

Stadt Lippstadt Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 230 Cappel, Liesen Kamp

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Allgemeine Planungsvorgaben**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

- 2. Planerische Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan
 - 2.3 Planverfahren

- 3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.1 Grundflächenzahl
 - 3.2.2 Geschossigkeit
 - 3.2.3 Bauweise
 - 3.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

- 4. Erschließung**
 - 4.1 Äußere Erschließung
 - 4.2 Innere Erschließung
 - 4.3 Fuß- und Radwege, Wirtschaftswege
 - 4.4 Öffentlicher Nahverkehr

- 5. Ver- und Entsorgung**

- 6. Grünflächen**

- 7. Umweltbericht**

- 7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 7.2 Natur und Landschaft
 - 7.2.1 Naturräumliche Lage
 - 7.2.2 Geologie und Boden
 - 7.2.3 Wasser und Grundwasser
 - 7.2.4 Klima
 - 7.2.5 Heutige potentiell natürliche Vegetation
 - 7.2.6 Landschaftsbild / Erholung
 - 7.2.7 Heutige Nutzung
 - 7.2.8 Fauna
 - 7.2.9 Landschaftsökologische Eingriffsbewertung
- 7.3.0 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs
 - 7.3.1 Kompensationsmaßnahmen
 - 7.3.2 Kompensationsmaßnahmen im Baugebiet
 - 7.3.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen
- 7.4 Oberflächenentwässerung
- 7.5 Immissionsschutz
- 7.6 Hochwasserschutz
- 7.7 Denkmalschutz

- 8. Flächenbilanz**

- 9. Kostenbilanz**

- 10. Bodenordnung**

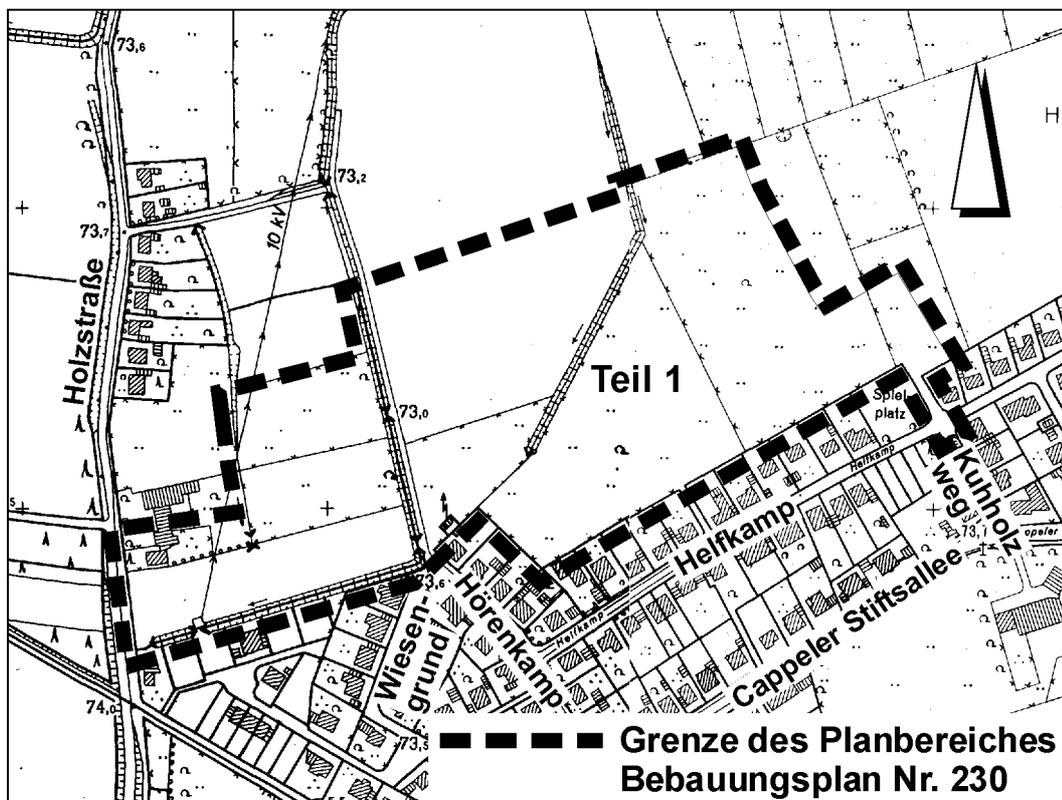
- 11. Gestaltungsvorschriften**

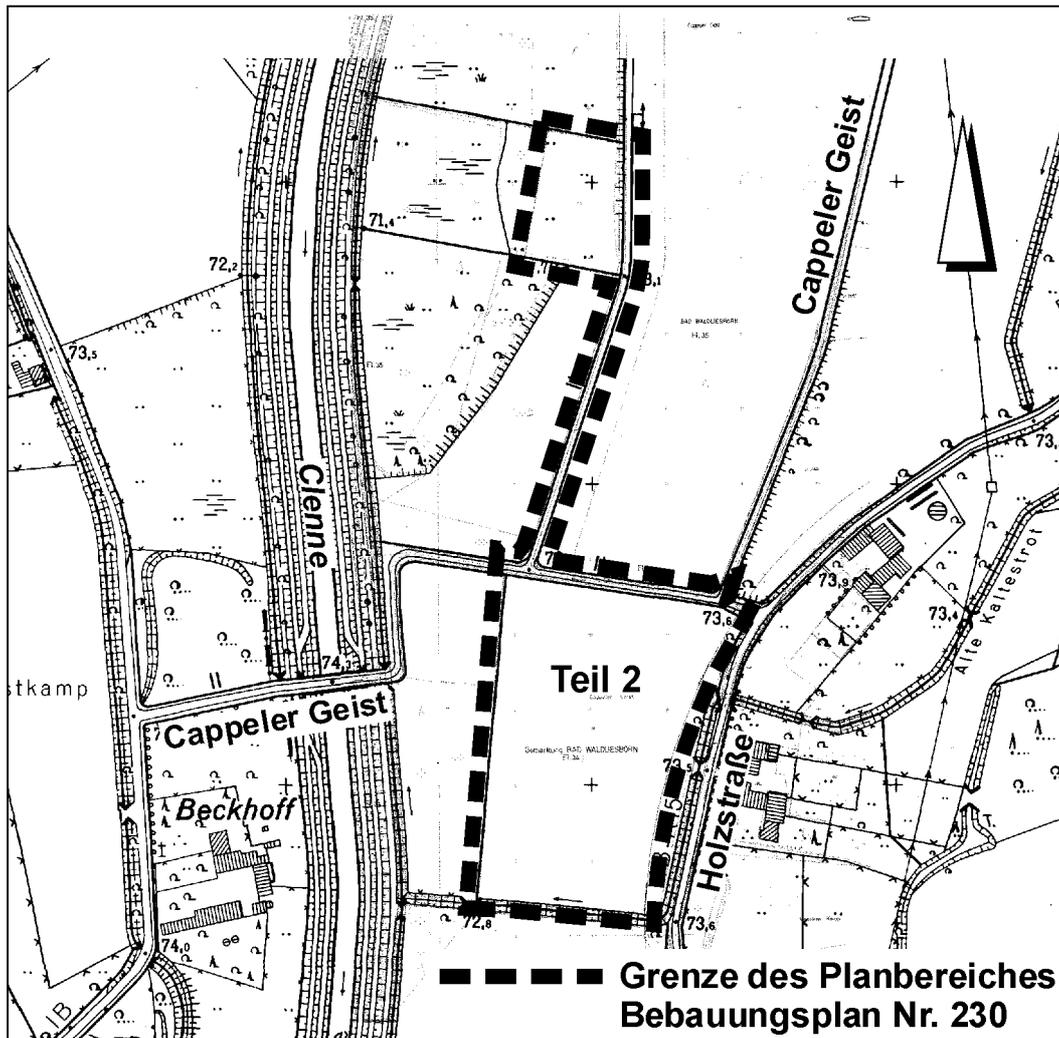
1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 Cappel "Liesen Kamp" ist aus den nachfolgenden Abgrenzungsplänen ersichtlich.

Die erste Teilfläche umfasst das Baugebiet "Liesen Kamp". Die zweite Teilfläche umfasst Flächen westlich der Holzstraße in der Gemarkung Bad Waldliesborn. Sie dienen als Kompensationsflächen für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Baugebiet "Liesen Kamp" ausgeglichen werden können.





1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

Im Stadtteil Cappel wurde nach der Erschließung der Baugebiete "Große und Kleine Kirmes" zu Anfang der 80er Jahre kein größeres zusammenhängendes Neubaugebiet mehr ausgewiesen. Cappel ist über eine Agglomeration von Gewerbe- und Industriebetrieben beidseitig der Beckumer Straße städtebaulich und funktional eng mit der nördlichen Innenstadt verflochten und aufgrund der Infrastrukturausstattung sowie des naturräumlichen Umfeldes ein gefragter Wohnstandort. Freie Kapazitäten im Bereich der Infrastruktur - insbesondere im Bereich der Grundschule - begünstigen eine Ergänzung dieses Standortes.

Vor dem Hintergrund der weiter positiv verlaufenden Einwohnerentwicklung in Lippstadt und der damit verbundenen gestiegenen Nachfrage nach Baugrundstücken beabsichtigt die Stadt Lippstadt in Zusammenarbeit mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lippstadt (GWL) im Ortsteil Cappel die Ausweisung und Erschließung eines größeren Neubaugebietes.

Neben der allgemein positiven Einwohnerentwicklung in Lippstadt wirkt sich auf den Stadtteil Cappel besonders die Expansion der hier ansässigen Gewerbebetriebe Hella und Rothe Erde aus. Seit Juli 1999 wurden z. B. im Werk "Hella Nord" ca. 180 Mitarbeiter und bei der Rothen Erde ca. 120 Mitarbeiter neu eingestellt, die z. T. im nahen Umfeld der Betriebe Wohnraum suchen.

Die Erweiterung der Wohnbauflächen im Nordwesten der Kernstadt und Cappel ist aufgrund der städtebaulichen und topografischen Gegebenheiten - der Lippeniederung mit dem Stadtwald und dem Überschwemmungsbereich der Glenne im Norden - letztlich nur im Bereich nördlich der Helfkampsiedlung und nördlich der Kernstadt möglich. Der aktuelle Gebietsentwicklungsplan sieht zwar im östlich angrenzenden Bereich am Nordrand der Kernstadt eine größere Siedlungserweiterung vor. Diese ist aber einerseits aus ökologischer Sicht deutlich hochwertiger, andererseits mittel- bis langfristig in der benötigten Größe und Lage nicht verfügbar. Die vielfältige Struktur der Eigentümer dieser Flächen und der hohe Anspruch naturschutzfachlicher Ziele lassen hier in absehbarer Zeit eine geordnete Planung, Erschließung und Umsetzung von Bauflächen nicht zu. Aufgrund dieser Sachverhalte beabsichtigt die Stadt Lippstadt, nördlich der Siedlung Helfkamp im Ortsteil Cappel eine neue Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan darzustellen und in diesem Bereich den Bebauungsplan Nr. 230 aufzustellen.

Die geplante Wohnbaufläche liegt in der Lippeniederung in einem Bereich mit grundwasserbeeinflusstem Sandboden. Eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet besteht hier nicht. Weiträumig ist die Gegend durch intensive ackerbauliche Nutzung bzw. Grünlandnutzung sowie in kleinen Teilflächen vorhandene Feldgehölze und 3 Einzelbäume gekennzeichnet. Entlang der Holzstraße sind auch Siedlungsansätze durch Hofanlagen und straßenbegleitende Wohnbebauung vorhanden.

In Anlehnung an die in der Siedlung Helfkamp vorhandene Siedlungsstruktur ist beabsichtigt, im Bereich "Liesen Kamp" eine Wohnbebauung in ein- und zweigeschossiger offener Bauweise vorwiegend für selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser vorzusehen. Die im Plangebiet vorhandenen gliedernden Landschaftselemente wie Feldgehölze, Einzelbäume und Gräben werden weitestgehend in die Planung einbezogen und als Grün- und Erholungsflächen ausgebildet werden, in die auch die erforderlichen Regenrückhaltemaßnahmen naturnah ausgebildet eingebunden werden sollen. Für den Übergang des geplanten Siedlungsbereiches zur freien Landschaft sollen entsprechende Grüneinfassungen im Planentwurf vorgesehen werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Fläche nördlich der Siedlung Helfkamp bisher als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der im Parallelverfahren betriebenen 108. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Umwandlung dieser Fläche zu Wohnbauland erfolgen. Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung bezieht sich zum Einen auf die Fläche des vorgesehenen Bebauungsplanbereiches. Sie umfasst aber darüber hinaus auch die heute bereits entlang der Holzstraße vorhandenen Siedlungsansätze und deren Hinterlandflächen.

Diese sollen zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden. Entsprechende verkehrliche Anschlussmöglichkeiten sollen im Bebauungsplan Nr. 230 vorgesehen werden.

Für die in der Gemarkung Bad Waldliesborn gelegenen Bebauungsplanflächen, die als Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen sind, verbleibt es bei der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Die Flächen sollen ökologisch aufgewertet werden, können aber weiterhin extensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

2.2 Bebauungsplan

Für das überwiegende Plangebiet sind keine verbindlichen Bauleitpläne vorhanden. Lediglich im Bereich des Kuhholzweges wird eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 Helfkamp einbezogen und überplant, um hier die Verkehrsfläche geringfügig zu Lasten des Kinderspielplatzes aufzuweiten.

2.3 Planverfahren

Bereits im Vorfeld der Planung wurden einzelne Träger öffentlicher Belange an der vorgesehenen Planung beteiligt, um hier insbesondere Aussagen zu der Hochwassersituation, der Entwässerung und des Landschaftsschutzes zu erhalten. Auf der Grundlage dieser Aussagen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 08.11.2001 die Durchführung der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 Cappel "Liesen Kamp" beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 08.01.2002 in Form eines Bürgergespräches statt. Von den anwesenden Bürgern wurde die vorgesehene Planung begrüßt. Bedenken gegen die vorgesehenen Planungsinhalte wurden in diesem Bürgergespräch nicht vorgetragen.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Cappel und grenzt an den Siedlungsbereich Helfkamp an. Abgeleitet aus der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur soll das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Abweichend vom Katalog der gem. § 4 BauNVO vorgesehenen zulässigen Nutzungen sollen hier im Bebauungsplan jedoch nur die gem. Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen wie Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Auch nicht ausnahmsweise sollen die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zugelassen werden.

Dieser Ausschluss erfolgt im Hinblick auf die periphere Lage dieses geplanten Siedlungsbereiches zum Kern des Ortsteils, in dem ausreichend Flächen für einige dieser Nutzungen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind insbesondere die großflächigen Nutzungen nicht mit der vorgesehenen Siedlungsstruktur und der auf eine überwiegende Wohnnutzung ausgerichteten Erschließungsplanung vereinbar.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl

Für das gesamte Wohngebiet wurde die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt, um in Ableitung der Dichtewerte aus dem vorhandenen Bestand eine ähnlich dichte Bebauung zu gewährleisten. Ziel des Bebauungsplanes ist vor-

rangig die Schaffung von Baugrundstücken für eigengenutzte Einfamilienhäuser, wie sie zurzeit üblicherweise im Stadtgebiet nachgefragt werden.

Überschreitungen der GRZ bis zu 0,35 sollen zugelassen werden, wenn hierdurch die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 der BauNVO um nicht mehr als 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl überschritten wird. Hierdurch soll bei kleineren Grundstücken insbesondere bei einer Doppelhausbebauung oder Reihenhausbebauung eine adäquate Bebaubarkeit für die vorgesehene flächensparende Bebauung gewahrt bleiben, ohne dass hierdurch bei summarischer Betrachtung eine höhere bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen erfolgt.

3.2.2 Geschossigkeit

Im Plangebiet wurde für die überwiegenden Flächen die eingeschossige Bebauung festgesetzt. Nur für die Baugrundstücke, die nördlich an die Siedlung Helfkamp angrenzen bzw. sich im westlichen Bereich nördlich der HAUPTERSCHLIEßUNG befinden, ist eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt worden. Diese Grundstücke eignen sich aufgrund ihrer Lage und des Zuschnitts für die Realisierung einer flächensparenden Bebauung. Die Errichtung adäquater Wohnflächen erfordert hier die Zulässigkeit eines 2. Vollgeschosses.

Für eine Teilfläche südlich der HAUPTERSCHLIEßUNG, die direkt im Westen an die Holzstraße angrenzt, wurde eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, um hier sowohl Eigentumsmaßnahmen in Form von Einfamilienhäusern als auch Wohnungsbau in einer zweigeschossigen Bauweise realisieren zu können.

3.2.3 Bauweise

Im Rahmen der offenen Bauweise soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung flächensparender Bebauung durch Reihenhäuser und Häusergruppen geschaffen werden. Dies gilt für eine kleinere Teilfläche der eingeschossig zu bebauenden Flächen ebenso wie für die Bereiche, für die eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist. Die eingeschossig bebaubaren Flächen sind überwiegend für eine Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt worden.

3.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Mit Ausnahme der beiderseits der HAUPTERSCHLIEßUNG von der Holzstraße im westlichen Bereich gelegenen Bauflächen, auf denen auch Geschosswohnungsbau zugelassen werden soll, ist im gesamten übrigen Plangebiet die Zulässigkeit auf zwei Wohnungen je Gebäude begrenzt worden. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass überwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhäuser entsprechend der gewünschten Siedlungsstruktur im Plangebiet errichtet werden und das auf diese Zielsetzung ausgerichtete flächensparende Erschließungsnetz ausreichend ist.

4. Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Über die geplante HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE ist das Baugebiet einerseits über den Hörenkamp und den Kuhholzweg über die Cappeler Stiftsallee zur Beckumer Straße (L 822) und andererseits an die Holzstraße (K 15) an das innerörtliche und regionale Verkehrsnetz angebunden.

Beide Hauptverkehrsstraßen weisen separate Radwege auf, die Bestandteil des innerörtlichen und regionalen Radwegenetzes sind.

4.2 Innere Erschließung

Das Baugebiet wird über eine an die Holzstraße angebundene in östlicher Richtung verlaufende Haupterschließungsstraße erschlossen, die in einem späteren Planungsschritt bis zum östlichen Rand der Siedlung Helfkamp verlängert werden kann. Entsprechend ihrer Funktion soll sie als Tempo-30-Zone eingerichtet werden und weist eine Breite von 9,5 m auf, die geeignet ist, im Separationsprinzip ausgebaut zu werden. Alle übrigen Straßen sind als Anliegerstraßen konzipiert und sollen als verkehrsberuhigte Bereiche im Mischprinzip ausgebaut werden. Sie sind in einer Breite von 6,5 m vorgesehen.

Das Erschließungssystem führt, auf die zu erhaltenen Gräben abgestimmt, die angrenzende rasternetzförmige Erschließung fort. In zwei Teilbereichen sind Stichstraßen zur Erschließung der Baublöcke vorgesehen, um hier die Grünachsen nicht durch Verkehrsstraßen zu durchschneiden.

4.3 Fuß- und Radwege, Wirtschaftswege

Der heute bereits vom Hörenkamp nach Norden führende Wirtschaftsweg, der als Verbindung zu dem nördlich gelegenen Frei- und Erholungsbereich dient, wird nördlich der geplanten Haupterschließungsstraße als Fuß- und Radweg beibehalten. Darüber hinaus wird die bestehende Fuß- und Radwegefläche nördlich vom Helfkamp führend bis zur parallel zum Helfkamp geplanten Anliegerstraße verlängert. Hieran schließen verkehrsberuhigte Stichstraßen an. Ein Fuß- und Radweg durchquert den Grünzug und bietet für Fußgänger und Radfahrer eine weitere durchgängige Anbindung zu den Frei- und Erholungsbereichen nördlich des Bebauungsplangebietes. Er erschließt die geplanten begrünten Grabenzonen mit dem angrenzenden Kinderspielplatz.

Im Bereich der geplanten Kompensationsflächen sind die vorhandenen Wirtschaftswege als Verkehrsflächen festgesetzt worden.

4.4 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die in der Cappeler Stiftsallee verlaufende Buslinie 632 im Taktverkehr mit der Innenstadt verbunden. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an den Einmündungen des Helfkamp und Hörenkamp. Ebenso verkehrt zeitweilig die Linie 662 auf dieser Strecke.

Über die Beckumer Straße verlaufen darüber hinaus eine regionale Buslinie und eine Nachtbuslinie von Lippstadt nach Beckum. Die nächstgelegene Haltestelle am Wendeplatz Cappel ist für die Bewohner des Plangebietes fußläufig gut erreichbar.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird ebenfalls durch die Stadtwerke sicher gestellt.

Ein bereits vorhandener, das bestehende Wohngebiet versorgender Trafo ist im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die heute im westlichen Bereich vorhandene in nördliche Richtung geführte oberirdische 110 kV-Leitung wird im Rahmen der Umsetzung der Planung unterirdisch entlang der Holzstraße verlegt werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über ein öffentliches Kanalnetz im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Zentralkläranlage zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Regenrückhaltebecken den Vorflutern im Plangebiet zugeführt. Näheres hierzu Pkt. 7.4 im Umweltbericht.

6. Grünflächen

Eingebunden in den Grünbereich des Vorfluters und die geplanten Regenrückhalteflächen ist ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt worden. Auf einer Fläche von 1.050 m² in zentraler Lage im Plangebiet mit einer guten fußläufigen Erreichbarkeit ist hier ein Spielbereich B gem. der Runderlasse des Innenministers NW vom 31.07.1974 und 29.03.1978 vorgesehen.

Er dient der Deckung des Kinderspielplatzbedarfes aus dem Plangebiet wie auch der südlich angrenzenden bestehenden Siedlungsbereiche.

Der heute im Bereich des Kuhholzweges vorhandene Kinderspielplatz bietet darüber hinaus noch weitere Spielmöglichkeiten. Nach der langfristigen Zielkonzeption für die zukünftigen Wohnsiedlungsflächen nördlich des Helfkamps ist jedoch vorgesehen, diesen Spielplatz zugunsten eines im östlich geplanten Erweiterungsbereich zentral gelegenen neuen Kinderspielplatzes aufzugeben und eine auf die zukünftige Wohnsiedlungsentwicklung ausgerichtete Verteilung und Bedarfsdeckung von Kinderspielplatzflächen zu erlangen.

7. Umweltbericht

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der Größe des Planbereiches und der vorgesehenen Planungsinhalte ist eine allgemeine Vorprüfung bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG nicht erforderlich.

7.2 Natur- und Landschaft

7.2.1 Naturräumliche Lage

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Westfälischen Bucht. Naturräumlich ist es der Haupteinheit Ostmünsterland zuzuordnen. Dort liegt es in der Untereinheit „Obere Lippetalung“. Es handelt sich um eine Niederungszone, die von der Lippe und ihren größeren Vorflutern der Glenne und dem Boker-Kanal durchflossen werden.

Charakteristisch für die Westfälische Bucht ist eine Untergliederung der landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Wallhecken, Baumreihen, Alleen, Einzelbäume, Gewässerläufe und baumgesäumte Einzelhöfe. Morphologisch ist ein flachwelliges bis ebenes Relief vorherrschend.

In ihrer Kombination lassen diese Elemente den Eindruck einer Parklandschaft entstehen, der für weite Teile der Münsterländischen Bucht kennzeichnend ist.

Es liegt in einer Höhe von etwa 73 m ü NN.

7.2.2 Geologie und Boden

Geologisch ist der Untergrund im Untersuchungsgebiet von quartären Ablagerungen der Weichselkaltzeit, in der Form von Flussablagerungen und umgelagerten Flugsanden, die aus Fein- und Mittelsanden bestehen, geprägt. Fluviale Ablagerungen aus dem Holozän ergänzen diese Sande und Schluffe. Räumlich liegt das Gebiet auf der pleistozänen Oberen Niederterrasse der Lippe.

Dem Bohrbefunden des Gutachtens der Fa. KLEEGRÄFE gemäß besteht der Oberboden aus einem „ ... gewachsenen Mutterboden der mittleren Mächtigkeit von 40 cm ...“, wobei es sich „ ... zum einen um einen Fein-/Mittelsand mit organischen Beimengungen und zum anderen um einen Schluff mit organischen Beimengungen in überwiegend weicher Konsistenz ...“, handelt.

Den weiteren Bodenaufbau bestimmen Sande fluvialen Ursprungs in unterschiedlicher Körnigkeit, die insbesondere im östlichen Bereich auch in Wechsellagerung mit Schluffen anzutreffen sind. Im östlichen Bereich konnte in größerer Tiefe an zwei Stellen auch eine geringmächtige Torf-/Mulle-Schicht erbohrt werden.

Dabei ist insbesondere im west-/nordwestlichen Bereich bereits in einer Tiefe von etwa 2,0 m das Grundgebirge in Form von Tonmergelstein der mittleren Oberkreide (*Santon-Stufe*) anzutreffen, das von den entsprechenden Verwitterungstonen und –kiesen überlagert wird.

Im übrigen Untersuchungsgebiet reichen die fluvialen Ablagerungen dagegen in eine deutliche größere Tiefe (Gutachten KLEEGRÄFE).

Der Boden im untersuchten Gebiet ist vornehmlich als Gley und Naßgley stellenweise als Podsol-Gley anzusprechen. Besonders in feuchteren Perioden ist mit hohem Grundwasserstand und ausgeprägter Staunässe zu rechnen.

7.2.3 Wasser / Grundwasser

In dem bereits angesprochenen Gutachten wurde bei den Bohrungen im Sommer 2001 Grundwasser in Teufen von 1,0 bis 1,9 m angetroffen, dies bei einem deutlichen sommerlichen Grundwassertiefstand. Aufgrund des z. T. wasserundurchlässigen Untergrundes (Schluffe und Tonmergelstein) ist in feuchteren Phasen des Jahres mit einem deutlich höheren Grundwasserstand zu rechnen, was auch im Gutachten entsprechend geäußert wird. Es wird mit einem Anstiegspotential von etwa 1,0 m gerechnet, was in weiten Bereichen mit einem hohen Staunäsepotential gleichzusetzen ist.

Mehrere namenlose Gräben, queren bzw. begrenzen randlich das Gebiet und sorgen für eine entsprechende Vorflut. Die Gräben sind heute im Bereich von Zufahrten und auf einer Strecke von ca. 50 bzw. 100 m verrohrt. Als nächst größere Vorflut dient den Gräben die westlich in etwa 250 m Entfernung verlaufende Glenne, die selber kurz darauf bei Gut Nomekenhof in die Lippe mündet.

7.2.4 Klima

Der Naturraum Obere Lippetalung ist dem ozeanischen Klimaeinfluss zuzuordnen. Durch den Einfluss des Meeres besteht ein ausgeglichener Jahresgang der Temperatur. Kennzeichnend sind milde Winter und gemäßigte Sommer mit einer langen Vegetationsperiode. Die mittlere Januar-temperatur liegt dabei über 1,0° C, die mittlere Julitemperatur bei etwa 17,5° C und die mittlere Jahrestemperatur bei etwa 9,0 °C. Die Niederschlagsmenge im Untersuchungsgebiet beträgt 700 – 800 mm im Jahr, wobei das Niederschlagsmaximum im Sommer liegt.

Der Wind weht vorwiegend aus westlicher bzw. südwestlicher Richtung.

7.2.5 Heutige potentiell natürliche Vegetation

Ohne den Eingriff des Menschen würde sich im Untersuchungsgebiet nach BURR-RIECHTER (1973 und 1988) bei einer natürlichen Vegetationsentwicklung ein Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (*Stellario – Carpinetum*) entwickeln.

In trockeneren Bereichen könnte eine schwache Tendenz zu einem Buchen-Eichenwald (*Fago – Quercetum molinietosum*) erwartet werden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes (Gleye) dürfte die Rotbuche in den meisten Bereichen allerdings kaum Entfaltungsmöglichkeiten besitzen.

Da die naturnahen *Stellario-Carpineten* relativ schattig sind, kommt es nicht zu einer stärker ausgebildeten Strauchschicht. Nur in Saumbereichen am Waldrand kann sich eine reichere Strauchschicht entwickeln.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Arten der potentiell natürlichen Vegetation im Einzelnen näher erläutert.

7.2.6 Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum wird heute, neben der flächenmäßig bestimmenden landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Ackerbau und Grünlandnutzung, im wesentlichen von der auf mehreren Seiten die Horizontlinie bestimmenden Einzelhausbebauung mit den zugehörigen, typischen Ziergärten geprägt.

Wobei nach Osten hin der Untersuchungsraum eine größere Ausdehnung aufweist und die typische offene Landschaft bis zur abschließenden Bebauung durch Weidezäune, Gehölzstrukturen und Einzelbäume untergliedert wird. An der Westseite des Plangebietes angrenzend ist als Ausnahme zur üblichen Bebauung eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus, Nebengebäuden, einem anschließenden Zier- und Gemüse- bzw. Obstgarten. Im Norden bildet das Wäldchen des „Kuhholzes“ eine Zäsur im Landschaftsbild und die Grenze des Untersuchungsraumes nach dieser Seite hin. Ein Relief ist kaum ausgebildet und das Gebiet ist als eben zu bezeichnen.

Das Plangebiet selber mit seinen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist relativ offen. Wichtige Gliederungselemente sind hier drei großkronige, bildbeherrschende, alte Stiel-Eichen. Neben einzelnen Gehölzen entlang der namenlosen Gräben sind nur entlang einer Parzellengrenze weitere Gehölze in der Form von jungen Kopfweiden und einer jüngeren Eiche auf den ansonsten offenen Flächen des Plangebietes anzutreffen. Das Grünland wird als Weidefläche genutzt und ist durch Zäune unterglie-

dert. Die im Westen des Gebietes konzentrierten Ackerflächen sind intensiv genutzt und werden bis unmittelbar an die Parzellengrenze gepflügt.

Mehrere Entwässerungsgräben, die das Gebiet randlich begleiten bzw. queren, gliedern das Gebiet ebenfalls. Sie weisen allerdings aufgrund ihres begradigten Verlaufes, des Trapez-Profils des teilweise verrohrten Verlaufes und der sehr schmalen Randstreifen einen vergleichsweise geringen Strukturreichtum auf und treten landschaftlich nicht so in Erscheinung, wie dies möglich wäre. Eine im Westen in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stromleitung stellt ein weiteres, das Landschaftsbild prägendes Element dar. Der das Gebiet von Süd nach Nord querende asphaltierte Wirtschaftsweg ist ebenso ein Gliederungselement. Als heute einzige Wegeverbindung dient er auch der Erschließung für die Erholungsnutzung, die sich weitgehend auf die Naherholung in Form von Spaziergängen beschränkt.

7.2.7 Heutige Nutzung

Das Plangebiet unterliegt zur Zeit überwiegend einer landschaftlichen Nutzung. Neben größeren intensiv genutzten Äckern wird ein großer Teil des Gebietes als Grünland bewirtschaftet.

Kleinere Teilflächen werden für die Erschließung bzw. Infrastruktur (Wirtschaftsweg, Trafostation) mit den entsprechenden Wegeseitengräben und Säumen sowie für die Entwässerung in Form von profilierten, begradigten Gräben mit einem schmalen Seitenstreifen genutzt.

Eingestreut in die Landschaft befinden sich vereinzelt Kopfweiden, Einzelbäume und Sträucher.

Lediglich an der West-Grenze des Baugebietes ist ein Teil des ehemaligen landwirtschaftlichen Hofgrundstücks mit den zugehörigen Gartenflächen in das Baugebiet eingegliedert worden.

An der Ostseite des Baugebietes wird ein rd. 1,5 m breiter Streifen des Kinderspielfeldes für die Erweiterung der östlichen Zufahrt in Höhe des Kuhholzweges benötigt.

Der Einmündungsbereich zur Holzstraße(K 15) wird im Zuge der geplanten Baumaßnahme zu modifizierenden sein. Der entsprechende Abschnitt des Straßenraumes der Holzstraße(K 15) wird daher in die Bilanzierung einbezogen, ohne dabei Bestandteil des B-Planes zu sein.

Die Flächenbilanz der aktuellen Nutzung und der vorhandenen Vegetation wird im landschaftspflegerischen Begleitplan detailliert aufgeführt und erläutert.

7.2.8 Fauna

Vorkommen seltener und geschützter Tierarten sind aus dem Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht bekannt.

Eine Nutzung durch verschiedene Arten als Nahrungsraum, z. T. auch als Reproduktionsraum, konnte festgestellt werden, wobei es sich durchweg um verbreitete und allgemeine Arten handelt.

Eine Übersicht zu den im Untersuchungsgebiet festgestellten Tierarten ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Aufgrund der Lage am Rand des Wohngebietes, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Strukturarmut ist die derzeitige Eignung als Lebensraum für Flora und Fauna als eingeschränkt zu betrachten.

7.2.9 Landschaftsökologische Eingriffsbewertung

Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz gegeben.

Die Eingriffsmaßnahmen umfassen in erster Linie die Versiegelung und Teilversiegelung von intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen durch Bebauung und Straßenflächen.

Teilweise ist eine Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in öffentliche und private Garten- und Grünflächen vorgesehen.

Weiterhin ist eine weitgehende Aufhebung der Grabenverrohrung sowie eine Verbreiterung und Aufwertung der Gräben und ihrer Randstreifen geplant. Im Nebenschluss werden in diese Grünzonen mehrere kleine, naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken integriert. Dies wird zu einer deutlichen Verbesserung gegenüber der heutigen Situation führen.

Zur Realisierung der Maßnahme werden einzelne Büsche und Bäume beseitigt werden müssen. So weit wie möglich wird der Gehölzbestand allerdings geschont und z. T. erheblich erweitert werden. In jedem Fall werden die drei großen Stiel-Eichen durch entsprechende Festsetzung erhalten.

Der Umfang des zu erwartenden Eingriffs wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und in einer entsprechenden Bilanzierung quantifiziert.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung - Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft", herausgegeben von der Landesregierung NRW.

Die Ermittlung der Eingriffsbilanz führt zu folgendem Ergebnis:

Ausgangszustand /Bestand:	251.627 Wertpunkte
Planungszustand:	182.536 Wertpunkte
<hr/>	<hr/>
Kompensationsbedarf/Eingriffsbilanz:	<u>69.091 Wertpunkte</u>

Für die geplante Maßnahme ergibt sich aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ein Kompensationsbedarf von **rd. 69.100 Biotopwertpunkten**, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Die entsprechend durchzuführenden, zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen sollen außerhalb des Gebietes im naturräumlichen Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen stehen und auf Dauer einen angestrebten mittleren Biotopwert gewährleisten, der für den Ausgleich der Maßnahme erforderlich wird.

7.3.0 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs

- Die großen alten Stieleichen sind zu erhalten und strukturell so in die Planung einzubinden das sie in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.
- Die vorhandenen Kopfbäume werden an ihrem heutigen Platz erhalten und sofern dies nicht möglich, ist in die Nähe umverpflanzt bzw. ggf. durch Nachpflanzungen ersetzt.

- Während der Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz der Stamm- und Wurzelbereiche bei Bäumen gemäß DIN 18.920 vorzunehmen und wirksam zu halten.
- Um zusätzliche Bodenverdichtungen zu vermeiden, sind für den Baubetrieb und den Baustellenverkehr vorh. Wege oder die Baustraßen zu nutzen.
Bei nicht vermeidbarer Inanspruchnahme von Vegetationsflächen ist nach Abschluss der Baumaßnahme eine Tiefelockerung des Oberbodens durchzuführen.
- Bei Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Öle, Chemikalien etc.) ist sorgfältig auf einen sachgerechten Umgang zu achten.
- Durch den Verzicht von Dünger und Pestiziden auf den landwirtschaftlichen Flächen kommt es zu einer geringeren Belastung der Gräben und des Grundwassers mit diesen Stoffen.
- Die Gräben erhalten wesentlich breitere Uferstreifen und werden in ihrem Verlauf und der Ausgestaltung deutlich naturnäher gestaltet als sie es zur Zeit sind.
- Die Verrohrung der Gräben wird über weite Strecken aufgehoben und der Wasserlauf freigelegt. Dies führt zu einer deutlichen Aufwertung des Gewässers.
- Zur Verbesserung der Grünstrukturen werden Gehölze angepflanzt und die Versiegelung auf das Nötigste beschränkt.
- Die Verkehrsflächen werden auf das verkehrstechnisch unbedingt notwendige Maß beschränkt. Hierdurch kann im wesentlichen Umfang eine Flächenversiegelung bzw. Verbrauch vermieden werden.
- In Bezug auf den nur geringen Grundwasserflurabstand, sollte das Niederschlagswasser in die vorhandene Vorflut abgeleitet werden. In Verbindung damit sind die Gräben und deren Uferzonen als Lebensräume für Flora und Fauna zu verbessern. Der Regenrückhalteraum wird im Nebenschluss möglichst naturnah gestaltet.

7.3.1 Kompensationsmaßnahmen

Ein nicht unwesentlicher Teil des Eingriffs wird unmittelbar im Baugebiet durch eine Aufwertung der Biotopstrukturen insbesondere durch Pflanzmaßnahmen aber auch durch die Freilegung des z.T. verrohrten Grabenlaufes und dessen ökologischer Aufwertung erreicht. So ist die Anlage eines geschwungenen und mit unterschiedlichen Böschungsneigungen ausgestatteten Bachverlaufes und die deutliche Verbreiterung der Uferstreifen geplant.

Der vorgesehene Kinderspielplatz wird durch großzügige Anpflanzungen in die Gestaltung des angrenzenden Grabenverlaufes eingebunden und sorgt für eine zusätzliche Begrünung des Plangebietes. Weitere Gehölzstrukturen werden entlang des Grabens und im Bereich des Straßenbegleitgrünes vorgesehen.

Da der geplante Eingriff nicht vollständig im Eingriffsgebiet ausgeglichen werden kann, sind ergänzende Kompensationsmaßnahmen auf Flächen im naturräumlichen Zusammenhang vorzusehen. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH als Erschließungsträger hat zu diesem Zweck zwei Flurstücke westlich des Gebietes in der Nähe der Glenne erworben.

7.3.2 *Kompensationsmaßnahmen im Baugebiet*

In den Bereichen des Bebauungsplanes, die zukünftig den Siedlungsbereich zur freien Landschaft begrenzen werden, ist als randliche Einbindung die Anlage einer einreihigen Gehölzbeplantzung vorgesehen und durch entsprechende Festsetzung abgeleitet aus den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags festgesetzt worden. Bei den zu verwendenden Pflanzarten handelt es sich um standortgerechte heimische Gehölze.

Entlang der Uferrandbereiche der Gräben und der vorgesehenen Regenrückhaltebereiche ist die Anpflanzung einzelner Bäume, Einzelsträucher, kleinerer Gebüschgruppen und zusätzlicher Pflanzenarten als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Die Randstreifen sind darüber hinaus mit einer Kräutermischung einzusäen. Im Ufersaumbereich ist durch gezielte Initialpflanzung von Sumpf- und Röhrrichtpflanzung die Entwicklung zu fördern.

Der Kinderspielplatz soll durch geeignete ungiftige Bäume und Sträucher eingegrünt und in das Gestaltungskonzept entlang der Uferrandbereiche einbezogen werden.

7.3.3 *Externe Ausgleichsmaßnahmen*

Da der geplante Eingriff nicht vollständig im Plangebiet auszugleichen ist, sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. So ist vorgesehen, zum Ausgleich der ermittelten Biotopdifferenz eine zurzeit intensiv genutzte Ackerfläche von ca. 2,6 ha in eine extensive Grünlandnutzung zu überführen bzw. der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Bei einer zweiten externen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Grünlandfläche von ca. 0,48 ha. Sie ist zurzeit eine intensiv genutzte mehrschurige Mähwiese. Sie soll in Feuchtgrünland / Nasswiese, Großseggenried umgewandelt werden.

Beiden Flächen liegen nördlich des Baugebietes östlich der Holzstraße im Nahbereich der Glenne. Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird eine Wertsteigerung der Flächen um 146.862 Biotop-Wertpunkte erreicht. Der geplante Eingriff im Baugebiet kann somit zusammen mit den internen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Es verbleibt dabei ein Überschuss von 77.771 Biotop-Wertepunkten, der der GWL auf einem Ökokonto für zukünftige Planungen gutgeschrieben wird.

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan im Einzelnen aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Um die Durchführung und darüber hinaus auch die Bewirtschaftungsauflagen sowie die Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen rechtlich zu sichern, soll ein städtebaulicher Vertrag mit der GWL als Maßnahmenträger geschlossen werden. Sie hat die Grundstücke Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 35, Flurstücke 78 und 125 bereits erworben. Im Bebauungsplan sind die Grundstücke als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich die vorhandenen Wirtschaftswege als öffentliche Verkehrsfläche fest.

7.4 **Oberflächenentwässerung**

Nach dem Landeswassergesetz (§ 51a LWG NW) besteht die Verpflichtung zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers. Wie zuvor ausgeführt wird das Plangebiet im Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser soll

vorzugsweise auf dem Grundstück versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dies möglich ist.

Das Büro für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräfe ermittelte in seinem hydrogeologischen Gutachten das Versickerungspotential. Wegen der materialspezifischen Negativneigung des Bodens sowie aufgrund des durchgängig sehr geringen Grundwasserflurabstandes kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet versickerungstechnisch nicht möglich und wasserrechtlich nicht zulässig ist.

Es ist daher vorgesehen, das Niederschlagswasser über Regenrückhaltebecken gedrosselt in den vorhandenen Gräben abzuleiten. Hierdurch kann Retentionsvolumen aktiviert und der gedrosselte Abfluss in die weitergehende Vorflut auf den natürlichen Abfluss reduziert werden.

Das auf der Basis des Bodengutachtens erarbeitete Entwässerungskonzept sieht neben den Uferbereichen mehrere unterschiedlich große, naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken im Nebenschluss vor.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in separaten Kanälen gesammelt und in Richtung der geplanten Regenrückhaltebecken abgeführt.

Das Niederschlagswasser von den Planstraßen wird in Rinnen gesammelt und über Regelläufe dem Regenwasserkanal zugeführt. Der Niederschlagswasserabfluss der privaten Grundstücke wird über Hausanschlussschächte den Regenwasserkanälen übergeben und erhält über die Regenrückhaltebecken Vorflut zu dem Gewässer.

Im Zuge der Planung werden die Ufer der heute begradigten und schmalen Gräben deutlich verbreitert. Die vorhandenen verrohrten Abschnitte der Gräben werden auf längeren Strecken aufgehoben. Außerdem sollen die Gräben durch einen geschwungenen Verlauf insgesamt naturnäher und vielfältiger ausgebildet werden.

7.5 Immissionsschutz

Auf den Planbereich wirkt im westlichen Bereich der Lärm der Holzstraße (K 15) sowie der WLE-Bahnlinie Lippstadt-Beckum ein.

Maßgeblich für die Belastung ist im Planbereich die Belastung durch die Holzstraße. Die Lärmberechnung ergibt für die direkt an die Holzstraße grenzenden Flächen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. An der der Straße nächstgelegenen Fassade der möglichen Neubebauung werden Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 5,2 dB(A) am Tage und 7,2 dB(A) in der Nacht zu erwarten sein. In der vorhandenen städtebaulichen Situation, die hier bereits eine straßenbegleitende, zur Straße hin orientierte und von ihr erschlossene Bebauung aufweist, ist eine Anordnung aktiver Schutzmaßnahmen nicht realisierbar. Daher wurde für die betroffene Fläche in etwa einer Grundstückstiefe, auf der die Orientierungswerte überschritten werden, passiver Lärmschutz im Bebauungsplan festgesetzt. Durch Lärmschutzfenster und zusätzliche schallgedämmte Dauerlüftungen in den Schlafräumen, von denen eine Sichtverbindung zur Holzstraße besteht, kann eine ungestörte Nachtruhe bei ausreichenden Lüftungsverhältnissen gewährleistet werden. Bei Öffnungen zur schallabgewandten Gebäudeseite ist eine ausreichende Nachtruhe bereits bei geöffneten Fenstern gewährleistet.

7.6 Hochwasserschutz

Westlich des Plangebietes verläuft die Glenne, deren Hochwasserschutzanlagen (Deiche) nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Es sind bereits alternative Planungen für einen verbesserten Hochwasserschutz erarbeitet worden, die zurzeit mit den Betroffenen abgestimmt werden. Alle Planungsvarianten stellen einen Hochwasserschutz für den Ortsteil Cappel und die geplante Siedlungserweiterung sicher. Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist nicht als Retentionsraum erforderlich.

Bis zur Umsetzung der Maßnahme wird noch eine geraume Zeit verstreichen. Für den Fall eines Deichbruchs bei einem 100jährigen Hochwasserereignis können die Baugebietsflächen in ihrer jetzigen Höhenlage überflutet werden. Deshalb ist die Lage der Erschließungsstraßen und des Geländes am Rand des Baugebietes so konzipiert, dass sie über dem zu erwartenden Wasserspiegel liegen. Zum Schutz der Überflutung der Erdgeschosse der Gebäude wurde darüber hinaus festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 30 cm über dem geplanten Straßenniveau liegt. Hierdurch ist gesichert, dass für den o. a. Eventualfall bis zur Realisierung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen ein Schutz sichergestellt ist.

7.7 Denkmalschutz

Nach heutigem Erkenntnisstand werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

8. Flächenbilanz

1.	Allgemeines Wohngebiet Planung: ca. 54.496 m ² Bestand: ca. 1.100 m ² Gesamt: 55.596 m ²	= 68,3 %
2.	Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz ca. 1054 m ²	= 1,3 %
3.	Öffentliche Verkehrsflächen Bestand: ca. 1.200 m ² Planung: ca. 11.773 m ² Gesamt: ca. 12.973 m ²	= 15,9 %
4.	Flächen für die Abwasserbeseitigung Gräben und Regenrückhaltebereiche ca. 11.691 m ²	= 14,4 %
5.	Flächen für Versorgungsanlagen Trafostation (vorh.) ca. 70 m ²	= 0,1 %
	Gesamtfläche 81.384 m²	= 100 %

9. Kostenbilanz

1.	Entwässerungsanlagen	
1.1	Schmutzwasserkanäle einschl. Hausanschlüsse	350.000 €
1.2	Regenwasserkanäle einschl. Hausanschlüsse	325.000 €
1.3	Regenrückhaltebecken	145.000 €
1.4	Begrünungsmaßnahmen und Unterhaltungswege im Bereich der Gräben und Regenrückhaltebecken	125.000 €
	Summe 1	945.000 €
2.	Verkehrsanlagen	
2.1	Baustraßen, Straßenendausbau, Fuß- und Radweg	715.000 €
2.2	Straßenbeleuchtung	55.000 €
2.3	Straßenbegleitgrün	15.000 €
	Summe 2	785.000 €
3.	Kinderspielplatz	65.000 €
4.	Ausgleichsmaßnahmen (anteilige Kosten einschl. Grunderwerb für den Bebauungsplan Nr. 230)	52.000 €
	Summe	1.847.000 €

10. Bodenordnung

Da das Plangebiet mit Ausnahme der Hofstelle von der GWL erworben worden ist, ist eine Bodenordnung nicht erforderlich. Die öffentlichen Flächen gehen unentgeltlich in das Eigentum der Stadt Lippstadt über.

11. Gestaltungsvorschriften

Im Hinblick auf das im angrenzenden Siedlungsbereich vorhandene durchgrünte Siedlungsbild wurde festgesetzt, dass als Grundstückseinfriedigungen zu den öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen nur Hecken zulässig sind.

Auf weitergehende Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude und der Dächer wurde aufgrund des heterogenen Umfeldes verzichtet. Somit ergeben sich für die zukünftigen Bauherren unter Wahrung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen vielfältige Möglichkeiten der individuellen Gestaltung.

Lippstadt, den 20. Juni 2002

(Wille)
Dipl.-Ing.

- Anlagen
1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 2. Lärmprognose