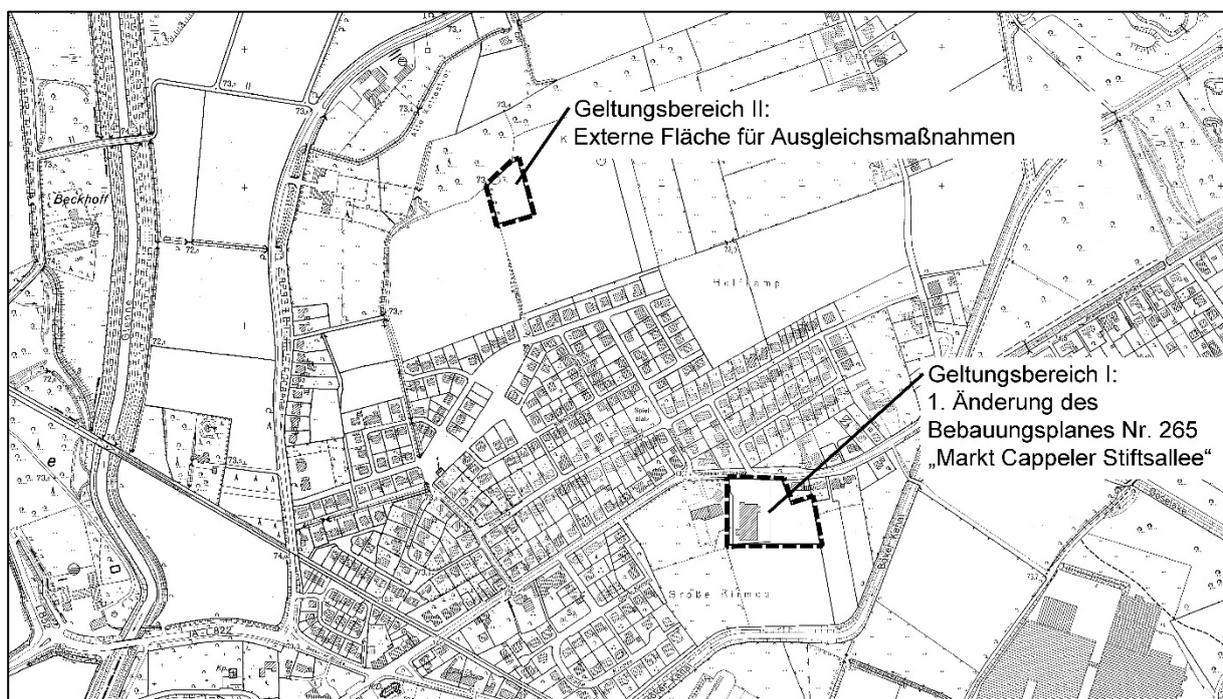


## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“

**Stadtteil:** Cappel

**Änderungsgebiet:** Südlich „Cappeler Stiftsallee“



## Begründung

**Verfahrensstand: Satzung** gem. § 10 (1) BauGB

06.05.2020

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann**  
Planer

**Drees & Huesmann**  
Stadtplaner PartGmbH  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-72980; Fax -729822  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

## INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Räumliche Geltungsbereiche</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung</b>   | <b>1</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Verfahren</b>   | <b>3</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Situationsbeschreibung</b>  | <b>4</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>  | <b>5</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Geltendes verbindliches Planungsrecht</b>   | <b>7</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lippstadt oder in anderen Gemeinden</b> | <b>9</b>  |
| <b>8</b>  | <b>Bebauungskonzept</b>  | <b>11</b> |
| <b>9</b>  | <b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>   | <b>12</b> |
| 9.1       | Art der baulichen Nutzung  | 12        |
| 9.2       | Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen  | 15        |
| 9.3       | Verkehrliche Erschließung / Private Stellplätze  | 16        |
| 9.4       | Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)  | 16        |
| 9.5       | Grünflächen / Pflanzflächen  | 18        |
| <b>10</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b>  | <b>20</b> |
| 10.1      | Belange der Ver- und Entsorgung  | 20        |
| 10.2      | Belange des Denkmalschutzes  | 20        |
| 10.3      | Belange des Immissionsschutzes   | 20        |
| 10.4      | Belange des Hochwasserschutzes   | 23        |
| 10.5      | Belange der Umwelt   | 26        |
| 10.6      | Belange von Natur und Landschaft   | 26        |
| 10.7      | Belange des Artenschutzes  | 27        |

### Abbildungsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| <i>Abbildung 1: Luftbild Quelle: Bezirksregierung Köln - ohne Maßstab</i>  | 4  |
| <i>Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis - ohne Maßstab</i>   | 6  |
| <i>Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt - ohne Maßstab</i>  | 6  |
| <i>Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 265 „Markt - Cappeler Stiftsallee“ - ohne Maßstab</i>  | 7  |
| <i>Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 316 „Große Kirmes Nord“ - ohne Maßstab</i>   | 8  |
| <i>Abbildung 6: Cappel Große Kirmes Nord Rahmenplanung 2016 (Stadt Lippstadt) - ohne Maßstab</i>   | 9  |
| <i>Abbildung 7: Bebauungskonzept zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 265 - ohne Maßstab (Neuhoff Architekten, 09/2018)</i>   | 12 |
| <i>Abbildung 8: Höhenausgleich vom Gebäude bis gemessene Bestandshöhen mit abzusenkender Restfläche - ohne Maßstab (Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier, 01/2020)</i>                           | 25 |
| <i>Abbildung 9: Darstellung der Kompensationsfläche für das Überschwemmungsvolumen (und den naturschutzrechtlichen Ausgleich) - ohne Maßstab (Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier, 01/2020)</i> | 25 |
| <i>Abbildung 10: Darstellung der Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (und für das Überschwemmungsvolumen) - ohne Maßstab (Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier, 01/2020)</i>         | 27 |

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“

---

**Stadtteil:** Cappel  
**Änderungsgebiet:** Südlich „Cappeler Stiftsallee“

---

**Verfahrensstand:** **Satzung gem. § 10 (1) BauGB**

---

### 1 Räumliche Geltungsbereiche

Der rd. 1,03 ha große räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Geltungsbereich I) liegt innerhalb der Gemarkung Cappel und umfasst in der Flur 1 vollständig die Flurstücke 461, 462, 463 und 464 sowie anteilig das Flurstück 473.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 443 („Cappeler Stiftsallee“);
- Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 202, 363 und durch die südliche und westliche Grenze des Flurstückes 460;
- Im Süden: durch die nach Westen verlängerte, nördliche Grenze des Flurstückes 473, rechtwinklig verlaufend zu der östlichen Grenze des Flurstückes 473 und das Flurstück 473 durchschneidend;
- Im Westen: durch die parallel um 5,00 m versetzte östliche Grenze des Flurstückes 473.

Der Geltungsbereich I der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“ vollständig und berücksichtigt eine Erweiterung des Geltungsbereiches, im Osten auf das Flurstück 463 und im Süden auf das Flurstück 473, in einer Größe von rd. 3.170 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich II (Externe Fläche für Ausgleichsmaßnahmen) liegt in der Gemarkung Cappel, Flur 3, Flurstück 441 (tlw.) und 444 (tlw.), Größe: rd. 3.585 m<sup>2</sup>.

### 2 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die ALDI GmbH & Co. KG Schloß Holte-Stukenbrock strebt zur Anpassung an geänderte Kunden- und Betreiberanforderungen eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes Aldi Cappeler Stiftsallee 72 an.

Es soll planungsrechtlich eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.400 m<sup>2</sup> gesichert werden. Hierzu soll das benachbarte Flurstück Nr. 463 in Anspruch genommen werden. Diese Erweiterung ist nach den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 265 planungsrechtlich nicht zulässig (u.a. Abweichungen von der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verkaufsflächenbegrenzung für den Lebensmittelmarkt). Daher ist zur Umsetzung der Planung eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Städtebauliche Grundlage der angestrebten Bauleitplanung ist das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt.

Das Vorhaben liegt in der durch das Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungslage ‚Cappel‘. Das Erweiterungsvorhaben fügt sich somit in die

Standortsystematik des Einzelhandelskonzeptes ein. Des Weiteren wurde im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes eine Erweiterung auf bis zu 1.200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche konkret betrachtet. Sie entspricht der standortbezogenen Versorgungsfunktion der Nahversorgungslage ‚Cappel‘ und ist als bestandssichernde Erweiterung als städtebaulich sinnvoll zu bewerten.

Zur Gewährleistung einer angemessenen wohnortnahen Versorgung sollen die Nahversorgungslagen langfristig im Bestand gesichert werden. Das Einzelhandelskonzept gibt hierzu als Orientierungswert für zeitgemäße Discountmärkte eine Dimensionierung von bis zu 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an. „Dies trifft insbesondere auf die Lebensmittelmärkte in Cappel, Lipperbruch, Esbeck, Hörste und Eickelborn sowie in der Kernstadt zu. Diese Standorte sollten langfristig im Bestand gesichert werden.“ (Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt 2016, S. 112).

In dem Einzelhandelskonzept werden marktübliche Betriebsgrößen für einen Lebensmittelsupermarkt (bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und einen Lebensmitteldiscountmarkt (bis zu 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) empfohlen.

Das Einzelhandelskonzept sieht die Erweiterung auf max. 1.200 m<sup>2</sup> VK abgedeckt, bei einer größeren Verkaufsfläche wird eine Auswirkungsanalyse als notwendig angesehen.

Diese ist erstellt worden: Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Stadt Lippstadt, BBE-Handelsberatung, Münster, Oktober 2017 (siehe Kapitel 7 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lippstadt oder in anderen Gemeinden).

Der Bebauungsplan Nr. 265 soll entsprechend mit der 1. Änderung geändert werden. Neben der Erweiterung des Marktes soll des Weiteren die Option eines Straßenanschlusses der dahinterliegenden Ackerflächen an die Cappeler Stiftsallee planungsrechtlich gesichert werden, um eine mögliche zukünftige (jedoch noch nicht projektierte) Erweiterung des Baugebietes "Große Kirmes" erschließungstechnisch gewährleisten zu können. Mit der Bauleitplanung wird somit folgende planerische Zielsetzung verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung des Lebensmittelmarktes Aldi zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungslage ‚Cappel‘
- Gewährleistung eines angemessenen Schutzniveaus der umliegenden und geplanten Wohnbebauung hinsichtlich Lärmemissionen durch den Lebensmittelmarkt
- Berücksichtigung städtebaulich-gestalterischer und ökologischer Aspekte bei der Erweiterung
- Planungsrechtliche Sicherung eines Straßenanschlusses der dahinterliegenden Flächen

Die Stadt Lippstadt macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes an einem integrierten Standort).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, indem die vorhandene durch Einzelhandel und Dienstleistungen geprägte Struktur an dem Standort im Sinne der Versorgungsfunktion gesichert und entwickelt wird.

Inhalt der Bebauungsplanänderung soll die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel / Nahversorgung - Lebensmittelmärkte“ entsprechend § 11 (3) Ziffer 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sein.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet wird weiterhin notwendig, da die Bruttogeschossfläche des einzelnen vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsmarktes mehr als 1.200 m<sup>2</sup> betragen wird und daher eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes werden die zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vor dem Hintergrund des „Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt - Stand 27.06.2016“, BBE Handelsberatung, Köln, Juni 2016 vorgenommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“ besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

### 3 Verfahren

Da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 265 betroffen sind und durch die Nachbarschaft zu den dem Wohnen dienenden Bereichen erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen sind, kann das Änderungsverfahren nicht im vereinfachten bzw. im beschleunigten Verfahren abgewickelt werden. Entsprechend wird das Änderungsverfahren im Vollverfahren durchgeführt.

Die Änderung erfolgt somit als sog. Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB.

Als Fachgutachten sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erstellt worden:

- Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Stadt Lippstadt, BBE-Handelsberatung, Münster, Oktober 2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Februar 2019
- Schalltechnische Untersuchung goritzka akustik, Leipzig, Mai 2019
- Schalltechnische Untersuchung, Stellungnahme | Bauleitplanung - Änderung Bebauungsplan Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“ in Lippstadt goritzka akustik, 11/2019
- Berechnung des zu kompensierenden Überschwemmungsvolumens, Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier, Oelde, März 2020

Als Fachgutachten sind genutzt worden:

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt - Stand 27.06.2016, BBE Handelsberatung, Köln, Juni 2016.

#### 4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet bzw. Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des westlichen Stadtgebiets von Lippstadt im Stadtteil Cappel.



Abbildung 1: Luftbild Quelle: Bezirksregierung Köln - ohne Maßstab

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die von der Beckumer Straße abzweigende Verkehrssammelstraße Cappeler Stiftsallee, die den nördlichen Siedlungsbereich von Cappel erschließt.

Der Standort des Lebensmittelmarktes ist durch eine separate Zufahrt im Westen und eine separate Abfahrt im Osten an die Cappeler Stiftsallee angeschlossen.

Die den Straßenraum begleitende Allee befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen dem Fußweg und der Straßenverkehrsfläche der Cappeler Stiftsallee.

Westlich des Standortes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Östlich des Plan- / Änderungsgebietes befinden sich nicht bewirtschaftete landwirtschaftliche Restflächen bzw. entlang der Cappeler Stiftsallee Wohnbebauung.

Südlich des Standortes schließt bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche an.



Blick von Süden nach Norden



Blick nach Osten

Der Standort des Marktes ist geprägt durch die nord-süd-gerichtete Bebauung im süd-westlichen Teil des Grundstückes. Dem Gebäude vorgelagert sind nach Norden und Osten die dem Markt zugeordneten Stellplätze.

Der Standort selbst ist im Norden zur Cappeler Stiftsallee und nach Osten, durch Anpflanzungsflächen eingegrünt.



*Blick nach Westen an der Cappeler Stiftsallee*

## 5 Übergeordnete Planungsvorgaben

### Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bereich des Plangebietes bzw. Änderungsgebietes wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt (siehe Abbildung 2). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“ steht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Bei der Bauleitplanung ist der LEP NRW zu beachten, der Ziele der Raumordnung enthält. Diese sind gem. § 3 (1) Ziffer 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten Festlegungen. Es handelt sich somit um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

Die genannten Ziele werden bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“ erfüllt (siehe Kapitel 7 „Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lippestadt oder in anderen Gemeinden“ nach § 11 (3) BauNVO).

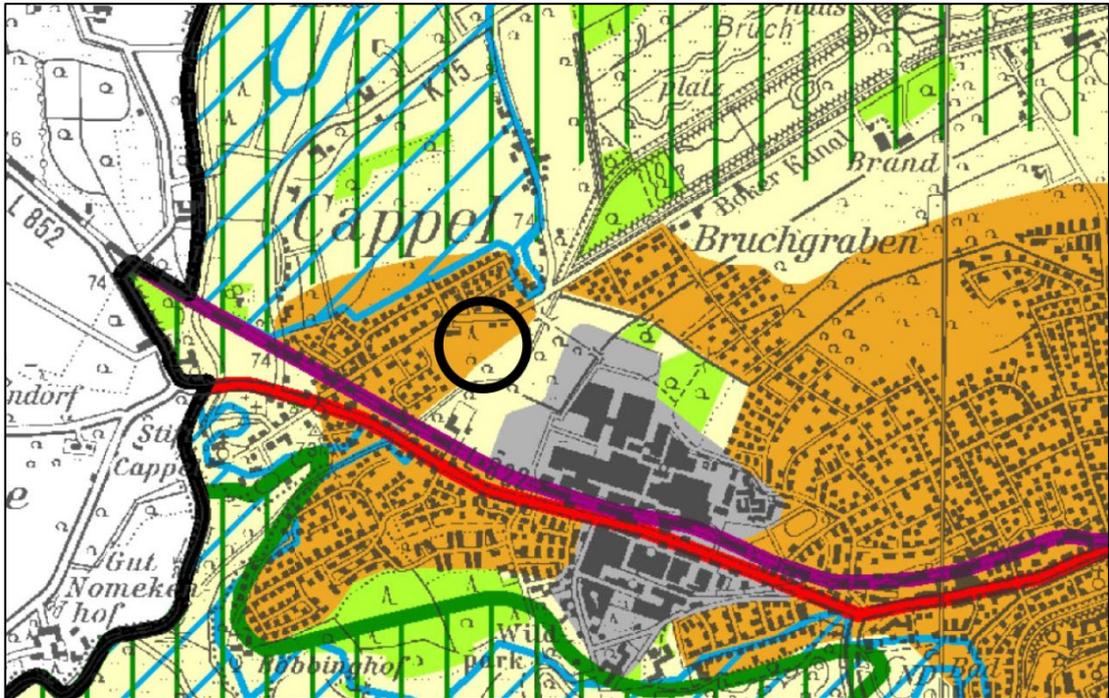


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis - ohne Maßstab

#### Flächennutzungsplan / Derzeitiges Planungsrecht

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Bereich der Bebauungsplanänderung als Sonderbaufläche / Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung (g-EH N) mit maximal Verkaufsfläche (VK) 2.000 m<sup>2</sup>“ dar (siehe Abbildung 3).

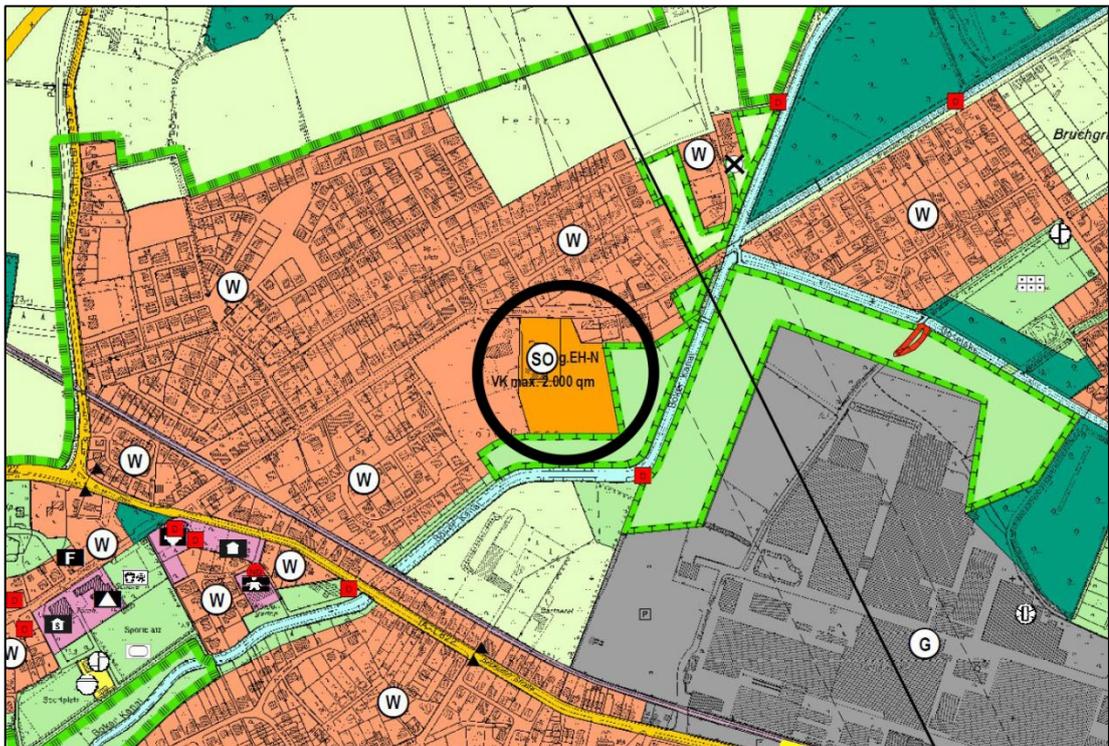


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt - ohne Maßstab

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes werden von den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht abweichen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“ gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 6 Geltendes verbindliches Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“ setzt für den Bereich der 1. Änderung „Sondergebiet – SB Markt Nahversorgungszentrum“ fest. Diese Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung wird gegliedert in die Zulässigkeit von a) Lebensmittelmärkten / Discounter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 950 m<sup>2</sup> und von b) Bäckerei, Drogerie, Fleisch- und Wurstwarenmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 300 m<sup>2</sup>.

Die beiden zulässigen Nutzungen a) und b) sind in der Planzeichnung räumlich durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getrennt. Diese Festsetzung ist auch die an den Rändern des Plangebietes bzw. Änderungsgebietes begleitend festgesetzt. Die Erschließung ist mit zwei Zu- und Abfahrten im Norden an der Cappeler Stiftsallee festgesetzt.

Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung ist in dem Plangebiet bzw. Änderungsgebiet festgesetzt:

- Maximale Grundflächenzahl - GRZ 0,6
- Abweichende Bauweise mit der Maßgabe, von der offenen Bauweise abweichende Baukörper mit über 50,00 m Länge errichten zu dürfen
- Maximal zulässige Traufhöhe 5,00 m.

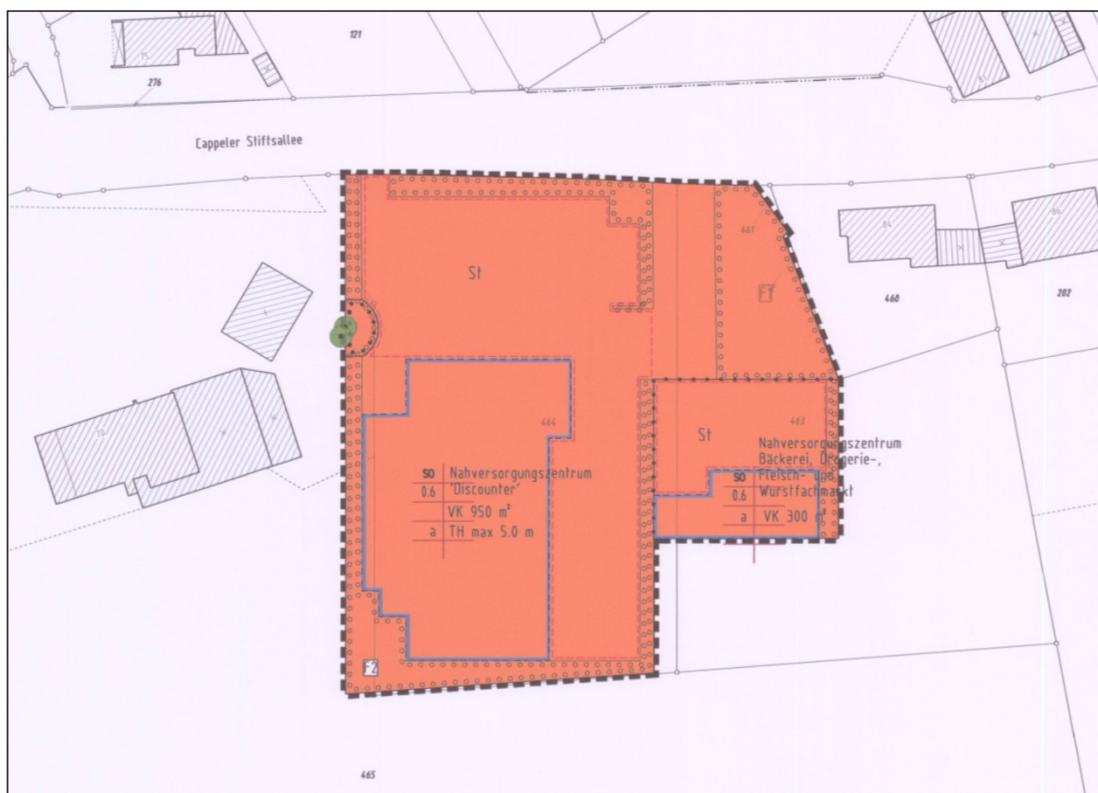


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 265 „Markt - Cappeler Stiftsallee“ - ohne Maßstab

Westlich des Bebauungsplanes Nr. 265 „Markt - Cappeler Stiftsallee“ schließt unmittelbar der Bebauungsplan Nr. 316 „Große Kirmes Nord“ an. Dieser setzt für die vorhandene Hofstelle ebenso wie für die westlich angrenzenden Flächen „Allgemeines Wohngebiet“ in offener, maximal zweigeschossiger Bauweise fest.

Für das Plangebiet „Große Kirmes Nord“ besteht auch ein städtebaulicher Rahmenplan, der eine Fahrerschließung von der Cappeler Stiftsallee im Norden zwischen der Hofstelle und dem heutigen Markt in Richtung Süden vorsieht. Diese Erschließungsstraße soll perspektivisch der Anbindung von weiteren Wohnbaugrundstücken südlich des derzeitigen Marktstandortes dienen.

Dieser Straßenanschluss soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“ planungsrechtlich gesichert werden, um eine mögliche zukünftige (jedoch noch nicht projektierte) Erweiterung des Baugebietes "Große Kirmes" erschließungstechnisch gewährleisten zu können.



Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 316 „Große Kirmes Nord“ - ohne Maßstab



Abbildung 6: Cappel Große Kirmes Nord Rahmenplanung 2016 (Stadt Lippstadt) - ohne Maßstab

## 7 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lippstadt oder in anderen Gemeinden

Bzgl. der potenziellen Auswirkungen der Planung und der Prüfung der Übereinstimmung des Planvorhabens

- mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung,
- mit dem Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg,
- mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt - Stand 27.06.2016

ergibt sich folgende Beurteilung:

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der LEP NRW 2017 zu beachten.

Für die geplante Verkaufsflächenerweiterung ist gem. Einzelhandelskonzept ein separates Verträglichkeitsgutachten vorzulegen. Dieses Gutachten liegt vor und weist die voraussichtliche Verträglichkeit einer Erweiterung auf bis zu 1.400m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nach, auch wenn mit Umsatzumverteilungen von den anderen bestehenden Nahversorgungsbetrieben in Richtung des erweiterten Aldi-Marktes zu rechnen ist (Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Stadt Lippstadt, BBE-Handelsberatung, Münster, Oktober 2017).

### Ziel 6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.*

Nach dem aktuellen Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, liegt das Planvorhaben in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.

Das vorliegende Planvorhaben stimmt mit dem Ziel 6.5-1 überein.

Gleichzeitig wird dem Ziel 1 des Regionalplanes („Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO sind grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des ASB zu entwickeln.“) entsprochen.

#### Ziel 6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

...

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

*– eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*

*– die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*

*– zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

...

In dem Kernstadtgebiet der Stadt Lippstadt ist lediglich ein zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum Innenstadt) im Einzelhandelskonzept ausgewiesen, der hiernach als einziger Standort auch großflächiger nahversorgungsrelevanter Betriebsstätten in Frage käme. Die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, wie sie im Lippstädter Einzelhandelskonzept als städtebauliches Ziel verankert ist, wäre auf diese Weise nicht zu erreichen.

Zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung insbesondere unterversorgter Bereiche können nach Auffassung der Gutachter auch siedlungsintegrierte Solitärstandorte ohne Einbindung in zentrale Versorgungsbereiche einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieser Zielvorstellung darstellen.

Die Darstellung zukünftiger Plan- und Erweiterungsvorhaben in der Stadt Lippstadt innerhalb des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt bereits eine Erweiterung des Vorhabenstandortes an der Cappeler Stiftsallee und stuft diese als durch das Konzept abgedeckt ein. Berücksichtigt wurde hier zunächst eine Plangröße von 1.200 m<sup>2</sup>, mit dem Hinweis zur Notwendigkeit einer Auswirkungsanalyse bei einer größeren Verkaufsfläche.

Das Planvorhaben stimmt mit dem Ziel 6.5-2 überein, da das Kernsortiment dem nahversorgungsrelevanten Sortiment und nicht dem zentrenrelevanten Sortiment entspricht.

Zentrenrelevante Sortimente werden nur als sog. Randsortimente zugelassen.

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen.

#### Ziel 6.5-3 Beeinträchtigungsverbot

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Der Standort und das Vorhaben dienen der flächendeckenden wohnortnahen und dezentralen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, da es eine siedlungsintegrierte Lage mit unmittelbarem Siedlungsbezug zu benachbarten Wohnquartieren einnimmt und in diesem Raum den alleinigen wohnortnahen Versorger darstellt. Hinsichtlich der Beeinträchtigung auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes wird auf die Ergebnisse der hier vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse verwiesen. Diese stellt fest, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. keine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen und keine raumordnerischen Auswirkungen festzustellen sind.

Das Planvorhaben stimmt mit dem Ziel 6.5-3 überein.

Eine Beeinträchtigungswirkung des Vorhabens kann hier bei seiner Lage innerhalb des integrierten Verbundstandortes ausgeschlossen werden, da das Kernsortiment der Lebensmittelmärkte nahversorgungsrelevant ist und das sog. zentrenrelevante Randsortiment (Aktionsware etc.) durch Festsetzung auf maximal 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche begrenzt wird.

## 8 **Bebauungskonzept**

Das derzeitige Bebauungskonzept im Rahmen der vorliegenden Angebotsbebauungsplanung wird durch die projektbezogene Hochbauplanung an dem Standort bestimmt.

Dabei geht die beantragte Verkaufsflächenerweiterung u. a. einher mit einer vollständigen Neubebauung an dem Standort des heutigen Lebensmittelmarktes.

Die maximale Höhe des Gebäudes soll ohne installationstechnische Bauteile 8,00 m betragen.

Hinsichtlich der grundsätzlichen Anordnung der baulichen Anlagen und der Stellplatzanlage auf dem Grundstück wird eine wesentliche Änderung vorgenommen.

Die zukünftige Bebauung wird im Südosten des Plangebietes bzw. Änderungsgebietes vorgesehen. Dabei ist die Stellung der baulichen Anlage in West-Ost-Richtung, anstatt der heutigen Nord-Süd-Ausrichtung vorgesehen. Der zukünftige Markt wird somit einen wesentlichen Teil der Fläche einnehmen, die in der Ursprungsplanung für den Bäckerei, Drogerie, Fleisch- und Wurstwarenmarkt vorgesehen war. Auf eine solche Einrichtung soll zukünftig an dem Standort verzichtet werden. Die Anlieferzone des Marktes ist im Süden des Gebäudes beabsichtigt.

Die Berücksichtigung des Straßenanschlusses zwischen der Hofstelle und dem Marktstandort, um eine mögliche zukünftige (jedoch noch nicht projektierte) Erweiterung des Baugebietes "Große Kirmes" erschließungstechnisch gewährleisten zu können, macht an der westlichen Grenze des Flurstückes 464 die Schaffung eines Raumes für den Straßenverlauf erforderlich. Alternative Überlegungen, eine Erschließung der südlich des heutigen Marktstandortes gelegenen Fläche zu ermöglichen, sind verworfen worden, da sie sich als städtebaulich nicht sinnvoll und wenig praktikabel gezeigt haben.

Mit dem zu berücksichtigenden Verlauf des Straßenanschlusses soll westlich der festzusetzenden Straßenverkehrsfläche an der Planstraße nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO berücksichtigt werden. In dem westlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 316 „Große Kirmes Nord“ ist ein WA festgesetzt, so dass die Festsetzung dieser Gebietsart bis zur Straßenverkehrsfläche hier folgerichtig ist. Entlang der Straße wird im Übergang zu der WA-Festsetzung ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, da von dieser Straße derzeit keine Erschließung der angrenzenden WA-Flächen geplant ist.

Die Erschließung des Standortes für den Kundenverkehr soll weiterhin durch zwei Zu- und Abfahrten an die Cappeler Stiftsallee erfolgen. Ein Anschluss an die o.g. Planstraße ist nicht beabsichtigt und soll durch die Festsetzung einer Anpflanzungsfläche und eines Zu- und Abfahrtverbotes auch ausgeschlossen werden.

Anpflanzungsflächen bzw. -streifen sind auch im Osten und Süden des Standortes sowie weiterhin im Norden zu dem Fußweg der Cappeler Stiftsallee vorgesehen.

Vor dem Hintergrund des Baukonzeptes sowie des Anlasses und der Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“ werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

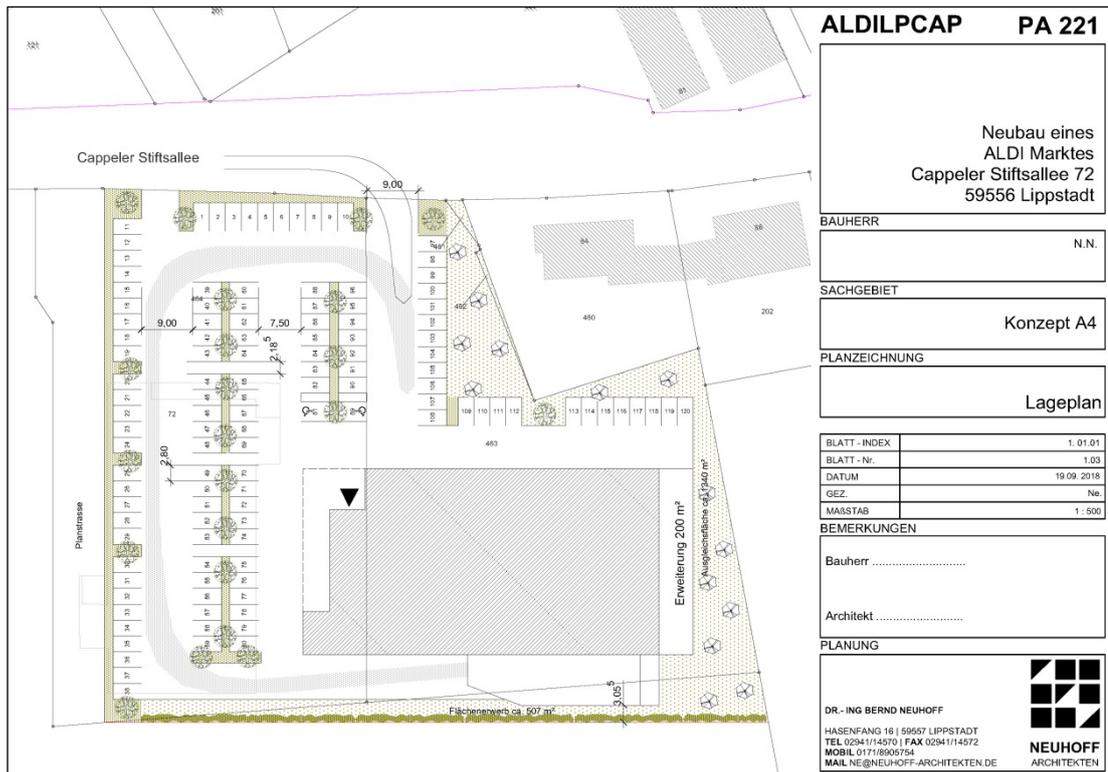


Abbildung 7: Baukonzept zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 265 - ohne Maßstab (Neuhoff Architekten, 09/2018)

## 9 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des BauGB und der BauNVO wird in dem Bebauungsplan festgesetzt:

*Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 (3) Ziffer 2 BauNVO)*

*Zweckbestimmung:*

*„Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel / Nahversorgung“*

*Art der baulichen Nutzung*

a) *Verkaufsflächen / Sortimente*

In dem **Sondergebiet SO1** ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Zulässige Sortimente als Kernsortiment sind

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Die in der Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuften Sortimente sowie die als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimente (nicht abschließend) sind als Randsortimente zulässig. Alle Randsortimente zusammen dürfen eine Verkaufsfläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

b) In dem **Sondergebiet SO1** sind nicht störende Handwerksbetriebe (Beispiel: Friseur, Schneider, Schuster, EDV-Support, Schlüsseldienst, Reinigung) sowie Gastronomiebetriebe zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung des Sondergebietes zugeordnet und in der Fläche untergeordnet sind.

c) *Freistehende Werbeanlagen*

In dem **Sondergebiet SO2** sind ausschließlich zulässig:

Freistehende Werbeanlagen entsprechend der baugestalterischen Festsetzungen: Werbepylon i. V. m. den örtlichen Bauvorschriften.

Sortimentsliste:

Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf Grundlage des „Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt - Stand 08.06.2016“, BBE Handelsberatung Köln, Juni 2016 - Lippstädter Sortimentsliste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Zentrenrelevante Sortimente:

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
- Bücher
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Ton- und Bildträger
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen
- Uhren und Schmuck

- *Augenoptiker*
- *Foto- und optische Erzeugnisse*
- *Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel*

*Nicht-nahversorgungsrelevante und / oder nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend):*

- *Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)*
- *Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel,*
- *Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)*
- *Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf*
- *Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten*
- *elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)*
- *Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel*
- *Musikinstrumente und Musikalien*
- *Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)*
- *Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel*
- *sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)*
- *Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör*
- *Sportgroßgeräte, Campingartikel*
- *Pflanzen, Sämereien und Düngemittel*
- *zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)*
- *Antiquitäten und Gebrauchtwaren*
- *Kraftwagenteile und -zubehör*

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen.

Mit der Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente sowie der nicht-nahversorgungsrelevanten und / oder nicht-zentrenrelevanten Sortimente wird der Vorrang des Standortes für die Nahversorgung verdeutlicht. Gleichzeitig wird damit eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment vermieden sowie eine Sicherung und Entwicklung der zentralen Geschäftsbereiche gewährleistet.

Das Angebot in dem Sondergebiet soll weiterhin ergänzt werden können durch nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die außerhalb möglicher Konzessionärsfläche des Marktes untergebracht werden können. Diese Nutzungen zeigen sich häufig als Folgenutzungen bei Einzelhandelseinrichtungen und stärken den nahversorgungsrelevanten Standort.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes zum Zwecke des großflächigen Einzelhandels wird der gewünschten Steuerung der Einzelhandelsnutzung an dem Standort Rechnung getragen. Mit der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche sowie der Regelung zu der Zulässigkeit der Sortimente wird zudem dem Erfordernis, an diesem integrierten Standort eine Steuerung zum Schutz der Versorgungsbereiche vorzusehen, nachgekommen. Es handelt sich bei dem Standort um einen Nahversorgungsstandort, der der wohnungsnahen Lebensmittelversorgung der im Umfeld wohnhaften Bevölkerung dient.

### *Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)*

Westlich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wird in dem Bebauungsplan nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung des Baugebietes dient dem „Lückenschluss“ zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 316 „Große Kirmes Nord“ und Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“. Weitergehende Regelungen zu der Fläche sind bauleitplanerisch nicht erforderlich, da hier keine Zulässigkeit für bauliche Anlagen mit Ausnahme solcher nach § 19 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO etc.) zulässig sind. Es werden zur Zulässigkeit von Einfriedungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes baugestalterische Festsetzungen vorgenommen.

Auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes findet kein neuerlicher oder weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem tatsächlichen Status Quo statt. Entsprechend ist für diese Fläche kein Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB erforderlich.

## **9.2 Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**

Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m zulässig sind. Die Festsetzung ist für das Sondergebiet sinnvoll, da sich so der Zusammenschluss einzelner baulicher Anlagen erlaubt, was zudem dem heutigen baulichen Bestand entspricht.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes bzw. Änderungsgebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die zulässige Grundflächenzahl - GRZ wird in dem Sondergebiet mit 0,8 (entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO) festgesetzt. In dem bereits heute hoch verdichteten und für den großflächigen Einzelhandel genutzten Bereich ist es sinnvoll, das vorhandene Maß der Grundstücksausnutzung auch weiterhin beizubehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 265 „Markt - Cappeler Stiftsallee“ sah hier eine GRZ von 0,6 vor. Faktisch hat sich durch die vorhandene genehmigte Bebauung in dem Plangebiet / an dem Standort eine über diese GRZ hinausgehende Versiegelung und Inanspruchnahme der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Stellplatzfläche eingestellt. Die Überschreitung der GRZ bis 0,8 durch die Stellplatzanlage ist bauordnungsrechtlich genehmigt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 ist auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Begrünungen in den Randbereichen sinnvoll. Diese Flächen gehören zu dem Baugrundstück und stellen einen Anteil an dem Sondergebiet dar.

Bei diesen Flächen soll eine Festsetzung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen.

Für das Sondergebiet wird in Abhängigkeit zu der geplanten Nutzung und der erforderlichen Gebäudehöhe maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei dem Flachdach (FD) wird in dem Sondergebiet mit maximal 8,00 m berücksichtigt. Dabei ist eine Überschreitung der Höhe bis auf maximal 10,00 m für installationstechnische Aufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie etc. zulässig, jedoch nicht für Werbeanlagen am Gebäude.

Zudem soll bei einem geneigten Dach (GD) mit maximal 35° Dachneigung eine maximale Firsthöhe von 12,00 m sein. Dabei sind hier darüberhinausgehende installationstechnische Bauteile unzulässig.

Als unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO wird eine Höhe von 75,60 m ü. NHN (Normalhöhennull) bestimmt. Dieses entspricht annähernd der Oberkante der fertig ausgebauten Verkehrsfläche der „Cappeler Stiftsallee“.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird zusätzlich eine Höhenfestsetzung für die Mindest-Geländeoberfläche und die Mindest-Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens gem. §§ 9 (1) Ziffer 16, 17 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 2 (4) BauO NRW aufgenommen (siehe auch: Kapitel 10.4 Belange des Hochwasserschutzes).

Es wird festgesetzt:

*Bei der Errichtung von Gebäuden ist sicherzustellen, dass die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens eine Mindesthöhe von 73,90 m ü. NHN erreicht.*

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine wirtschaftliche Nutzung des Sondergebietes für den angestrebten Zweck der Nutzung für Lebensmittelmärkte und berücksichtigen gleichzeitig ein Einfügen in die bauliche Umgebung durch die Anordnung und maximale Höhe der zulässigen Gebäude.

### **9.3 Verkehrliche Erschließung / Private Stellplätze**

Zur Berücksichtigung des Straßenanschlusses im Westen des Änderungsgebietes, um eine mögliche zukünftige (jedoch noch nicht projektierte) Erweiterung des Baugebietes "Große Kirmes" erschließungstechnisch gewährleisten zu können, wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Da ein Anschluss des Marktstandortes an die Straßenverkehrsfläche nicht erfolgen soll, werden auf der Ostseite der Planstraße eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Erschließung des Sondergebietes wird mit zwei Zu- und Abfahrten im Norden an der Cappeler Stiftsallee festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes werden Flächen festgesetzt, die ausschließlich der Anlage von offenen Stellplätzen dienen sollen. Diese orientieren sich in ihrer Lage an der heute vorhandenen Stellplatzanlage. Zudem sind Stellplätze (Garagen) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Grundsätzlich kann innerhalb des Sondergebietes der entstehende Bedarf an Stellplätzen innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche gedeckt werden.

### **9.4 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

Baugestalterische Festsetzungen werden hinsichtlich

- der Dachform, Dachneigung,
- der Werbeanlagen,
- der Fassadenbegrünung und
- Einfriedungen

getroffen.

Mit den Festsetzungen kann einerseits die für großflächige Einzelhandelsbetriebe erforderliche Außendarstellung gewährleistet werden, andererseits der städtebauliche / gestalterische Rahmen an dem Standort bestimmt werden, um eine weitgehende Einbindung des großflächigen Einzelhandels in das bauliche Umfeld herzustellen.

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen werden unter Berücksichtigung des baulichen Umfeldes getroffen. Aufgrund des Überganges zu den an das Plangebiet bzw. Änderungsgebiet anschließenden Wohnbaugrundstücken im Umfeld und einer grundsätzlich gewünschten positiven Gestaltungspflege des Bereiches wird eine Zulässigkeit von Werbeanlagen bestimmt, die der Ankündigung und Anpreisung der Einzelhandelsanbieter und der von dort gewünschten Einsichtnahme vom öffentlichen Verkehrsraum ebenso gerecht wird, wie einer Vermeidung nachteiligen Wirkungen für das Stadtbild und die angrenzenden Räume.

Es wird festgesetzt:

Dachform / Dachneigung:

Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer bzw. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 35° zulässig.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände oder ähnliches sind unzulässig. Werbeanlagen an der östlichen Fassadenseite von Gebäuden sowie an der südlichen Fassadenseite von Gebäuden sind unzulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 10% der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist unzulässig.

Es wird festgesetzt:

Die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen wird auf 1 Werbepylon innerhalb des SO2-Gebietes begrenzt.

Der Pylon darf die maximal zulässige Größe von 2,05 m Breite, 5,45 m Höhe nicht überschreiten (unterer Bezugspunkt: 75,60 m ü. NHN). Der Abstand der äußeren Begrenzung des Pylones muss mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze / öffentlicher Fußweg / Straßenbegrenzungslinie betragen.

Fassadenbegrünung

Mit der Fassadenbegrünung verfolgt die Stadt Lippstadt folgende Effekte zu erzielen:

- Bindung von Stäuben und Schadstoffen,
- Sauerstoffproduktion und CO<sub>2</sub>-Bindung,
- Minderung des Lärmpegels,
- ästhetische Aufwertung des Stadtbildes.

Es wird festgesetzt:

Nach Osten und nach Süden ausgerichtete Außenwände von Gebäuden im SO1 sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

Die Lärmschutzwand im Bereich des Stellplatzes ist nach Norden und Osten mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.

Für die Fassadenbegrünung gilt folgende Vorschlagsliste:

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <i>Hedera helix</i>                          | <i>Efeu</i>             |
| <i>Hydrangea petiolaris</i>                  | <i>Kletterhortensie</i> |
| <i>Vitis vinifera subsp. Sylvestris etc.</i> | <i>Wilder Wein</i>      |
| <i>Fallopia baldschuanica</i>                | <i>Schlingknöterich</i> |

Einfriedungen

Für die Grenze zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet -WA und der öffentlichen Verkehrsfläche wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan als baugestalterische Festsetzung aufgenommen. Damit soll ein gleichartiges Gestaltungsbild innerhalb des Siedlungsbereiches bzgl. der Verwendung von Einfriedungen erreicht werden sowie eine Gleichbehandlung mit den Regelungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 316 erfolgen. Die Regelung bzgl. der sonstigen Zaunanlage ist aufgrund der Länge der betroffenen Grundstücksseite entlang der Planstraße erforderlich.

Es wird festgesetzt:

Einfriedungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes

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. Entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind sonstige Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig, wenn diese mindestens 3,00 m von der Grenze / Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden.*

## 9.5 Grünflächen / Pflanzflächen

Das Sondergebiet soll weitgehend eingegrünt werden. Damit soll in potenziell hochverdichteten Baugebieten, wie es für Sondergebiete mit einer GRZ von 0,8 gilt, u.a. eine ästhetische Aufwertung des Stadtbildes erreicht werden.

Für Begrünungs- / Anpflanzungsflächen wird eine die Sondergebietsfestsetzung überlagernde Festsetzung gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) vorgesehen. Mit der überlagernden Festsetzung wird die Fläche dem Baugrundstück gem. § 19 (3) BauNVO zugeordnet. (M1 – M3 bezeichnet die jeweilige Maßnahme bzw. deren Lage im Plangebiet)

Bzgl. der Pflanzflächen im Westen des Plangebietes wird festgesetzt:

*M1: Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen und Norden des Plangebietes sind zur Einfriedung Hecken aus Laubgehölzen (mindestens zweireihige, frei wachsende Landschaftshecke) mit einem Pflanz- und Reihenabstand von im Mittel 0,5 m zwischen den Gehölzen zu pflanzen. Die Anpflanzung ist zweireihig im Versatz herzustellen. Es ist folgende Pflanzqualität vorzusehen: Sträucher, 2 mal verpflanzt, Höhe 100-120 cm. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.*

Eine Bepflanzung innerhalb der Stellplatzanlage wird wie folgt bei der Festsetzung berücksichtigt:

*M2: Ebenerdige Stellplatzanlagen sind innerhalb der Stellplatzanlage mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist in den Pflanzstreifen ein Baum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 15 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, 3-mal verpflanzt mit Drahtballierung einschließlich fachgerechter Pflanzung und Befestigung mit einem Dreibock sowie Bindematerial) der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

*Pflanzenausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> vorzusehen.*

*Für die Bepflanzung der Stellplatzanlage gilt folgende Pflanzliste:*

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| <i>Ostrya carpinifolia</i>           | <i>Hopfenbuche</i>         |
| <i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i> | <i>Pyramiden-Hainbuche</i> |
| <i>Acer campestre</i>                | <i>Feldahorn</i>           |
| <i>Tilia cordata 'Roelvo'</i>        | <i>Winterlinde</i>         |
| <i>Acer platanoides 'Cleveland'</i>  | <i>Spitzahorn</i>          |

Es wird festgesetzt:

*M3: Bepflanzung mit heimischen Sträuchern der Arten*

*Hasel Coryllus avellana 30%*

*Weißdorn Crataegus monogyna 30%*

*Hartriegel Cornus sanguinea 15%*

*Pfaffenhütchen Euonymus europaeus 15%*

*Faulbaum Rhamnus frangula 10%*

*in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m. Zu den Seiten ist ebenfalls ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.*

*Innerhalb der drei dreiecksförmigen Verbreiterungen der Fläche M3 im Osten des Plangebietes sind jeweils 5 heimische Laubbäume der Arten*

*Hainbuche *Carpinus betulus**

*Feldahorn *Acer campestre**

*Eberesche *Sorbus aucuparia**

*Innerhalb des oben genannten Rasters hinzu zu pflanzen. Die Abstände untereinander sowie von den Seiten haben mindestens 4,5 m zu betragen.*

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)

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes bzw. der geringen Mächtigkeit der Bodenschicht im Plangebiet sowie der Bodenbeschaffenheit ist eine Niederschlagswasserversickerung zwar nicht möglich, dennoch wird die direkte Versickerung im Bereich der Stellplatzflächen zur Belebung der Bodenzone beitragen.

Die Ausführung der Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material ist unabhängig von der Festsetzung der maximal zulässigen GRZ zu sehen. Die GRZ von 0,8 bringt ausschließlich zum Ausdruck, dass die Stellplätze und ihre Zufahrten bei dem durch bauliche Anlagen in Anspruch zunehmenden Teil des Baugrundstückes in der Berechnung zu berücksichtigen sind.

Mit der Anwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Stellplätze sowie einer Zuführung von unbelastetem Regenwasser in den natürlichen Kreislauf wird zu einem schonenden Umgang mit den Ressourcen Grundwasser, Boden und Klima beigetragen. Wasserdurchlässige Materialien sorgen dafür, dass Regenwasser dezentral versickert, zu Grundwasserneubildung führt und nicht gesammelt in die Kanalisation eingeleitet werden muss.

Damit werden die Anforderungen des § 1 (6) Ziffer 7 BauGB berücksichtigt: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf ... Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima ...“.

Es wird festgesetzt:

*M4: Eine Befestigung von Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen.*

Bzgl. der externen Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt:

*M5: Anlegen einer artenreichen Mähwiese mit extensiver Grünlandnutzung. Es ist regionales Saatgut des Ursprungsgebietes "Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland" mit dem Kräuteranteil von mindestens 30% zu verwenden.*

(siehe 10.6 Belange von Natur und Landschaft)

Mit der Darstellung einer Straßenverkehrsfläche im westlichen Planungsbereich besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung der Stieleiche auf dem Flurstück 473 außerhalb des Plangebietes, da der Traufbereich in das Plangebiet und den Straßenbereich ragt.

Es wird folgender Hinweis in die „Sonstigen Darstellungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Planinhalt“ aufgenommen, um den Baumschutz zu gewährleisten:

*Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes reichende Wurzelbereich darf laut DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ nicht durch Belastungen (z.B. Befahrung, Lagerung, Baustelleneinrichtungen) geschädigt werden.*

## 10 Auswirkungen der Planung

### 10.1 Belange der Ver- und Entsorgung

#### Trinkwasser-/ Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes bzw. Änderungsgebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits heute und kann weiterhin durch den örtlichen Versorgungsträger (Stadtwerke Lippstadt) erfolgen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 cbm/h für mindestens 2 Stunden bis maximal 192 cbm/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Diese ist über das vorhandene Trinkwassernetz bereitzustellen bzw. mittels Hydranten in dem Plangebiet bzw. Änderungsgebiet vorzuhalten.

Die Bedingungen hierfür sind bereits vor Ort vorhanden.

#### Elektrizitäts- / Gasversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes bzw. Änderungsgebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen ist ebenfalls bereits heute durch die örtlichen Versorgungsträger gegeben.

#### Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Belange der Wasserwirtschaft sind von der Planung nicht betroffen.

Das Schmutz- und Regenwasser soll weiterhin über die vorhandenen Entwässerungslinien abgeführt und eingeleitet werden. Dabei ist eine Drosselung des Niederschlagswassers auf eine Abflussspende von 10 l/s ha erforderlich.

Besondere Anforderungen an die Regenwasserableitung werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geklärt (ggf. zusätzliche Regenwasserbehandlung / Regenwasserrückhaltung).

#### Abfallbeseitigung

Die Abfallsammlung erfolgt am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit zusätzlichem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

### 10.2 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege somit nicht erforderlich.

### 10.3 Belange des Immissionsschutzes

#### Schallimmissionen

Bei dem hier zu betrachtenden Planungsinhalt müssen die folgenden immissionsrelevanten Geräuschquellen berücksichtigt werden:

- Technische Anlagen, wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Kunden,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten,
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

Bei dem großflächigen Einzelhandel sind die mit einer solchen Nutzung verbundenen Lärmauswirkungen auf die außerhalb des Sondergebiet-Standortes angrenzenden, zu

Wohnzwecken genutzten Gebäude bzw. zukünftige zusätzliche Wohnbebauung im Umfeld des Standortes (Cappel Große Kirmes Nord Rahmenplanung 2016) zu berücksichtigen.

Hierzu ist eine Schalltechnische Untersuchung (goritzka akustik, Leipzig, Mai 2019) erstellt worden.

Die Berechnungen weisen aus, dass bei dem im Abschnitt 5 ausgewiesenen Emissionsansatz, die Orientierungswerte nach der DIN 18005 BBI1, an den Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden können. Die Einhaltung ist mit organisatorischen / planerischen als auch mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Damit ist die prinzipielle Umsetzung des im B-Plan ausgewiesenen Vorhabens am Standort möglich.

Unter Beachtung, dass im Rahmen des Bebauungsplanes das Vorhaben in unterschiedlichen Varianten zu Ausführung kommen kann, sind konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Lärmschutzmaßnahmen erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu treffen bzw. nachzuweisen.

Dennoch hat der Bebauungsplan die in Frage kommenden aktiven Schallschutzmaßnahmen zu benennen und somit die Lösung für einen möglichen Immissionskonflikt aufzuzeigen.

Aus diesem Grund werden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in dem Bebauungsplan berücksichtigt:

- Im Bereich der Fläche für Stellplätze im Nordosten des Plangebietes sowie im Bereich der Anlieferung im Süden des Plangebietes jeweils eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m über Stellplatz- bzw. Geländeneiveau (74,00 m ü. NHN). Auf Grund der Rampenneigung liegt die Wand im Bereich des Warenumschlages ca. 3,2m über der Lkw-Zufahrt.

Der Mindestabstand von potentiellen Wohnbauflächen westlich der Stellplatzanlage / der Straßenverkehrsfläche zu im Plangebiet möglichen Emissionsorten entsprechen der derzeitigen örtlichen Situation. Bei einer baulichen Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes, was nicht ohne eine bauleitplanerische Änderung des Bebauungsplanes an dieser Stelle möglich wäre, sind die in der o.g. Schalltechnischen Untersuchung enthaltenen Hinweise zum notwendigen Abstand von Wohnbebauung zu den Emissionsorten zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan wird die Lage der Anlieferzone innerhalb des SO-Gebietes in ihrer Lage gekennzeichnet, da diese die Grundlage für die schalltechnische Prognose / Grundannahme für Schallschutzmaßnahmen ebenso bildet wie die festgesetzte Lage der Stellplatzanlage.

Als Festsetzungen im Bebauungsplan sind zu treffen („Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB):

- *Innerhalb der festgesetzten Fläche nordöstlich der Stellplatzanlage ist eine 2,00 m hohe Lärmschutzwand zu errichten; unterer Bezugspunkt: 75,60 m ü. NHN.  
Die Ausführung muss in geschlossener Bauweise mit einer Schallminderung von  $\geq 25$  dB bzw. einem Flächenmaß von  $> 10$  kg/m<sup>2</sup> erfolgen.*

- *Innerhalb der festgesetzten Fläche südlich der gekennzeichneten Anlieferzone ist eine 2,00 m hohe Lärmschutzwand zu errichten; unterer Bezugspunkt: 75,60 m ü. NHN.  
Die Ausführung muss in geschlossener Bauweise mit einer Schallminderung von  $\geq 25$  dB bzw. einem Flächenmaß von  $> 10$  kg/m<sup>2</sup> erfolgen.*

Die Zu- und Abfahrten zur Anlage erfolgen über die Cappeler Stiftsallee. Eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr ist direkt gegeben. Organisatorische Maßnahmen sind aus lärmschutztechnischer Sicht nicht angezeigt.

Die Frage der Vorbelastung durch die Fa. Hella ist in die lärmtechnische Untersuchung nachträglich eingestellt worden (Schalltechnische Untersuchung, Stellungnahme | Bauleitplanung - Änderung Bebauungsplan Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“ in Lipstadt goritzka akustik, 11/2019).

Die Ergebnisse weisen aus, dass an den Immissionsorten im Einwirkungsbereich der gewerblichen Vorbelastung an den relevanten Immissionsorten (hier IO14 und IO15 gem. Schalltechnischer Untersuchung) die Orientierungswerte durch den geplanten Markt  $> 15$  dB unterschritten werden. Somit ist hier ein schalltechnischer Konflikt, auf Grund der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung, durch die Fa. Hella auszuschließen.

Die Bez.Reg. Arnsberg wurde in der Sache beteiligt. Von dort wird mit Schreiben vom 29.11.2019 mitgeteilt:

Die Darstellungen in der o.g. Bebauungsplanung wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der Oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind. Gegen die Darstellungen in der o.g. Bebauungsplanung bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.

#### Lichtimmissionen

Die Verträglichkeit der Lichtimmissionen infolge der Beleuchtung der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### Schadstoffimmissionen

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der festgesetzten Stellplatzanlage sind aufgrund der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten.

#### Geruchsimmissionen

Auf das Plangebiet bzw. Änderungsgebiet selbst wirken ortsübliche Emissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen (i.W. Ackerbau) ein, eine Massentierhaltung oder entsprechende Planungen sind im näheren Umfeld derzeit nicht bekannt. Aus dem Plangebiet bzw. Änderungsgebiet heraus sind bei ordnungsgemäßer Nutzung des Sondergebietes weiterhin keine Geruchsimmissionen zu erwarten.

#### Störfallverordnung

Ein Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände im Sinne des § 50 BImSchG i.Vm. der Seveso-III-Richtlinie und der Störfallverordnung (12. BImSchV) („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten (Plangebiet bzw. Änderungsgebiet mit Einzelhandelsstandort) und gewerblichen Betriebsbereichen außerhalb des Plangebietes bzw. Änderungsgebietes, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc., liegt nicht vor.

## 10.4 Belange des Hochwasserschutzes

Im Plangebiet befinden sich weder Wasser-, noch Heilquellenschutzgebiete, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden für Gebiete, für die nach § 74 (2) WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert sind weitergehende Vorsorgepflichten im Rahmen der Bauleitplanung ausgelöst. Diese sind entsprechend in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und abzuarbeiten.

In der Abwägung sind die Hochwasserbelange (§ 78 (3) WHG) sowie die neu eingeführte Kategorie Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) zu berücksichtigen. Im Baugesetzbuch sind die Belange des Hochwasserschutzes konkretisiert (§ 1 BauGB), die Vermerkplichten im vorbereitenden Bauleitplan (§ 5 BauGB) und verbindlichen Bauleitplan (§ 9 BauGB) ausgeweitet sowie erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten zum Hochwasserschutz im verbindlichen Bauleitplan (§ 9 BauGB) aufgenommen.

Die Bezirksregierungen erstellen die entsprechenden Karten, koordiniert vom MKULNV NRW. Die Kommunen und andere Verantwortliche wie Wasser- oder Deichverbände überprüfen sie auf Plausibilität und sorgen mit ihrer Ortskenntnis für die Aktualität und Vollständigkeit der Karten.

Westlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von rd. 830 m die Glenne, südlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 125 m 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.

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.

In dem westlich des Plangebietes anschließenden Bebauungsplan Nr. 316 „Große Kirmes Nord“ wurde zur Vermeidung schädigender Auswirkungen durch Hochwasser die Höhenlage der öffentlichen Verkehrswege und der Vorgärten der Baugrundstücke so festgesetzt, dass sie über dem zu erwartenden Wasserspiegel eines 100-jährigen Hochwassers liegt (HQ100 = 73,60 m ü. NHN).

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Plangebiete können die Erkenntnisse zu dem Bebauungsplan Nr. 316 „Große Kirmes Nord“ auf den hier in Rede stehenden Bebauungsplan angewandt werden.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird eine Höhenfestsetzung der Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB aufgenommen (siehe auch: 9.2 Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen).

Es wird festgesetzt:

*Bei der Errichtung von Gebäuden ist sicherzustellen, dass die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens eine Mindesthöhe von 73,90 m ü. NHN erreicht.*

Die Festsetzung erfolgt, um schädliche Auswirkungen durch ein Extrem-Hochwasserereignis (HQextrem bei 73,85 m ü. NHN) zu vermeiden.

Für das Plangebiet wird eine Kennzeichnung bzw. nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB vorgenommen:

„Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz -WHG-, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d WHG“.

Die Darstellung erfolgt mittels Beikarten zum Bebauungsplan. Sie bilden den hier in Rede stehenden überschwemmungsgefährdeten Bereich auf der Grundlage des Fachinformationssystemes ELWAS (Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) und UVO (Umweltdaten vor Ort NRW) für die Hochwassergefahrenkarte für Lippstadt ab.

Diese nachrichtliche Darstellung wird ergänzt um den Hinweis:

Es wird auf die Anforderungen des § 78b WHG zu einer hochwasserangepassten Bauweise hingewiesen.

Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013).

Mit der Umsetzung der Baumaßnahme nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Verlust an möglichem Retentions- / Hochwasserrückhalteraum zu erwarten.

Der Umfang des Verlustes ist zu ermitteln und das Programm zu dessen Ausgleich darzulegen. Bezüglich der Kompensation des durch den Bau verlorengehenden Überflutungsvolumens ergibt sich folgende Mengenermittlung:

Basis der Berechnung des zu kompensierenden Überschwemmungsvolumens (Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier, Oelde, März 2020) sind:

- OKF 73,90 m NN
- Hochwasserodinate bei HQ100 73,60 m NN
- Örtliche Bestandshöhen

Nach Ermittlung der Menge ist von einer Schaffung eines Kompensationsvolumens von rd. 1.135 m<sup>3</sup> auszugehen. Die im untenstehenden Plan dargestellte blaue Fläche entspricht dem Höhenausgleich vom Gebäude bis gemessenen Bestandshöhen.

Der Verlust ist aufgrund des großen Volumenbetrages nicht auf dem Grundstück kompensierbar. Eine überschlägige Berechnung hat ergeben, dass die restlichen Flächen im Mittel um etwa 25 cm abgesenkt werden müssten. Bei einer regelkonformen Ausbildung der Hofflächen (maximal zulässigen Quer- bzw. Längsgefällen im Verkehrsbereich), bestehenden Anschlusshöhen im Zufahrtbereich und angrenzenden Höhen zu anliegenden Grundstücken ist eine Kompensation schwer umsetzbar.

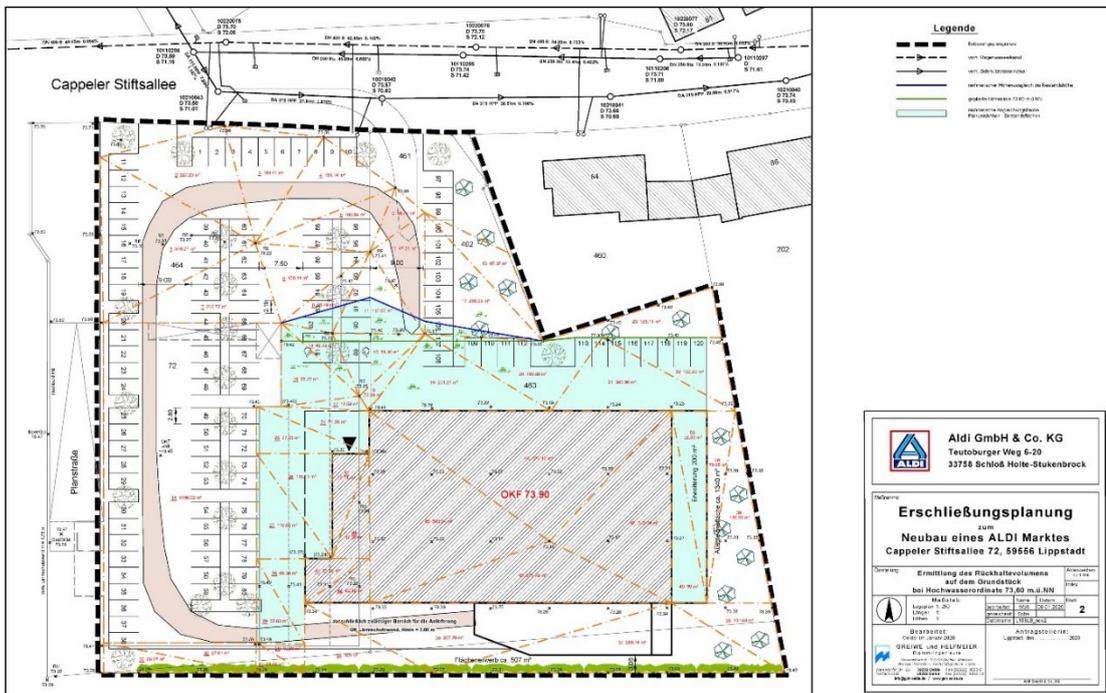


Abbildung 8: Höhenausgleich vom Gebäude bis gemessene Bestandshöhen mit abzusenkender Restfläche - ohne Maßstab (Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier, 01/2020)

Im „Gewässersystem Glenne“ ist eine externe Fläche zu finden, die durch eine Geländeabsenkung den errechneten Retentionsverlust ausgleicht. In der Anlage befindet sich die Kompensationsfläche. Die Fläche befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Cappel entlang eines Waldstücks. Westlich angrenzend befindet sich bereits ein entsprechend abgesenkter Flächenbereich. Die potentiell zu nutzende Flächengröße beträgt rd. 3.585 m<sup>2</sup>. Da die Fläche weiterhin landwirtschaftlich nutzbar bleiben soll wird eine Böschung zur Absenksohle mit dem Neigungsverhältnis von 1:7 empfohlen. Die mittlere Absenkhöhe beträgt rd. 0,35 m.

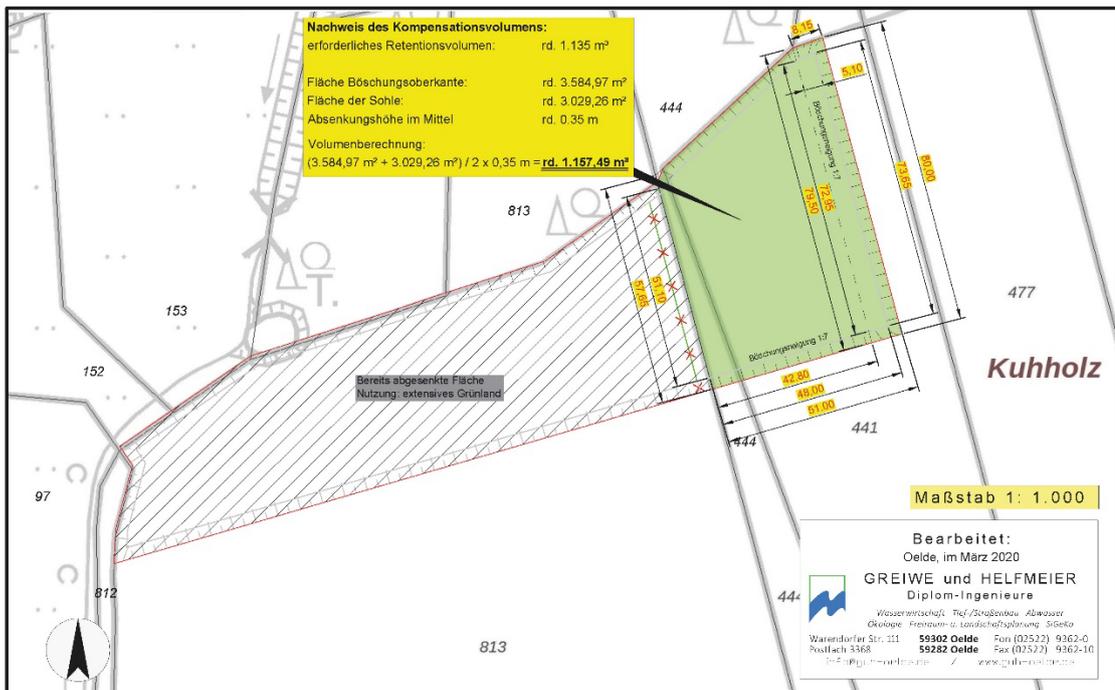


Abbildung 9: Darstellung der Kompensationsfläche für das Überschwemmungsvolumen (und den naturschutzrechtlichen Ausgleich) - ohne Maßstab (Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier, 03/2020)

## 10.5 Belange der Umwelt

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und dem Programm zur Bewältigung der Eingriffsfolgen sowie der Artenschutzprüfung.

(Siehe hierzu separaten Teil der Begründung: Umweltbericht - Vorentwurf - zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 265 „Markt - Cappeler Stiftsallee“.)

Die Umweltprüfung kommt zu folgendem Ergebnis, dass, bezogen auf die Umweltschutzgüter, keine bis geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## 10.6 Belange von Natur und Landschaft

Der derzeitige ökologische Wert des Plangebiets beträgt 16.210 Biotopwertpunkte, nach Realisierung der Planung beträgt der ökologische Wert des Plangebiets 7.288 Biotopwertpunkte. Die Differenz zwischen dem ökologischen Wert des Ausgangszustandes und des Zielzustandes ergibt den externen Kompensationsbedarf.

Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird mit Festsetzungen zur Fassaden- und Stellplatzbegrünung Rechnung getragen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“ sind 6.025 Biotoppunkte zu kompensieren. Es ist vorgesehen, auf einem Teil der Flurstücke 441 und 444 der Flur 3, Gemarkung Cappel, Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Das rd. 3.585 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt rund 500 m nordwestlich des Plangebietes der Bebauungsplanänderung und wird derzeit als Acker genutzt.

Auf den beiden Flurstücken soll der notwendige Retentionsraum zur Regenrückhaltung geschaffen werden, indem die Geländehöhe um 35 cm abgesenkt wird. Durch den Abtrag des nährstoffreichen Oberbodens werden optimale Ausgangsbedingungen zur extensiven Grünlandnutzung geschaffen und feuchte Standortverhältnisse begünstigt. Zukünftig ist daher eine extensive Bewirtschaftung mit Verzicht auf Stickstoffdüngung und Pflanzenschutzmittel vorgesehen. Die erste Mahd ist jährlich ab dem 20.5. durchzuführen. Auf Pflegeumbrüche und Nachsaat ist zu verzichten. Die Ansaat des Grünlandes erfolgt unter Verwendung regionalen Saatgutes des Ursprungsgebietes „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“. Die Saatgutmischung sollte einen Kräuteranteil von rund 30 % aufweisen und für feuchte Standortverhältnisse geeignet sein.

Zur Berechnung des ökologischen Wertes der Maßnahme werden der Biotopwert des Bestandes und der Biotopwert der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW LANUV 2008).

Derzeit besteht das Grundstück aus „Acker“ (3.1), der einen Biotopwert von 2 Pkt. / m<sup>2</sup> besitzt. Ziel ist die Schaffung einer „artenreichen Mähwiese“ (3.5). Gemäß Bewertungsmodell kann bei der Umwandlung von Acker zum Grünland, der Verwendung regionalen Saatgutes, den oben ausgeführten Bewirtschaftungseinschränkungen und der Wiederherstellung des naturnahen Wasserhaushaltes ein Biotopwert von 6 Pkt. / m<sup>2</sup> verwendet werden. Aus der Differenz der durch den Bestand und die Planung erzielten Biotoppunkte ergibt sich der ökologische Wert der Kompensationsmaßnahme. Demnach ergibt sich ein ökologischer Wert der Maßnahmen von 14.340 Biotoppunkten. Zur Tilgung des Kompensationsbedarfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“ der Stadt Lippstadt sind 6.025 Biotoppunkte notwendig. Es ergibt sich somit ein Kompensationsüberschuss von 8.315 Biotoppunkten.

Es wird festgesetzt:

*Fläche: Gemarkung Cappel, Flur 3, Teil der Flurstücke 441 und 444*

Flächengröße: rd. 3.585 m<sup>2</sup> (Von den zur Verfügung stehenden 14.340 Biotopwertpunkten werden 6.025 Biotopwertpunkte zugeordnet)

Eigentümer: Privat, Fläche ist durch Grundbucheintrag für den Ausgleichszweck gesichert

Maßnahme: Anlegen einer artenreichen Mähwiese mit extensiver Grünlandnutzung

Bzgl. der externen Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt:

M5: Anlegen einer artenreichen Mähwiese mit extensiver Grünlandnutzung. Es ist regionales Saatgut des Ursprungsgebietes "Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland" mit dem Kräuteranteil von mindestens 30% zu verwenden.

(siehe 10.6 Belange von Natur und Landschaft)

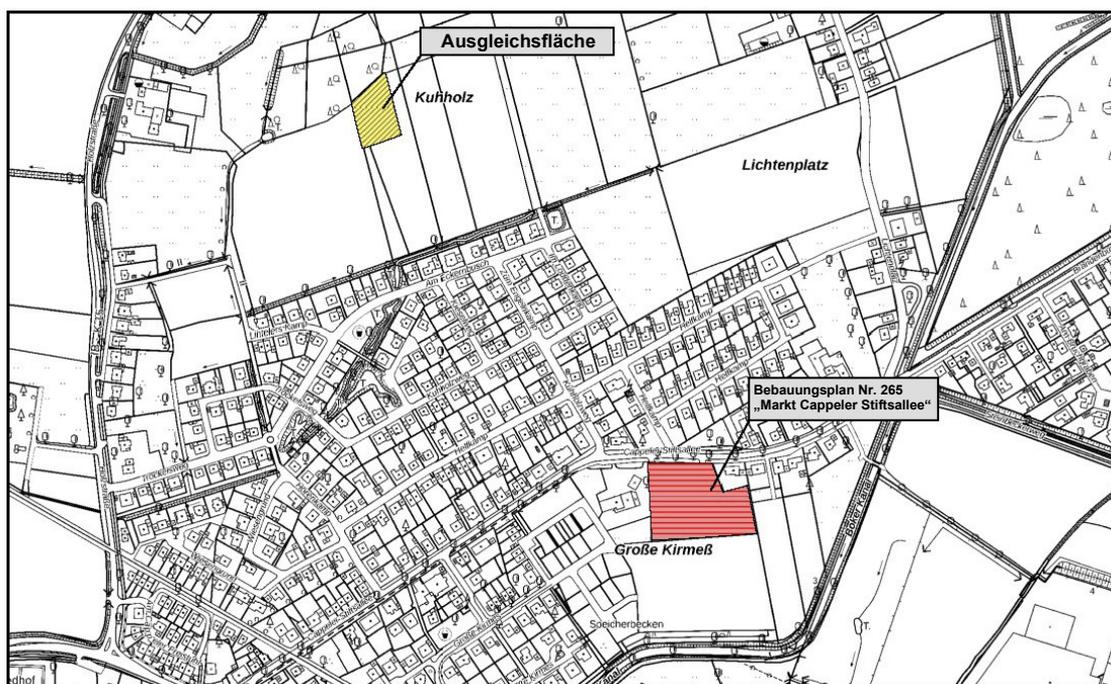


Abbildung 10: Darstellung der Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (und für das Überschwemmungsvolumen) Geltungsbereich II - ohne Maßstab (Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier, 03/2020)

Es wird folgender Hinweis in die „Sonstigen Darstellungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Planinhalt“ aufgenommen:

Bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich II sind bezogen auf den anstehenden Plagensch die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Abtrag des anstehenden Oberbodens getrennt nach Bodentyp und getrennte Zwischenlagerung
- Abtrag des Unterbodens zur Schaffung der erforderlichen Geländeabsenkung
- Wiedereinbau des Oberbodens mit der ursprünglichen Stärke

Die Bestimmungen der DIN 19371 sind zu beachten. Böden außerhalb des Plangebietes sollten möglichst nicht beansprucht werden. Ist ein Befahren unvermeidbar, sind die Böden gegenüber Verdichtungen zu schützen. Es empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung, die u.a. die ursprüngliche Stärke des schutzwürdigen Oberbodens bestimmt.

## 10.7 Belange des Artenschutzes

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine

Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Es ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt Tiere und Pflanzen“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 265 „Markt Cappeler Stiftsallee“ der Stadt Lippstadt - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Februar 2019).

Als mögliche Konfliktart wurde im Zuge der Stufe I der Prüfung die Zwergfledermaus ermittelt.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (12) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen), Nr. 2 (erhebliche Störung) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG kann unter Anwendung der in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten Vermeidungsmaßnahmen in Abhängigkeit des Zeitpunkts der Fäll- und Abbrucharbeiten ausgeschlossen werden.

Auf dem Bebauungsplan wird die folgende Übersicht der auszuführenden Vermeidungsmaßnahmen in Abhängigkeit des Zeitpunkts der Fäll- und Abbrucharbeiten als Hinweis aufgenommen:

| Fäll- und Abbruchzeitraum                 | Maßnahme   | Zeitpunkt der Durchführung     |
|---|--|--------------------------------|
| <b>Fledermäuse</b>                        |  |                                |
| Mitte November bis Mitte März             | keine Maßnahmen erforderlich   | -                              |
| Mitte März bis Mitte November             | Kontrolle potenziell geeigneter Strukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse  | vor Beginn der Abbrucharbeiten |
|   | Verschluss oder Abbruch ungenutzter Strukturen   | im Anschluss an die Kontrolle  |
|   | ggf. Verschiebung des Verschlusses auf den Zeitraum, nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit)             | -                              |
| <b>häufige und verbreitete Vogelarten</b> |  |                                |
| 1. März bis 31. September                 | Fällung von Gehölzen nur möglich, wenn die Nutzung als Brutplatz von Vögeln durch einen Gutachter ausgeschlossen wurde | vor Beginn der Fällarbeiten    |
| 1. Oktober bis 28./29. Februar            | keine Maßnahmen erforderlich   | -                              |

Bielefeld / Lippstadt, Mai 2020

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-72980; Fax -729822

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de