße Lichtenplatz jedoch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Entlang des Boker Kanals ist ein breiter Streifen als öffentliche Grünfläche gekennzeichnet.

Es ist beabsichtigt, im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan so zu ändern, dass der bauliche Bestand entlang der Straßen Cappeler Stiftsallee und Lichtenplatz einschließlich einiger Ergänzungen als Wohnbaufläche dargestellt wird. Die Bezirksregierung hat erklärt, dass die Darstellungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt sind.

2.2 Bebauungsplan

Für den überwiegenden Teil des Planbereiches besteht bisher kein Bebauungsplan oder Fluchtlinienplan. Der Planbereich überdeckt in einer kleinen Fläche den südlichen Bereich des anschließenden Bebauungsplanes Nr. 153, um eine in diesem Plan festgesetzte Randeingrünung, die durch die Siedlungserweiterung entbehrlich wird, als nicht überbaubare Gartenfläche zu überplanen. Die nunmehr in abgeänderter Form erforderliche Randeingrünung setzt der Bebauungsplan Nr. 192 fest.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Plan festgesetzten Wohnbauflächen liegen im Einwirkungsbereich der Cappeler Stiftsallee, die für den Stadtteil Cappel sowie den östlich angrenzenden Bereich der Kernstadt Erschließungsverkehre sammelt und diese zum Teil über die Straße Lichtenplatz zur übergeordneten Kreisstraße Holzstraße ableitet.

Neben den Belastungen aus dem Straßenverkehr ergeben sich Einwirkungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe, die im Planbereich selbst sowie nördlich und westlich angesiedelt sind.

Darüber hinaus ergeben sich aus dem Betrieb der Hella-Werke südöstlich des Planbereiches Fernwirkungen, hier insbesondere Geräusche, die eine Festsetzung von Reinen Wohngebieten entlang der Cappeler Stiftsallee als auch der Straße "Lichtenplatz" nicht zulassen. Diese Einwirkungen bewirken eine gewisse Vorbelastung dieser Flächen, bedingen jedoch keine besonderen Vorkehrungen, die festgesetzt werden müßten. Sie führen allerdings dazu, dass für diese Flächen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Lediglich zwei Grundstücke, die vom Helfkamp erschlossen werden, sind als "Reines Wohngebiet" festgesetzt worden, da auf diesen Flächen Einwirkungen nicht in einem solchen Maße gegeben sind, dass dies zu einer Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes hätte führen müssen.

Mit Rücksicht darauf, dass dieser Siedlungsbereich am Ortsrand liegt und überwiegend durch das Wohnen geprägt ist, wurden folgende Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen:

- ◆ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- ◆ alle gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Für die beiden Grundstücke im "Reinen Wohngebiet" wurde aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur aber auch wegen der Erschließungssituation nur eine Wohnnutzung zugelassen.

Aufgrund der ländlichen Prägung dieses Siedlungsbereiches, der großen Gärten und der geringen baulichen Ausnutzung wurde im Plangebiet nur eine Grundflächenzahl bis zu 0,3 zugelassen.

Für die durch Privatwege bzw. befahrbare Wohnwege erschlossenen Grundstücksflächen wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Für die nördlich der Cappeler Stiftsallee festgesetzte Hinterlandbebauung wurde die max. Traufhöhe auf 4,5 m über OK Erdgeschossfußboden begrenzt, um in diesem Innenbereich eine geringere Bauhöhe als in den angrenzenden Grundstücken vorhanden zu gewährleisten.

Ebenso wurde diese Traufhöhenbegrenzung für die südlich der Cappeler Stiftsallee gelegenen Flächen festgesetzt, da der hier vorhandene Bestand durch eine derartige Höhenentwicklung geprägt ist.

Für alle übrigen Baugrundstücke wurde eine zwingende Zweigeschossigkeit mit Mindest- und Höchsttraufhöhen festgesetzt, um in diesen Bereichen die prägende Zweigeschossigkeit auch entsprechend durch Traufhöhen zu sichern.

Im Planbereich sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch wird gesichert, dass diese Nutzungen möglichst nah den Verkehrsflächen zugeordnet werden.

4. Verkehrsflächen

Der Planbereich wird über die Cappeler Stiftsallee sowie die Straße Lichtenplatz erschlossen.

Die geplante Bebauung auf den tiefen zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Cappeler Stiftsallee soll durch den Bau von privaten Wohnwegen ermöglicht werden.

Deshalb sind im Plan in der notwendigen Breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt worden.

Die Verkehrsflächen wurden entsprechend dem Bestand festgesetzt einschließlich der vorhandenen Buswendeschleife. Zwischen dem Siedlungsgebiet Helfkamp und der Straße Lichtenplatz existiert heute eine Wegeverbindung, die als Wirtschaftsweg aber auch als Fuß- und Radweg genutzt wird.

Der Bebauungsplan setzt diese Trasse als Wirtschafts-, Fuß- und Radweg fest, um zwischen den Siedlungsbereichen abseits vom Autoverkehr für Fußgänger und Radfahrer eine kurze Verbindung zu erhalten. An der Nordseite dieses Weges wurde entlang eines Baugrundstückes ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt, um zu erreichen, dass Stellplätze, Carports oder Garagen im unmittelbaren Anschluß an die Straße Helfkamp errichtet werden. Somit wird ausgeschlossen, dass diese unter Benutzung des geplanten Weges in den östlichen Bereich des Grundstückes verlegt werden.

Entlang der Straße Cappeler Stiftsallee ist im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ebenfalls ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden, da ein erhaltenswerter Baumbestand in der Straßenfläche von zusätzlichen baulichen Maßnahmen freigehalten werden soll.

5. Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine ca. 1,5 ha große Fläche, bei der es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland (Fettweide) sowie in kleineren Teilen um vorhandene Hausgärten handelt, für Verkehrs-, Grün- und Wohnbauflächen in Anspruch genommen.

Standörtliche Gegebenheiten

Der Planbereich ist naturräumlich der oberen Lippetalung bzw. der übergeordneten Einheit der Ostmünsterländer Sande zuzuordnen.

Geologisch gehört es zur älteren Niederterrasse der Weichselkaltzeit, die überwiegend aus fluviatilen, grauweißen Fein- bis Mittelsanden besteht. Der dominierende Bodentyp ist ein Gley bzw. Naßgley mit Grundwasserständen, die im Mittel 8 - 13 dm unter der Flur liegen.

Potentielle natürliche Vegetation

Für diesen Bereich besteht die potentielle natürliche Vegetation aus dem artenarmen Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald.

In der Baumschicht dominieren Hainbuche und Stieleiche.

Im Unterwuchs treten Hasel, Bluthartriegel, Weißdorn, Schneeball und Pfaffenhütchen auf.

Eingriffsabschätzung

Mit der geplanten Schließung der Baulücken entlang der Straße Lichtenplatz und im Kreuzungsbereich Cappeler Stiftsallee/Brandenburger Straße wird ein vorhandener, bislang un bebauter Grünzug eingeengt, der sich zwischen Lippstadt und Bad Waldliesborn/Lipperbruch vom Margaretensee im Osten über die Waldbereiche Mentzelsfelde und den Mentzelsfelder Bruch bis zur Glenne zieht.

Des Weiteren wird die aktuell schon stark verengte und zum Teil unterbrochene Biotopverbundachse von Südwest nach Nordost entlang von Mentzelsfelder und Boker Kanal weiter beeinträchtigt.

Die Auswirkungen der geplanten Baulückenschließung liegen in der potentiellen Gefährdung des Biotopverbunds in der unmittelbaren Umgebung. Hier ist einerseits eine starke Vorbelastung bestimmter Flächen festzustellen (Intensivnutzung, vorhandene Versiegelung), andererseits ein (Rest-)Bestand an naturnahen Strukturen, die einen besonderen ökologischen Wert an sich haben. Durch die räumliche Verknüpfung letztgenannter Strukturen unter Einbeziehung benachbarter Flächen können vor allem für Tierarten erst (Über-) Lebensmöglichkeiten geschaffen werden. Gerade diese Durchgängigkeit, die Möglichkeit der Wanderung zwischen Teillebensräumen (z.B. bei Amphibien) und Ausbreitung (z.B. flugfähige Wirbellose) kann lokal durch die Schließung eines unversiegelten Korridors aufgehoben oder auf ein unzureichendes Maß vermindert werden.

Eine besondere ökologische Bedeutung kommt diesbezüglich dem schmalen "Nord-Süd-Grünlandkorridor" mit Streuobstwiese, Kopfbäumen etc. vom Bereich "Helfkamp" zum Bereich "Große Kirmes" zu.

Dieser Bereich bleibt im Bebauungsplan als Freiraum erhalten, da er eine zentrale Verbundfunktion zwischen den nördlich anschließenden Grünland-, Gehölz- und Gewässerstrukturen und der sich südlich in einer Insellage befindlichen großen Freifläche (nördlich der Hella-Werke zwischen Cappeler Stiftsallee und Goselake) hat.

Für die Eingriffsbeurteilung hinsichtlich der Versiegelung sind folgende Daten einzustellen:

Wohnstichstraßen	ca. 285 qm
<u>überbaubare Grundstücksflächen</u>	<u>ca. 4155 qm</u>
Gesamtfläche	ca. 4440 qm

Das auf den Dach- und Zufahrtsflächen anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der geologischen Gegebenheiten auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Ausgleichsmaßnahmen

Zur Minderung des Eingriffs bzw. zum Ausgleich sind folgende Festsetzungen und Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen:

Zur Erlangung ökologisch wertvoller Hausgärten enthält der Bebauungsplan Pflanzgebote für Sträucher und Bäume der potentiellen natürlichen Vegetation als auch für die Anpflanzung von Obstbäumen. Hierdurch wird gewährleistet, dass ein Anteil von mindestens 10 % der Grundstücksfläche naturnah mit Sträuchern bepflanzt wird und darüber hinausgehend auch je nach Baumart und -größe ein heimischer Laubbaum je 200 bzw. 350 m² Grundstücksfläche anzupflanzen ist. Durch die Festsetzung wird

einerseits eine unter ökologischen Gesichtspunkten wertvolle Hausgartenbepflanzung gewährleistet, aber den Bewohnern auch noch ausreichend Spielraum für andere Hausgartennutzungen (Wiese, Rasen, Spielplatz, Nutzgarten) belassen. Des Weiteren soll die Anlage von Hecken im Bereich der privaten Grundstücke mit Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation als Lebensraum und wirkungsvolles Verbundelement den Eingriff mindern. Die Heckenbreite beträgt min. 5 m.

Neben diesen Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zum Ausgleich des mit der baulichen Nutzung verbundenen Eingriffs im Bereich von Verkehrs- und Grundstücksflächen soll eine ca. 1309 qm große Fettweide an der Cappeler Stiftsallee in eine Brachfläche mit Gehölzbestand (Baumhecke) umgewandelt werden. Diese Brachfläche mit einer abgestuften Baumhecke mit begleitenden Saumstrukturen schafft eine wünschenswerte Nord-Süd-Verbindung zwischen der nördlich der Cappeler Stiftsallee liegenden Freifläche, dem Boker Kanal und der großen Freifläche nördlich der Hella-Werke.

6. Gestaltungsvorschriften

Der Planbereich ist ländlich geprägt. Die Baugrundstücke sind überwiegend durch eine Begrünung eingefasst, Einfriedigungen durch Mauern oder feste Zaunanlagen ohne eine begleitende Bepflanzung sind relativ selten anzutreffen. Aus gestalterischen Gründen aber auch mit Rücksicht auf die Notwendigkeit, bauliche Eingriffe durch die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen auszugleichen, soll daher im Planbereich die Einfriedigung von Grundstücken grundsätzlich nur durch Hecken oder Gehölzstreifen zulässig sein. Transparente Zaunanlagen wie Maschendraht- oder Metallstabzäune können innerhalb dieser Hecken errichtet werden.

Die Oberflächen privater Fahrstraßen und Wege sowie der Stellplätze sind durch wasserdurchlässige Materialien zu befestigen, um die Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort zu ermöglichen.

7. Immissionsschutz

Im Plangebiet befinden sich zur Zeit noch zwei im Nebenerwerb geführte landwirtschaftliche Betriebe. Die auf den Hofstellen vorgefundene Viehhaltung für die Rinderzucht ist als immissionsarm einzustufen.

Die von den Emissionen betroffenen Flächen befinden sich jeweils im Eigentum der Hofbetreiber. Die hierauf vorgesehene Wohnbebauung kann jedoch überwiegend dann erst erfolgen, wenn entsprechend der im Beteiligungsverfahren vom Staatl. Umweltamt vorgetragene Bedingungen eine Umstrukturierung des jeweiligen Betriebes bzw. dessen Aufgabe vollzogen worden ist.

Beide Betriebsinhaber haben entsprechende Baulasten für die betroffenen Flächen übernommen.

Eine Erweiterung ihrer Betriebe ist von beiden Hofeigentümern nicht beabsichtigt, vielmehr wollen beide ihre Hofflächen in absehbarer Zukunft einer Wohnbebauung zuführen und ihre Hofstellen aufgeben bzw. umstrukturieren.

8. Altlasten

Im östlichen Planbereich befindet sich eine Fläche östlich der Straße Lichtenplatz, die in der Zeit von 1960 bis 1970 als Hausmülldeponie genutzt worden ist. Der Bebauungsplan sieht auf den nördlich angrenzenden Flächen eine Wohnbebauung vor.

Um sicherzustellen, dass von der Altlast keine Auswirkungen auf diese Wohnbebauung ausgehen, wurde ein Gutachten für das angrenzende Baugrundstück erstellt. Aufgrund dieser Untersuchungen ist eine Wohnbebauung unbedenklich, wenn folgende Bedingungen bei der Bebauung eingehalten werden:

- ◆ Falls Bodenmaterial von dem Grundstück entfernt wird, ist eine Deklarationsanalyse zur Bestimmung des Entsorgungsweges erforderlich.
- ◆ Im Rahmen der vor-Ort-Arbeiten ist eine vollständige gutachterliche Abgrenzung der ehem. Deponie auf dem Flurstück 317 - ggf. durch Baggerschürfe - notwendig.
- ◆ Der südliche Randbereich und ggf. vor Ort verbleibende belastete Bodenmassen sind dauerhaft zu versiegeln oder so abzusichern, dass der Direktkontakt dauerhaft unterbunden wird.
- ◆ Eine gärtnerische Nutzung oder eine sensible Nutzung (z.B. als Spielfläche) ist zu unterbinden, andernfalls ist eine Auskoffnung oder dauerhafte Versiegelung erforderlich.
- ◆ Bei einer Versiegelung von belasteten Bereichen ist zu gewährleisten, dass keine Gefährdung durch Gasmigrationen für das geplante Wohnhaus entsteht.

Im Bebauungsplan wurde die Fläche der ehem. Deponie als auch die angrenzende aufgeschüttete Fläche, in der auch belastete Materialien vorgefunden wurde, als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

9. Kostenbilanz

Der Bau der erforderlichen öffentlichen Erschließungsflächen für einen Wohnwegstich, einen Bürgersteig und Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege wird insgesamt Kosten von ca. 80.000,00 DM verursachen.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	25.360 m ²	=	44,1 %
Reines Wohngebiet	ca.	2.700 m ²	=	4,7 %
Verkehrsflächen	ca.	7.760 m ²	=	13,5 %
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	4.350 m ²	=	7,5 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	17.380 m ²	=	33,1 %
Gesamt	ca.	57.570 m²	=	100 %

Lippstadt, den 22.08.1996

(Wollesen)
Dipl.-Ing.