



GEMEINDE LIPPETAL

Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“

**hier:
Begründung**

September 2025

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung, Beschränkung Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf**

Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 17

Büro Stelzig: Gemeinsamer Umweltbericht zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hülst“ (OT Lippborg, Gemeinde Lippetal), März 2025 mit Anhang und Anlagen.

Anlagen:

- A.1 Städtebauliches Rahmenkonzept**, Gemeinde Lippetal und Tischmann Loh & Partner, hier: Städtebauliches Rahmenkonzept Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“, Varianten 1 und 2, Dezember 2023.
- A.2 Erschließung Baugebiet „Hülst“ in Lippetal OT Lippborg**, Entwurfsplanung, Ingenieurbüro Wolfgang Sowa, Lippstadt, Oktober 2024 (inklusive zugehöriger Anlagen).
- A.3 Baugrunderkundung/Gründungsberatung**, Projekt: 2301204, 59510 Lippetal-Lippborg, Erschließung Baugebiet „Hülst“, Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, Juni 2024.
- A.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II** zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hülst“ (Gemeinde Lippetal), Büro Stelzig, Soest, Januar 2025.
- A.5 Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung** zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hülst“ (Gemeinde Lippetal), Büro Stelzig, Soest, März 2025.
- A.6 Lageplan Straßenbau**, Entwurfsplanung Erschließung Baugebiet Hülst im OT Lippborg, W. Sowa Ingenieurbüro, Lippstadt, Oktober 2024.

1. Einführung

In der Gemeinde Lippetal besteht ein hoher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Das Potenzial an gemeindlichen Baugrundstücken ist erschöpft. Für die Entwicklung der Ortsteile und zur Sicherung der Infrastruktur soll weiterhin ein Angebot an Baugrundstücken geschaffen werden, um die Nachfrage nach Wohnraum und nach eigentumsbildenden Wohnformen angemessen befriedigen und den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung nachkommen zu können.

Die vorliegende Planung betrifft eine ca. 0,85 ha große Fläche im Süden des Ortsteils Lippborg unmittelbar südwestlich der Herzfelder Straße (L 822) im Bereich der Herzfelder Straße 22 und nördlich des bestehenden Wohngebiets an der Straße „Auf dem Weedeland“.

Die im Plangebiet aktuell an der Herzfelder Straße 22 ansässige Firma Gartengestaltung HAGENKAMP GmbH & Co. KG¹ plant die Verlagerung des hier bestehenden Firmensitzes in das örtliche Gewerbegebiet. Vor diesem Hintergrund besteht die Möglichkeit dieses freierwerdende bisher gewerblich genutzte Grundstück an der Herzfelder Straße 22 einer anderweitigen Nutzung zuzuführen.

Angesichts der Bedarfslage strebt die Gemeinde Lippetal eine wohnbauliche Entwicklung dieses bisher gewerblich genutzten Grundstücks sowie der angrenzenden Wiesen-/Grünflächen innerhalb des Plangebiets an. Das Plangebiet schließt nördlich an das bestehende Wohngebiet „Auf dem Weedeland“ im Ortsteil Lippborg an, so dass durch die angestrebte wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets ein Lückenschluss erfolgen kann. Zudem kann das Plangebiet über die Herzfelder Straße erschlossen und gut in das örtliche Straßen- und Wegenetz eingebunden werden. Eine gute Einbindung in den Siedlungskontext ist zudem durch eine günstige Lage im Siedlungsbereich anknüpfend an das bestehende Wohngebiet gegeben.

Die grundsätzliche Eignung des Standorts für eine wohnbauliche Entwicklung wird im Rahmen der Festlegungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (2012) geprüft. Grundsätzlich vollzieht sich die Siedlungsentwicklung hierbei innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Das Plangebiet liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB), so dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ ohne eine Regionalplanänderung durchgeführt werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 soll im Plangebiet die Entwicklung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien für den aktuellen Wohnraumbedarf in der Gemeinde Lippetal vorbereitet werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um das Plangebiet gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln.

Mit Beschluss vom 27.03.2023 hat der Rat der Gemeinde Lippetal die Einleitung des Planverfahrens sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ beschlossen (siehe Beschlussvorlage Nr. 302/11). Für die Planung sind zunächst zwei städtebauliche Rahmenkonzeptvarianten erarbeitet und dem Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Lippetal am 25.01.2024 vorgestellt worden (Details s. Kap. 4).

Der Bebauungsplan Nr. 17 wird als sog. Angebotsplan in einem **Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB** aufgestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lippetal stellt innerhalb des Plangebiets eine „gemischte Baufläche“ dar. Der FNP der Gemeinde Lippetal wird daher entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB geändert (55. FNP-Änderung, Ziel: Umwandlung der „gemischten Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“).

¹ Die Firma Gartengestaltung HAGENKAMP GmbH & Co. KG ist gemäß der nachfolgenden Website im Bereich Garten- und Landschaftsbau tätig (siehe Website <https://www.gartengestaltung-hagenkamp.de>, abgerufen am 07.03.2024).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ mit einer Gesamtgröße von ca. 0,85 Hektar wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Nordosten durch die südwestliche Grenze der Verkehrsfläche der Herzfelder Straße sowie durch die südwestliche Grenze der privaten Grundstücke Gemarkung Lippborg, Flur 37, Flurstücke 67, 68 und 79 (tlw.),
- im Süden durch die südliche Grenze der hier bestehenden Grün-/Wiesenfläche bzw. des Grundstücks Gemarkung Lippborg, Flur 39, Flurstück 297,
- im Westen durch die östliche Grenze des angrenzenden öffentlichen Fußwegs.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** ist aktuell vorwiegend durch großzügige private Wiesen-/Grünflächen sowie durch die i. W. im östlichen Teilbereich des Plangebiets bestehenden baulichen Anlagen, Nebenanlagen (wie z.B. Gewächshäuser), Stellplätze und Lagerflächen auf dem Betriebsgelände des Gewerbebetriebs der Firma Gartengestaltung HAGENKAMP GmbH & Co. KG geprägt. Die östlichen Teilflächen des Plangebiets sind aktuell mit einem 2 ½-geschossigen Gebäude der Fa. Gartengestaltung HAGENKAMP GmbH & Co. KG bebaut, das über die Herzfelder Straße erschlossen ist.

Das **städttebauliche Umfeld** nördlich, östlich und südlich des Plangebiets ist vorwiegend durch Wohnbebauung mit den zugehörigen privaten Gartenflächen geprägt. Diese wird i. W. durch 1 ½- bis 2 ½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise bestimmt. Die hier prägende Dachform ist das Satteldach. Vereinzelt sind hier auch andere Dachformen, wie z. B. Walm-/Krüppelwalmdächer, zu finden. Direkt westlich des Plangebiets verläuft ein Teilabschnitt eines öffentlichen Fußwegs, welcher das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen trennt.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lippetal ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Grundzentrum eingestuft. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Entsprechend den Zielen zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen. Die überplanten Flächen liegen innerhalb des im LEP NRW nachrichtlich dargestellten Siedlungsraums. Zu den Details wird ergänzend auf den LEP NRW verwiesen.

Der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** vom 01.09.2021 nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit dem Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind ebenfalls in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu beachten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplans hier ebenfalls nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen des BRPH vereinbar ist (weitere Ausführungen siehe auch Kapitel 3.4 und 5.6).

Entsprechend den Zielsetzungen des **Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis** (2012) hat sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der im Regionalplan

dargestellten Siedlungsbereiche unter Berücksichtigung einer geordneten räumlichen Gesamtentwicklung in der Kommune zu vollziehen. Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Lippetal stellt das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dar. Zur Umsetzung der Planungsziele ist eine FNP-Änderung erforderlich. Daher hat die Gemeinde Lippetal im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 auch die **55. Änderung des Flächennutzungsplans** eingeleitet. Ziel ist die Umwandlung der bisher im Planbereich dargestellten „gemischten Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“.

Eine **landesplanerische Anfrage** nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal wurde bereits im April 2023 gestellt. Mit Schreiben vom 26.04.2023 (Aktenzeichen 32.09.06.01-006/2023-001) sind seitens der Bezirksregierung Arnsberg zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal **keine raumordnungsrechtlichen Bedenken** gemäß § 34(1) LPIG vorgebracht worden.

Zusammenfassend geht die Gemeinde Lippetal davon aus, dass die o. g. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt erfüllt werden. Der Bebauungsplan Nr. 17 ist somit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Neuaufstellung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung sieht i. W. die wohnbauliche Entwicklung der Flächen im Plangebiet vor. Das Plangebiet ist u. a. durch großzügige private Wiesen-/Grünflächen geprägt (s. auch Kap. 3.1). Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet wird nicht von den Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst.
- Teilflächen des Plangebiets sind gemäß derzeitigem Kenntnisstand als Teil des **schutzwürdigen Biotops „Lippetal zwischen Haus Uentrop und Lippborg“** (BK-4213-001) ausgewiesen. Teilflächen des Plangebiets liegen gemäß derzeitigem Kenntnisstand zudem innerhalb des **Biotopverbunds „Lippeaue von Lippstadt bis Uentrop“** (VB-A-4313-009). Sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen bestehen im Plangebiet nicht. Im Plangebiet befinden sich keine **Landchaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**. Ferner liegt der Bereich nicht innerhalb eines Naturparks.
- Südwestlich des Plangebiets in ca. 150 m bis 200 m Entfernung (Luftlinie) ist ein **i. W. grünlandgeprägter Landschaftsraum** mit den weiter westlich mäandrierenden Flussabschnitten der Lippe als Teil des **FFH-Gebiets „Teilabschnitte Lippe - Unna, Hamm, Soest, Warendorf“** (DE-4314-302) und des **Vogelschutzgebiets „VSG Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen“** (DE-4314-401) ausgewiesen. Dieser Bereich ist zudem Teil des **gesetzlich geschützten Biotops „Seggen- und binsenreiche Nasswiesen“** (BT-SO-02551).

Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge des Planverfahrens eine Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung² durch ein Fachbüro erstellt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Die

² Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hülst“ (Gemeinde Lippetal), Büro Stelzig, Soest, März 2025.

Ergebnisse dieser Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen (Details s. dort):

„[...] Westlich des Plangebiets verläuft die Lippe, welche mit ihrer Aue als FFH-Gebiet ‚Teilabschnitte Lippe- Unna, Hamm, Soest, Warendorf‘ (DE-4314-302) unter Schutz gestellt ist. Ebenfalls nördlich des Plangebietes beginnt das Vogelschutzgebiet ‚VSG Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen‘ (DE-4314-401). Der Abstand der beiden Natura 2000-Gebiete zum Plangebiet beträgt ca. 120 m.

Die Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse gem. Vogelschutzrichtlinie sowie die Lebensraumtypen nach Anhang I sowie die Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind Gegenstand der vorliegenden VS-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die für das Vogelschutzgebiet ‚Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen‘ gelisteten Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse.

Für die Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie sowie die Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie und die charakteristischen Arten können ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden. Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen des Maßnahmenkonzeptes in Kapitel 5.2.2 können die Bedingungen für den in der näheren Umgebung befindlichen LRT zusätzlich begünstigt werden. Diese Maßnahme bezieht sich auf den Schutz des LRT Fließgewässer mit Unterwasservegetation. Eine Möglichkeit zur Verhinderung des Zugangs könnte beispielsweise in einer entsprechenden Beschilderung bestehen.

Summationseffekte mit anderen bekannten Vorhaben im VSG ‚Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen‘, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können, können ausgeschlossen werden.

Summationseffekte mit anderen bekannten Vorhaben im FFH-Gebiet ‚Teilabschnitte Lippe- Unna, Hamm, Soest, Warendorf‘ können ausgeschlossen werden.

Die Durchführung einer vertieften VSG-, FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.“

Die Gemeinde teilt die Einschätzung des Fachbüros und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Die in diesem Gutachten aufgeführte Maßnahme zum Schutz des außerhalb des Plangebiets liegenden Lebensraumtyps (LRT) Fließgewässer mit Unterwasservegetation soll in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auf der nachgelagerten Umsetzungsebene geregelt werden. Eine Erforderlichkeit für die Durchführung einer vertieften VSG-, FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung nicht gesehen.

Einzelheiten zu den o. g. Gebieten im Umweltbericht (Teil II) dargelegt. Die in dem Umweltbericht aufgeführten Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene zu beachten und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen (Details s. Umweltbericht, Kap. 4.2). Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird unter Berücksichtigung des Abstands vom Plangebiet, der begrenzten Plangebietsgröße, der grünordnerischen Festsetzungen (s. Kap. 5.7), der Kompensationsmaßnahmen (s. Kap. 6.4) und der Ziele der Planung (s. Kap. 4) nicht gesehen (Details siehe Umweltbericht und Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung³).

³ Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hülst“ (Gemeinde Lippetal), Büro Stelzig, Soest, März 2025.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder einem **Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiet**.

Westlich des Plangebiets in ca. 300 m bis 350 m Entfernung (Luftlinie) fließt der Fluss **Lippe**. In ca. 100 m bis 150 m Entfernung (Luftlinie) westlich des Plangebiets ist das **Überschwemmungsgebiet „Lippe“** festgesetzt. Nach bisherigem Kenntnisstand ist durch die Planung mit keinen negativen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet zu rechnen; u. a. aufgrund des Abstands zu den geplanten Wohnbauflächen.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW** steht im Plangebiet überwiegend **Plaggenesch (E8)** als Boden an. Dieser z. T. tiefreichend humose Sandboden, der durch künstlichen Bodenauftrag entstanden ist, weist eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität auf. Er zeichnet sich zudem durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt stellenweise bei 13 bis 20 dm unter Flur. Nach den Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen** wird die Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet als „*Plaggenesche mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte*“ bewertet.⁴

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 liegen nach bisherigem Kenntnisstand **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** vor. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Soest) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtigter Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan aufgeführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand bisher weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld vorhanden. Auch befinden sich im Plangebiet keine besonders prägenden Objekte oder Situationen. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

4. Planungsziele und Plankonzept

Ein übergeordnetes Planungsziel der Gemeinde Lippetal ist die angemessene bauliche Entwicklung der Ortsteile in der Gemeinde. Die dauerhafte Sicherung und Stärkung der lokalen Infrastruktur ist eine zentrale Planungsaufgabe, gerade auch in den Ortsteilen wie Lippborg. Erforderlich für deren Tragfähigkeit ist insbesondere auch eine ausreichende Mantelbevölkerung.

Wesentliches **Planungsziel** der Bauleitplanung ist die möglichst zügige Schaffung von Wohnraum im Plangebiet. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Lippetal ist es, die Flächen im Plangebiet in ein Wohngebiet mit der Möglichkeit zur Schaffung von Einzel- und Doppelhäusern, einer optionalen Hausgruppe und von Mehrfamilienhäusern umzuwandeln. Angesichts der bestehenden Nachfrage soll hiermit ein Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, geleistet werden.

Planungsziel ist die Entwicklung eines familienbezogenen und ortstypischen, überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägten Wohngebiets. In der Teilfläche WA2 im südlichen Plangebiet soll als Option auch die Errichtung einer Hausgruppe im Sinne einer offenen Bauweise zulässig sein. Zudem soll in den Teilflächen WA3 und WA4 die Errichtung von jeweils einem Mehrfamilienhaus ermöglicht werden, um ein breites Angebotsspektrum an Wohnbaugrundstücken zur Verfügung zu stellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) getroffen werden. Es sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Nachbarschaften und der Ortsrandlage geschaffen werden. Prüfungsschwerpunkte liegen mit Blick auf örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen in der verträglichen Einbindung in das Umfeld, insbesondere unter nachbarschaftlichen, immissionsschutzbezogenen, verkehrlichen und naturschutzfachlichen Aspekten.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

Im Zuge des Planverfahrens wurden zunächst zwei städtebauliche Rahmenkonzeptvarianten erarbeitet, auf die an dieser Stelle verwiesen wird (siehe nachfolgende Abbildungen).⁵

⁵ Städtebauliches Rahmenkonzept, Gemeinde Lippetal und Tischmann Loh & Partner, hier: Städtebauliches Rahmenkonzept Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“, Variante 1 und 2, Dezember 2023.

Städtebauliches Rahmenkonzept, Variante 1



Abb. 1: Städtebauliches Rahmenkonzept, Variante 1 (Stand Dezember 2023, ohne Maßstab, siehe auch Anlage A.1) – Der Originalplan ist bei der Gemeinde Lippetal, Bauamt, einsehbar. ▲Nord

Städtebauliches Rahmenkonzept, Variante 2



Abb. 2: Städtebauliches Rahmenkonzept, Variante 2 (Stand Dezember 2023, ohne Maßstab, siehe auch Anlage A.1) – Der Originalplan ist bei der Gemeinde Lippetal, Bauamt, einsehbar. ▲Nord

Die beiden **städtebaulichen Rahmenkonzeptvarianten** bauen auf den oben dargelegten Zielen und Rahmenbedingungen auf. Zunächst ist der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17 aufbauend auf der Variante 2 des städtebaulichen Rahmenkonzepts ausgearbeitet worden. Im weiteren Verfahren wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 erarbeitet und das Plankonzept unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung weiterentwickelt. Die vorliegende Plankonzept umfasst nach derzeitigem Planungsstand die folgenden konkreten Zielsetzungen und Planinhalte:

- Entwickelt werden soll ein Wohngebiet, das bedarfsgerecht ein Wohnangebot mit unterschiedlichen Gebäudetypologien vorsieht. Das Plankonzept sieht überwiegend Einzel- und Doppelhäuser sowie im südlichen Plangebiet auch eine optionale Hausgruppe vor. In den Teilflächen WA3 und W4 ist die Entwicklung von jeweils einem Mehrfamilienhaus vorgesehen. Um ein möglichst breites Angebotsspektrum zu bieten, soll auf eine weitergehende Quartiersbildung verzichtet werden.
- Die Haupterschließung des Plangebiets für Kraftfahrzeuge ist über einen Anschlusspunkt an die Herzfelder Straße (L 822) vorgesehen, so dass eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und den Ortskern Lippborg gegeben ist. Im südwestlichen Teilbereich des Plangebiet ist kein zweiter Anschlusspunkt für Kraftfahrzeuge geplant, sondern ein 2,50 m breiter Fuß-/Radweg. Dieser geplante Fuß-/Radweg knüpft im westlichen Bereich an die Straße Auf dem Weedeland an, so dass die im östlichen Bereich hier an der Straße Auf dem Weedeland bestehenden Stellplätze erhalten bleiben können. Hiermit soll eine direkte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den südlich anknüpfenden Siedlungsbereich an der Straße Auf dem Wellenland gesichert werden, so dass das Plangebiet über das bestehende Wegesystem aus dem Ortsteil Lippborg gut erreichbar ist. Eine im Rahmen des Vorentwurfs hier noch geplante Notzufahrt für Feuerwehr-/Rettungsfahrzeuge ist nicht mehr vorgesehen. Eine Anbindung an die Straße Auf dem Weedeland über den geplanten Fuß-/Radweg wird jedoch auch für die Feuerwehr benötigt, um diese direkte Fuß-/Radwegeverbindung zum Plangebiet nutzen zu können.
- Im westlichen Übergang zu den an das Plangebiet anschließenden Flächen sowie in einem Teilbereich nördlich der geplanten Straße sind Teilflächen des Plangebiets als öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant, die als naturnahe Bereiche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Mulde zur Regenrückhaltung) entwickelt werden sollen.

Östlich angrenzend an den geplanten Fuß-/Radweg und nordöstlich des geplanten Wendehammers ist zudem jeweils eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen sollen gemäß aktueller Entwässerungsplanung u. a. neu geplante Kanäle verlaufen, die für die Erschließung des Plangebiets erforderlich sind (Details siehe Anlage A.2).

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Gemeinde.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Das Gebiet soll künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung sowie ggf. ein vertragliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde Lippetal. Die gemäß § 4(3) Nrn. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikte nicht entsprechen.

In den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets wird die höchstzulässige **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB geregelt. Innerhalb der **Teilflächen WA1 und WA1*** wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen im Einzelhaus bzw. auf 1 Wohnung in einer Doppelhaushälfte begrenzt. Innerhalb der **Teilfläche WA2** wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen im Einzelhaus bzw. auf 1 Wohnung in einer Doppelhaushälfte/Hausgruppeneinheit begrenzt.

Die in Doppelhaus- und in Hausgruppeneinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Gemeinde stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i. A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt.

Die Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung.

Innerhalb der **Teilfläche WA3** sind unter Berücksichtigung der Lage angrenzend zur Bestandsbebauung und der Größe dieser Teilfläche im Sinne der Planungsziele (s. Kap. 4) maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelhaus zulässig. Innerhalb der **Teilfläche WA4** sind im Sinne der Planungsziele (s. Kap. 4) maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelhaus zulässig. Hiermit sollen die geplanten Mehrfamilienhäuser im Sinne der übergeordneten Planungsziele planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig soll durch die Begrenzung der Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen eine der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche zu hohe Verdichtung verhindert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf die Rahmenbedingungen und den Bestand im Umfeld werden konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet. Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich gegenseitig. Sie sind als Rahmen zu verstehen, der das Ortsbild belastende Ausreißer verhindern soll. In der Örtlichkeit können einzelne Nutzungsmaße ggf. nicht

vollständig ausgeschöpft werden. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Für alle Flächen des allgemeinen Wohngebiets wird eine **Grundflächenzahl GRZ** von 0,4 und eine **Geschossflächenzahl GFZ** von 0,8 festgesetzt. Diese orientieren sich somit im Wesentlichen an der jeweiligen Orientierungswerten des § 17 BauNVO bzw. an der maximalen Ausnutzbarkeit, die sich aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt.
- Mit Blick auf die gegebenen Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung sieht der Bebauungsplan für alle Flächen des WA eine maximale Anzahl von **zwei Vollgeschossen** vor.
- Die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe von **maximal zulässigen Trauf-, First- und Gesamthöhen** im Plangebiet weiter eingegrenzt. Die Festsetzungen sind i. W. an die ortstypische Bebauung angelehnt. Mit dieser angestrebten Höhenentwicklung soll erreicht werden, dass sich die Bebauung in das städtebaulich-landschaftspflegerische Umfeld einfügt. Mit der Maximalbegrenzung soll ein Spielraum in der Ausnutzung ausdrücklich ermöglicht werden.

Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld einzelne Geländehöhen eingemessen und im Plan dargestellt worden. Weiterhin ist für das Plangebiet eine vorläufige Straßenplanung⁶ mit den geplanten Straßenendausbauhöhen durch ein Fachbüro erstellt worden. Auf diesen Grundlagen regelt der Bebauungsplan die Gesamthöhenentwicklung bezogen auf Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 2016). Die jeweiligen maximalen Trauf-/First- und Gesamthöhen werden unter Berücksichtigung der geplanten Straßenendausbauhöhen dezidiert für die einzelnen Teilbereiche des Plangebiets in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gesamthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

Definition der oberen Bezugspunkte:

- **Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern:** Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- **Maximal zulässige Firsthöhe- oder Gesamthöhe:** Die zulässige First- oder Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Sattel-, Walm-dach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen für geboten erachtet. Gewählt wird hier die Begrenzung der maximalen Trauf-, First- und Gesamthöhen unter Berücksichtigung der jeweilige Nachbarbebauung sowie erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit den gestiegenen energetischen Anforderungen. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

In den Teilflächen **WA1, WA1* und WA2** ist gemäß Plankarte eine maximale Traufhöhe von 73,0 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe von 78,0 m ü. NHN festgesetzt. Im Sinne des Plankonzepts soll hiermit innerhalb der Teilflächen WA1, WA1* und WA2 eine maximal 1 ½-geschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m über der für die jeweilige Teilfläche angenommenen Gelände-/Bezugshöhe zugelassen werden.

⁶ siehe Anlage: Lageplan Straßenbau, Entwurfsplanung Erschließung Baugebiet Hülst im OT Lippborg, W. Sowa Ingenieurbüro, Lippstadt, Oktober 2024.

Innerhalb der Teilfläche **WA3** ist eine maximale Traufhöhe von 75,25 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe von 80,75 m ü. NHN zulässig. Innerhalb der Teilfläche WA3 soll hiermit eine maximal 2 ½-geschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m über der für diese Teilfläche angenommenen Gelände-/Bezugshöhe zugelassen werden, um für die hier geplante Mehrfamilienhausbebauung etwas mehr Spielraum in der Höhenentwicklung zu ermöglichen.

Innerhalb der Teilfläche **WA4** ist für Gebäude mit Steildächern eine maximale Traufhöhe von 75,0 m ü. NHN (= ca. 6,5 m ü. angenommener Bezugshöhe) und eine maximale Firsthöhe von 80,5 m ü. NHN zulässig (= ca. 12,0 m ü. angenommener Bezugshöhe). In der Teilfläche WA4 wird zudem die maximale Gesamthöhe von Flachdachgebäuden auf 78,0 m ü. NHN (= ca. 9,5 m ü. angenommener Bezugshöhe) beschränkt, so dass auch hier Flachdachgebäude mit drei Geschossen (zwei Vollgeschosse + Dach-/Staffelgeschoss) zulässig sind.

- In den einzelnen Teilflächen des WA wird im Sinne des Plankonzepts jeweils eine unterschiedliche **Bauweise** vorgegeben. In den Teilflächen des WA1 und WA1* wird eine offene Bauweise mit dem Zusatz festgesetzt, dass hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Innerhalb der Teilfläche des WA2 wird eine offene Bauweise ohne weitergehende Einschränkung festgesetzt, so dass hier im Sinne der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser sowie Haugruppen zulässig sind. Innerhalb der Teilflächen WA3 und WA4 ist eine offene Bauweise mit dem Zusatz, dass hier nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Insgesamt wird im Plangebiet eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen sowie ein ortstypischer Übergang zur umliegenden Bebauung ermöglicht, ohne eine zu starke Verdichtung zuzulassen.
- Weiterführend ist in einigen Teilflächen des WA auch die **Stellung der baulichen Anlagen** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB durch die Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach festgesetzt, um eine einheitliche, aufeinander abgestimmte Gebäudeausrichtung im Sinne der städtebaulichen Rahmenplanung sicherzustellen.
- Die Lage und die Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** im Plangebiet werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind anknüpfend an das städtebauliche Rahmenkonzept unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange und der örtlichen Gegebenheiten ausgearbeitet worden. Wohn- und Gartenflächen werden, soweit möglich, in südöstliche bis südwestliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und eine günstige Besonnung.

Garagen und Carports innerhalb der Flächen des WA müssen gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren. Dieser ist mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Die Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Baulich-visuelle Auswirkungen in den öffentlichen Raum werden durch die Vorgabe ebenfalls gemindert.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die v. a. eine deutliche Vorgabe zwecks relativ einheitlicher Dachgestaltung machen. Insgesamt sind die Regelungen verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Sie orientieren

sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Stadtbild zu.

- Prägende **Dachform** in den angrenzenden Wohngebieten ist das Satteldach. Vereinzelt sind hier auch andere Dachformen, wie z. B. Walm-/Krüppelwalmdächer, zu finden. Zur Wahrung eines aufeinander abgestimmten städtebaulichen Charakters in den Flächen des WA werden die Dachformen und -neigungen dahingehend geregelt, dass Satteldächer (einschließlich Krüppelwalmdächer) und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig sind. Im Sinne des Plankonzepts sind innerhalb der Teilfläche des WA4 auch Flachdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen erlauben für geneigte Dächer in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums.
- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-/Grat-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

Zudem sind innerhalb der Teilfläche WA1* Dachgauben und Balkone mit Ausrichtung zum nördlich angrenzenden Grundstück (Gemarkung Lippborg, Flur 37, Flurstück 67) unzulässig, um unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange und der örtlichen Gegebenheiten (Abstände zum Nachbargrundstück etc.) in dieser besonderen Lage eine maßstäbliche Bebauung ohne entsprechende Dachgauben und Balkone sicherzustellen.

- Für Dächer im Plangebiet werden weiterhin Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend den typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind gemäß gemeindlichen Vorgaben für geneigte Dächer Dachziegel und Dachsteine (Tonziegel oder Betondachsteine) in den Farbtönen von Rot bis Braun oder in den Farben Anthrazit bis Schwarz zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Kommune. Sie werden durch die Beschränkung der zulässigen Dachfarben grundsätzlich vermieden.

Zunehmend kritisch sind Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum und im Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass Dachbegrünungen und Solaranlagen ausdrücklich zulässig sind.

- **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflexionen der Sonnenkollektoren sind diese erwünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben. Diese dienen u. a. dazu, die städtebaulichen und baugestalterischen Anforderungen erfüllen zu können. Bei geneigten Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Bei Flachdächern dürfen Solaranlagen die Oberkante Attika bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m

überschreiten, jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht. Mit diesen Vorgaben wird eine städtebauliche sowie baugestalterische hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild in den Grundzügen vorgegeben.

b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist ebenso die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Kommune.

c) Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das Gesamtbild und die Freiraumqualität im Straßenzug. Einfriedungen entlang der gemäß Plankarte festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) und der öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Sinne einer harmonischen Gestaltung nur als standortgerechte Laubhecken aus heimischen Gehölzen oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind im übrigen Plangebiet auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitterzäunen oder Holz möglich. Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Grünflächen abgesetzt sein. Die Außenkanten der Mauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Grünflächen einhalten. Von einer Vorgabe für Einfriedungen zur Abgrenzung der privaten Gartenbereiche untereinander wird vor dem Hintergrund der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

d) Zur Durchgrünung und Gliederung von Stellplatzanlagen werden Maßnahmen zur **Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen** vorgegeben. Um ein größtmögliches Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen einzuräumen, wird auf die Festsetzung konkreter Baumstandorte verzichtet. Es wird vorgegeben, einen Baum pro 4 angefangene Stellplätze zu pflanzen. Diese Maßnahme sichert nicht nur eine angemessene Durchgrünung der Stellplatzflächen, sondern kann darüber hinaus dazu beitragen, städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen.

e) Weiterführend sind auch **Standplätze für Abfallbehälter** in allen Teilflächen des WA mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrüntem Rankgerüsten sind zulässig. Diese Maßnahme trägt ebenfalls dazu bei, eine angemessene Durchgrünung und die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die Hapterschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschlusspunkt an der Herzfelder Straße (L 822). Eine Kfz-Erschließung des Plangebiets über die südlich an das Plangebiet angrenzende Straße Auf dem Weedeland ist nicht vorgesehen, u. a. um mögliche Durchgangsverkehre über die Straße Auf dem Weedeland“ zu vermeiden. Die Binnenerschließung soll über die an die Herzfelder Straße anknüpfende geplante Stichstraße mit einer Wendehammeranlage erfolgen.

Im südwestlichen Teilbereich des Plangebiet ist bewusst kein zweiter Anschlusspunkt für Kraftfahrzeuge geplant, sondern ein 2,50 m breiter Fuß-/Radweg. Dieser geplante Fuß-/Radweg knüpft im westlichen Bereich an die Straße Auf dem Weedeland an, so dass die im östlichen Bereich hier an der Straße Auf dem Weedeland bestehenden Stellplätze erhalten bleiben können. Hiermit soll eine direkte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den südlich anknüpfenden Siedlungsbereich an der Straße Auf dem Wellenland gesichert werden, so dass das Plangebiet über das bestehende

Wegesystem aus dem Ortsteil Lippborg gut erreichbar ist. Eine im Rahmen des Vorentwurfs hier noch geplante Notzufahrt für Feuerwehr-/Rettungsfahrzeuge ist nicht mehr vorgesehen. Eine Anbindung an die Straße Auf dem Weedeland über den geplanten Fuß-/Radweg wird jedoch auch für die Feuerwehr benötigt, um diese direkte Fuß-/Radwegeverbindung zum Plangebiet nutzen zu können.

Mit der angedachten Entwicklung des Plangebiets ist eine Zunahme des Verkehrsaufkommens insbesondere im Bereich des geplanten Anschlusspunktes an der Herzfelder Straße zu erwarten. Angesichts der Lage und des bestehenden gut ausgebauten Straßennetzes wird diese jedoch dem ortsüblichen Rahmen der umliegenden Bebauung und Wohnnutzung entsprechen. Eine nachteilige Verkehrsentwicklung durch die Planung wird gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet. Daher wird auch kein näherer verkehrsgutachterlicher Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung gesehen.

Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** ist durch die Planung sichergestellt, das vorhandene Wegesystem wird durch die Planung sinnvoll ergänzt. Direkte Fuß-/Radwegeverbindungen in den bestehenden Siedlungsbereich stellen sicher, dass das Plangebiet mit dem bestehenden Wegesystem verknüpft wird und aus dem Ortsteil Lippborg gut erreichbar ist.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz und wird durch die Planung nicht verändert.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen.

a) Gewerbliche Immissionen / Emissionen

Der im Plangebiet derzeit an der Herzfelder Straße 22 ansässige Gewerbebetrieb aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau der Firma Gartengestaltung HAGENKAMP GmbH & Co. KG plant die Verlagerung des hier bestehenden Firmensitzes in das örtliche Gewerbegebiet. Das Plangebiet, einschließlich des Standorts des hier bestehenden Gewerbebetriebs, soll entsprechend der dargelegten Zielsetzung langfristig als Wohnstandort bzw. allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Im Plangebiet wird daher ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich möglich, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im direkten Umfeld des Plangebiet liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

b) Verkehrliche Immissionen / Emissionen

Vorbelastungen für das Plangebiet werden durch die Verkehrsbelastung der nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Herzfelder Straße hervorgerufen. Die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm ist gemäß aktuellem Kenntnisstand im gesamten Plangebiet jedoch als gering einzustufen. Aufgrund der maßvollen Entwicklung im ortsüblichen Rahmen wird gemäß aktueller Kenntnis die Bestandsbebauung nicht unverhältnismäßig durch die Zunahme der Verkehre durch das neue Wohngebiet beeinträchtigt. Insgesamt wird die weitere Wohnbauentwicklung im Plangebiet daher als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Verkehrslärms wird aus diesem Grund nicht gesehen.

c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Im weiteren Umfeld westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

d) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge des Planverfahrens bzw. parallel dazu erarbeitet. Im Zuge des Planverfahrens ist eine verkehrs- und entwässerungstechnische Planung zur Erschließung des Plangebiets durch ein Fachbüro erstellt worden, auf die an dieser Stelle verwiesen wird (siehe Anlagen A.2 und A6). Das Plangebiet ergänzt einen seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich im Ortsteil Lippborg. Eine ausreichende Bereitstellung von **Löschwasser** sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt auch nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder **Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiet**. Auf die Ausführungen in Kapitel 3.4 wird an dieser Stelle verwiesen.

Nach **Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Zuge des Planverfahrens ist ein Bodengutachten bzw. eine **Baugrunderkundung** für das Plangebiet erstellt worden, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.⁷ Im Zuge dieses Bodengutachtens bzw. dieser Baugrunderkundung ist u. a. die **Versickerungsfähigkeit** der im Plangebiet untersuchten Böden bewertet worden. Gemäß Baugrunderkundung werden die versickerungsrelevanten Rahmenbedingungen im Plangebiet wie folgt bewertet (Details siehe dort):

„Die wasserrechtliche Voraussetzung (1 m Mindestabstand; 0,6 m Abstand in Ausnahmefällen, zwischen Anlagenfuß und Grundwasserhöchststand) kann bei dem o. g. Bemessungswasserstand ohne bauliche Maßnahmen ((deutliche) Aufhöhung des Geländes) nicht eingehalten werden. Eine Versickerung – gleich welcher Bauart (Mulden, Becken, etc.) – ist aufgrund des nicht ausreichenden / nicht dauerhaft vorhandenen Sickerraumes voraussichtlich unzulässig und physikalisch nicht möglich.“

⁷ Baugrunderkundung/Gründungsberatung, Projekt: 2301204, 59510 Lippetal-Lippborg, Erschließung Baugebiet „Hülst“, Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, Juni 2024.

Um die Entwässerungssituation im Plangebiets sicher beurteilen zu können, wurde eine Entwässerungsplanung mit einer Kanalplanung sowie einem Erläuterungsbericht zur derzeitigen verkehrs- und entwässerungstechnischen Planung zur Erschließung des Plangebiets durch ein Fachbüro erstellt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.⁸ Gemäß dem gutachterlichem Erläuterungsbericht lässt sich die aktuell geplante Entwässerung zusammenfassend wie folgt beschreiben (s. dort, Kap. 3):

„Für das geplante rd. 0,85 ha große Baugebiet erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über eine im freien Gefälle zu verlegende Schmutzwasserkanalisation

- *von der Herzfelder Straße zunächst in westlich-/ südwestlicher Richtung anschließend nach Süden zum vorhandenen Schacht 324550 der Schmutzwasserkanalisation DN 200 ‚Auf dem Weedeland‘*

und von hier dem PW Lippborg zugeführt.

Vom PW Lippborg wird das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung (DRL), Strang 3.1 der KA Lippetal der Abwasserbehandlung zugeleitet. Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund des nicht ausreichenden Sickerraumes dauerhaft nicht gewährleistet werden kann, ist das im B. Plan- Gebiet anfallende Niederschlagswasser ebenfalls über Freigefällekanäle zu sammeln und über die Regenwasserkanalisation zur vorhandenen Einleitungsstelle E 75 in den Graben 601 einzuleiten. Da die vorhandene Regenwasserkanalisation DN 400 innerhalb des Bebauungsplanes von Schacht 313154HL bis zum Schacht 315940H auf einer Länge von rd. 78 m bereits ohne die Einleitung der geplanten Erschließung hydraulisch überlastet ist, wird dieser Kanal ausgetauscht und als Kanalstauraum DN 800 ausgelegt. Mit diesem Stauraum und der zur Ableitung des im Bebauungsplan anfallenden Niederschlagswassers geplanten Kanalisation DN 300 wird für das gesamte Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 75 erreicht, dass bei einem Niederschlagsereignis das einmal in 3 Jahren erreicht wird, kein Überstau, d.h. kein Austritt von Abwasser aus der Kanalisation erfolgt.

In der im Vorentwurf zum Bebauungsplan im Westen des Gebietes vorgesehenen öffentlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zur Reduzierung des Überflutungsrisikos für ein Niederschlagsereignis, das einmal in 20 Jahren erreicht oder überschritten wird eine Mulde zur Rückhaltung des aus der Kanalisation austretenden Wassers mit Ablauf über die Straßenfläche, geplant. Die im Osten angrenzend an die geplante Verkehrsfläche ebenso wie die im Westen gelegene Fläche, ausgewiesen als Bereich für die Versickerung und Rückhaltung, kann als Grünfläche zur Straßenraumgestaltung eingeplant werden.“

Auf Basis der Entwässerungsplanung sind gemäß Plankarte im westlichen Übergang zu den an das Plangebiet anschließenden Flächen Teilflächen des Plangebiets als öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant, die als naturnahe Bereiche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Mulde zur Regenrückhaltung) entwickelt werden sollen. Zudem sind östlich des geplanten Wendehammers und des geplanten Fuß-/Radwegs öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt, innerhalb derer die hier gemäß aktuellem Planungsstand geplanten Kanäle umgesetzt werden können. Darüber hinaus werden zur Sicherung der geplanten Erschließung öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung für das Plangebiet wird, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich geregelt.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

⁸ Erschließung Baugebiet „Hülst“ in Lippetal OT Lippborg, Entwurfsplanung, Ingenieurbüro Wolfgang Sowa, Lippstadt, Oktober 2024 (inklusive zugehöriger Anlagen).

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Planung sieht im Wesentlichen die wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets vor. Das Plangebiet ist u. a. durch großzügige private Wiesen-/Grünflächen geprägt (s. auch Kap. 3.1).

In einem Teilbereich des westlichen Planbereichs werden Flächen als öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um diese als naturnahe Bereiche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Mulde zur Regenrückhaltung) zu entwickeln.

Zudem wird auch im Sinne einer Begrünung des Plangebiets östlich des geplanten Wendehammers und des geplanten Fuß-/Radwegs jeweils eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes wird zudem festgesetzt, dass im Plangebiet die Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzenauswahl auf das jeweilige Substrat abzustimmen und auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna zu achten ist.

Vorgartenbereiche übernehmen insgesamt eine Vielzahl von Funktionen. Sie sind Erschließungsräume, gleichzeitig aber auch Natur- und Gestaltungsräume. Sie vermitteln zwischen den privaten Bereichen und dem öffentlichen Raum. Insofern besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch hochwertig gestalteten Naturräumen im Sinne qualitativvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Versiegelung würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Abstimmung der unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen wird für Teilbereiche des WA bzw. in den gemäß Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen (Vorgartenbereiche) ein Pflanzgebot gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt (Details siehe Plankarte/Festsetzung Nr. D.4.3). Diese Teilflächen bzw. Vorgartenbereiche sind zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, heimische Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Damit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, hochwertig gestaltete und ökologisch wertvolle „Steingärten“ realisieren zu können. Mit den quantitativ angepassten Versiegelungsmöglichkeiten wird aus Sicht der Gemeinde den unterschiedlichen Bautypologien zweckmäßig Rechnung getragen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasser-durchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Dies leistet u. a. einen positiven Beitrag zur Artenvielfalt und bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser. In den übrigen Teilflächen des WA wird auf ein entsprechendes Pflanzgebot in Vorgärten anknüpfend an die Plankonzeption aus städtebaulichen Gründen verzichtet, u. a. da aufgrund der geringen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Anordnung der Baufelder diese an dieser Stelle nicht weiter eingeschränkt werden sollen.

Zudem wird festgesetzt, dass gemäß Plankarte entlang der südlichen und der südwestlichen Grenze der Teilfläche WA4 auf den privaten Wohngrundstücken eine geschlossene, einreihige Buchenhecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu pflanzen ist (Details siehe Festsetzung Nr. D.4.4). Diese Heckenpflanzungen sollen einen Beitrag zur Begrünung des Plangebiets leisten und eine Sichtschutzfunktion zur angrenzenden öffentlichen Verkehrs-/Grünfläche erfüllen.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass gemäß Plankarte entlang der westlichen Plangebietsgrenze auf den privaten Wohngrundstücken eine geschlossene, mindestens einreihige Laubhecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu pflanzen ist. Der vorhandene standortgerechter Bestand kann ergänzt und entsprechend angerechnet werden (Details siehe Festsetzung Nr. D.4.5). Diese Heckenpflanzungen sollen ebenfalls zur Begrünung des Plangebiets leisten und eine Sichtschuttfunktion zur freien Landschaft erfüllen.

Weiterhin werden Gestaltungsvorgaben zur Begrünung von Einfriedungen, Sammelstellplätzen und Standplätzen für Abfallbehälter getroffen (s. Kap. 5.3). Auch hiermit soll ein Beitrag zum Klima-/Umweltschutz geleistet und das Ortsbild aufgewertet werden.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird unter Berücksichtigung des Abstands vom Plangebiet, der begrenzten Plangebietsgröße, der grünordnerischen Festsetzungen, der Kompensationsmaßnahmen (s. Kap. 6.4) und der Ziele der Planung (s. Kap. 4) nicht gesehen. Im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 17 werden mögliche Eingriffe bewertet und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen dargelegt. Auf die Ausführungen in Kapitel 6.4 und den Umweltbericht sowie die Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung⁹ wird an dieser Stelle ergänzend verwiesen.

6. Umwelrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.¹⁰

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichts wird die Planung als städtebaulich vertretbar und vor dem Hintergrund der Planungsziele und Planinhalte u. a. zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs auch als sinnvoll bewertet.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Bodenversiegelungen sind zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können.

⁹ Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hülst“ (Gemeinde Lippetal), Büro Stelzig, Soest, März 2025.

¹⁰ Büro Stelzig: Gemeinsamer Umweltbericht zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hülst“ (OT Lippborg, Gemeinde Lippetal), März 2025 mit Anhang und Anlagen.

Nach den Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen wird die Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet als „Plaggenesche mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte“ bewertet. In der bauleitplanerischen Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt, der lokal bei einer Bebauung nicht auszugleichen ist, besonders zu beachten.

Die Gemeinde hält die Planung unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes und der Kompensationsmaßnahmen (s. Kap. 6.4) grundsätzlich für vertretbar und bewertet das Vorhaben vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs als sinnvoll.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Im Zuge des Planverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹¹ der Stufe II durch ein Fachbüro erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Die Ergebnisse dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrags lassen sich wie folgt zusammenfassen (s. dort, Kap. 7):

„Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- *die Baufeldräumung und der Beginn der Bauarbeiten zum Schutz von europäischen und planungsrelevanten Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.03. bis 31.07. stattfinden,*
- *vom 01.03. bis 30.9. keine Baumfällungen und kein Gehölzschnitt durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG),*
- *Gehölzfällungen zum Schutz von Fledermäusen nur bei Tageshöchsttemperaturen >10° stattfinden,*
- *Das Wohn- und ehemalige Geschäftsgebäude im Plangebiet vor einem möglichen Abriss untersucht und ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann.*

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.“

Die Gemeinde teilt die Einschätzung des Fachgutachtens und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Die im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungs-/Genehmigungsebene zu beachten. Ein Hinweis zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange wird darüber hinaus auf der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ geführt (s. Hinweis F.4). Weitergehende Maßnahmen sind gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (u. a. das Verbot, Bäume außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der

¹¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hülst“ (Gemeinde Lippetal), Büro Stelzig, Soest, Januar 2025.

Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen).

Zu beachten sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern bei der Bauausführung Hinweise auf planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten vorliegen, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest umgehend zu informieren.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Im Rahmen des Umweltberichts ist eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Für die geplante Vorhaben ergibt sich gemäß Umweltbericht ein Defizit von 8.238 Biotoppunkten, welches auszugleichen ist. Dieses Kompensationsdefizit kann und soll über das Ökokonto der Gemeinde Lippetal ausgeglichen werden (Details s. Umweltbericht).

Die Gemeinde hält die Überplanung des Plangebiets unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen zusammenfassend grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus dem Jahr 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz gehen durch die vorbereitete Wohngebietsentwicklung die innerhalb des Plangebiets liegenden privaten Wiesen-/Grünflächen dauerhaft durch Versiegelungen für Wohnbebauung, Erschließungsflächen etc. mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Flächen weisen aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf.

Weitere Ausführungen u. a. zum Schutzgut Luft und Klima können dem Umweltbericht entnommen werden, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Dichtemaßen ermöglichen grundsätzlich eine optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper und gewährleisten erforderliche Mindestabstände zur Nachbarbebauung. Positive kleinklimatische Effekte bewirken zudem die als öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sowie die übrigen grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet (Details siehe Kapitel 5.7). Die Berücksichtigung ökologischer Belange wie Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen.

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind zudem im Rahmen der Umsetzung entsprechend weiter zu berücksichtigen. Unbenommen von der vorliegenden Bauleitplanung sind in den Projektplanungen jeweils die maßgebenden gesetzlichen Vorgaben zum Baustandard, zur Energieversorgung etc. wie das **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – GEG** zu beachten.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

8. Flächenbilanz

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ hat eine Flächengröße von ca. 0,85 Hektar und umfasst folgende Teilflächen:

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Fläche in ha (ca.)
Allgemeines Wohngebiet	0,67 ha
Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,02 ha
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,13 ha
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg	0,004 ha
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün	0,02 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,85 ha

* Ermittlung auf Basis der Plankarte, im Maßstab 1:1000, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf

Mit Beschluss vom 27.03.2023 hat der Rat der Gemeinde Lippetal die Einleitung des Planverfahrens sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hülst“ beschlossen (siehe Beschlussvorlage Nr. 302/11). Für die Planung sind zunächst zwei städtebauliche Rahmenkonzeptvarianten erarbeitet und dem Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Lippetal am 25.01.2024 vorgestellt worden (Details s. Kap. 4).

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ hat vom 12.09.2024 bis einschließlich zum 14.10.2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchlaufen. Parallel wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß §§ 4(1), 2(2) BauGB beteiligt. Darüber hinaus hat am 25.09.2024 eine Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“ stattgefunden.

Zusammenfassend sind aus der Öffentlichkeit insbesondere die Themen und Fragestellungen Entwässerungsplanung, Erschließung, verkehrliche Verknüpfung mit dem südlichen Bestand im Bereich Auf dem Weedeland, Gehölzbestand, Gebäudegrößen und nachbarschaftliche Situation vorgetragen worden. In der Sitzung des Rats der Gemeinde Lippetal am 17.12.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vorläufig beraten und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB und § 4(2) BauGB gefasst (siehe Beschlussvorlage Nr. 486/11). Das Plankonzept mit abgestufter Bebauung zur Nachbarschaft im Umfeld und mit einem Fuß-/Radweg nach Süden nimmt Rücksicht auf die Altanlieger.

Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ und der 55. FNP-Änderung wurden vom 20.01.2025 bis zum 20.02.2025 einschließlich gemäß § 3(2) BauGB veröffentlicht. Parallel wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß §§ 4(2), 2(2) BauGB beteiligt.

Aus der Öffentlichkeit sind keine weiteren Stellungnahmen eingegangen. Die wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Fragen wurden mit den Behörden weiter abgestimmt, Konfliktsituationen sind nicht verblieben. Die erste Gesamtauswertung des Planverfahrens erfolgte im April 2025, auf die umfangreiche Beratungsvorlage 528/11 (einschl. zugehöriger Anlagen) und auf das Sitzungsprotokoll wird ausdrücklich verwiesen.

Aufgrund eines Verfahrensfehlers wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß 3(2) BauGB für die 55. Flächennutzungsplan-Änderung und für den Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“ in der Zeit vom 30.06.2025 bis einschließlich 30.07.2025 wiederholt. Aus der Öffentlichkeit sind auch im Zuge der Wiederholung keine Stellungnahmen mehr eingegangen. Im Ergebnis wurden die Beschlussfassungen für die Beratungsfolge im September/Oktober 2025 vorbereitet.

Die vorliegende Planung hat das Ziel, durch die städtebaulich verträgliche Umnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes eines Gartenbauunternehmens im Ortsteil Lippborg benötigten Wohnraum zu schaffen. Im Ergebnis können die Planungsziele erreicht werden, die Planung und die Erschließung nehmen angemessene Rücksicht auf die städtebauliche Situation und auf die nachbarschaftlichen Belange im Umfeld. Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden sorgfältig geprüft und in die Abwägung einbezogen. Die Gemeinde Lippetal sieht in der Planung einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Ortsteil Lippborg. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen wurde die Planung als sinnvoll und erforderlich bewertet.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Lippetal und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird ausdrücklich Bezug genommen.

Lippetal, im September 2025