

STADT **LIPPSTADT**

Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 265 Cappel, Markt Cappeler Stiftsallee

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen	2
1.2.1	Flächennutzungsplan	2
1.2.2	Bebauungsplan	3
2	Ausgangssituation und Planungsziel	3
3	Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4	Verkehrerschließung	7
5	Umweltbericht	8
5.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	8
5.2	Ver- und Entsorgung	8
5.3	Natur- und Landschaftspflege	9
5.3.1	Lage des Untersuchungsgebietes	9
5.3.2	Landschaftsschutzgebiet	9
5.3.3	Naturräumliche Gegebenheiten	9
5.3.4	Biotopbestand	10
5.3.5	Eingriffsbilanzierung	11
5.3.5.1	Bewertung der Bestandsflächen	11
5.3.5.2	Bewertung der Planung	11
5.3.5.3	Ermittlung des Kompensationswertes	12
5.3.6	Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahmen	12
5.3.7	Wertmäßige Erfassung der Ausgleichsmaßnahmen	12
5.4	Immissionsschutz	13
5.4.1	Objekt und Aufgabenstellung	13
5.4.2	Beurteilungsgrundlage	14
5.4.3	Betriebszeiten	14
5.4.4	Geräuschemission	14
5.4.5	Berechnungsergebnisse	15
6	Flächenbilanz	15
7	Gestaltungsvorschriften	15

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 265 Cappel, Markt Cappeler Stiftsallee wird, wie in der Abbildung dargestellt, abgegrenzt:



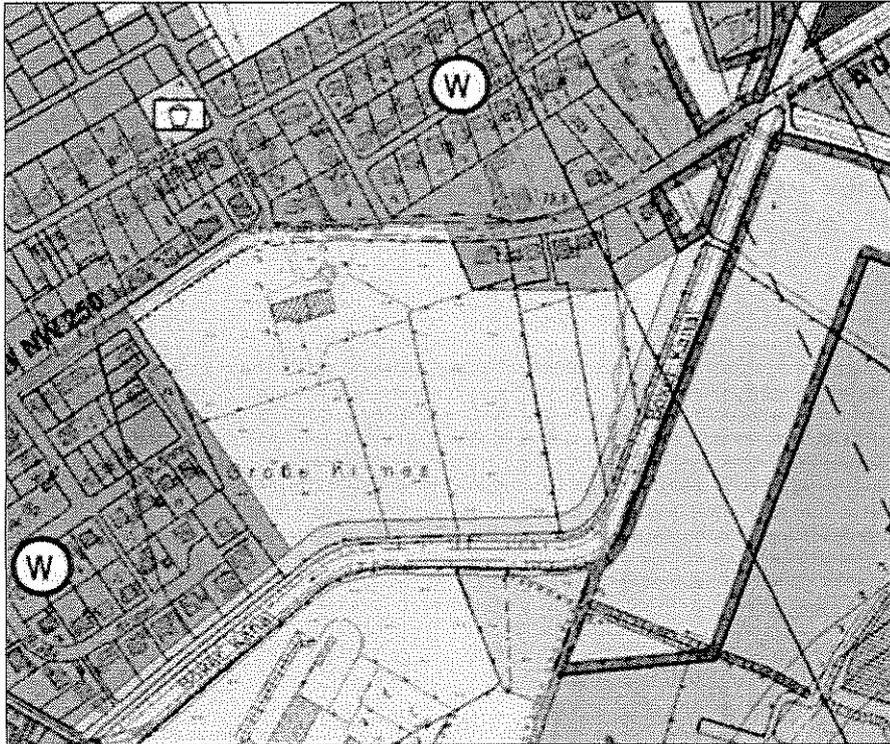
1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 stellt den überplanten Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sollen neben der Darstellung einer Nahversorgungsfläche als Sondergebiet die westlich gelegenen Flächen, angrenzend an die Wohnsiedlung Große Kirmes, als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Da weitere Bereiche entlang des Boker Kanals im Einwirkungsbereich des Industriebetriebes Hella liegen, ist das Heranrücken einer Wohnbebauung an die Immissionsquelle auszuschließen. Im Jahre 1991 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 Gaußmanns Weg für den Bereich der Fa. Hella ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Dort wurden Aussagen getroffen, wie in Folge der Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes der Fa. Hella eine Minimierung der Beeinträchtigungen für den Landschaftsraum des Boker Kanals bzw. der

Goselake erreicht werden kann. Zum Schutz dieses sensiblen und ökologisch wertvollen Bereiches wurde entlang des Boker Kanals eine Pufferzone vorgeschlagen, die die Leistungsfähigkeit der am Boker Kanal vorhandenen Biotoptypen und Biozösen nachhaltig sichern soll. Deshalb soll, wie im Flächennutzungsplan schon auf der Südseite des Boker Kanals dargestellt, ebenfalls auf der Nordseite eine Maßnahme für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden.



1.2.2 Bebauungsplan

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 265 sind keine verbindlichen Bebauungspläne vorhanden. Es handelt sich in Teilbereichen um nicht beplante Innenbereichs- sowie Außenbereichsflächen.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Der Stadtteil Cappel sowie die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche der nordwestlichen Kernstadt verfügen heute über keine adäquate Nahversorgung. Ein Lebensmittelmarkt befindet sich heute an der Beckumer Straße nahe der Udener Straße, der Discounter ALDI liegt am Triftweg. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und Infrastrukturplanung – unter dem Aspekt gleichwertiger Lebensbedingungen in den Stadtteilen – wurde zunächst angestrebt, hier eine Verbesserung in der Gestalt eines neuen Lebensmittelvollversorgers herbeizuführen.

Im Rahmen der Untersuchung möglicher Ansiedlungsräume war zunächst ein Standort für einen Lebensmitteldiscounter (Plus) an der Einmündung der Beckumer Straße in die Holzstraße geplant. Im Rahmen des landesplanerischen Abstimmungsverfah-

rens zur Flächennutzungsplanänderung für diesen Standort haben die Behörden gegen die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes Bedenken geltend gemacht. Der landesplanerischen Anpassung wurde insbesondere deshalb nicht zugestimmt, da es sich um einen nicht integrierten Standort handelt und die Fläche im Überschwemmungsgebiet der Glenne liegt. Die Bedenken konnten trotz intensiver Bemühungen nicht ausgeräumt werden.

Nach Gesprächen mit der Bezirksregierung Arnsberg wurde eine Vorlage zum Regionalrat mit dem Ziel, eine Zustimmung zu diesem Standort zu erreichen, zurückgezogen, um nochmals Alternativen zu prüfen.

Im weiteren Verfahren war seitens eines Investors für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der Standort an der Cappeler Stiftsallee vorgeschlagen worden. Hier stehen geeignete Flächen zur Verfügung, die den Ansprüchen an Größe, integrierter Lage sowie Verfügbarkeit für einen Nahversorgungsstandort entsprechen.

Nachdem die Bemühungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers, vor allem wegen des geringen Einzugsbereiches, gescheitert waren, interessierte sich nun der Lebensmittel-Discountmarkt Aldi für den Standort an der Cappeler Stiftsallee. Vorgesehen ist, den Betrieb ALDI-Markt vom Triftweg hierher zu verlagern, mit dem Neubau zu vergrößern und zugleich anderen ergänzenden Betrieben – Fleischer, Bäcker und Drogeriewaren – die Chance zu geben, sich hier ebenfalls anzusiedeln.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 09.11.2006 der Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes im Stadtteil Cappel südlich der Cappeler Stiftsallee grundsätzlich zugestimmt. In Abstimmung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sollten jedoch vor Einleitung der Bauleitplanverfahren die städtebaulichen, verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die planungsrechtliche Zulässigkeit für einen Nahversorgungsmarkt an diesem Standort geprüft werden.

Die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus Köln – wurde deshalb gebeten, die möglichen Alternativen in Ihre Untersuchungen einzubeziehen. Im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten an den Standorten in Cappel kommt die GMA zu folgendem Ergebnis:

„Bei der Überprüfung der möglichen Auswirkungen der Planobjekte auf die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung und Ordnung der Stadt Lippstadt sind die standortprägenden ortsstrukturellen, verkehrlichen und nutzungsstrukturellen Rahmenbedingungen als Prüfkriterien zu berücksichtigen.“

Die Untersuchungsstandorte Beckumer Straße / Holzstraße und Cappeler Stiftsallee sind Randlagen der Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Cappel zugeordnet. Der Planstandort Beckumer Straße / Holzstraße befindet sich am westlichen Ortsrand an einem dezentralen Standort, während der Standort Cappeler Stiftsallee unmittelbar an die umgebende Wohnbebauung anschließt und auf Grund der Lage eine Mittelpunktfunktion ausüben könnte. Von Bedeutung ist, dass der Stadtteil Cappel derzeit über kein Nahversorgungszentrum verfügt. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe (Bäcker, Apotheke, Blumengeschäft, Spar Express) haben ihre Standorte an der Beckumer Straße, ohne

das Verbundeffekte im Rahmen der fußläufigen Einkaufs bestehen (Streubesatz entlang der Beckumer Straße). Südöstlich grenzt an den Stadtteil Cappel ein Areal industrieller und gewerblicher Nutzungen an, so dass sich auch die Versorgungseinrichtungen in der nordwestlichen Kernstadt in einer vergleichsweise großen Entfernung befinden (ca. 2 km zum Rewe Standort Am Weinberg).

Da die Standortprüfung der Stadt Lippstadt im Stadtteil Cappel keine Verfügbarkeit eines Entwicklungsstandortes im Umfeld der vorgegebenen Ansätze einer wohnungsnahen Versorgung entlang der Beckumer Straße ergeben hat, stellt der Standort Cappeler Stiftsallee einen sinnvollen Ergänzungsstandort dar. Auf Grund der Lage zu den Wohnsiedlungsbereichen handelt es sich um einen siedlungsstrukturell integrierten Standort, der von der Stadtteilbevölkerung überwiegend innerhalb eines 700 m-Radius erreichbar ist. Darüber hinaus kann das Planvorhaben ergänzende Versorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung der nordwestlichen Kernstadt (insbesondere der Wohngebiete um den Triftweg) übernehmen.

Mit der Verlagerung des Aldi Marktes wird jedoch eine deutliche Verschlechterung der Versorgungssituation am Standort Triftweg eintreten, da auf Grund der baustrukturellen und erschließungsbezogenen Rahmenbedingungen eine Wiederbelegung des Altstandortes mit einem leistungsfähigen Lebensmittelanbieter nicht zu erwarten ist. Damit entfielen für die Nahversorgungslage Triftweg jedoch der Magnetbetrieb, so dass der Bestand der benachbarten kleinstrukturierten Betriebe gefährdet erscheint.

Der Standort Beckumer Straße / Holzstraße ist auf Grund der peripheren Zuordnung zu den Wohnsiedlungsbereichen deutlich schlechter geeignet, wohnungsnaher Versorgungsfunktionen zu übernehmen. Gleichwohl weist der Standort eine deutlich bessere Verkehrseignung auf, da er sich an der Beckumer Straße als Hauptverkehrsachse befindet. Da auch die Nahversorgung in Lebensmittel-SB-Märkten überwiegend mit dem Pkw erledigt wird, ist durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Marktes mit einer erheblichen Verkehrsbelastung der Umgebung zu rechnen, die im Falle des Standortes Cappeler Stiftsallee auf Wohngebietsstraßen gelenkt würde, während der induzierte Kundenverkehr am Standort Beckumer Straße / Holzstraße ganz überwiegend über Hauptverkehrsstraßen geleitet würde.

Gleichwohl erscheint in der Abwägung nur der Standort Cappeler Stiftsallee als Nahversorgungsstandort für den Stadtteil Cappel geeignet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der geplante Lebensmitteldiscountmarkt auf Grund der begrenzten Sortimentsbreite nur eingeschränkte Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann, so dass eine Ergänzung mit kleinstrukturierten Nahversorgungsbetrieben (u. a. Bäckerei, Metzgerei, Obst und Gemüse, Drogeriewaren, Blumen, Kiosk/Schreibwaren) im Sinne eines Nahversorgungszentrums sinnvoll erscheint.“

Im Zuge der verkehrlichen Fachplanung wurde der Nachweis der gesicherten und verträglichen Verkehrserschließung des geplanten Marktes an der Cappeler Stiftsallee geführt. Dies beinhaltet sowohl die Bemessung der geplanten Verkehrsanlagen als auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungssysteme.

In der Zusammenfassung des Gutachtens, erstellt durch das Ing.-Büro Holzhauer aus Lippstadt, werden folgende Aussagen getroffen.

„Für die Anbindung der geplanten Handelsansiedlung an der Cappeler Stiftsallee wurden die maßgebenden Verkehrsmengen aus Querschnittszählungen der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 2006 übernommen, für einen 10-jährigen Planungszeitraum auf das Jahr 2017 prognostiziert und mit der, nach dem Verfahren Bosserhoff, ermittelten Verkehrserzeugung überlagert und dargestellt.

Danach werden die aus der Marktansiedlung ermittelten Verkehre einen Anteil von ca. 40 % des erwartenden Gesamtverkehrs erreichen, was prozentual gesehen viel erscheint, sich durch die geringen absoluten Stundenbelastungen aber relativiert. So führen die entstehenden Kundenverkehre, einschließlich der prognostizierten allgemeinen Verkehrszunahme, zu einer max. Erhöhung der Verkehrsbelastung von derzeit 1,3 Fahrzeuge pro Minute auf 2,5 Fahrzeuge pro Minute auf dem betrachteten Abschnitt.

Auswirkungen auf die vorhandenen Fußgänger- und Schülerverkehre wurden im Gutachten nicht festgestellt.

Die bei einer möglichen Aufgabe des bisherigen Marktstandortes am Triftweg befürchteten Verkehrszunahmen in diesem Baugebiet wird nicht geteilt. Es wird sich lediglich eine Änderung des Fahrziels ergeben, nicht aber eine Änderung der Verkehrsmenge. Kunden, die bisher aus Cappel den Markt am Triftweg anfahren, werden dann durch Kunden, die vom Triftweg den Markt in Cappel anfahren, ersetzt“.

In Schreiben des Projektentwicklers „ProjekTRIO aus Oelde“, vom 29.08.2007 und vom 28.07.2008, wird die Durchführung der Bauleitpläne zur Verlagerung des ALDI-Marktes am Triftweg an den neuen Standort an der Cappeler Stiftsallee beantragt. Die Verkaufsfläche soll ca. 950 m² betragen, so dass ein Sondergebiet festgesetzt werden muss. Neben dem ALDI-Markt soll in einem zweiten Bauabschnitt ein Drogeriemarkt, eine Bäckerei und eine Fleischerei in einem gesonderten Gebäude südöstlich des Marktes untergebracht werden. Zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs sollen ca. 80 bis 100 Stellplätze realisiert werden. Die hierfür erforderlichen Grundstücksverhandlungen sind bereits abgeschlossen.

3 Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich standortbezogen ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum fest, unterteilt in Discounter mit einer Verkaufsfläche von 950 m² und Drogerie-, Fleisch- und Wurstwarenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 400 m². Darüber hinaus sollen Dienstleistungsbetriebe wie Postagentur, Foto- und Lottoannahmestellen zugelassen werden.

Neben der Versorgung des Stadtteils Cappel soll der Markt auch anteilig die benachbarten Siedlungsbereiche der Lippstädter Nordstadt mitversorgen.

In Folge dieser Planung sind die nachfolgend genannten Sortimente und Nutzungen für den geplanten Markt zulässig:

- a) Versorgungsrelevantes Kernsortiment wie Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika)
- b) nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel bis zu 10% der Verkaufsfläche

Für den Marktbereich wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 gewählt, um für die gewerblich genutzten Flächen eine gute Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen. Die abweichende Bauweise wurde festgesetzt, um in offener Bauweise längere Baukörper als 50 m zulassen zu können. Die überbaubare Grundstücksfläche für den Drogeriemarkt, die Bäckerei und Fleischerei wurde so platziert, dass über die nördlich angeordnete Stellplatzanlage weiter Handelseinrichtungen erschlossen werden können.

4 Verkehrserschließung

Der Planbereich wird im Norden durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Cappeler Stiftsallee tangiert.

Bei der Cappeler Stiftsallee, die ab dem Ortsrand die Bezeichnung Brandenburger Straße trägt, handelt es sich um eine nicht klassifizierte Verbindungsstraße zwischen den beiden nördlich von Lippstadt gelegenen Ortsteilen Cappel und Bad Waldliesborn. Sie findet im Westen Anschluss an die Beckumer Straße (L 822), eine Hauptzufahrtsstraße nach Lippstadt aus nordwestlicher Richtung sowie im Osten an die Wiedenbrücker Straße, eine Verbindung zwischen der Kernstadt von Lippstadt und Bad Waldliesborn. Der Straßenzug der Cappeler Stiftsallee besitzt keine maßgebende verkehrstragende Bedeutung, was die geringen Belastungszahlen belegen. Im Bereich des geplanten Marktes verfügt die Cappeler Stiftsallee über einen 6 m breiten Fahrbahnquerschnitt mit durchgehenden 2 m breiten Parkstreifen und ca. 2,25 m breiten Gehwegen auf beiden Seiten. Eine Gliederung und städtebauliche Prägung erhält der Straßenabschnitt durch regelmäßig angeordnete Baumbeete mit altem Baumbestand (Allee) in den Parkstreifen.

Für die Anbindung der geplanten Handelsansiedlung an die Cappeler Stiftsallee wurden die maßgebenden Verkehrsmengen aus Querschnittszählungen der Stadt Lippstadt aus dem Jahre 2006 übernommen, für einen 10-jährigen Planungszeitraum auf das Jahr 2017 prognostiziert und mit der nach dem Verfahren Bosserhoff ermittelten Verkehrserzeugung überlagert und dargestellt.

Danach werden die aus der Marktansiedlung ermittelten Verkehre einen Anteil von ca. 40 % des erwarteten Gesamtverkehrs in 2017 erreichen. Dies erscheint prozentual gesehen viel, relativiert sich aber durch die geringen absoluten Stundenbelastungen. So führen die entstehenden Kundenverkehre einschließlich der prognostizierten allgemeinen Verkehrszunahme, zu einer max. Erhöhung der Verkehrsbelastung von derzeit 1,3 Kfz./Min. auf 2,5 Kfz./Min. auf dem betrachteten Abschnitt.

Bauliche Veränderungen der Cappeler Stiftsallee sind, von der Herstellung der Marktzufahrten und Angleichungsarbeiten abgesehen, für die Marktansiedlung nicht erforderlich.

Wie die ebenfalls durchgeführte Leistungsberechnung nach HBS ergibt, kann die Anbindung selbst bei den höchsten ermittelten Belastungen mit der max. erreichbaren Qualitätsstufe A (die Wartezeiten sind sehr gering) betrieben werden.

Auswirkungen auf die vorhandenen Fußgänger und Schülerverkehre ergeben sich durch die Ansiedlung des Marktes nicht. Es wird zurzeit geprüft, ob auf dem Streckenabschnitt von der Beckumer Straße bis zum Markt ein zusätzliches Querungsangebot mittels eines Zebrastreifens realisiert werden kann.

Die bei einer möglichen Aufgabe des bisherigen Marktstandortes am Triftweg befürchtete Verkehrszunahme in diesem Baugebiet ist nicht zu erwarten. Es wird sich lediglich eine Änderung des Fahrziels ergeben, nicht aber eine Änderung der Verkehrsmenge. Kunden, die bisher aus Cappel den Markt am Triftweg anfahren, werden dann durch Kunden, die vom Triftweg aus den Markt in Cappel anfahren, ersetzt. Mit der Anlegung von ca. 80 bis 100 Stellplätzen soll der Stellplatzbedarf nachgewiesen werden. Fußgänger und Radfahrer haben die Möglichkeit, den Markt ebenfalls über die Zu- und Ausfahrt zur Cappeler Stiftsallee zu erreichen. Eine weitere Zuwegung erfolgt künftig über einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg zwischen Markt und Althofstelle, der im Rahmen der Realisierung des angrenzenden Baugebietes entstehen soll. Der Bereich des Marktes liegt im Abstand von 600 m zur Bushaltestelle im Einmündungsbereich der Cappeler Stiftsallee zur Beckumer Straße. Die hier verlaufende Stadtbuslinie C 3 bietet in einem 30-Minutentakt eine Verbindung zum Bahnhof der Kernstadt sowie über alle Haltestellen des nordwestlichen Kernstadtgebietes zu anderen Zielen des öffentlichen Nahverkehrsnetzes.

5 Umweltbericht

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Planungsinhalte wird eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 UVP-Gesetz nicht erforderlich.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt.

Die Entwässerung der Flächen im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser der Lebensmittelmärkte wird zur Kanalisation in der Cappeler Stiftsallee geleitet.

Das Regenwasser soll über die Straßen Cappeler Stiftsallee und Horenkamp und dann weiter in eine Gewässerverrohrung nördlich parallel zur Bahnlinie dem Gewässer Glenne zugeführt werden. Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz des Gewässers Glenne haben gezeigt, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit dieser Verrohrung begrenzt ist. Dies hat u. a. zur Folge, dass zum einen im Hochwasserfall das Wasser in die Glenne gepumpt werden muss, zum anderen eine private Regenrückhaltung auf den Grundstücken der Märkte nachzuweisen ist. Darüber hinaus ist das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen auf den Grundstücken zu klären.

Von der Alternative, das Regenwasser über eine Regenrückhaltung dem Vorfluter Boker Kanal zuzuleiten - in Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet westlich des Marktes - wird abgesehen, da der Zeitraum der Realisierung dieser Bauflächen nicht bestimmt werden kann.

5.3 Natur- und Landschaftspflege

Der Standort der Einkaufsmärkte liegt zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und einem auslaufenden landwirtschaftlichen Betrieb innerhalb des Siedlungsbereiches entlang der Cappeler Stiftsallee auf einer einheitlich strukturierten landwirtschaftlichen Fläche. Deshalb ist die Eingriffsschwere und Folgewirkung ohne weitergehende Untersuchungen abschätzbar. Nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest wird ein landesweit anerkanntes vereinfachtes Bewertungsverfahren angewandt, im Rahmen dessen eine detaillierte Bestandsaufnahme der Tier- und Pflanzenarten, der Auswirkungen auf andere Schutzgüter wie z. B. „Mensch, Boden, Wasser, Luft“ nicht erforderlich ist.

5.3.1 Lage des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt im Südosten des Lippstädter Stadtteils Cappel (Gemarkung Cappel, Flur 1, Flurstück 347 tlw.) und wird begrenzt

im Norden

durch die Straße „Cappeler Stiftsallee“ mit angrenzender Wohnbebauung,

im Süden

durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, welche wiederum durch den „Boker Kanal“ begrenzt wird (wodurch die Belange des „Wasser- und Bodenverbandes Boker Heide“ tangiert werden). Hieran schließt sich in südlicher Ausdehnung das Fabrikgelände der Fa. Hella an.

Im Osten

durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Wohnbebauung an der nordöstlichen Ecke des Planbereiches des Bebauungsplanes und

im Westen

durch einen auslaufenden landwirtschaftlichen Betrieb mit den entsprechenden Nutzflächen. Hieran schließt in westlicher Ausdehnung eine Wohnbebauung an.

5.3.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III des Kreises Soest. Schutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

5.3.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich vom Lippstädter Lippetal (im Süden) und Lippe Bruch (im Norden) der Oberen Lippetalung. Es ist somit der natur-

räumlichen Haupteinheit Ostmünsterland zuzuordnen, die ihrerseits zur westfälischen Tieflandbucht gehört.

Geologie und Böden

Der Untergrund des Untersuchungsgebietes besteht aus quartären Bach- und Flussablagerungen. Sie gehören zur älteren Niederterrasse (Hauptstufe) des Lippstädter Gewölbes.

Als vorherrschende Bodentypen finden sich Gleye und Naßgleye sowie stellenweise Podsol-Gleye. Sie sind bodenartlich als „Schwach lehmiger Sand“ zu bezeichnen.

Klima

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Klimabereich der westfälischen Tieflandbucht. Prägend für diese Klimazone sind gemäßigte Sommer, milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie ausreichend Niederschläge.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9°, der mittlere Niederschlag bei 700-800 mm im Jahr. Der Wind weht überwiegend aus West bis Südwest. Das mittlere Datum des ersten Frostes ist der 17. Oktober, des letzten Frostes der 02. Mai.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation wird gebildet aus Flattergras-Buchenwald mit stellenweise Perlgras-Buchenwald.

Nach Burrichter (1973) wäre das Untersuchungsgebiet bei einer natürlichen Vegetationsentwicklung ein Standort des artenarmen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes (Stellario-Carpinetum).

Nutzungsstruktur

Das Plangebiet und seine westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

In der südlichen Ausdehnung schließt sich Industrie/Gewerbe, in der nördlichen, nordöstlichen und westlichen Wohnbebauung an.

Landschaftsbild

Das Gelände fällt in Richtung Süden leicht ab. Im Norden und Westen (mit zwischengelagerten landwirtschaftlichen Flächen) prägt die vorhandene Wohnbebauung das Bild. Im Süden und Osten zeigen sich hinter vorgelagerten landwirtschaftlichen Flächen und dem Baumbewuchs entlang des Boker Kanals die Werksgebäude der Firma Hella. Direkt an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches stehen 2 große Eichen, die hier das Bild prägen.

5.3.4 Biotopbestand

Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

- unbefestigte Flächen/Lagerplatz (937 m²) – die Fläche wird als Lagerplatz genutzt und somit permanent mit landwirtschaftlichem Gerät befahren. Dadurch wird die Entwicklung von Bodenvegetation weitestgehend unterdrückt. Lediglich im Bereich der Baumgruppe 2 hat sich vereinzelt Strauchbewuchs entwickelt.
- Acker (2.851 m²) – die Fläche wird landwirtschaftlich bewirtschaftet
- Brache (3.155 m²) – die Fläche wurde vormals als Viehweide bewirtschaftet. Inzwischen wird sie jedoch zeitweise auch als Lagerfläche genutzt, was zu einer Verdichtung des Bodens und stellenweisen Verkahlung der Bodenvegetation

führt. Darüber hinaus wird die Fläche in unregelmäßigen Intervallen auch gemäht. Diese Faktoren führen insgesamt zu einer Reduzierung des ökologischen Wertes und Abweichung des Biotoptyps und somit zu einem Korrekturfaktor von 0,7.

- Baumgruppe 1 (113 m²) – Rotbuche mit einem Stammdurchmesser von i.M. 15 cm. Dies führt zu einem Korrekturfaktor von 0,8. Wertemäßig wurde der gesamte Kronenbereich erfasst.
- Baumgruppe 2 (211 m²) – Stieleichen mit einem Stammdurchmesser von i.M. 100 cm. Dies führt zu einem Korrekturfaktor von 1,3. Wertemäßig wurde auch hier der gesamte Kronenbereich erfasst.

5.3.5 Eingriffsbilanzierung

5.3.5.1 Bewertung der Bestandsflächen

Die Eingriffsmaßnahmen umfassen die Versiegelung von Acker- und Brachflächen sowie Lagerplatzflächen. In Teilbereichen ist eine Umwandlung in private Grünflächen vorgesehen.

Bewertung der Bestandsflächen

Code	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Wert
1.5	Unbefestigte Fläche	937 m ²	2		1.874
3.1	Acker	2.851 m ²	2		5.702
5.1	Brache < 5 Jahre	3.155 m ²	4	0,7	8.834
8.2	Baumgruppe 1	113/96 m ²	8	0,8	723
8.2	Baumgruppe 2*	211/95 m ²	8	1.3	2.194
	Gesamt	7.134 m²			19.327

* Die Baumgruppe 2 ist im Bebauungsplan als „Zu erhalten“ festzusetzen.

5.3.5.2 Bewertung der Planung

Bewertung der Planung

Code	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Wert
1.1	überbaubare Fläche	1.801 m ²	0		0
1.1	Pflasterfläche	3.619 m ²	0		0
43.	Bodendeckerpflanzung	789 m ²	2		1.578
8.1	freiwachsende Hecke < 5,0 m	85 m ²	6	0,9	459
8.1	freiwachsende Hecke < 5,0 m	103 m ²	6		618
8.2	Baumgruppe 2*	211/95 m ²	8	1,3	2.194
8.2	Neupflanzung von Bäumen**	672/642 m ²	6		3.852
	Gesamt	7.134 m²			8.701

* Die Baumgruppe 2 ist im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt.

** Gewertet wird der Kronentraufbereich 30-jähriger Bäume innerhalb des Geltungsbereiches

Ermittlung des Kompensationswertes

Wert Bestand	19.327 WP
Wert Planung	-8.701 WP
Defizit	10.626WP

Für das Wertdefizit aus obiger Gegenüberstellung soll ein Ausgleich auf einer außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Fläche erfolgen.

5.3.6 Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahmen

Die im Folgenden aufgeführte Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. des Untersuchungsbereiches, jedoch auf demselben Grundstück wie das Untersuchungsgebiet (Gemarkung Cappel, Flur 1, Flurstück 347). Die Ausgleichsfläche verläuft parallel zum „Boker Kanal“, entlang der südlichen Flurstücksgrenze außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sie wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Wegereihen ohne Gehölzaufwuchs (620 m²)

In Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Boker Heide soll nördlich des Ufergrundstückes des Boker Kanals entlang der südlichen Flurstücksgrenze zur Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen ein 3 m breiter Streifen von Gehölzen freigehalten werden. Die Fläche soll mit einer Wildkräutermischung eingesät und extensiv gepflegt werden.

Freiwachsende Hecke auf Brache < 5Jahre (2.502 m²)

Zu pflanzen ist eine vierreihige (Breite 6 m), freiwachsende Hecke unter Verwendung standortheimischer Laubgehölze.

5.3.7 Wertmäßige Erfassung der Ausgleichmaßnahmen

Ein Wert von 10.626 WP (Wertpunkte) ist ausgeglichen. Die Maßnahmen sollen auf einer landwirtschaftlichen Fläche mit einem Grundwert von 2 erfolgen.

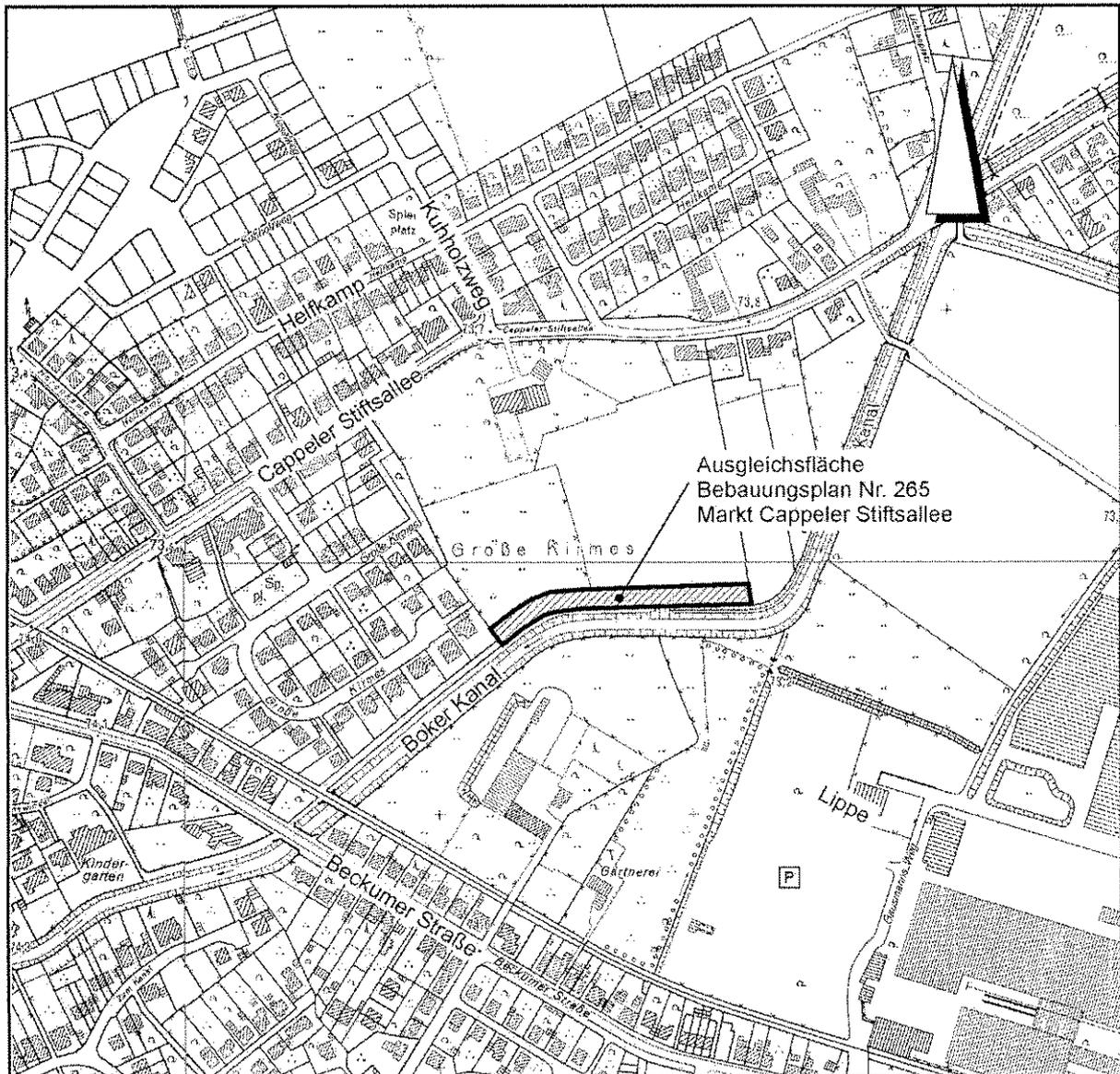
- Wegerain ohne Gehölzaufwuchs auf Ackerfläche
- Einsaat einer Wildkräutermischung ergibt einen Ausgleichfaktor WF = 1
- Ausbildung einer Brache auf Ackerfläche mit einer Gesamtbreite von 12 m
- Planung einer vierreihigen, freiwachsenden Hecke ergibt einen Ausgleichfaktor WF von 4

Bilanzierung der Maßnahmen:

▪ Bestand: 7.134 m ² Acker	19.327 Wertpunkte
▪ Planung: 7.134 m ² Bepflanzungsmaßnahmen	8.701 Wertpunkte
Defizit	10.626 Wertpunkte

Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes **10.626 Wertpunkte**

Der Eingriff ist durch die zuvor genannten externen Maßnahmen somit ausgeglichen.



Lage der Ausgleichsfläche: Gemarkung Cappel, Flur 1, Flurstück 347

5.4 Immissionsschutz

5.4.1 Objekt und Aufgabenstellung

Für die Errichtung der Lebensmittelmärkte wurde eine schallimmissionstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Bauer aus Dortmund durchgeführt. Ziel der Untersuchung ist eine Prognose der durch den Betrieb der geplanten Handelsansiedlung zu erwartenden Geräuschemissionen für die nächstgelegenen Wohnhäuser an der Cappeler Stiftsallee und am Helfkamp sowie die Ausarbeitung ggf. erforderlicher Schallschutz-Maßnahmen, damit die Richtwerte entsprechend für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) tags/nachts 55/40 dB(A) und Mischgebiet (MI) von tags/nachts 60/45 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei der Geräuschemissions-Prognose werden sämtliche mit der geplanten gewerblichen Nutzung in Zusammenhang stehenden Geräuschemissionen berücksichtigt.

5.4.2 Beurteilungsgrundlage

Beurteilungsgrundlage für den Geräuschimmissions-Schutz ist die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998, eingeführt am 01.11.1998.

5.4.3 Betriebszeiten

Für die Lebensmittelmärkte wird von einer maximalen Betriebszeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr an Werktagen ausgegangen. Dieser Zeitraum trifft auch für den Kundenverkehr auf den Stellplätzen sowie für die Anlieferung mittels LKW zu.

Im Nachtzeitraum ist als einzige Geräuschquelle eine ggf. vorzusehende Kältemaschine zu berücksichtigen. Andere Geräuschquellen oder Betriebsarten des Marktes liegen im Nachtzeitraum nicht vor.

Bei ggf. vorgesehenen Öffnungszeiten des Backshops/Fleischereifachmarktes mit Betriebszeiten tags an Sonn- und Feiertagen ergeben sich aufgrund der geringen Frequentierung keine relevanten Geräuschimmissionen.

5.4.4 Geräuschimmission

Die Geräuschimmission, verursacht durch den Betrieb des Lebensmitteldiscounters und der Fachmärkte, werden an den Immissionsorten mit dem Untersuchungsverfahren der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ und der Richtlinie VDI 2571 „Schallabstrahlung von Industriebauten“ ermittelt. Die Prognose wird gem. TA Lärm mit Schallpegeln durchgeführt.

Folgende Geräuschquellen auf dem Betriebsgelände wurden der Berechnung zugrunde gelegt:

- Pkw-Fahrbewegungen von Kunden und Mitarbeitern bei den Ein- und Ausfahrten auf das Betriebsgelände
- Pkw-Parkvorgänge von Kunden und Mitarbeitern auf dem Betriebsgelände
- Lkw-Fahrbewegungen bei der Ein- und Ausfahrt und auf dem Betriebsgelände
- Lkw-Rangiervorgänge auf dem Betriebsgelände
- Lkw-Stellplatzwechsel bei der Warenanlieferung
- Verladevorgänge (Be- und Entladevorgänge) bei der Warenanlieferung mit Lkw
- Kühlaggregate
- Kühlaggregat eines anliefernden Lkw
- Betrieb eines Schneckenverdichters
- Geräuschimmissionen durch Einkaufswagen-Sammelboxen

Die Geräuschimmissionen wurden zunächst von jeder Quelle getrennt ermittelt und anschließend zu einem Gesamtimmissions-Pegel an den Immissionsorten energetisch addiert.

Geräuschimmissionen ungewöhnlicher Verhaltensweisen wie Hupen, Kavaliertarts, etc. auf dem Betriebsgrundstück wurden in der Prognose nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der Spitzenpegelkriterien dürfen die Immissions-Richtwerte durch kurzzeitige Geräuschspitzen um nicht mehr als 30 dB(A) im Tageszeitraum und um nicht mehr als 20 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten werden. Die kurzzeitigen Geräuschspitzen für ein Mischgebiet (MI) von tags/nachts von 90/65 dB(A) und für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von tags/nachts von 85/60 dB(A) wurden sicher eingehalten. Im Nachtzeitraum liegen keine kurzzeitigen Geräuschspitzen vor.

5.4.5 Berechnungsergebnisse

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Geräuschimmissions-Richtwerte nach TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an den nördlich, östlich und südwestlich geplanten Wohnhäusern eingehalten werden. Des Weiteren werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 55 dB(A) auf den Terrassen unterschritten.

Für das westlich gelegene Wohnhaus des landwirtschaftlichen Betriebes werden die Geräuschimmissions-Richtwerte für ein Mischgebiet (MI) im Bereich der Terrassen bzw. vor den Fenstern sicher eingehalten.

Beurteilungspegel tags/nachts sowie die nächstgelegenen Immissionsorte zum geplanten Projekt sind wie folgt tabellarisch aufgeführt.

Bezeichnung	ID	Pegel Lr		Richtwert		Nutzungsart		
		Tag (dB(A))	Nacht (dB(A))	Tag (dB(A))	Nacht (dB(A))	Gebiet	Auto	Lärmart
Cappeler Stiftsallee 84 -1.OG	IP01	54	25	55	40	WA		Industrie
Helfkamp 64 - EG	IP02	52	17	55	40	WA		Industrie
Helfkamp 66 - 1. OG	IP03	53	28	55	40	WA		Industrie
Cappeler Stiftsallee 70 -1.OG	IP04	47	30	60	45	MI		Industrie

6 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche für das Sondergebiet einschließlich des Parkplatzes beträgt ca. 7134 m².

7 Gestaltungsvorschriften

Die Vorschriften für die äußere Gestaltung der Gebäude wurden auf die Zulässigkeit der Dachform (Satteldach) sowie der Fassadenausführung in rotem Klinker oder hellem Putz beschränkt.

Das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauung ist heute durch die Überlagerung und Mischung verschiedener Gebäude, jedoch überwiegend von Wohngebäuden unterschiedlicher Bauzeit im 20. Jahrhundert geprägt. Aus diesen verschiedenen Gestaltungsmerkmalen der umliegenden Gebäude wird ein breites Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten abgeleitet. Auf die Festsetzung einheitlicher Fassadenmaterialien wird daher verzichtet. Es sind verputzte wie auch verklebte Fassaden möglich. Im Umfeld dominiert als Dachform das geneigte Dach. Daraus abgeleitet wurde auch für die Versorgungseinrichtungen ein geneigtes Dach in der Ausführung

als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach vorgesehen, um die Harmonie des Gesamtbildes nicht zu beeinträchtigen.

Festsetzungen von Werbeanlagen

Die Vorschriften für Werbeanlagen haben zum Ziel, das heute noch dörflich geprägte Ortsbild im direkten Standortumfeld des geplanten Lebensmittelmarktes zu bewahren.

Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:

- Werbeanlagen an Gebäuden sollen die Traufkante des Gebäudes nicht überragen.
- Ungegliederte, geschlossene Wandflächen, wie z.B. die Seitenwände des Verkaufsbauwerkes sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen: Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein und Schlingknöterich.
- Die Größe der Werbeanlage soll je Fassadenseite 15 m² und eine Länge von 5 m nicht überschreiten.
- An der westlichen, nördlichen und südlichen Fassade sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig, da eine Störung der direkt angrenzenden und geplanten Wohnbebauung ausgeschlossen werden soll.
- Der Einsatz von Fahnenmasten ist unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Deshalb sind Werbeinhalte auf die angebotenen Waren und Sortimente des Marktes zu beschränken.

Lippstadt, 04.12.2008



(Plack)
Dipl.-Ing.