

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 217 Cappel, "Beckumer Straße/Holzstraße",

Planungsstand: Satzungsbeschluss

Inhalt:

- 1. Bauleitplanung**
 - 1.1 Flächennutzungsplan
 - 1.2 Bebauungsplan
- 2. Ausgangssituation und Planungsziele**
- 3. Örtliche Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.3 Altlasten
- 4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen etc.**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5. Verkehrliche Erschließung**
- 6. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes**
- 7. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a LWG**
- 8. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - § 8a BNatSchG**
- 9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW**
- 10. Flächenbilanz und Kostenermittlung**
- 11. Bisheriges Planverfahren**

Anlagen:

1. Baugrund- und hydrogeologische Untersuchung, Korte und Greiwe in Zusammenarbeit mit Kleegräfe, Februar 1999
2. Gutachten zum Lärmschutz für ein geplantes Wohngebiet (Gutachten und 1. Nachtrag), RWTÜV Anlagentechnik GmbH, vom 11.05.1998 und 4.11.1998

In Zusammenarbeit mit der Stadt Lippstadt:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/49939, Fax 05242/400836
e-mail: RNagelmann@aol.com DTischmann@aol.com

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt ist der Planungsbereich des Bebauungsplans Nr. 217 bisher überwiegend als *Fläche für die Landwirtschaft*, Randbereiche als *Wohnbaufläche* dargestellt. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein *allgemeines Wohngebiet* festgesetzt werden soll, ist es notwendig, den Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern. Der Änderungsbeschluss ist bereits gefasst. Der Flächennutzungsplan wird den Änderungsbereich als *Wohnbaufläche* darstellen. Die 91. Änderung ist gemäß § 20 (1) Landesplanungsgesetz NW an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Der Bebauungsplan wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

1.2 Bebauungsplan

Nördlich der Bahnlinie grenzen zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne an das Plangebiet an. Beide Bebauungspläne (B-Plan Nr. 92 vom 26.1.1985 sowie B-Plan Nr. 3 vom 25.2.1969 mit der 1. Änderung vom 30.10.1998) setzen allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest.

2. Ausgangssituation und Planungsziele

Im Nordwesten des Stadtteiles Cappel sollen angesichts des bestehenden Wohnbedarfes bisher überwiegend als Weide genutzte bzw. brachliegende Flächen einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Von dem damaligen Eigentümer der Flächen wurde 1998 die Aufstellung eines Bebauungsplans für die entsprechenden Grundstücke angeregt. Durch das einbezogene Planungsbüro wurden zusammen mit dem Stadtplanungsamt verschiedene Erschließungs- und Baukonzepte und die Rahmenbedingungen der Planung erarbeitet. Im Ergebnis verfolgt die Stadt ein Plankonzept, welches eine maßvolle Verdichtung mit einer eingeschossigen Bebauung für die bislang unbebauten Flächen vorsieht. Die angrenzenden, straßenbegleitenden Baukonstrukturen sollen zudem in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden.

Zwischenzeitlich ist ein Vorhabenträger eingetreten, der Erschließung und Bebauung des Plangebietes insgesamt übernehmen wird, Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich. In Abstimmungsgesprächen zwischen Stadtverwaltung, Vorhabenträger und beauftragtem Planungsbüro wurden die wesentlichen Inhalte und Anforderungen an die Bauleitplanung weiter präzisiert. Neben der Durchführung des regulären Bauverfahrens sollen notwendige, zusätzliche Regelungen mit dem Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag gewährleistet werden.

Das geplante Wohngebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Cappel. Die grundsätzliche Standortentscheidung ergibt sich aus dem Wohnbedarf, aus o.g. Entwicklungszielen der Stadt und aus der eingeleiteten 91. FNP-Änderung. Die Fläche eignet sich für eine Wohnbebauung. Neben der bereits vorhandenen, gut ausgebauten äußeren Erschließung des Plangebietes wird durch eine Bebauung der Fläche die Siedlungsstruktur des Stadtteils sinnvoll komplettiert und arrondiert. Aus diesen Rahmenbedingungen leiten sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Plankonzeption ab:

- a) Entwicklung einer maßvoll verdichteten, eingeschossigen Wohnquartiers, das der Lage im Stadtteil Cappel gerecht wird,
- b) Einbeziehung des bebauten Grundstücks im Kreuzungsbereich der Holzstraße mit der Beckumer Straße in das städtebauliche Konzept,
- c) planungsrechtliche Sicherung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Cappeler Stiftsallee,
- d) Verknüpfung des Quartiers mit dem historischen Bereich des Stadtteils über eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung und
- e) Sicherung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.

3. Örtliche Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen

3.1 Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,5 ha wird begrenzt durch die Westfälische Landeseisenbahn im Nordosten, die Cappeler Stiftsallee im Osten, die Beckumer Straße (L 822) im Süden sowie die Holzstraße (K 15) im Westen. Das Areal ist ebenso wie das Umfeld morphologisch sehr gering ausgeprägt, stellenweise zur Mitte hin leicht geneigt. Es liegt insgesamt ca. 1 m tiefer als die Beckumer Straße.

Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus den bereits beschriebenen z.Z. unbebauten und als Weide genutzten bzw. brachgefallenen Flächen. Im Einmündungsbereich der Holzstraße mit der Beckumer Straße befindet sich ein Wohnhaus, das zur Disposition steht. Eine Einbeziehung des Grundstücks in die Planung des neuen Wohnquartiers ist möglich und sinnvoll, um eine zusammenhängende und stimmige Planungskonzeption zu erarbeiten. Zudem befindet sich straßenbegleitend zur Cappeler Stiftsallee eine zweigeschossige Wohnbebauung, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wird, um den Geltungsbereich sinnvoll abgrenzen zu können.

Die städtebauliche Situation im weiteren Planungsraum ist geprägt durch die historische Bausubstanz des ehemaligen Klosters Cappel südlich der Beckumer Straße sowie nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzende 1-2 geschossiger Wohnbebauung in den üblichen Bauformen der letzten Jahrzehnte.

3.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt.

3.3 Altlasten

Im Plangebiet sind der Stadt keine Altlasten bekannt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen etc.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen wird ein *Allgemeines Wohngebiet* gem. § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient. Diese Festsetzung ermöglicht eine Durchmischung der bislang vornehmlich durch Wohnnutzung geprägten Bestandsbereiche sowie des Neubaugebietes mit den gemäß § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen wie bspw. der Versorgung des Gebietes dienenden Läden. Eine derartige Anreicherung mit wohnverträglichen Nutzungen wäre für die städtebauliche Situation des Plangebietes eine Aufwertung

und soll aus diesem Grund nicht durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes verhindert werden. Damit entspricht das Baugebiet dem weiteren Bedarf, den angrenzenden Bebauungsstrukturen sowie der örtlichen Situation im Stadtteil Cappel.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, um den Wohngebietscharakter des Plangebietes nicht negativ zu beeinträchtigen und flächenintensive Betriebe aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vermeiden. Weitere Gründe sind die siedlungsstrukturelle Prägung des Umfeldes und die gewünschte kleinteilige Bebauung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen

In Anlehnung an das vorhandene Wohngebiet nordöstlich der Bahnlinie und das Planungsziel einer maßvollen Verdichtung des neuen Quartiers werden die Nutzungsmaße für das beabsichtigte Quartier auf eine **eingeschossige Bebauung** abgestellt.

Um eine abgestimmte Höhenentwicklung zu erreichen und Ausreißer in der Höhenentwicklung zu begrenzen, werden für die Neubaugebiete die Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaße festgesetzt. Als Bezugspunkt für die **Höhenmaße** wird in dem ebenen Gelände auf die Höhe über der fertig ausgebauten Erschließungsstraße abgehoben, die Planung hierfür wird zusammen mit der Entwässerungslösung erarbeitet.

Zudem wird die **Zahl der Wohnungen** nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB im Neubaugebiet auf maximal zwei zulässige Wohnungen je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte oder Reihenhaushaus begrenzt. Gesichert werden soll hiermit eine dem Ziel der maßvollen Verdichtung und der Ortsrandlage angemessene Bebauungsstruktur sowie eine Begrenzung der Baukubaturen.

Entlang der Cappeler Stiftsallee wird in Anlehnung an den Bestand eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Da der gesamte Straßenzug überwiegend zweigeschossig bebaut ist, soll die Festsetzung sicherstellen, dass auch mögliche Neu- bzw. Ersatzbauten sich in dieses stadtgestalterische Prinzip einfügen.

Die **Grundflächenzahl GRZ** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstück zulässig sind. Im Plangebiet wird im Bereich der geplanten Wohnbaugrundstücke aufgrund der angestrebten maßvollen Verdichtung eine GRZ von 0,3 gewählt. Die GRZ im allgemeinen Wohngebiet entlang der Cappeler Stiftsallee ist mit GRZ 0,4 bestandsorientiert festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Vorgeschrieben wird die **offene Bauweise**, also im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch die Gebäude.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. nicht überbaubare Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die überwiegende Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen nach Süden bis Südwesten wird angestrebt, um Wohnqualität und eine optimale Besonnung zu erreichen. Die Abstände zu den Planstraßen sind flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden. Im Bestand entlang der Cappeler Stiftsallee erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen bestandsorientiert; eine langfristige planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung wird angestrebt. Zusätzlich ermöglichen die Baugrenzen eine rückwärtige Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz sowie eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit im Kreuzungsbereich der Cappeler Stiftsallee/Bahnlinie.

Da das vorhandene Wohnhaus im Kreuzungsbereich der Holz-/Beckumer Straße zur Disposition steht, wird das Gebäude in die Planung eines neuen zusammenhängenden Quartiers miteinbezogen und planungsrechtlich überplant. Es genießt aber Bestandsschutz. Aus dem Bestandsschutz ergibt sich, dass das vorhandene nach dem früheren materiellen Recht rechtmäßige, aber nach dem neuen Baurecht nicht mehr zulässigen Bauwerk erhalten und weiter genutzt werden darf.

5. Verkehrliche Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets ist über die vorhandenen, das Plangebiet umgebenden Straßenzüge (Cappeler Stiftsallee, Beckumer Straße, Holzstraße) gesichert.

Die **innere Erschließung** des geplanten neuen Wohngebietes erfolgt über eine zentrale Stichstraße mit einem inneren Erschließungsring von der Holzstraße aus, sonstige fahrmäßige Verknüpfungen mit vorhandenen Wohnquartieren und Straßen bestehen nicht.

Ausgehend von ca. 22-30 Wohneinheiten und einem Pkw-Besatz von 1,5 - 2 je Wohneinheit bzw. Einfamilienhaus ergibt sich ein Bestand von etwa 33 - 60 Pkw. Hieraus resultiert nach überschlägiger Abschätzung gem. EAE 85/95, Anhang 2, ein Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde von maximal ca. 21 Pkw/h. Die Anbindung an die Holzstraße kann diesen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr bewältigen. Die Erschließung ist leistungsfähig und ohne Durchquerung vorhandener Wohnquartiere möglich.

Die **Straßenraumgestaltung** wird parallel zum Bebauungsplan erarbeitet. Die Planstraße kann als Tempo-30-Zone gestaltet werden bzw. Wohnwegcharakter (Mischungsprinzip) erhalten. Verwiesen sei auf die *Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen* (EAE 85/95, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen). Notwendige **Stellplätze** sind nach den maßgeblichen Bestimmungen auf den Baugrundstücken vorzusehen. Einzelne **Parkstände** für Besucher können zusätzlich im Straßenraum untergebracht werden.

Entlang des vorhandenen Grabenverlaufs wird eine **Fuß- und Radwegeverbindung** in Richtung historischer Ortslage aufgenommen. Damit wird das Plangebiet über eine durch Baumstandorte betonte Fuß- und Radwegeachse attraktiv an den zentralen Bereich des Stadtteils angebunden.

6. Belange des vorbeugender Immissionsschutz

Wie beschrieben wird das Plangebiet u.a. begrenzt durch die Westfälische Landeseisenbahn, die L 822 (Beckumer Straße) und die K 15 (Holzstraße). Aufgrund dieser Lage wurde im Vorfeld ein schalltechnisches Gutachten zur Klärung der Lärmbelastung im Plangebiet angefertigt, das der Begründung im Anhang beigelegt ist (Gutachten zum Lärmschutz für ein geplantes Wohngebiet, RWTÜV Anlagentechnik GmbH vom 11.05.1998 und 04.11.1998).

Diesem vom ehemaligen Eigentümer der Fläche in Auftrag gegebenen Gutachten lag keine konkrete städtebauliche Konzeption zugrunde. Es sah als aktive Schutzmaßnahme einen Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,5 m nur entlang der Beckumer Straße vor. Lärmschutzmaßnahmen entlang der Holzstraße hingegen waren nicht vorgesehen, da vom Fortbestand des zwischenzeitlich vom Bauträger erworbenen Wohn-

hauses ausgegangen wurde. Dieses Gebäude soll nunmehr abgerissen werden und eröffnet für die Neubebauung auch die Möglichkeit, hier passive Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Da die an das unbebaute Gebiet angrenzende straßenbegleitende Wohnbausubstanz den Ortskern des Stadtteiles Cappel darstellt, ist eine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches mit Lärmschutzwällen unter städtebaulichen Gesichtspunkten wie Ortsbild und Straßenraum nicht vertretbar. Es wurden daher unter dem Vorrang dieser städtebaulichen Erwägungen Konzepte erarbeitet, die auch dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes in größtmöglichem Maße in der gegebenen Situation Rechnung tragen.

Für diesen städtebaulichen Entwurf wurden erneute Lärmberechnungen erstellt, um die Lärmbelastung an den geplanten Gebäuden konkret zu ermitteln und die Schutzmaßnahmen aktiver und passiver Art zu dimensionieren.

6.1 Schienenverkehr

Die berechneten Immissionen zeigen, dass nur unter Berücksichtigung des in der Schall 03 wegen der geringeren Lästigkeit des Schienenverkehrs vorgesehenen Bonus von 5 dB bei der heutigen Zugfrequenz die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete an den stärkst belasteten Gebäudefassaden eingehalten werden. Sie unterschreiten diese Werte am Tage um 1,3 bis 3,2 dB(A) und in der Nacht um 0,8 bis 2,8 dB(A).

Ohne Berücksichtigung dieses Bonus werden die Werte jedoch am Tage um 1,8 bis 3,7 dB(A) und in der Nacht um 2,2 bis 4,2 dB(A) überschritten.

Bereits geringe Erhöhungen der Zugfrequenz haben selbst bei Einbeziehung des Schienenbonus eine Überschreitung des Orientierungswertes zur Folge. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weist die WLE auf die Möglichkeit einer Erhöhung der Zugfrequenz und die daraus resultierende erhöhte Immissionsbelastung hin.

Aufgrund der v.g. Sachverhalte wurde, um auch bei einer Erhöhung des Zugverkehrs einen ausreichenden Schutz für die betroffenen Gebäude zu gewährleisten, bei der Bewertung hinsichtlich der Erforderlichkeit und Dimensionierung passiver Schutzmaßnahmen von einer Berücksichtigung des Schienenbonus abgesehen.

Durch die getroffene Festsetzung für passive Schutzmaßnahmen in den betroffenen Bereichen wird somit auch bei Erhöhungen der Belastung ein ausreichender Schutz der Wohnnutzung sichergestellt.

Ausgehend von der Tatsache, dass die aufgrund der Wärmeschutzverordnung erforderlichen Fenster in der Regel die Anforderungen der Schallschutzklasse II erfüllen, ergeben sich hier lediglich Mehrbelastungen durch zur Bahnlinie orientierte Öffnungen für Schlafräume. Diese sind zusätzlich mit schallgedämmten Dauerlüftungen zu versehen, um ungestörtes Schlafen und ausreichende Lüftungsverhältnisse zu gewährleisten. Durch geeignete Grundrissgestaltung und Anordnung der Fenster der Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite ist hingegen selbst bei geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf möglich, da die Immissionswerte hier wesentlich kleiner als 45 dB(A) sind.

6.2 Straßenverkehr

Auf die geplante Wohnbebauung wirken die Emissionen der Beckumer Straße und Holzstraße ein. Während der TÜV-Essen einen Lärmschutzwall als passive Schutzmaßnahme vorschlug, wurde bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes aus Gründen des Ortsbildes und der Straßenraumgestaltung dieser Lösungsvorschlag verworfen. Um einerseits gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen aber auch den städtebaulichen Anforderungen und Bezügen zwischen bestehender Bebauung und geplanter Erweiterung in diesem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich Rechnung zu tragen, wurden Berechnungen für unterschiedlich hohe Lärmschutzwände erstellt.

In Abwägung der unter städtebaulichen Erwägungen vertretbaren Wandhöhen und ihrer jeweiligen Schutzwirkung wurde eine Wandhöhe von 2,5 m gewählt.

Im Vergleich mit dem vom TÜV-Essen vorgeschlagenen Lärmschutzwall, der auch zusätzliche passive Maßnahmen für die Dachgeschosse erforderlich machte, ist die abschirmende Wirkung der Wand trotz ihrer geringeren Höhe größer, da sie direkt an der Straßenbegrenzung angeordnet ist.

Es kann somit für die Erdgeschosse der geplanten Gebäude sowie die zugehörigen Gartenzonen ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden.

Für die Dachgeschosse kann durch zusätzliche passive Schutzmaßnahmen wie geeignete Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster und zusätzliche schallgedämmte Dauerlüftungen bei Schlafräumen ein ausreichender Immissionsschutz gesichert werden.

Bei der geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass die Schlafräume überwiegend im Dachgeschoss vorgesehen werden. Durch Anordnung dieser Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite ist hier selbst bei teilweise geöffnetem Fenster (Spaltlüftung) ungestörter Schlaf gewährleistet, da die Beurteilungspegel hier kleiner als 45 dB(A) sind.

Anders verhält es sich jedoch, wenn Schlafräume zur lärmemittierenden Straße angeordnet werden. Hier sind Überschreitungen der Orientierungswerte in der Nacht von 3 bis 9,3 dB(A) ermittelt worden.

Um hier gesundes Wohnen insbesondere einen ungestörten Schlaf zu gewährleisten, sind für die betroffenen Bereiche Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 festgesetzt worden. Für Schlafräume sind darüber hinaus schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß > 30 dB vorzusehen, um ungestörten Schlaf und ausreichende Lüftungsverhältnisse zu gewährleisten.

7. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a LWG

Die **Versorgung des Plangebietes** mit Wasser, Gas und Elektrizität wird durch die Stadtwerke vorgenommen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser ist gewährleistet.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt durch Ableitung des Schmutzwassers in Richtung Holzstraße. Dort ist eine Anschlussmöglichkeit an das vorhandene Kanalnetz gegeben. Die entsprechenden Planungen wurden durchgeführt.

Nach § 51a Landeswassergesetz ist **Niederschlagswasser** grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Untersuchung der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet hat es eine hydrogeologische Untersuchung des Büros Korte und Greiwe in Zusammenarbeit mit dem Büro Kleegräfe (Stand des Gutachtens 02/99) gegeben, die im Anhang der Begründung beigelegt ist. Ergebnis des Gutachtens ist, dass aufgrund der vorgefundenen Verhältnisse die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kritisch zu beurteilen ist.

Es wurde eine Untergrundwasserführung mit sehr geringem Flurabstand sowie einem möglichen Anstiegspotential bei verstärktem Niederschlag festgestellt, so dass betreffendes Teilareal laut Gutachten u.U. wasserrechtlich keine versickerungstechnische Berücksichtigung finden darf. Bei den Auffüllversuchen konnten zwar mittlere, aber z.T. im Grenzbereich liegende Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt werden, welche aufgrund des Kausalzusammenhangs zwischen dem Durchlässigkeitsbeiwert und dem Versickerungsvermögen ein möglicherweise nicht immer ausreichendes Versickerungspotential besitzen. Im Laufe der Funktionszeit einer Versickerungsanlage ist zudem mit einer ständigen Abnahme der Versickerungsleistung (Verschlammung) zu rechnen.

Aus den o.g. Gründen wird im überwiegenden Teil der geplanten neuen Bebauung von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ingenieurgeologisch abgeraten. Das Gutachten empfiehlt, die Möglichkeit einer vom Schmutzwasser getrennten Ableitung des Regenwassers in den nahegelegenen Vorfluter zu prüfen.

Das auf Basis der Ergebnisse z.Z. zu erarbeitende **Entwässerungskonzept** (Ing.-Büro Korte und Greiwe) sieht von daher

- eine Wiederherstellung des im Plangebiet vorhandenen Grabens entlang des Fuß- und Radweges,
- eine unterirdische Ableitung,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Graben sowie
- eine gedrosselte Abgabe des Regenwassers in den nahegelegenen, offenen Vorfluter vor.

Die für die Abwasserbeseitigung erforderliche Fläche wurde entsprechend der dargelegten Entwässerungskonzeption im Bebauungsplan als solche festgesetzt.

Eine **Brauchwassernutzung**, v.a. zur Gartenbewässerung, kann anfallendes Regenwasser reduzieren und Trinkwasser einsparen. Wird eine Brauchwassernutzung im Haus z.B. zur Toilettenspülung vorgesehen, sind jedoch Planung und Betrieb sorgfältig nach DIN 1988 und Trinkwasser-VO durchzuführen: eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem übrigen Wassernetz des Hauses verbunden werden, Leitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen und die Anlagen sind dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

Wege, Zufahrten etc. sollen zur Rückhaltung und direkten Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Regenwassers grundsätzlich **wasserdurchlässig befestigt** werden. Zu verwenden sind insbesondere weitfugiges Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen o.ä., dieses ermöglicht - neben deutlichen gestalterischen Vorteilen - zudem bedingt biologische Aktivitäten, Verbesserungen des Kleinklimas. Auf wasserdurchlässig befestigten Kfz-Stellplätzen dürfen jedoch nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten dürfen zum Schutz des Grundwassers nicht erfolgen.

8. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - § 8a BNatSchG

Grundgedanken des gemeinsam entwickelten städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes sind in diesem Rahmen:

- wirksame Eingrünung des Baugebietes zur Bahnlinie und zur Holzstraße (Detailfragen zu Pflanzarten, -abstand etc. sollen vertraglich geregelt werden),
- Fortführung der Heckenstruktur auf der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Bahnlinie
- Erhalt der prägenden Bäume
- Betonung des Fuß- und Radweges durch anzupflanzenden Bäume,
- Begrünung der aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Lärmschutzwand.

In Verbindung mit den Planungszielen sind die rechtlichen Voraussetzungen gem. § 1 BauGB und § 8a BNatSchG zu beachten: Der Bebauungsplan bereitet **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor, die nach seinen Festsetzungen durch erstmalige Erschließung und Bauvorhaben erfolgen werden. Daher ist es auch seine Aufgabe, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG in die Abwägung einzustellen und abschließend zu behandeln.

Grundlage der Bewertung des Eingriffes ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag des Ing.-Büros Korte und Greiwe vom 30.05.2000.

Da die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowohl aus städtebaulichen als auch aus landschaftspflegerischen Gesichtspunkten innerhalb des Plangebietes nicht sinnvoll erscheinen, sollen sie außerhalb des Plangebietes realisiert werden. Aufgrund der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 2.800 m². Hierbei wurde zu Grunde gelegt, dass eine bisherige Ackerfläche mit einem Biotopwert 2 in eine Waldfläche mit einem Biotopwert 6 (30 Jahre nach Neuanlage) umgewandelt wird.

Es ist nunmehr vorgesehen, die Kompensationsmaßnahme im Bereich der Lippeaue durchzuführen. Durch Beteiligung des Maßnahmeträgers an einer Gemeinschaft, die den Kauf von Ausgleichsflächen durch das Amt für Agrarordnung und die Realisierung der Ersatzmaßnahmen durch das Staatl. Umweltamt fördert. Gegen die Zahlung eines Ersatzgeldes werden der Kauf der Grundstücksflächen und die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen unter Verantwortung des Staatl. Umweltamtes getätigt. Das Staatl. Umweltamt wird die erforderliche Kompensation im Rahmen der Maßnahmen zur Renaturierung der Lippeaue umsetzen. Der ermittelte Ersatzgeldbetrag soll im Rahmen der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung Lippeaue II zur anteiligen Finanzierung des Kaufes der Flurstücke 442, 443, 672, 673 mit einer Gesamtgröße von 9.778 m² der Flur 4, Gemarkung Lipperode sowie der Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Rahmen des Lippeaueprogramms verwandt werden. Die Sicherung dieser Regelung wird durch einen städtebaulichen Vertrag erfolgen, so dass auf eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Gemäß § 86 BauO NW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9 (1) BauGB. Erreicht werden soll eine in den wesentlichen Grundzügen abgestimmte Gestaltung des Quartiercharakters. Dies wird zur Wahrung des ortsüblichen Rahmens für erforderlich gehalten. Gewählt werden einzelne grundlegende und ortsübliche Rah-

menbedingungen, die noch einen großen Spielraum individueller Baufreiheit ermöglichen.

Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Zu den Regelungen seien einige Hinweise ergänzt:

- Besondere gestalterische Bedeutung kommt in Neubaugebieten der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist. Großformatige **Dachaufbauten etc.** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, teilweise wird das Dach als prägendes Gestaltungselement kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden daher Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, wenn diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite sowie Ortgang-Abstand untergeordnet sind.
- Die Gestaltung von **Pkw-Parkständen** ist städtebaulich wichtig: Kleinteilige Materialien dienen der städtebaulich und gestalterisch positiven Ausgestaltung der Parkplätze.
- **Einfriedungen** können vor allem zum öffentlichen Straßenraum große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt.

10. Flächenbilanz und Kostenermittlung

10.1 Flächenbilanz

1.	Allgemeine Wohngebietsflächen	ca. 12.950 m ²
	davon bereits bebaute Flächen ca. 2.700 m ²	
2.	Verkehrsflächen	ca. 2.000 m ²
	davon bereits vorhanden ca. 130 m ²	
3.	Fläche für die Abwasserbeseitigung	ca. 250 m ²
	Gesamtfläche	ca. 15.200 m²

10.2 Kostenbilanz

1.	Schmutz- und Regenwasserkanalisation mit Hausanschlüssen	ca. 215.000 DM
2.	Straßenausbau einschließlich Begrünung und Beleuchtung	ca. 280.000 DM
3.	Lärmschutzwand	ca. 200.000 DM
4.	Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft	ca. 35.000 DM
	Gesamtkosten	ca. 730.000 DM

Die Gesamtkosten werden durch Beiträge und Gebühren refinanziert. Hierzu ist vorgesehen, mit dem Maßnahmeträger einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

11. Bisheriges Planverfahren

11.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

In einem Bürgergespräch am 29.02.2000 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgestellt.

Von den anwesenden Bürgern wurden keine die planungsrechtlichen Inhalte betreffenden Anregungen vorgetragen.

11.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erhob der Kreis Soest Bedenken gegen die vorgesehene Planung, da er die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht als erfüllt ansah und regte an, städtebauliche Alternativen zu erarbeiten.

Bereits im Vorplanungsstadium waren städtebauliche Alternativen wie die Nutzung durch einen Nahversorgungsmarkt untersucht worden. Da derartige Einrichtungen einen ausreichend großen Versorgungsbereich erfordern, der an diesem Standort nicht gegeben ist, schied diese Alternative aus. Es bot sich daher an, die durch Beckumer Straße und Holzstraße begrenzte und dem Ortskern Cappel zugeordnete Freifläche unter städtebaulichen Gesichtspunkten zur Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereiches zu nutzen.

Bedingt durch die Vorbelastung des Gebiets war trotz der aktiven Schutzmaßnahmen nicht für alle Bereiche eine Einhaltung der Orientierungswerte möglich. Dies kann aufgrund der dargelegten Gründe nur durch zusätzliche passive Schutzmaßnahmen erfolgen.

In der Gesamtwirkung aller Maßnahmen hingegen werden für die Bewohner des Gebietes gesunde Wohnverhältnisse gesichert.

Lippstadt, den 5. Juni 2000

(Wille)

Dipl.-Ing.