



GREIWE und HELFMEIER

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo*

.Ausfertigung



STADT LIPPSTADT

Kreis Soest

Reg.-Bez. Arnsberg

Bebauungsplan Nr. 316

"Große Kirmes Nord"

Teil I: Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.0	Allgemeine Planungsvorgaben	1
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2	Ausgangssituation und Planungsziele	2
2.0	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Bebauungsplan	3
2.3	Planverfahren	4
3.0	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche	5
3.2.2	Geschossigkeit / Höhe	6
3.2.3	Bauweise	8
3.2.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	10
4.0	Erschließung	11
4.1	Äußere Erschließung	11
4.2	Innere Erschließung	11
4.3	Öffentlicher Nahverkehr	11
4.4	Stellplätze und Zufahrten	12
5.0	Ver- und Entsorgung	12
5.1	Versorgung	12
5.2	Entsorgung	13
5.2.1	Schmutzwasser	13
5.2.2	Niederschlagswasser	13
5.2.3	Abfallentsorgung	14
6.0	Grünflächen	14
7.0	Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz	14
8.0	Immissionsschutz	16
9.0	Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht	18
9.1	Kampfmittel	18
9.2	Altlasten / Altlastverdachtsflächen	18
10.0	Denkmalschutz / Denkmalpflege	18
11.0	Hochwasserschutz	19
11.1	Hochwasserschutzmaßnahmen	19
12.0	Flächenbilanz	21
13.0	Monitoring	21
14.0	Gestalterische Festsetzungen	22
15.0	Hinweise	24

Anlagen

- Anlage 1: Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 316
„Große Kirmes Nord
- Anlage 3: Hochwassergefahrenkarten der Glenne (HQ 100 und HQ extrem) bei unveränderten
Geländeoberflächen

Zeichnerische Unterlagen

Maßstab

Blatt

Kartenblatt mit textlichen Festsetzungen
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1 : 500

1

1.0 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 316 "Große Kirmes Nord" befindet sich im Norden der Stadt Lippstadt, im Ortsteil Cappel.

Der Bebauungsplan Nr. 316 umfasst die Flurstücke 336, 337, 338 (teilweise), 344 (teilweise), 345, 472 (teilweise) und 473 (teilweise), der Flur 1 der Gemarkung Cappel mit einer Gesamtfläche von ca. 2,23 ha. Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Abgrenzungsplan ersichtlich.

Ein weiterer Geltungsbereich wird für die Kompensationsfläche etwa 500 m nördlich des Plangebietes auf dem Flurstück 813 der Flur 3, Gemarkung Cappel festgesetzt (Anlage 3 zum Umweltbericht).



Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 316 der Stadt Lippstadt „Große Kirmes Nord“

1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

Ausgehend von den äußeren Rahmenbedingungen leiten sich folgende wesentliche städtebauliche Ziele für das Baugebiet ab:

Planungsziele

1. Schaffung von Wohnbauland mit einem differenzierten Angebot an Wohnformen zur Deckung der Wohnraumbedarfe in Lippstadt
2. Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils Cappel
3. Berücksichtigung der Belange der Umwelt insbesondere des Hochwasserschutzes

Die Stadt Lippstadt hat im Jahr 2016 vom Büro Schulten Stadt und Raumentwicklung eine Wohnbauflächenbedarfsprognose erstellen lassen. Diese hat folgende Kernergebnisse:

- Bis 2025 hat die Stadt Lippstadt einen Wohnbauflächenbedarf von 71 ha brutto.
- Es besteht ein stark ausgeprägter kurzfristiger Wohnungsbedarf bis 2020.
- Es gilt, familienorientierte Wohnformen und Wohnangebote mit kleineren Wohnungen parallel zu entwickeln.

Die planerische Zielsetzung knüpft an die Ergebnisse der Wohnbauflächenbedarfsprognose an und leistet so einen Beitrag zur Deckung der vorhandenen Bedarfe.

Cappel ist durch verschiedene Gewerbe- und Industriebetriebe 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 Entwicklung dieses Standortes.

In diesem Stadtbereich wirken sich im Hinblick auf die Nachfrage nach Bauland besonders die Nähe der hier ansässigen Gewerbebetriebe Hella und Rothe Erde aus. Der Bedarf für eine Erweiterung dieses Stadtteiles ist insbesondere auf die Dynamik dieses Wohn- und Industriestandortes zurückzuführen. Außerdem soll der Bedarf junger Capperler Bürger an eigenem Wohnraum und Baugrundstücken gedeckt werden, um einen Wegzug hier verwurzelter junger Familien zu verhindern.

Aufgrund der sich auf den Standort Cappel konzentrierenden Nachfrage und der an diesem Standort gegebenen Verfügbarkeit der Flächen kann eine schnelle und bedarfsgerechte Umsetzung der Planung erfolgen.

In den Planbereich wurde die Fläche des Hofes Gerhard Helfmeier, Cappeler Stiftsallee 70; einbezogen, um für diese Fläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

2.0 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Planbereich als "Wohnbaufläche" dar. Ein schmaler Bereich im Süden ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

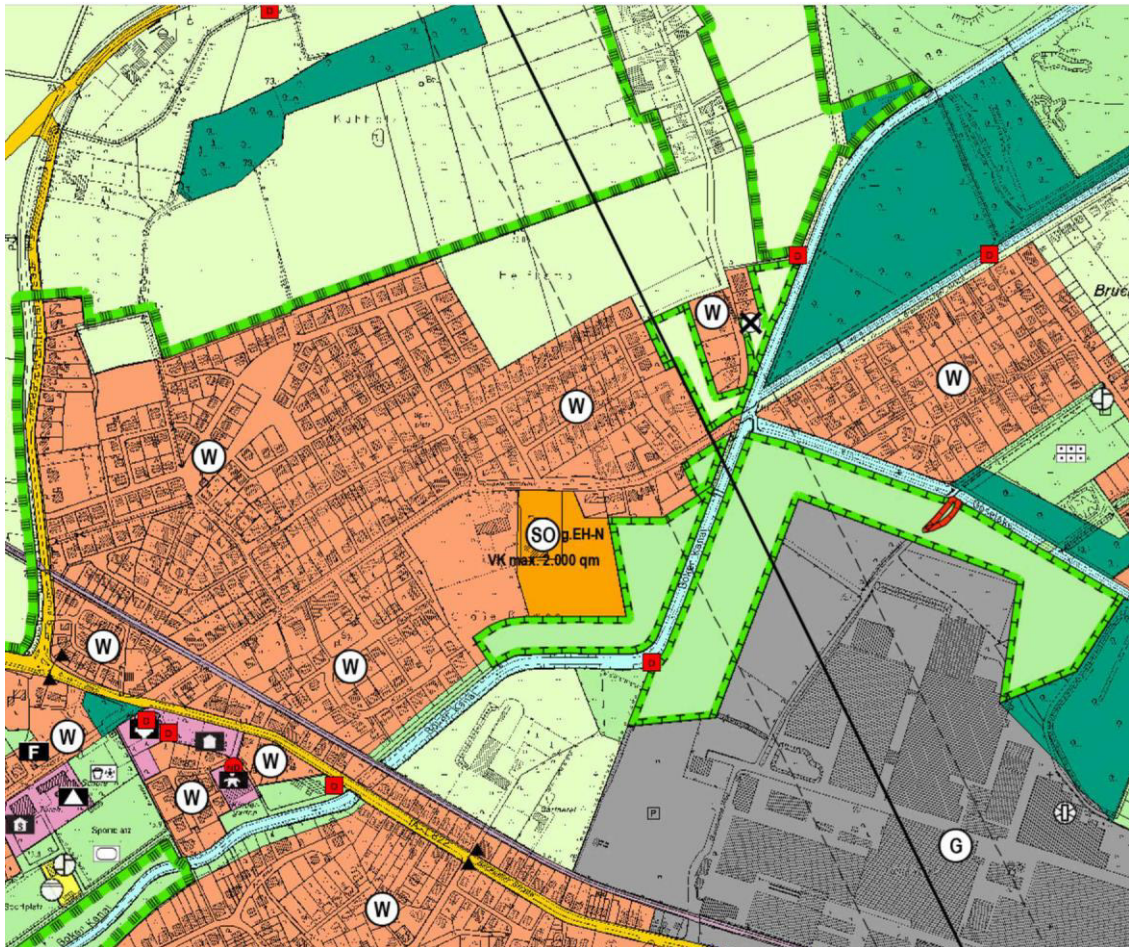


Abb.2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt

2.2 Bebauungsplan

Im Westen grenzt das Bebauungsplangebiet Nr. 316 an das Wohngebiet „Große Kirmes“ mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 75 „Große Kirmes“ und 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Große Kirmes“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 316 überlagert in Teilbereichen (Flurstück 344) den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Große Kirmes“. Eine festgesetzte öffentliche Grünfläche wird teilweise überplant.

Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Kompensationsfläche gemäß B-Plan Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“. Weiter südlich verläuft der *Boker Kanal*, der jedoch nicht direkt an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 316 angrenzt. Nordöstlich des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“ mit einem Lebensmittelmarkt an.

Im Südosten befindet sich eine Ackerfläche. Das Plangebiet wird im Norden durch die „Cappeler Stiftsallee“ begrenzt. Nördlich daran schließt sich weitere Wohnbebauung an.

2.3 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 316 „Große Kirmes“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB erfolgte vom 22.05.2017 bis 25.06.2017.

Das Bürgergespräch fand am 20.06.2017 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 06.11.2017 bis 07.12.2017 stattgefunden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 12.10.2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 06.11.2017 bis 07.12.2017 stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.10.2017 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

3.0 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortszentrums von Lippstadt im Ortsteil Cappel. Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. Im Osten grenzt ein Sondergebiet Nahversorgung an das Bebauungsplangebiet. Im Süden befindet sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Abgeleitet aus der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur soll das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die einzelnen Baufelder werden mit WA 1 bis WA 6 bezeichnet.

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b) nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Mit diesen Nutzungseinschränkungen soll gewährleistet werden, dass entsprechend der Zweckbestimmung des Wohngebietes die Flächen insbesondere für die Hauptnutzung Wohnen vorbehalten bleiben. Durch Ausschluss bestimmter gewerblicher Nutzung soll die zusätzliche Lärmbelastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen gering gehalten werden.

Da für Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung besser geeignete Standorte im Randbereich der Innenstadt zur Verfügung stehen und Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, kann auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden. Gartenbaubetriebe finden bei der bereits gegebenen kleinteiligen Struktur der Grundstücke des Plangebietes nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen, auch führt der mit ihnen verbundene Verkehr hier zu unangepassten Belastungen. Deshalb sollen auch Gartenbaubetriebe hier nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Für das allgemeine Wohngebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 festgesetzt, um in Ableitung der Dichtewerte aus dem vorhandenen Bestand eine verträgliche Fortentwicklung des Ortsteils in Abwägung der nachbarlichen Interessen und der Belange der Neubebauung im Sinne einer angemessenen Grundstücksausnutzung sowie eines flächensparenden Bauens zu gewährleisten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baufenster festgesetzt, um die rückwärtigen Grundstücksbereiche freizuhalten und hier eine ruhige Gartennutzung zu ermöglichen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur bis zur maximalen Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit soll die Entstehung einer zusammenhängenden Grünfläche durch Hausgärten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gefördert werden und Belästigungen durch Immissionen von Fahrzeugen in diesem Bereich vermieden werden.

Außerhalb der überbaubaren Flächen und festgesetzten Stellplatzflächen sind Stellplätze auch zulässig, wenn sie in einer überdachten und begrünter Tiefgarage untergebracht werden.

Unter Begrünung ist hier mindestens eine flächendeckende extensive Dachbegrünung unter Verwendung geeigneter Pflanzen zu verstehen.

3.2.2 Geschossigkeit / Höhe

Im nördlichen Teil des Plangebietes an der „Cappeler Stiftsallee“ (WA 1), ist eine mindestens zwei- bis maximal dreigeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von maximal 10,80 m und einer Traufhöhe von maximal 8,60 m gestattet.

Bei den übrigen Baugrundstücken ist maximal zweigeschossige Bauweise zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche i. S. d. § 20 Abs. 3 BauNVO zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird für das Allgemeine Wohngebiet auf 0,8 festgesetzt.

Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m bei zweigeschossigen bzw. 10,80 m bei dreigeschossigen Bauten.

Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m bei zweigeschossigen, bzw. 8,60 m bei dreigeschossigen Bauten. Bei Flachdächern maximale zulässige Ortganghöhe.

Sockelhöhe

Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,50 m. Durch die Festsetzung der max. Sockelhöhe soll gewährleistet werden, dass sich die Untergeschosse in das Einfamilienhausgebiet einfügen.

Als unterer Bezugspunkt für die in den WA 1 bis WA 5 festgesetzten Trauf-, First- und Sockelhöhen gilt die Höhenlage der Straße, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Mit diesen Höhenfestsetzungen soll eine sinnvolle Ausnutzung der zulässigen Geschossigkeit erreicht werden. Sowohl die Geschossigkeit als auch die maximale Traufhöhe lassen eine etwas größere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu als dies bei der vorhandenen Bebauung an der „Großen Kirmes“ der Fall ist.

Die Festsetzung einer max. zulässigen Traufhöhe von 6,5 m in den WA 2 bis WA 5 ermöglicht im Zusammenspiel mit der festgesetzten Firsthöhe und den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise eine für ein allgemeines Wohngebiet angemessene Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke. Dadurch ist eine volle Ausnutzung der festgesetzten zwei Vollgeschosse möglich und es kann Wohnraum unterschiedlicher Typologie (Hausgruppe, Einzelhaus, Doppelhaus) geschaffen werden. Gleichzeitig ermöglichen diese Festsetzungen gegenüber einer Festsetzung von nur einem zulässigen Vollgeschoss bzw. einer niedrigeren Traufhöhe ein flächensparendes Bauen. Somit wird dem Planungsziel „Schaffung eines differenziertes Wohnraumangebotes“ in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Firsthöhe einer übermäßigen Höhe der Gebäude vorgebeugt. Die Firsthöhen orientieren sich überwiegend an den tatsächlich vorhandenen Firsthöhen der Nachbarbebauung, sodass neue Gebäude in der Gesamthöhe den Bestand nicht deutlich überragen können. Die dreigeschossige Bebauung im Norden orientiert sich städtebaulich auch zur „Cappeler Stiftsallee“ und findet dort in Dichte und Kubatur Vorbilder. Es handelt sich somit insgesamt um eine angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

3.2.3 **Bauweise**

Für das Plangebiet wird überwiegend die offene Bauweise festgelegt. Im WA 1 sind bei zwei- bis dreigeschossiger Bauweise Mehrfamilienhäuser zulässig.

An der „Cappeler Stiftsallee“ befinden sich bereits heute diverse Mehrfamilienhäuser, so dass auch im WA 1 die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulässig ist.

Für das WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier ist neben der offenen Bauweise auch die Errichtung von Kettenhäusern zulässig. Die Kettenhausbauweise wird definiert als Hausgruppe, in der über alle Geschosse an die westlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss. An die östlichen Grundstücksgrenzen muss im ersten Vollgeschoss herangebaut werden. In den darüber liegenden Vollgeschossen ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Gebäudelängen über 50,00 m sind zulässig. Bei den Endhäusern der Kettenhausbebauung ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

Planerische Zielsetzung der Festsetzung ist es, unter Wahrung der Eigentumsrechte eine bestimmte, gegenüber der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Kettenhausbauweise zu ermöglichen. Es ist angedacht, dass die Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze über die gesamte Gebäudetiefe und über alle Geschosse an die Grenze angebaut werden, an der östlichen Grenze dagegen nur im Erdgeschoss. Hier soll das Gebäude nicht die Tiefe haben wie an der westlichen Grenze, sodass in Form von aneinander gebauten Winkelhäusern eine Art geschützte Hofsituation zwischen den Häusern entsteht. Die Straßenfront soll sich im Erdgeschoss hinsichtlich der Bauweise entsprechend geschlossen ausbilden. So ist insgesamt trotz der Bebauung auf der Grenze eine angemessene Belichtung des Gebäudes und eine Privatheit der Gartenzone bei weniger Flächenverbrauch gewährleistet. Die nachfolgenden Skizzen verdeutlichen die angedachte Bauform:

Hinsichtlich der Planung von Aufenthaltsräumen mit ihren notwendigen Fenstern sei in diesem Zusammenhang auf § 48 Abs. 2 BauO NRW verwiesen.

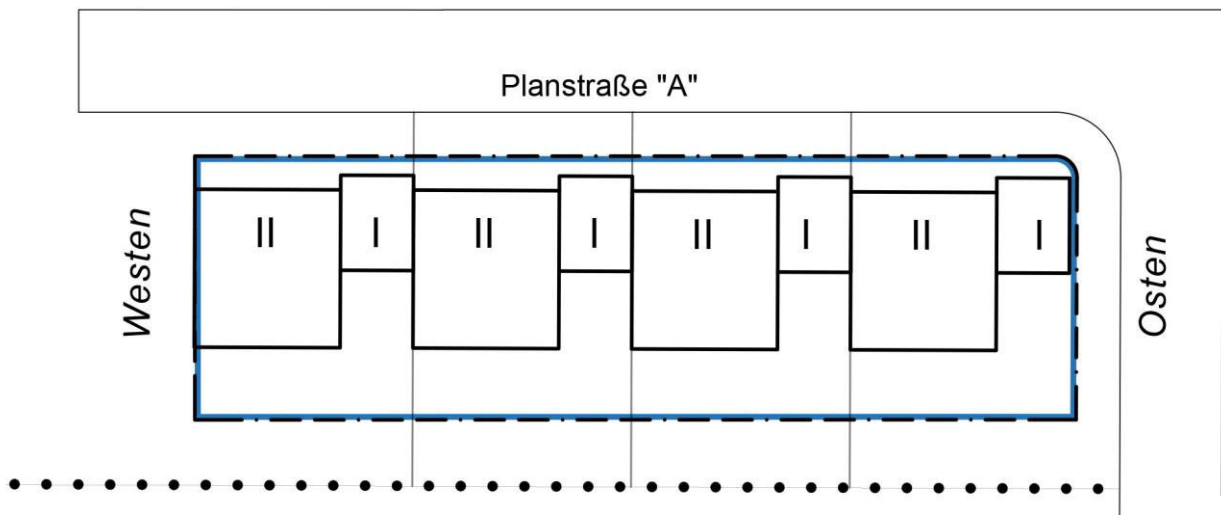


Abbildung 3: Kettenhausbauweise, Grundriss (Beispiel)

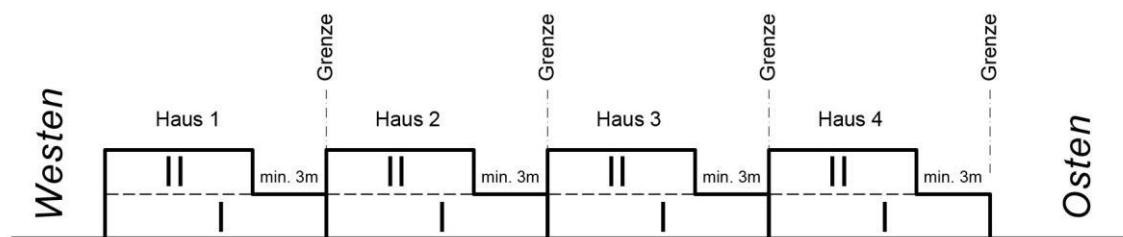


Abbildung 4: Kettenhausbauweise, Ansicht (schematisch)

In den WA 3 bis WA 5 ist eine zweigeschossige Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern zulässig.

Da in der festgesetzten offenen Bauweise in den WA 3 bis WA 5 sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig sind, bleibt es den betroffenen Nachbarn überlassen, die Grenzbebauung per Übereinkunft untereinander abzustimmen, sodass aufgrund dieser Übereinkunft die Abstandsflächen vor den grenzständig zu errichtenden Wänden entfallen. Es ist also mindestens per schriftlicher, zivilrechtlicher Vereinbarung die wechselseitige Grenzbebauung dem Grunde nach zu regeln. Erst die wechselseitige Verpflichtung zur Grenzbebauung sichert die planungsrechtliche Zulässigkeit des grenzständigen Doppelhauses. Ohne diese Übereinkunft ist eine grenzständige Errichtung eines Doppelhauses nicht zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Festlegung mindestens einzuhaltender Abstandsflächen zu den Straßen gewährleisten, dass diese nicht direkt an Verkehrsflächen angrenzen und durch Eingrünung in den Hausgartenbereich integriert werden.

Die neuen Baufelder schließen nicht direkt an die bestehenden Baufelder des Wohngebietes „Große Kirmes“ an, sodass jeweils über die nach § 6 BauO mindestens notwendigen Abstandsflächen hinausgehende Abstände zwischen den Bestandsgebäuden und den Neubauten gewährleistet werden können. Durch den Erhalt des Grünstreifens sowie den Abstand durch die Straßenbreite im nördlichen Bereich als auch die abgerückte Verortung des Baufensters des WA 5 im südlichen Bereich ist ein angemessener Abstand und damit ein gegliederter Übergang zwischen der Bestandsbebauung und der Neubebauung gegeben, was einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils entspricht.

Die im Geltungsbereich zulässige Bauweise ermöglicht unterschiedliche Wohnformen, wie sie bereits im näheren Umfeld zu finden sind. Damit wird dem Planungsziel „Schaffung von Wohnbauland mit einem differenzierten Angebot an Wohnformen“ entsprochen. An der „Cappeler Stiftsallee“ sind bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden. Darum soll im nördlichen Plangebiet diese Wohnform ermöglicht werden.

Südlich davon sind Einfamilienhäuser mit Hausgärten geplant, wie sie bereits im westlich angrenzenden Wohngebiet vorhanden sind. Damit erfolgt eine Staffelung von der kompakteren Bebauung an der „Cappeler Stiftsallee“ im Norden über Hausgruppen hin zu aufgelockerter Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im südlichen Bereich in Richtung der offenen landschaftlichen Strukturen am *Boker Kanal*. Die höhere Dichte direkt an der „Cappeler Stiftsallee“ spiegelt den vorhandenen Charakter des Ortsteils an dieser Straße wieder. Es handelt sich somit um eine angemessene Weiterentwicklung des Ortsteils. Damit wird auch dem Planungsziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

3.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Bereich der maximal zweigeschossigen Bebauung wurde die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf max. zwei Wohnungen begrenzt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass in diesem Bereich überwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhäuser entsprechend der gewünschten und teilweise bereits vorhandenen Siedlungsstruktur errichtet werden.

Für die Bebauung an der „Cappeler Stiftsallee“ erfolgt keine Beschränkung der Zahl der Wohnungen. Hier sollen Wohngebäude mit mehreren Wohnungen entstehen, wie sie auf der Nordseite der Straße bereits vorhanden sind.

4.0 Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird von Westen über die Straße „Große Kirmes“ erschlossen, welches Anschluss an die „Cappeler Stiftsallee“ und darüber an die „Beckumer Straße“ (L822) hat. Somit ist das Plangebiet an das innerörtliche und regionale Verkehrsnetz angebunden.

Der östliche Bereich mit der bestehenden Wohnbebauung hat eine direkte Anbindung an die „Cappeler Stiftsallee“. Im westlichen Bereich mit der geplanten neuen Wohnbebauung erfolgt keine zusätzliche Anbindung an die „Cappeler Stiftsallee“. Hier wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um die vorhandene Allee aus Eichen, Linden und Buchen zu erhalten und Schädigungen des Baumbestandes zu vermeiden.

4.2 Innere Erschließung

Das neue Wohngebiet wird über die Planstraße „A“, ausgehend von der Verlängerung der Straße „Große Kirmes“, nach Norden erschlossen und nördlich der Hauptachse wieder an die „Große Kirmes“ angebunden.

Der südliche Wohnbereich wird über die Planstraße „B“ erschlossen. Im Süden ist eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen.

Die Erschließungsstraßen sind so angelegt, dass eine Erweiterung des Baugebietes nach Osten grundsätzlich möglich ist aber nicht zwingend erforderlich.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Der Ortsteil Cappel wird durch die Linie C3 des Stadtbusses angefahren. Die nächstgelegene Haltestelle dieser Verbindung ist „Cappeler Stiftsallee“ im Kreuzungsbereich mit der „Beckumer Straße“.

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

4.4 Stellplätze und Zufahrten

Für Garagen und Carports wird im Bereich der Grundstückszufahrt ein Mindestabstand zur Straße von 5,00 m festgesetzt, um auf dem Grundstück eine zusätzliche Stellfläche für einen weiteren PKW zu erhalten. Dadurch soll eine sinnvolle Nutzung der versiegelten Flächen auch auf den Grundstücken erreicht werden. Hierbei ist zu beachten, dass nur eine Zufahrt pro Grundstück zulässig ist.

Zur Vermeidung überdimensionierter Grundstückszufahrten wurde festgesetzt, dass die Breite der Zufahrten je Grundstück max. 5,00 m betragen darf. Hierdurch sollen ein harmonisches Straßenbild und eine hohe Begrünung der Vorgärten erreicht werden.

Die Begrenzung dient daneben auch der Sicherstellung von ausreichenden Platzverhältnissen zur Herstellung von Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum. Zusätzliche bzw. breitere Zufahrten würden zur Verfügung stehenden Raum deutlich begrenzen.

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Damit wird dem Aspekt des Bodenschutzes durch Verringerung des Versiegelungsgrades entsprochen.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Gasleitung (siehe C. Hinweis 9: Bestand Gasleitung). Durch die Festsetzung M 4 zum Schutz des Wurzelraumes der Allee-bäume sind Auffüllung oder Abtrag von Boden im Bereich der Gasleitung nicht gestattet. Damit sind durch das Vorhaben keine Eingriffe in den Leitungsbereich zu erwarten.

5.2 **Entsorgung**

Die Entwässerung der Grundstücke wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR geregelt. Diese sieht grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang vor.

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert.

Der Anschluss der Schmutzwasserkanalisation soll in der Anliegerstraße „Große Kirmes“ erfolgen, während das Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken dem Gewässer *Boker Kanal* zugeführt wird. Die detaillierte Planung erfolgt durch die Stadtentwässerung Lippstadt AöR.

5.2.1 **Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser des gesamten Plangebietes wird über Schmutzwasserkanäle im Baugebiet in das vorhandene öffentliche Kanalnetz eingeleitet und der Zentralkläranlage Lippstadt-Overhagen zugeführt.

5.2.2 **Niederschlagswasser**

Eine aus ökologischer Sicht wertvolle Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes beziehungsweise der geringen Mächtigkeit der Bodenschicht im Plangebiet sowie der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. (Quelle: Bodenkarten des Geoportals NRW)

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Straßenkanälen gesammelt und in Richtung des südlich des Plangebiets gelegenen Gewässers *Boker Kanal* geführt. Im Sinne einer gewässerverträglichen Einleitung wird das anfallende und gesammelte Niederschlagswasser in einem Erdbecken zurückgehalten, um eine gedrosselte Einleitung in das Fließgewässer zu ermöglichen.

Anlagen zur Regenrückhaltung müssen bautechnisch so beschaffen sein, dass eine Versickerung von unbehandeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser verhindert wird (dichte Ausführung). Anlagen zur Abwasserbeseitigung sind gemäß § 60 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. § 57 LWG (Landeswassergesetz NRW) anzeigepflichtig.

Die für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens benötigte Fläche von etwa 550 m² ist im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

5.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung ist mit üblichem Hausmüllaufkommen zu rechnen.

6.0 Grünflächen

An der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit einer Größe von 610 m² geplant. Hier ist die Anlage von extensivem Landschaftsrasen in Verbindung mit der Pflanzung von vier Stiel-Eichen (*Quercus robur*) vorgesehen (Maßnahme M3). Die Pflege erfolgt als ein- bis zweischürige Mahd nach dem 15.06. mit Entfernung des Mahdgutes sowie Verzicht auf Pflegeumbruch und Nachsaat. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischer Stickstoffdüngung, Gülle und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die bereits vorhandene Gehölzpflanzung ist zu erhalten.

Südlich des Wohngebietes ist das Regenrückhaltebecken mit naturnaher Böschungs- und Flächengestaltung geplant. Die detaillierte Planung und die künftige Unterhaltung erfolgen durch die Stadtentwässerung Lippstadt AöR.

7.0 Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind im **Teil II: Umweltbericht** beschrieben.

Mit der geplanten Aufstellung eines Bebauungsplanes im untersuchten Bereich geht die Ausweisung von 1,6 ha größtenteils bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche und Hausgarten als Wohnbauland einher. Dabei schließt die hierzu vorgesehene Fläche direkt an das bestehende Wohngebiet "Große Kirmes" als Erweiterung an. Betrachtet man die bauliche Situation in Cappel, wird eine Lücke im Stadtbild geschlossen. Lediglich östlich des UG befinden sich weitere Freiflächen, welche aber auch von Wohnbauflächen umgeben sind.

Die Charakteristik des Plangebietes wird sich durch Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbauland mit Gebäuden und Hausgärten ändern. Neue Biotopstrukturen bieten Lebensraum für Tierarten der Siedlungsgebiete. Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung und zum Schutz von Boden und Gehölzen mindern die Auswirkungen des Vorhabens. Im Bereich der Hofstelle werden fünf schützenswerte alte Eichen als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Im Kronenbereich der Allee an der „Cappeler Stiftsallee“ wird ein 6,00 m breiter Bereich zum Schutz der Baumwurzeln festgesetzt, in dem Bebauung sowie Bodenauffüllung oder -abtrag nicht zulässig sind.

Zur Herstellung eines Anschlusses des WA 1 an die Cappeler Stiftsallee in Form eines Fußweges ist im Einzelfall eine Abweichung von der Festsetzung zu prüfen, soweit sichergestellt ist, dass das ursprüngliche Schutzziel der Festsetzung weiterhin erreicht wird.

Trotz einer flächensparenden Erschließung und interner Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Die verbleibende Biotopwertdifferenz wird durch eine externe Kompensationsmaßnahme im naturräumlichen Zusammenhang ausgeglichen. Dabei wird auch der Verlust an Retentionsraum im Plangebiet kompensiert. Auf einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche mit einer Größe von etwa 6.552 m² soll durch Abtragen des sandigen Unterbodens in einer Stärke von durchschnittlich 0,51 m das erforderliche Retentionsvolumen geschaffen werden. Dazu wird der Oberboden abgetragen, zwischengelagert und wieder eingebaut.

Anschließend ist eine Grünlandnutzung mit extensiver Pflege vorgesehen. Die Bewirtschaftung erfolgt durch ein- bis zweischürige Mahd nach dem 15.06. mit Entfernung des Mahdgutes. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischer Stickstoffdüngung, Gülle und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten (Maßnahme M5). Die detaillierte Beschreibung der Maßnahme erfolgt im Umweltbericht.

Die Sicherung der Fläche erfolgt über eine Grunddienstbarkeit. Die Pflege ist über einen Nutzungsvertrag geregelt. Entsprechende Regelungen hierzu sind im Erschließungsvertrag enthalten.

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ist ausführlich im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 1) beschrieben.

Die Eignung der Fläche als Lebensraum oder Jagdhabitat, insbesondere für störungsempfindliche Arten, ist bereits ohne das hier untersuchte Vorhaben stark eingeschränkt. Das zeigt sich in der geringen Zahl der im Plangebiet festgestellten Brutvogelarten.

In der Umgebung des Plangebietes sind weiterhin großflächige Acker- und Grünlandflächen vorhanden, so dass trotz der Überbauung und Nutzungsumwandlung die ökologische Funktion des Lebensraumes im räumlichen Zusammenhang auch nach Realisierung des Vorhabens erhalten bleibt. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Ver-

lust von Jagdhabitat ist aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Nutzungsintensität nicht zu erwarten.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten konnten im Vorhabengebiet nicht festgestellt werden. Zum Schutz wildlebender europäischer Vogelarten und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind erforderliche Baumfällungen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 14. März durchzuführen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

8.0 Immissionsschutz

Während der Bauphase ist mit Belastungen, insbesondere Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt.

Immissionsschutz Verkehr

Eine Verkehrszählung der Stadt Lippstadt im März 2017 hat eine durchschnittliche DTV von 2.165 Kfz/24 h mit einem Anteil von 2 % Schwerverkehr ergeben.

Die Stadt Lippstadt hat im Juli 2017 eine schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen durchgeführt (Anlage 2).

„Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Bebauungsplangebiet wurde entsprechend der RLS-90 zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV beurteilt.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)/nachts 45 dB(A)) nur in den zur Hauptlärmquelle, der „Cappeler Stiftsallee“, ausgerichteten Frontfassaden der ersten Häuserzeile überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (tags 59 dB(A)/nachts 49 dB(A)) werden jedoch auch hier eingehalten.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gegenüber Außenlärm wurde ein Lärmpegelbereich III ausgewiesen und Schalldämmmaße dimensioniert. Zusätzlich wurden für Ruheräume Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt oder alternativ Hinweise für architektonische Optimierungen gegeben.

Anzumerken ist, dass für Neubauten in den Lärmpegelbereichen [I] und [II] in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits erforderliche Baukonstruktionsmerkmale für Wände, Dächer und Türen erforderlich werden, die ein entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R_w für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleisten.

Durch diese Festsetzungen sind auch bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

Im angrenzenden Wohngebiet „Große Kirmes“ wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Aufgrund der geringen Anzahl der Grundstücke etwa 20 Einzelgrundstücken und drei Mehrfamilienhäusern ist hierdurch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Immissionsschutz Gewerbe

Südöstlich des Plangebietes liegt das Betriebsgelände eines ortsansässigen Gewerbebetriebes. In den für die Errichtung und den Betrieb der einzelnen Betriebsteile erforderlichen Baugenehmigungsverfahren war nachzuweisen, dass die Richtwerte der TA Lärm an den maßgebenden Immissionspunkten in der Umgebung eingehalten werden. Diese liegen teilweise näher an dem Betrieb als die geplante Wohnbebauung. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Richtwerte der TA Lärm auch für die geplante Wohnbebauung eingehalten werden.

Für den im Osten an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“ wurde eine Geräuschimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik (ITAB; 2008) erstellt.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Immissions-Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA: tags 55/nachts 40 dBA) an den angrenzenden Wohnhäusern, also auch am Wohnhaus „Cappeler Stiftsallee 70“ (IP 4) nicht überschritten werden. Da dieser Immissionsort näher am Emittenten liegt als die geplante neue Wohnbebauung im nördli-

chen Bereich des Plangebietes, werden somit auch im nördlichen Plangebiet die Immissionsrichtwerte (IR) für WA nicht überschritten.

Für das nördliche Plangebiet liegen Rasterlärmkarten vor, die zeigen, dass sowohl am Tage als auch nachts die Immissions-Richtwerte für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden.

9.0 Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht

9.1 Kampfmittel

Kampfmittelvorkommen oder -verdachtsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Kampfmittelverdachtsfläche nördlich des *Boker Kanals*.

9.2 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest ist im Bereich des Bebauungsplanes keine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. (Auskunft vom 02.05.2017)

Sollte der Verdacht auf eine Bodenkontamination (u. a. zu erkennen an Verfärbung, Fremdmaterial oder auffälligen Gerüchen) bestehen, ist unverzüglich die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest in Kenntnis zu setzen.

10.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine bekannten Baudenkmäler vorhanden.

Ein privates Hofkreuz befindet sich auf dem Hof „Cappeler Stiftsallee 70“. Dieses wird durch die Planungen jedoch nicht beeinträchtigt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4,

57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband NRW ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG NW).

11.0 Hochwasserschutz

In einer Entfernung von rd. 700 m westlich des Plangebietes verläuft die *Glenne*, nur 20 m südlich des Vorhabenbereiches der *Boker Kanal*, welcher zum Gewässersystem der *Glenne* gehört.

Da die Hochwasserschutzanlagen entlang der *Glenne* nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen, wurden Planungen und Schutzmaßnahmen ausgearbeitet. Bis zur Realisierung dieser Maßnahmen ist eine Überflutung der Baugebiete in Cappel bei einem 100-jährigen oder Extrem-Hochwasserereignis nicht auszuschließen.

Aus den aktuellen Hochwassergefährdungs- und Hochwasserrisikokarten geht hervor, dass sich das Plangebiet innerhalb der Überschwemmungsbereiche der *Glenne* befindet (Anlagen 3.1 und 3.2).

11.1 Hochwasserschutzmaßnahmen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für Hochwasserrisikogebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung schädigender Auswirkungen durch Hochwasser ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrswege und der Vorgärten der Baugrundstücke in den WA 1 bis WA 5 so festgesetzt, dass sie über dem zu erwartenden Wasserspiegel eines 100-jährigen Hochwassers liegt ($HQ_{100} = 73,60$ m ü. NHN).

Die Geländeoberfläche der Vorgärten, Stellplätze und ihrer Zufahrten sowie Hauszuwegungen sind auf die Höhenlage der Straße, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche, anzuheben. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Als Vorgarten ist der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungs-

linie und der vorderen Gebäudeflucht zu verstehen. Als Vorgarten wird der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudeflucht definiert. Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

Entsprechend ist für die WA 1 bis WA 5 die Geländeoberfläche gem. § 9 Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauO NRW auf das angrenzende Straßenniveau festgelegt worden.

Eine über die Straßengradiente hinausgehende Aufschüttung der Grundstücke wird zur Wahrung eines einheitlichen Stadt- und Landschaftsbildes nicht angestrebt.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist im gesamten Geltungsbereich sicherzustellen, dass die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF) eine Mindesthöhe von 73,90 m ü. NHN erreicht. Diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO wird getroffen, um schädliche Auswirkungen durch ein Extrem-Hochwasserereignis (HQ_{extrem} bei 73,85 m ü. NHN) zu vermeiden. Im WA 6 ist bei einer baulichen Erweiterung die Festsetzung der OKFF im Einzelfall zu prüfen.

In der Karte ist das Plangebiet als „Fläche für besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten“ gemäß § 9 (5) Nr. 1 und (6a) BauGB gekennzeichnet. Für die geplante Bebauung bedeutet das, dass neben den hier beschriebenen Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Wirkungen durch Hochwasser oder Grundwasser empfohlen werden, insbesondere zur Bauausführung von Kellern und Tiefgaragen. In Risikogebieten gemäß § 78b Abs. 2 WHG gelten für die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen die gesetzlichen Regelungen gemäß § 78c WHG. Demnach ist es verboten, neue Heizölverbraucheranlagen zu errichten, „wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann“. Die Einhaltung der Vorgaben des § 78c WHG ist im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Nähere Informationen zum Thema können der „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) entnommen werden.

Durch zeichnerische Überschneidung des Plangebietes mit den Bereichen der Überschwemmung (HQ_{100}) aus der Hochwassergefahrenkarte ist ein Verlust von Rückhaltevolumen durch die Planung von rd. 2.602 m³ ermittelt worden. Der Verlust an potentiell

Hochwasserrückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen. Die Kompensation des Retentionsvolumens soll auf einer Fläche etwa 500 m nördlich des Plangebietes, etwa 250 m von der *Glenne* entfernt, durch Bodenabtrag vorgenommen werden (siehe Anlagen 3 und 4 zum Umweltbericht). Diese Maßnahme wird im Zusammenhang mit den Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Flurstück 813 der Flur 3 realisiert. Diese Fläche ist als zweiter Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Karte dargestellt.

An den seitlichen Grundstücksgrenzen, insbesondere zum Außenbereich hin, sind die Anschlusshöhen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Gleiches gilt für die rückwärtigen Grundstücksbereiche. Auch hier ist ein Auffüllen des Geländes als sinnvoll einzustufen. Die konkrete Ausführung kann hier im Einzelfall deutlich differieren und muss keiner einheitlichen Regelung durch den Bebauungsplan zugeführt werden.

12.0 **Flächenbilanz**

Flächenbilanz für das Plangebiet (Geltungsbereich I)

Nutzungsart	Fläche [m²]	Anteil [%]
allgemeines Wohngebiet (WA)	18.419	82,7
Verkehrsflächen	2.686	12,1
Regenrückhaltebecken (RRB)	552	2,5
private Grünfläche	610	2,7
Summe:	22.267	100,0

Flächenbilanz für die Kompensationsfläche (Geltungsbereich II)

Der Geltungsbereich II umfasst die Kompensationsfläche mit 6.552 m², die derzeit als Intensivacker genutzt wird.

13.0 **Monitoring**

Zielsetzung des Monitoring ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Abhilfe zu schaffen. Die Überwachung möglicher erheblicher, nicht vorhersehbarer Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Erfassung der Umweltdaten und der allgemeinen Raumbeobachtung.

Die Stadt Lippstadt betreibt kein umfassendes, flächendeckendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem. Sie ist daher auf entsprechende Informationen der zuständi-

gen Umweltbehörden angewiesen, die etwaige Erkenntnisse über unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erlangen.

Bauliche Nutzungen

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der gesetzlichen Standards bei der Genehmigung der Vorhaben geprüft und deren Einhaltung bei der Bebauung überwacht.

Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen

Zum Monitoring bzgl. sonstiger Altlasten sind die Hinweise unter Punkt 9.2 zu beachten.

Denkmalschutz

Zum Monitoring bei Entdeckung von Bodendenkmälern sind die Hinweise unter Punkt 10. zu beachten.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert und im Zuge der Erschließungsmaßnahme überwacht.

14.0 Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan Nr. 316 "Große Kirmes Nord" die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Dächer

a) Zulässige Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

geneigte Dächer mit 15° - 45° Dachneigung

Dachflächen sind mit Dachpfannen in Anthrazit, Schwarz oder roter bis rotbrauner Farbe einzudecken. Dachgauben sind mit dem Material des Hauptdaches oder in Zinkblech zu verkleiden. Hiervon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren sowie in das Dach hineinragende Glasflächen.

Garagen, Carports sowie dem Hauptgebäude untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit anderer Dachform und Dachneigung zulässig.

b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf je Dachseite bzw. Dachabschnitt 2/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte von der Giebelwand muss mind. 1,00 m betragen. Von Dachgraten,

Dachkehlen und Gesimsen haben Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich an der näheren Umgebung des Plangebietes, sind jedoch angepasst an die planerische Zielsetzung und die weiteren Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, Trauf- und Firsthöhe sowie die Geschossigkeit. Hierdurch kann auch in der äußere Gestalt der Gebäude eine verträgliche Fortentwicklung des Ortsteils gewährleistet werden.

Antennen

Auf jedem Wohngebäude ist höchstens eine Parabolantenne zulässig.

Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern und Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Es handelt sich hierbei um eine klarstellende Festsetzung, die sicherstellen soll, dass die Anforderungen des § 6 BauO sowie des § 22 BauNVO nebst der Rechtsprechung des BVerwG hierzu eingehalten werden. Eine über diese Rechtsprechung hinausgehende spiegelbildliche Einheitlichkeit ist nicht erforderlich. Vielmehr geht es darum, dass die Doppelhäuser verträglich und abgestimmt aneinander gebaut werden. Gleiches gilt für die gemeinsamen Garagen auf den Grundstücksgrenzen.

Einfriedungen

Es sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

- zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m
- im sonstigen Grundstücksbereich: Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m

In Verbindung mit Hecken sind auch transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig. Mauern und Holzgeflechtzäune hingegen sind als Einfriedungen unzulässig.

Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

15.0 Hinweise

Schutz von Bodendenkmälern: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DschG NW).

Abfallwirtschaft und Bodenverunreinigungen: Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle oder verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

Hinweise zur Bauausführung:

Es wird empfohlen, den Baugrund auf Tragfähigkeit und Setzungsverhalten zu untersuchen.

Bodenauftrag:

Der „Erlass des MKULNV NRW für das Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder oberhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist zu berücksichtigen. Außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Boden bis zur Belastungsklasse Z 0* im Feststoff und Eluat eingebaut werden. Das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises ist bei jeder Auffüllungsmaßnahme zu beteiligen.

Bodenschutz:

Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches ist der bei den Aushubarbeiten anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) und wieder zu verwerten.

Umweltbelange:

Die Fällung der Bäume ist im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März durchzuführen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu beachten. Bei Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist die Untere Landschaftsschutzbehörde beim Kreis Soest unverzüglich zu informieren.

Hochwassergefahrenkarte:

Das Plangebiet liegt im Hochwassergefahrenbereich eines hundertjährigen Hochwassers ($HQ_{100} = 73,60$ m ü. NHN) und eines Extrem-Hochwassers ($HQ_{\text{extrem}} = 73,85$ m ü. NHN) (www.Flussgebiete.nrw; Anlage 3). Auf die in den Festsetzungen getroffenen Mindesthöhen für Gelände und OKFF sowie die in der Begründung beschriebenen Hochwasserschutzmaßnahmen wird hingewiesen.

Bestand Gasleitung

Der Verlauf der vorhandenen Gasleitung an der nördlichen Plangebietsgrenze ist im Lageplan dargestellt

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus, Ostwall 1, 59555 Lippstadt ausgelegt einsehbar.

Aufgestellt:

Oelde, im Februar 2018

**GREIWE und HELFMEIER**

Diplom – Ingenieure

Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser
Ökologie · Freiraum- und Landschaftsplanung · SiGeKo

Warendorfer Straße 111 **59302 Oelde** Fon (02522) 9362-0
Postfach 3368 **59282 Oelde** Fax (02522) 9362-10
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

Anlagen

Anlage 3

Hochwassergefahrenkarten der *Glenn*e (HQ 100 und HQ extrem)
bei unveränderten Geländeoberflächen

100-jährliches Hochwasser - HQ₁₀₀

Legende

- Überschwemmungsgrenze der Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz
- Wassertiefen - Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz
 - 0 - 0,5 m
 - 0,5 - 1 m
 - 1 - 2 m
 - 2 - 4 m
 - > 4 m
- Wassertiefen - geschützte Gebiete
 - 0 - 0,5 m
 - 0,5 - 1 m
 - 1 - 2 m
 - 2 - 4 m
 - > 4 m
- Fließgeschwindigkeiten
 - > 0,2 bis 0,5 m/s
 - > 0,5 bis 2 m/s
 - > 2 m/s
- Hochwasserschutzeinrichtungen
 - Deiche, Wände, Stauhaltungsdamme, Sperrbauwerke
 - Mobile Elemente
 - Gesteuerte Flutpolder / Hochwasserrückhaltebecken
- Sonstiges
 - Sonstige Gewässerflächen
 - Kreisgrenze
 - Gemeindegrenze
 - Pegel

Anlage 3.1

Hochwassergefahrenkarte Glenne,
1. Fortschreibung (HQ₁₀₀-Auszug)
Quelle: BR Arnsberg

Bearbeitet:

Oelde, im Februar 2018

GREIWE und HELFMEIER
Diplom-Ingenieure

Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser
Ökologie · Freiraum- u. Landschaftsplanung · SiGeKo

Warendorfer Str. 111 **59302 Oelde** Fon (02522) 9362-0
Postfach 3368 **59282 Oelde** Fax (02522) 9362-10
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

Maßstab 1: 500

Extremhochwasser - HQ_{Extrem}

Legende

Überschwemmungsgrenze der Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz

Wassertiefen - Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz

0 - 0,5 m
0,5 - 1 m
1 - 2 m
2 - 4 m
> 4 m

Wassertiefen - geschützte Gebiete

0 - 0,5 m
0,5 - 1 m
1 - 2 m
2 - 4 m
> 4 m

Fließgeschwindigkeiten

> 0,2 bis 0,5 m/s
> 0,5 bis 2 m/s
> 2 m/s

Hochwasserschutzanlagen

Deiche, Wände, Stauhaltungsdamme, Sperrbauwerke
Mobile Elemente
Gesteuerte Flutpolder / Hochwasserrückhaltebecken

Sonstiges

Sonstige Gewässerflächen
Kreisgrenze
Gemeindegrenze
Pegel

Anlage 3.2

Hochwassergefahrenkarte Glenne,
1. Fortschreibung (HQ_{Extrem}-Auszug)
Quelle: BR Arnsberg

Bearbeitet:

Oelde, im Februar 2018

GREIWE und HELFMEIER
Diplom-Ingenieure



Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser
Ökologie · Freiraum- u. Landschaftsplanung · SiGeKo

Warendorfer Str. 111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0
Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

Maßstab 1: 500

Zeichnerische Unterlagen**Maßstab****Blatt**

Kartenblatt mit textlichen Festsetzungen
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1 : 500

1