STADTLIPPSTADT

Bebauungsplan Nr. 349

Cappel „Böbbingweg“

Begründung

Verfahrensstand:

Rechtskraft

28.03.2023

Stadt Lippstadt

Fachdienst 61 | Stadtplanung und Umweltschutz

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung 4

1.1 Ausgangssituation und Planungsanlass 4

1.2 Derzeitige Nutzungen im Plangebiet 5

1.3 Ziele der Bauleitplanung 5

1.4 Städtebauliches Konzept 5

2 Allgemeine Planungsvorgaben 7

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes 7

2.2 Planerische Rahmenbedingungen 7

2.2.1 Regionalplan 7

2.2.2 Landschaftsplan 8

2.2.3 Flächennutzungsplan 9

2.2.4 Bebauungsplan 9

2.3 Planverfahren 9

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung 11

3.1 Art der baulichen Nutzung 11

3.2 Maß der baulichen Nutzung 11

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 12

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse 12

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen 12

3.3 Bauweise und Anzahl der Wohnungen 13

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen 14

3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten 14

3.6 Gestaltungsvorschriften 15

4 Sonstige Festsetzungen 20

4.1 Straßengradiente 20

4.2 Höhenlage Grundstücke 20

5 Verkehr 21

5.1 Äußere Erschließung 21

5.2 Innere Erschließung 21

5.3 Öffentlicher Nahverkehr 21

6 Ver- und Entsorgung 22

6.1 Versorgung 22

6.2 Entsorgung 22

6.2.1 Schmutzwasserentsorgung 22

6.2.2 Regenwasserentsorgung 22

6.2.3 Abfallentsorgung 22

7 Belange der Umwelt 23

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 23

7.2 Grün und Pflanzflächen 23

7.3 Hochwasserschutz 24

7.4 Starkregen 24

7.5 Artenschutz 25

7.6 Klimaschutz und Klimaanpassung 27

8 Sonstige Belange 29

8.1 Denkmalschutz/Archäologie 29

8.2 Altlasten/Kampfmittel 29

9 Bodenordnung 30

10 Nutzungs- und Flächenbilanz 31

11 Weitere Hinweise 32

1 Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

1.1 Ausgangssituation und Planungsanlass

Im Ortsteil Cappel nördlich der *Böbbinger Heide* (Stadtwald) und südlich des *Böbbingwegs* liegen die Flurstücke 893, 894 sowie 602 und 603. Diese Flächen wurden von dem Vorhabenträger im Jahr 2021 erworben, um eine Bebauung mit dem vorrangigen Zweck der Wohnnutzung und somit eine Nachverdichtung im Ortsteil zu realisieren. Die Flächen sollen nun durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349 Cappel „Böbbingweg“ entwickelt werden.

Cappel unterliegt dem Wachstumstrend der Bevölkerungsentwicklung sowie einer hohen Nachfrage nach Wohnraum. Laut des Gutachtens „Wohnbauflächenbedarf in Lippstadt“ des Büros Schulten aus Dortmund habe die Stadt bis 2025 einen Wohnbauflächenbedarf von 71 ha brutto. Hier gelte es familienorientierte Wohnformen und Wohnangebote mit kleineren Wohnungen parallel zu entwickeln. Im Ortsteil Cappel werde von 2014 bis 2030 eine stetige Zunahme der Bevölkerung von insgesamt +3,3% bestehen.[1]

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

Durch verschiedene Gewerbe- und Industriebetriebe beidseitig der *Beckumer Straße* ist Cappel städtebaulich und funktional eng mit der nördlichen Innenstadt verflochten. Die Infrastrukturausstattung und das naturräumliche Umfeld sowie die ansässigen Gewerbebetriebe *Hella* und *Rothe Erde* wirken sich stark auf den Ortsteil aus, sodass sich Cappel zu einem der gefragtesten Wohnstandorte Lippstadts entwickelt hat.

Mit der Entwicklung der Flächen kann in Cappel eine Nachverdichtung stattfinden, die zusätzlichen Wohnraum zur Deckung der Bedarfe der Bevölkerung schafft und gleichzeitig einen Beitrag zum differenzierten Wohnraumangebot leistet. Aus diesem Grund sollen durch das Mittel der Bauleitplanung die notwendigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, die zur Mobilisierung der Standortpotentiale erforderlich sind und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

[1] Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2016): Wohnbauflächenbedarf in Lippstadt – Gutachten zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für die Stadt Lippstadt. Dortmund.

1.2 Derzeitige Nutzungen im Plangebiet

Das 3.552 m^2 große Plangebiet ist in vier Flurstücke eingeteilt. Auf dem nordwestlichen Grundstück befindet sich derzeit ein leerstehendes Wohnhaus mit angrenzender Holzhütte, welches in Zukunft rückgebaut werden soll. Die südlich an das Wohngrundstück angrenzende Gartenfläche auf dem Flurstück 894, sowie der Kleingarten auf den Flurstücken 602 und 603 sind überwiegend durch eine Rasenfläche mit vereinzelt Jungwuchs und Hochstauden geprägt.

1.3 Ziele der Bauleitplanung

Ziel des Planverfahrens ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 349 Cappel „Böbbingweg“ und somit die Nachverdichtung im Ortsteil Cappel. Hiermit kann zusätzlicher Wohnraum zur Deckung der Bedarfe der bereits vor Ort lebenden Bevölkerung geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt unter folgenden planerischen Zielsetzungen:

1. Entwicklung eines hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzten Standorts durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum in Cappel und Lippstadt.
2. Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils durch Festsetzung von Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.
3. Effiziente und umfeldverträgliche Erschließung des Plangebietes durch Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen mit Anschluss an den Böbbingweg.
4. Schutz der Bäume des Stadtwaldes durch einen ausreichenden Abstand zwischen der zukünftigen Bebauung und der Waldfläche.
5. Fußläufige Anbindung an den Stadtwald zur Verbesserung der fußläufigen Vernetzung im Ortsteil sowie für den direkten Zugang zu öffentlichen Frei- und Erholungsanlagen.

Von einer Nachverdichtung profitiert letztlich der gesamte Ortsteil. Die Sicherung und Entwicklung der lokalen Wohnbevölkerung sichert auch das lokale Angebot infrastruktureller Einrichtungen, wodurch Attraktivität und Vitalität des Ortes erhalten bleiben.

1.4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für die Nachverdichtung im Ortsteil Cappel eine Realisierung eines hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzten Standortes für den Eigenbedarf der Bevölkerung vor.

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die im Nordwesten an den *Böbbingweg* anknüpft und im Südosten mit einem ausreichend dimensionierten Wendehammer am Stadtwald endet. Sie ist als Mischverkehrsfläche geplant und weist unterschiedliche Breiten auf. Die schmalen Bereiche

sind mit einer Breite von 5,0 m und die breiten Abschnitte mit 7,0 m dimensioniert, um öffentliche Parkplätze am Straßenrand sowie einen angenehmen Begegnungsfall des motorisierten sowie Fuß- und Fahrradverkehrs zu ermöglichen. Entsprechend des Ziels der Verbesserung der fußläufigen Vernetzung im Ortsteil sowie für den direkten Zugang zu öffentlichen Frei- und Erholungsanlagen wird ein Fuß- und Radweg südöstlich des Wendehammers an den Stadtwald angebunden.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Baufläche im Südosten und dem Stadtwald wird ein ausreichender Abstand von 10,0 m eingehalten. Somit werden die Kronenbereiche der Bäume freigehalten.

Entsprechend der angrenzenden Strukturen sowie in sinnvoller Weiterentwicklung dieser, sind im Plangebiet Doppelhäuser mit 1-2 Wohneinheiten sowie Mehrparteienhäuser geplant. Sie sind mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Durch das städtebauliche Konzept entsteht gemäß den Planungszielen eine zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung und somit die sinnvolle Fortschreibung des Stadtraums. Außerdem wird ein wichtiger Beitrag zur notwendigen Deckung der Wohnraumbedarfe in Cappel geleistet und die fußläufige Anbindung verbessert. Alle Ziele werden unter dem Aspekt des Schutzes der Bäume des Stadtwaldes realisiert.

Abb. 01 | Rahmenplanung

2 Allgemeine Planungsvorgaben

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 349 „Böbbingweg“ befindet sich nordöstlich der *Böbbinger Heide* (Stadtwald) und südlich des *Böbbingwegs* in Cappel. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 893, 894, 602 und 603 aus dem Flur 2 der Gemarkung Cappel. Er umfasst eine Fläche von etwa 0,36 ha. Eine genaue räumliche Verortung ist der Abbildung 02 zu entnehmen.

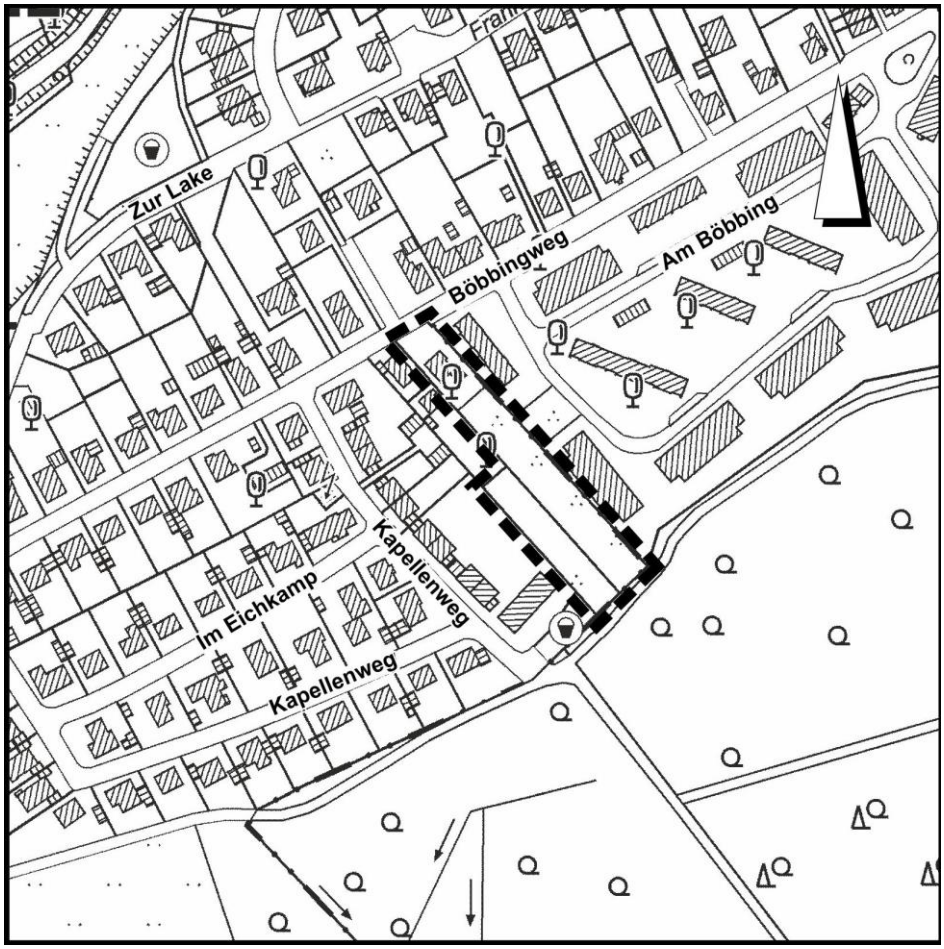

Abb. 02 | Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches

2.2 Planerische Rahmenbedingungen

2.2.1 Regionalplan

Der rechtskräftige Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Hiermit wird eine Nutzung der Fläche für eine Wohnbaulandentwicklung gewährleistet (siehe Abb. 03).

Abb. 03 | Auszug aus dem Regionalplan

2.2.2 Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Landschaftsplan III „Lippetal – Lippstadt West“ des Kreises Soest von Dezember 2006 unterliegt das Plangebiet keinen natur- oder landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen oder Entwicklungen (u.a. gem. §§ 22 - 30 BNatSchG). Sowohl im Fall der Entwicklungs- als auch der Festsetzungskarte werden das gesamte Plangebiet sowie die umliegenden Flächen als Siedlungsfläche dargestellt und festgesetzt (siehe Abb. 04). Somit ergeben sich aus dem Landschaftsplan keine zu berücksichtigenden Belange für das direkte Plangebiet.

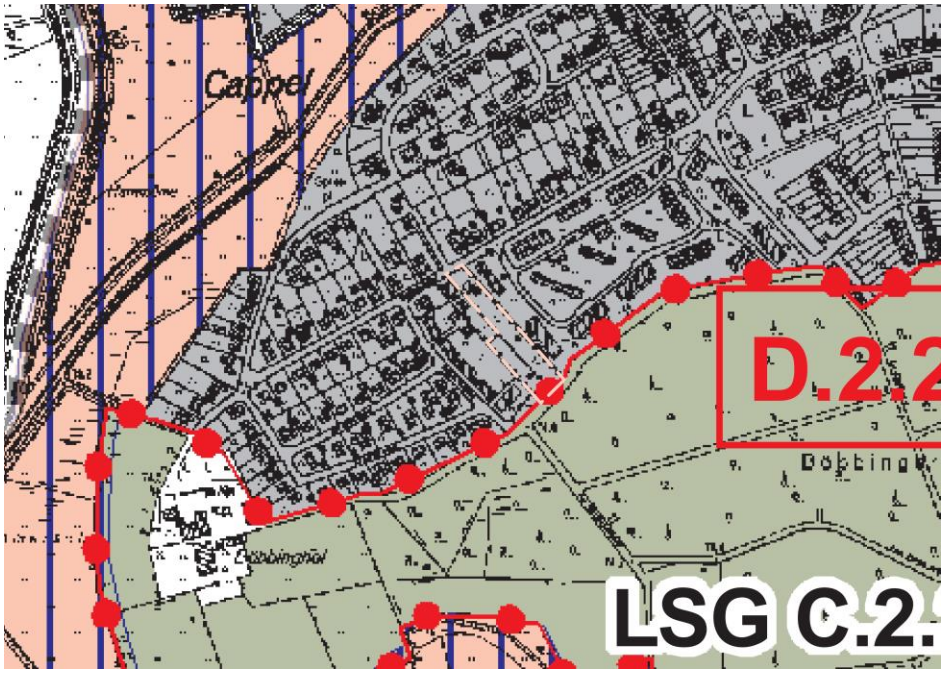

Abb. 04 | Auszug aus dem Landschaftsplan

2.2.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Nr. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für das gesamte Plangebiet Wohnbauflächen dar (siehe Abb. 05). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349 „Böbbingweg“ ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich ist eine Anpassung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht nötig.

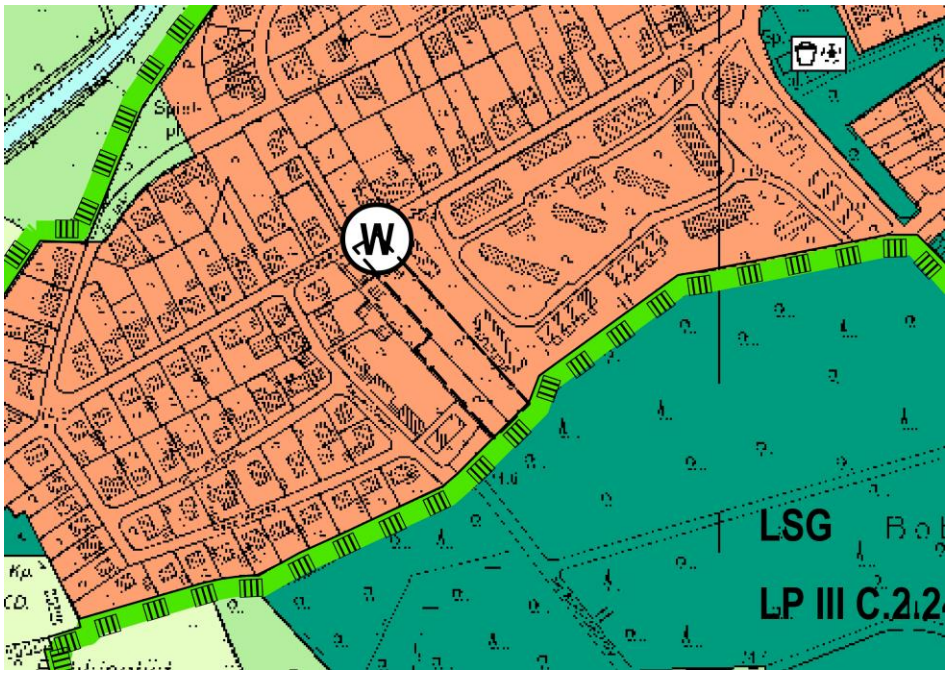

Abb. 05 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2.2.4 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht kein rechtverbindlicher Bebauungsplan. Im weiteren Umfeld weisen sowohl der Bebauungsplan Nr. 4 „Im Krane“ als auch der Bebauungsplan Nr. 68 „Jägerpfad“ vorrangig Wohnbauflächen in Form von Reinen Wohngebieten gem. § 3 BauNVO sowie Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO aus. Diese sind seit den Jahren 1972 und 1982 rechtskräftig und somit größtenteils umgesetzt.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 349 – Cappel „Böbbingweg“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne förmliche Umweltprüfung aufgestellt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes gem. § 19 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Im Planbereich werden keine Bauvorhaben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor, so dass keine

Gründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorliegen. Das Planverfahren ist bislang wie folgt durchgeführt worden:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. vom 27.06.2022 bis 27.07.2022
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.11.2022 bis 16.12.2022
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Die Ergebnisse der eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen zum Verfahren wurden in die Abwägung eingestellt.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird, abgeleitet aus der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete, umfassend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Diese Festsetzung eröffnet die Möglichkeit z.B. einen kleinen, in das Wohngebäude integrierten, Handwerksbetrieb oder Physiotherapeuten zuzulassen. Diese Nutzungen stellen sich als nicht störend dar und sind daher als gebietsverträglich einzustufen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Hiermit ist ebenfalls die Möglichkeit gegeben, einen kleinen Gewerbetrieb in das Wohngebäude zu integrieren. Die Bewertung eines Vorhabens ist im Einzelfall auf die Gebietsverträglichkeit abzustellen. Ein nichtstörender Gewerbebetrieb an dieser Stelle entspricht dem Merkmal – nicht-störend – vor allem durch geringe An- und Abfahrten von Kfz und damit einhergehenden Lärmentwicklungen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Da es sich bei der geplanten Nachverdichtung um eine vorrangige Wohnnutzung handeln soll, werden Beherbergungsbetriebe aufgrund des zu erwartenden gebietsfremden Verkehrs ausgeschlossen. Selbiges trifft auf die Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe zu. Auch bei dieser Nutzung ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, sodass es zu erhöhten Lärmemissionen kommen und es den Zielsetzungen der Planung entgegenstehen würde. Ebenfalls sind die städtebaulich sinnvollen Rahmenbedingungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen im Plangebiet nicht gegeben. Geeignete Standorte für diese Nutzungen zeichnen sich vor Allem durch eine hohe Zentralität aus. Da Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, kann auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden. Standorte für diese Nutzungen sind im Gemeindegebiet an geeigneterer Stelle entlang der *Beckumer Straße* vorgesehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Nachverdichtung soll aufgrund der vorhandenen Prägung des Gebietes durch die umliegenden Wohngebiete über das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO eine in

Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessene Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils gewährleisten. Neben der Anpassung an den Bestand soll darüber hinaus eine angemessene Grundstücksausnutzung und Flexibilität gewährleistet werden.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung lässt sich der Geltungsbereich in zwei Bereiche (WA 1 und 2) untergliedern. Diese differenzierten Festsetzungen ermöglichen unterschiedliche Wohnformen und -typologien, die den vorhandenen Bestand angemessen städtebaulich weiterentwickeln sowie eine hohe Wohnqualität schaffen.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies begründet sich beim WA 1 aus einer geringen Tiefe des Baugebietes, die bei entsprechend kleineren Grundstücken eine höhere Ausnutzung erfordert und gleichzeitig eine angemessene Dichte sicherstellt. Eine hohe Wohnqualität bleibt dadurch weiterhin erhalten und wird durch den Anschluss des Gebietes an den Stadtwald verstärkt. Im WA 2 sollen vorrangig Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Auch diese Typologie erfordert eine GRZ von 0,4, 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.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für die allgemeinen Wohngebiete wird ein maximales Höchstmaß zulässiger Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Dies eröffnet sowohl eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke als auch eine Diversifizierung der Wohntypologie. Ortsuntypische Gebäude großer Höhe, die eine Fremdkörperwirkung erzielen, werden dadurch ausgeschlossen. Eine höhere Anzahl an Vollgeschossen wäre mit Blick auf die verträgliche Fortführung des Ortes nicht angebracht. Da auch ein niedriges Gebäude mit lediglich einem Geschoss dem Ortsbild entspricht, wird auf die Festsetzung einer zwingenden Geschossigkeit verzichtet.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung von unterschiedlichen maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise soll zu einer städtebaulich angemessenen und umgebungsverträglichen Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke führen. Durch die Festsetzungen wird das Planungsziel „Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils“ verfolgt.

<u>Unterer Bezugspunkt</u>

Als unterer Bezugspunkt für die in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Maße zur Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der Straße, von der aus die Haupterschließung 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.

Trauf- und Firsthöhen

In den Bereichen des WA 1 ist die maximale Traufhöhe auf 7,0 m und die maximale Firsthöhe auf 9,5 m begrenzt. Diese Festsetzungen ermöglichen eine angemessene Ausnutzung der festgesetzten möglichen Geschossigkeit im Zusammenhang mit der zulässigen Dachform sowie vielfältige Wohnformen und eine energieeffiziente Bauweise. Weiterhin erfolgen die Festsetzungen mit dem Ziel der städtebaulichen Ordnung eine verträgliche Integration der neuen Bebauung in den umliegenden Bestand.

Im WA 2 ist eine Traufhöhe bis maximal 7,0 m zulässig, die maximale Firsthöhe wird auf 12,0 m festgelegt. Hierdurch soll die Realisierung von Mehrfamilienhäusern im Sinne der planerischen Ziele gefördert werden. Im Zusammenspiel mit der festgesetzten Dachform und -neigung wird eine Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht, ohne dass dieses ein Vollgeschoss darstellt.

3.3 Bauweise und Anzahl der Wohnungen

Das städtebauliche Konzept für den Bereich am Böbbingweg basiert auf der, aus der prägenden Umgebung ablesbaren Typologie der Doppelhausbebauung entlang des *Kapellenwegs* sowie Mehrfamilienhausbebauung an der Straße *Böbbingweg* und *Am Böbbing*. Auch wenn die direkte Umgebung ebenfalls vielfach durch Einparteienhäuser geprägt ist, schaffen Doppelhäuser eine gewisse Dichte, erhöhen die Ausnutzbarkeit der schmalen Grundstücke und kommen der steigenden Wohnraumnachfrage entgegen.

Im WA 1 ist eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern in Verbindung mit einer Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Eine Doppelhaushälfte ist als ein Wohngebäude zu bewerten. Diese Bebauungstypologien bestimmen in der unmittelbaren Umgebung das Ortsbild, wodurch das Ziel der verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils erfüllt wird.

Im WA 2 ist ausschließlich eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Hierdurch soll die Realisierung der Mehrparteienhäuser und die Entstehung kompakter Baukörper zur Deckung der Nachfrage gefördert werden. Gleichzeitig reguliert die Festsetzung die städtebaulich erträgliche Dimensionierung der möglichen Bebauung im Zusammenspiel mit den umgebenden Nutzungen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche im WA 1 wird aufgrund der schmalen Grundstücke und der daraus resultierenden geringen Ausnutzbarkeit einheitlich mit Abstand von 3,0 m zur Parzellengrenze festgesetzt. So wird ein ausreichender Abstand zu bestehenden Grundstücken gewährleistet. Die überbaubare Grundstücksfläche in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche wird durch die Straßenbreite bestimmt. Entlang der breiteren Bereiche reicht die überbaubare Grundstücksfläche bis an die öffentliche Verkehrsfläche, an den schmaleren Straßenbereichen wird ein Vorgarten von 2,0 m gewährleistet. Auch dies ist aufgrund der geringen Tiefe der Grundstücke erforderlich, um eine ausreichende bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Im WA 2 wird ebenfalls aus oben genannten Gründen einheitlich ein Abstand von 3,0 m zur Parzellengrenze festgesetzt. In Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Abstand von 5,0 m festgesetzt. So besteht die Option den verfügbaren Vorgarten zu nutzen und gleichzeitig sorgt die leicht abgerückte Bebauung für einen recht offen gestalteten Straßenraum, welcher sich an die Umgebung anpasst. Im Bereich der Kurve der Wendeanlage wird die überbaubare Grundstücksfläche auf 1,0 m reduziert, um eine effiziente Ausnutzung der Parzelle zu gewährleisten, da die Kurvensituation die Nutzbarkeit des schmalen Grundstücks enorm einschränkt. Durch seine Lage im hinteren Bereich des Gebietes und dem genannten Abstand von 5,0 m zwischen vorderer Gebäudekante und öffentlichem Straßenraum wird das städtebauliche Bild nicht negativ beeinflusst.

3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten

Zur Ordnung und Fassung des Straßenraumes, der neben seiner verkehrlichen Funktion auch gestalterischen Gesichtspunkten unterliegt, ist die Anzahl der Zufahrten pro Grundstück im WA 1 auf eine begrenzt. Diese Zufahrt darf maximal eine Breite von 6,0 m aufweisen. Die Festlegung dieser Gestaltung führt zu einem Straßenraum, der nicht vollkommen durch anliegende Grundstückszufahrten geprägt wird und fördert eine Begrünung der Vorgärten. Es eröffnen sich hieraus Möglichkeiten, den Straßenraum mit Stellplätzen und Grünelementen zu gliedern.

Zur städtebaulichen Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken und zur Gewährleistung ruhiger hinterer Gartenbereiche sind im WA 1 Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für ihre Einfahrten. Ebenfalls zulässig ist aufgrund der schmalen Parzellenform und somit geringen Ausnutzbarkeit, dass die zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche orthogonal liegende Baugrenze durch Garagen und Stellplätze überschritten wird.

Aus genannten Gründen sind auch im WA 2 Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder zwischen der vorderen Baugrenze und der

Straßenbegrenzungslinie oder in festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Dies gilt ebenfalls nicht für ihre Einfahrten.

Entlang der nordöstlichen Straßenbegrenzungslinie wird ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die südwestlich an die Planstraße angrenzenden Wohngrundstücke sind bereits über die Straße *Am Böbbing* erschlossen. Eine zusätzliche Zweiterschließung soll unterbunden werden, um einerseits damit verbundene zusätzliche Versiegelungen durch die Zufahrten zu verhindern und andererseits die Planstraße hierdurch verkehrlich nicht zusätzlich zu belasten.

3.6 Gestaltungsvorschriften

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden die folgenden gestalterischen Festsetzungen getroffen:

Dachform und Dachneigung

Die nähere Umgebung des Gebietes wird von geneigten Dächern zumeist in Form von Satteldächern geprägt. Teilweise sind auch Zeltdächer vorzufinden. Zur ortstypischen Weiterentwicklung der Dachlandschaft und um gleichzeitig den Nachfragetendenzen auf dem Markt gerecht zu werden, werden diese Dachtypen flächendeckend für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. Dies ermöglicht im Zusammenhang mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad individuelle Gestaltungsmöglichkeiten in Verbindung mit einer harmonischen Dachlandschaft mit der direkten Umgebung. Die festgesetzten Dachformen und -neigungen dienen somit dem Planungsziel der „Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils Cappel“. Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten nicht für untergeordnete eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen. Hierdurch bleibt ein hohes Maß individueller Gestaltungsmöglichkeit erhalten.

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung sowie aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in den Allgemeinen Wohngebieten Dachaufbauten und Dacheinschnitte je Dachseite auf die Hälfte der Baukörperlänge begrenzt und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelwand einhalten. Von Dachgraten, Dachkehlen und Gesimsen haben Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Aus den genannten Gründen sind bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass die Doppelhäuser verträglich und abgestimmt aneinandergebaut werden. Gleiches gilt für die gemeinsamen Garagen auf den Grundstücksgrenzen.

Einfriedungen

Um die bereits erwähnte harmonische Gestaltung des Straßenraumes zur Umsetzung der Planungsziele weiter zu definieren, setzt der Bebauungsplan zudem Eigenschaften für Einfriedungen fest. Diese gehen aus den am 12.03.2020 im Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen „Leitlinien für die naturnahe Gestaltung von Freiflächen in Baugebieten für Vorgärten und für die Einfriedung von Grundstücken in Bebauungsplänen“ hervor.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholzschnitthecken oder in Form von freiwachsenden Sträuchern bis max. 1,20 m zulässig, um einen Beitrag zum positiven Ortsbild sowie zum Klima zu leisten. Zusätzlich wird die Verkehrssicherheit berücksichtigt. Ausnahmen in der Höhe von max. 2,00 m sind zulässig, wenn sich der Wohngarten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Gebäude befindet und verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Diese Ausnahme zielt insbesondere auf die Situationen von Eckgrundstücken ab, deren rückwärtige Gartenbereiche sich teilweise entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken. Dabei soll in der Regel der Vorgartenbereich weiterhin von Einfriedungen die über 1,20 m hinausgehen freigehalten werden. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig, wenn diese hinter der Stamm- bzw. Austriebsmitte auf der Gebäude zugewandten Seite liegen. Die innenliegenden Maschendraht- oder Metallzäune müssen einen Abstand von 0,50 m zur zugeordneten Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Grünflächen, zu Flächen für Versorgungsanlagen, zu Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie zu sonstigen Nachbarflächen sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholzschnitthecken oder in Form von freiwachsenden Sträuchern bis max. 2,00 m zulässig. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Durch diese Festsetzungen wird eine naturnahe Gestaltung der Grundstücke gefördert und ökologische Belange berücksichtigt (Bereitstellung von Lebensraum, Unterstützung der Artenvielfalt). Denn so treten Zäune optisch nicht in Erscheinung und es sind ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Hecke gewährleistet. Gleichzeitig wird eine durchgehende, hinreichend dichte bzw. lückenlose Einfriedung ermöglicht.

Für die Pflanzung von Laubholzschnitthecken können folgende Gehölze empfohlen werden:

- Feldahorn (acer campestre)
- Hainbuche (capinus betulus)
- Rotbuche (fagus sylvatica)
- Weißdorn (crataegus monogyna)
- Liguster (ligustrum vulgare)

- Berberitze (Berberis in Arten und Sorten).

Für die Pflanzung von freiwachsenden Sträucher-Hecken können folgende Gehölze empfohlen werden:

- Felsenbirne (Amelanchier in Arten und Sorten)
- Hartriegel (Cornus in Arten)
- Deutzie (Deutzie in Arten und Sorten)
- Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis)
- Pfeifenstrauch (Philadelphus in Arten und Sorten)
- Spierstrauch (Spirea in Arten und Sorten)
- Fliederstrauch (Syringa in Sorten)
- Schneeball (Viburnum in Arten)
- Weigelie (Weigelia in Arten)
- Schlehe/Schwarzdorn (Prunus spinosa)
- Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
- Berberitze (Berberis in Arten)

Die Hecken sollten fachgerecht gepflegt, dauerhaft erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig ersetzt werden. Auf Fertigelemente wie Gabionen, Betonsteinelemente oder Böschungssteine ist zu verzichten.

Ergänzend zu den Festsetzungen zu Einfriedungen wird empfohlen, dass dauerhafte Stellplätze für Müllbehälter durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum und öffentlichen Grünflächen abzuschirmen sind. Dies soll ebenfalls zu einem harmonischen Straßenbild beitragen und störende „Fremdkörper“ innerhalb des Straßenbildes verdecken.

<u>Stellplätze und Zufahrten</u>

Zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft werden in Bezug auf Stellplätze und Zufahrten im Bebauungsplan folgende Maßnahme festgesetzt:

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflasterbeläge mit mindestens 20 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Hiermit und mit den in festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen wird dem Aspekt des Bodenschutzes durch Verringerung des Versiegelungsgrades entsprochen.

<u>Vorgärten</u>

Zur Definition von Vorgärten und rückwärtigen Gartenbereichen /Wohngärten:

In der Regel handelt es sich beim Vorgarten um den Übergangsbereich zwischen Gebäude und Verkehrsfläche, also die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der ihr zugewandten vorderen Baugrenze (siehe Abb. 06). Bei Eckgrundstücken zählt die hintere verlängerte Gebäudekante bis zur Straßenbegrenzungslinie als Vorgarten.

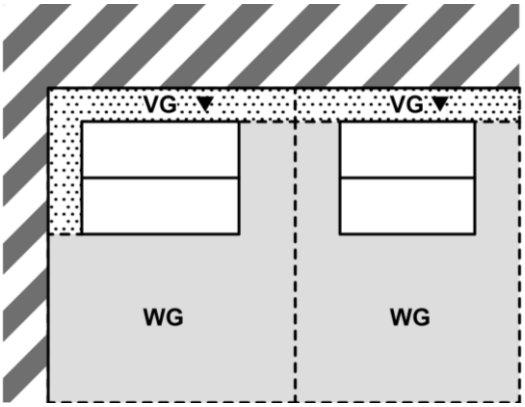

Abb. 06 | Ergänzende Skizze zur Definition von Vorgärten (VG = Vorgarten / WG = Wohngarten)

Die befestigten Flächen z.B. für Zufahrten, Stellplätze, Zugänge, Standorte für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen dürfen bei freistehenden Wohnhäusern max. 50 %, bei Doppelhäusern 60 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Für die befestigten Flächen und nicht überdachte Flächen sind wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mind. 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.

Die sonstigen Vorgartenflächen sind als unbefestigte Oberfläche zu gestalten: sie sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig herzustellen, naturnah zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die flächige Gestaltung mit Materialien wie Steinen, Kies, Pflaster ist unzulässig.

Folgende Stauden und Bodendecker können beispielsweise für die Vorgärten empfohlen werden:

- Frauenmantel (Alchemilla epipsila)
- Storchschnabel (Geranium in Arten und Sorten)
- Sonnenhut (Rudbeckia, Echinacea purpurea)
- Fetthenne (Sedum floriferum, Sedum hybridum)
- Goldnessel (Laminum galeobolon)
- Kleines Immergrün (Vinca minor)
- Duftpfeilchen (Viola odorata)
- Efeu (Hedera helix).

In den Vorgärten sind Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Kleintierställe, Gewächshäuser, Gerätehütten, Wintergärten, Schwimmbecken) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, auch nach

Bauordnung NRW genehmigungsfreie Nebenanlagen, aus gestalterischen Aspekten und Gründen der städtebaulichen Ordnung unzulässig. Davon ausgenommen sind lediglich Standplätze für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen. Außerdem sind Gemeinschaftsstellplätze und Fahrradabstellanlagen durch eine dichte Bepflanzung zum öffentlichen Verkehrsraum und zur öffentlichen Grünfläche abzuschirmen.

Diese Festsetzungen gehen aus den am 12.03.2020 im Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen „Leitlinien für die naturnahe Gestaltung von Freiflächen in Baugebieten für Vorgärten und für die Einfriedung von Grundstücken in Bebauungsplänen“ hervor. Sie dienen einer der städtebaulichen Zielsetzung angemessenen harmonischen Gestaltung der Vorgartenbereiche als Wirkungsbereiches des öffentlichen Straßenraums sowie ökologischen (Bereitstellung von Lebensraum insb. für Insekten, Unterstützung der Artenvielfalt) und klimatischen Zwecken (Verminderung der Versiegelung, Speicher für Wasser und Nährstoffe).

4 Sonstige Festsetzungen

4.1 Straßengradiente

Die Straßengradiente wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Anschlusshöhen, der Anforderungen der Ver- und Entsorgungsleitungen und -Kanäle sowie der vorherrschenden Grundwasserverhältnisse bestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2 Höhenlage Grundstücke

Zur Gewährleistung eines harmonischen Ortsbildes und einer klaren städtebaulichen Ordnung sowie in Bezug auf eine inhaltliche Normenklarheit wird die Geländeoberfläche der Baugrundstücke auf das Niveau der angrenzenden Straße, von der aus die Haupterschließung des Grundstücks erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

5 Verkehr

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über den *Böbbingweg* an die *Beckumer Straße* und damit an das überörtliche Straßennetz ausreichend angeschossen.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die im Nordwesten an den *Böbbingweg* anknüpft und im Südosten am Stadtwald mit einer Wendeanlage endet. Sie ist als Mischverkehrsfläche geplant und weist unterschiedliche Breiten auf. An den schmalen Bereichen ist sie auf 5,0 m und an den breiten Abschnitten 7,0 m dimensioniert, um öffentliche Parkplätze am Straßenrand sowie einen angenehmen Begegnungsfall des motorisierten sowie Fuß- und Fahrradverkehrs zu ermöglichen. Entsprechend des Ziels der Verbesserung der fußläufigen Vernetzung im Ortsteil sowie für den direkten Zugang zu öffentlichen Frei- und Erholungsanlagen wird ein Fuß- und Radweg südlich des Wendehammers an den Stadtwald angebunden. Dieser wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Fuß- und Radweg“) festgesetzt.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind folglich ausreichend dimensioniert.

5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über den *Böbbingweg* an das städtische Busliniennetz angeschlossen. In einer Entfernung von etwa 250 m befindet sich die Bushaltestelle „Mecklenburgische Straße“. Über die halbstündlich verkehrende Linie C3 können die Lippstädter Kernstadt und darüber die Ortsteile erreicht werden. In einer Entfernung von ca. 140m Luftlinie befindet sich die Bushaltestelle „Kappellenweg“, die lediglich von dem *Anruf Sammel Taxi (AST)* angefahren wird.

Durch die direkte Anbindung des Plangebiets an den *Böbbingweg* ist eine fußläufige Verbindung zu den genannten Haltestellen gegeben.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Die neuen Leitungen/Kabel können in den öffentlichen Flächen des Baugebietes (öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen) geführt werden. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt.

6.2 Entsorgung

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

6.2.1 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser des gesamten Plangebietes wird über Schmutzwasserkanäle im Baugebiet in das vorhandene öffentliche Kanalnetz in der Straße *Böbbingweg* eingeleitet und von dort der Zentralkläranlage zugeführt.

6.2.2 Regenwasserentsorgung

Laut Wasserhaushaltsgesetz gem. § 55 Abs. 2 muss das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. *Kleegräfe Geotechnik GmbH* hat einen geotechnischen Bericht erarbeitet, der unter anderem die Versickerungsfähigkeit des Areals darstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht auf dem Grundstück erfolgen darf. Daher wird das anfallende Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes über Regenwasserkanäle im Baugebiet in das vorhandene öffentliche Kanalnetz in der Straße Böbbingweg eingeleitet und in Richtung des nördlich des Plangebiets gelegenen Gewässers Boker Kanal geführt.

6.2.3 Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann durch die städtische Abfallentsorgung ausnahmslos angefahren werden. Die Haupterschließung und die Wendeanlage sind für ein 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. In dem Plangebiet ist somit entsprechend dem Stellenwert der Kreislaufwirtschaft eine angemessene Abfallentsorgung vor Ort möglich.

7 Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Bedingungen des § 13a BauGB und wird somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden.

Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen. Dementsprechend ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine überschlägige Beurteilung und Bewertung der Umweltauswirkungen in Form eines vereinfachten Umweltberichtes erstellt worden. Diesen Bericht hat das *Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung* erarbeitet und kommt zu folgendem Ergebnis:

Es kommt zu Konflikten zwischen der städtebaulichen Planung und den Schutzgütern Fläche und Boden und Landschaft. Diese haben allerdings keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Für das Teilschutzgut Tiere sind aufgrund des Vorkommens von Fledermäusen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor Baubeginn umzusetzen. Diese Maßnahme werden mit dem Erschließungsträger vertraglich geregelt. Für einige Schutzgüter und Umweltbelange sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur und Sachgüter und Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung. Weitere Ausführungen sind dem verkürzten Umweltbericht zu entnehmen.

7.2 Grün und Pflanzflächen

Die öffentliche Grünfläche im südöstlichen Bereich des neuen Gebietes dient als Abstandsfläche zum Stadtwald. Durch einen ausreichenden Abstand zwischen der zukünftigen Bebauung und dem Wald soll hiermit ein Schutz der Bäume sowie der baulichen Anlagen vor Gefahren gewährleistet werden. Die angrenzenden Bäume sind als schutzwürdiges Biotop „Eichenalleen und Eichenbaumreihen“ (BK-4315-522) zu bewerten und im Alleen-Kataster (Stiel-Eichenalleen südlich Cappel, AL-SO9004) aufgeführt. Sie stellen einen Übergang vom Stadtbereich zur Auenlandschaft der Lippe dar.[2] Zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Stieleichenallee wurden in den Hinweisen des Bebauungsplanes Nr. 349 aufgenommen.

[2] BÜRO STELZIG Landschaft | Ökologie | Planung (April 2022): Vereinfachte Prüfung der Umweltbelange zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 349 Cappel „Böbbingweg“ der Stadt Lippstadt gem. § 13b BauGB. Soest.

Die Kronenbereiche der Bäume ragen bis in das Plangebiet hinein. Für die dauerhafte Erhaltung dieses Bestandes wird im Bebauungsplan für diesen Bereich ebenfalls eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen festgesetzt. Hierdurch wird der prägende Baumbestand zusätzlich gesichert.

7.3 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder innerhalb eines natürlichen Überschwemmungsgebietes, noch werden für ihn im Rahmen einer Hochwassergefahrenkarte (Stand: 02/2022), potenziell überschwemmte Flächen angezeigt. Die Hochwassergefahrenkarte wird anhand einer Szenariobetrachtung für die Fälle eines häufigen (HQ häufig – im Mittel alle 10 bis 20 Jahre), eines hundertjährigen (HQ 100 – im Mittel alle 100 Jahre) sowie eines Extremhochwassers (HQ extrem – im Mittel seltener als alle 100 Jahre) erstellt. Somit sind hochwasserschutzrechtliche Belange für das Gebiet nicht betroffen.

7.4 Starkregen

Starkregengefahrenkarten stellen die Gefahren durch Überflutung infolge starker Abflussbildung auf der Geländeoberfläche nach Starkregen dar Starkregenkarten sind ergänzend zu den verfügbaren Hochwasserkarten und Hochwasserrisikokarten im Rahmen der EU-Hochwasserrahmenrichtlinie eine sinnvolle Ergänzung. Durch die zunehmenden Folgen des Klimawandels steigt die Gefahr für Starkregenereignisse immer weiter an. Die Starkgefahrenkarte wird anhand einer Szenariobetrachtung für die Fälle eines seltenen (100-jährlich) und eines extremen (hN = 90 mm/m² in 1 h) Starkregenereignisses erstellt.

Die derzeitigen Starkregenkarten zeigen auf, dass der Geltungsbereich in Teilen der Flurstücke 894, 602 und 603 von beiden Szenarien betroffen ist.

Abb. 07 | Starkregengefahrenkarte (seltenes Ereignis)

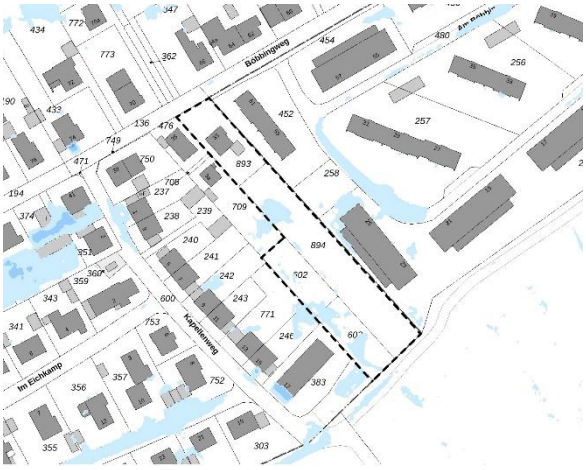

Abb. 08 | Starkregengefahrenkarte (extremes Ereignis)

Nach örtlicher Prüfung wurde festgestellt, dass keine Senken im Geltungsbereich bestehen. Daher ist nicht zu erwarten ist, dass sich bei einem Starkregenereignis Regenwasser auf dem Gelände

staut. Im Bebauungsplangebiet können die Investorinnen und Investoren oder die Eigentümerinnen und Eigentümer dennoch auf unterschiedliche Weise Objektschutz betreiben, wie bspw. mit konstruktiven Maßnahmen wie Aufkantungen, Bodenschwellen oder das Vermeiden ebenerdiger Gebäudeöffnungen. Ebenfalls sind die Abdichtung der Kelleraußenwände und die Rückstausicherung ein wichtiger Aspekt, um Schäden bei Starkregenereignissen zu minimieren oder zu vermeiden.

7.5 Artenschutz

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch das *Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung* ermittelt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet befindet sich laut „@LINFOS-Landschaftsinformationssammlung“ innerhalb der Revierabgrenzung eines Bibers. Negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Art können jedoch ausgeschlossen werden. Ebenfalls konnten im Wald im südöstlichen Wirkraum besetzte Graureiherhorste gefunden werden, welche aufgrund der Entfernung durch das Vorhaben, der Störungstoleranz und der bestehenden Vorbelastung durch die Wohnbebauung und die Freizeitnutzung nicht beeinträchtigt werden. Im Wirkraum besteht Brutpotential für Girlitz, Star, und Bluthänfling. Da die potentiellen Fortpflanzungsstätten durch das Vorhaben nicht zerstört werden, kann das Auslösen der Verbotstatbestände der Tötung und der Zerstörung von Lebensstätten ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte für Fledermäuse können allerdings nicht ausgeschlossen werden, da Quartiere in den Rollladenkästen des bestehenden Wohnhauses vorhanden sind. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft zu erhalten, wurden vor dem Eingriff vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) getroffen. Diese Maßnahme fand auf dem anliegenden städtischen Flurstück 93 in der Gemarkung Lippstadt Anwendung und wurde durch das zuständige Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung und den Vorhabenträger eingeleitet und dokumentiert. Im Folgenden befinden sich Fotos von zwei der insgesamt fünf, an vier Bäumen angebrachten Fledermauskästen sowie eine Verortung der Bäume in einem Luftbild. Diese Maßnahme wird zur dauerhaften Sicherung und Instandhaltung zusätzlich im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger geregelt, welcher zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes beschlossen wird und nachfolgend unterzeichnet.

Abb. 09 | Fotos der angebrachten Fledermauskästen

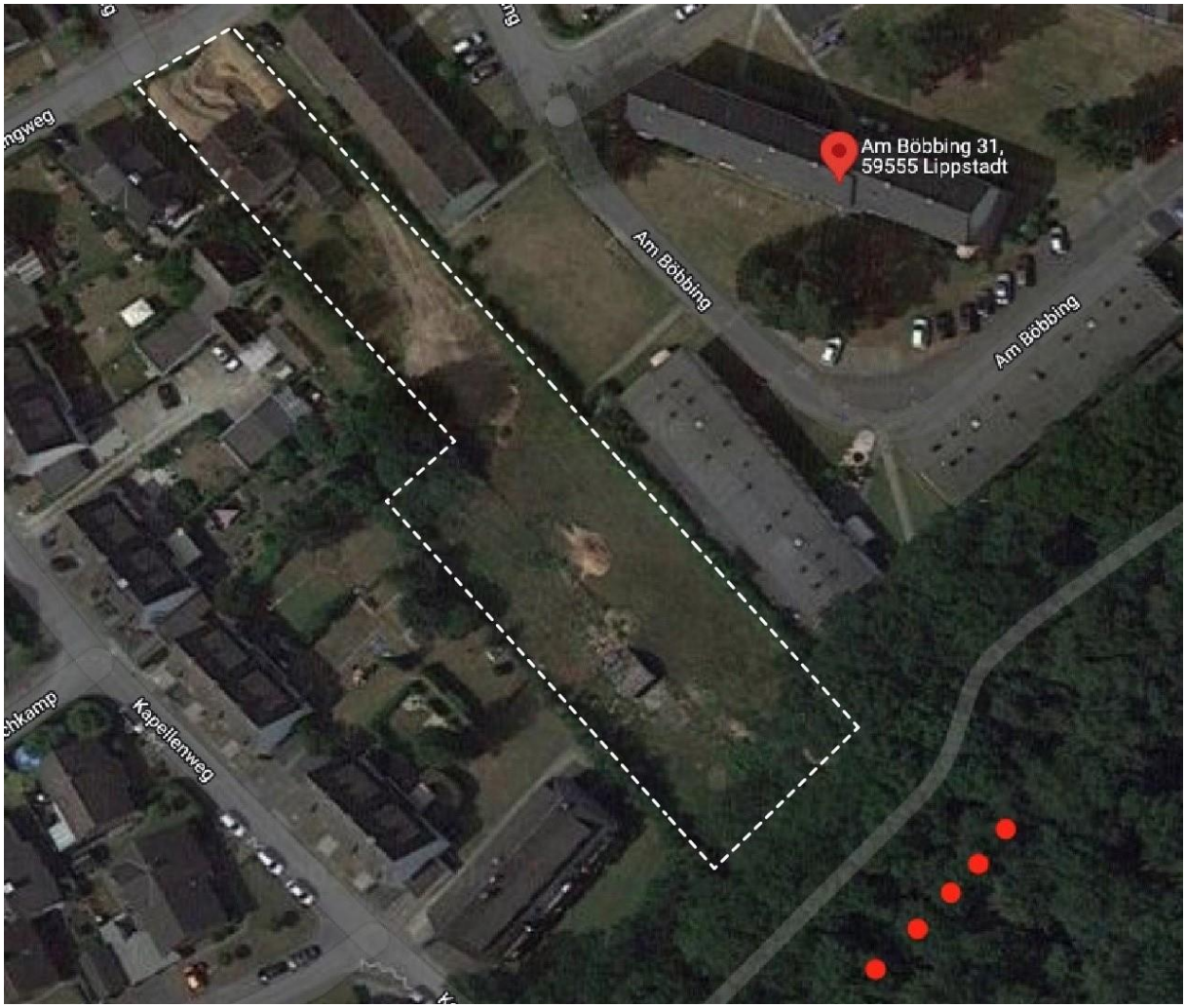

Abb. 10 | Verortung der Fledermauskästen

Ebenfalls muss zwischen dem 1. September und dem 31. Oktober eine Kontrolle der Rollladenkästen durch eine fachkundige Person erfolgen und ggf. Fledermäuse entnommen und die Einflugmöglichkeiten verschlossen werden, um eine Störung oder Tötung der Tiere zu vermeiden. Beide Maßnahmen werden mit dem Vorhabenträger vertraglich geregelt.

Da alle Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, müssen die Baufeldräumung und der Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeit beginnen. Hierzu wird ein Hinweis zur zeitlichen Regelung bauvorbereitender Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Baufeldräumung hat demnach außerhalb der allgemeinen Brutzeit (15. März bis 31. Juli) zu erfolgen.

Ebenfalls wurde zum Schutz der Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und anderen Gehölzen eine zeitliche Regelung bauvorbereitender Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Vom 1. März bis zum 30. September dürfen Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung vorgeschlagener Maßnahmen und der CEF-Maßnahme bestehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegen, Verbotsbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Weitere Ausführungen sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

7.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Unter Klimaschutzaspekten ist es wünschenswert, für den Bau der Wohngebäude die passive Nutzung von Solarenergie zu berücksichtigen. Durch direkte Sonneneinstrahlung auf Gebäudeoberflächen (Mauern, Dächer, Fenster) kann eine hohe Deckung des Heizwärmebedarfs erreicht werden. Unterstützend wirken dabei beispielsweise kleine Fenster in Richtung Norden sowie große Fensterflächen in Richtung Süden. Um sowohl eine passive als auch aktive, also über Solarkollektoranlagen (für Warmwasser) und Solarzellen (für die Stromerzeugung), optimale Nutzung von Solarenergie zu gewährleisten, findet keine Festsetzung der Gebäudeausrichtung statt. Somit bleibt dem Bauherrn selbst überlassen, die bauliche Anlage für die passive und aktive Nutzung von Solarenergie, je nach Zuschnitt und Größe des Gebäudes optimal auszurichten.

Im Bebauungsplan wurden Minderungsfestsetzungen zur Versiegelung und Ausführung der Stellplätze und Zufahrten sowie der Vorgärten getroffen. Ebenfalls wurde ein ausreichender Abstand zwischen dem Stadtwald und der Bebauung festgesetzt. Dieser schützt nicht nur den Menschen vor potentiellen Gefahren, sondern schützt auch die Bäume und ihre Wurzeln, sodass sie durch die städtebauliche Planung nicht negativ beeinträchtigt werden. Ebenfalls wurden Hinweise zum Umgang mit der Stieleichenallee in den Bebauungsplan aufgenommen

Den Erfordernissen des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden somit sowohl durch Maßnahmen bzw. Festsetzungen Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

8 Sonstige Belange

8.1 Denkmalschutz/Archäologie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

8.2 Altlasten/Kampfmittel

Während im Änderungsbereich das Vorkommen von Altlasten nicht zu erwarten ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Boden Kampfmittel- oder Kampfmittelrückstände im nördlichen Bereich des Gebietes (Flurstück 893 und teils 894) befinden. Daher sind Sondierungsarbeiten der Stellungsbereiche durchzuführen bevor Bodeneingriffe getätigt werden.

Generell gilt: Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941/980-536), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921/ 30-2219) und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/ 82-3885), unverzüglich zu informieren.

9 Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Privateigentum. Die Grundstücksparzellierung und Vermarktung der Baugrundstücke erfolgt auf privatrechtlicher Basis. Der Übergang der Flächen mit einem öffentlichen Nutzungszweck an die Stadt Lippstadt wird im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Lippstadt und dem Eigentümer geregelt.

10 Nutzungs- und Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE IN M²	ANTEIL IN %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.154	60
Verkehrsflächen	1.096	31
Grünflächen	302	9
GESAMT	**3.552**	**100**

11 Weitere Hinweise

Einsichtnahme Rechts- und sonstige Grundlagen

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 einsehbar.

Zusätzliche artenschutzrechtliche Hinweise

Die bauvorbereitenden Maßnahmen und der Gebäudeabbruch zum Schutz der allgemeinen Brutvogelfauna muss außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.

Vom 1. März bis zum 30. September sind Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchzuführen (BNatSchG).

Zwischen dem 1. September und dem 31. Oktober alle Rollladenkästen auf Fledermausvorkommen kontrolliert, Tiere ggf. gehältert und die Einflüge verschlossen werden.

Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind energiesparende, streulichtarme und insektenverträgliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden. Die Beleuchtung soll ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Soweit möglich sollen Betriebszeiten durch Bewegungsmelder und Zeitschaltung verkürzt werden.

Maßnahmen zum Schutz der Stieleichenallee

Um Schäden an den Steileichen an der südlich des Plangebiets gelegenen Allee zu vermeiden, müssen die geltenden Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen (DIN 18920) eingehalten werden. Generell gilt (Gartenamt Landeshauptstadt Düsseldorf 2022):

- Keine Grabungen im Bereich der Wurzelfläche. Diese entspricht der Kronentraufe plus 1,50 Meter
- Keine Verunreinigung des Bodens mit Öl, Chemikalien oder Zementwasser
- Keine Verdichtung des Bodens im Kronentraufenbereich von Bäumen durch Befahren oder Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen oder Baumaterial
- Kein Bodenauftrag oder -abtrag im Kronentraufenbereich
- Überfüllen des Bodens unter der Krone vermeiden
- Schnittmaßnahmen an Baum und Wurzel dürfen nur nach Absprache mit dem Garten-amt oder durch eine anerkannte Baumpflegefirma ausgeführt werden

- Graben im Wurzelbereich nur in Handarbeit oder mit dem Saugbagger
- Wurzelverletzungen und -kappungen vermeiden. Wurzeln dicker als 2 cm müssen erhalten bleiben
- Freigelegtes Wurzelwerk mit Jute oder Frostschutzmatte abdecken, bei trockener Witterung bewässern
- Verlegen von Leitungen durch Unterfahren und Horizontalspülbohrverfahren

Grundwasser

Das Grundwasser ist ca. 0,5 bis 1,5 Meter unter Geländeoberkante zu erwarten. Dieser Umstand ist bei der Gründung der Gebäude z.B. durch wasserbeständige Baustoffe oder ggf. Grundwasserabsenkungen in der Bauphase (diesbezüglich besteht einem Antragserfordernis bei der Unteren Wasserbehörde) zu beachten.