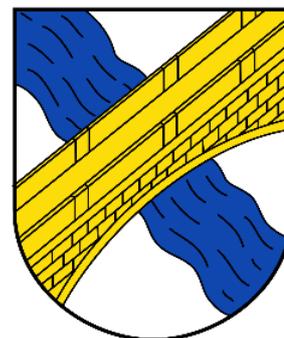


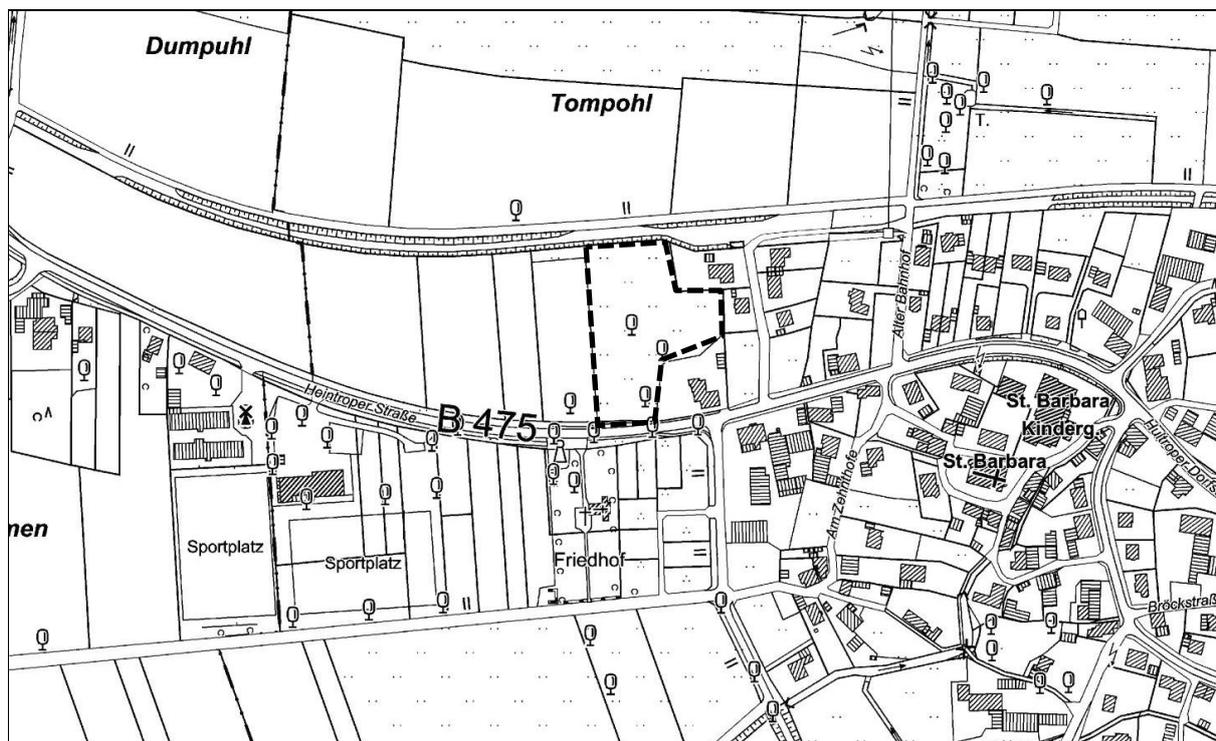
GEMEINDE LIPPETAL



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Erl“

Ortsteil: Hultrop

Plangebiet: Nördlich der Heintropfer Straße (B 475), westlich der Straße Alter Bahnhof



Begründung

Verfahrensstand: Satzung

19.05.2022

Verfasser:



Drees & Huesmann

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

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
5.1	Ziele der Raumordnung	4
5.2	Flächennutzungsplan	6
6	Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept	7
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	10
7.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
7.5	Stellplätze und Nebenanlagen	10
7.6	Verkehrsflächen	11
7.7	Grünflächen, Erhaltung von Bäumen und Anpflanzungsfestsetzungen	11
7.8	Örtliche Bauvorschriften	13
7.9	Baurecht auf Zeit.....	15
8	Belange der Ver- und Entsorgung	15
9	Belange der Umwelt	17
9.1	Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	17
9.2	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	18
9.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
9.4	Artenschutz.....	19
10	Auswirkungen der Planung	20
10.1	Immissionsschutz.....	20
10.1.1	Standortwahl vor dem Hintergrund einer anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort.....	22
10.1.2	Aktive Schutzmaßnahmen	23
10.1.3	Passive Schutzmaßnahmen.....	26
10.2	Belange des Hochwasserschutzes und Starkregeneignisse.....	28
10.3	Belange des Bodenschutzes.....	29
10.4	Baugrundverhältnisse	30
10.5	Belange der Landwirtschaft.....	30

10.6	Belange des Denkmalschutzes	30
10.7	Altlasten und Kampfmittel	31

Anlagen

- Anlage 1: Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Büro Stelzig, Februar 2022)
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I (Büro Stelzig, März 2022)
- Anlage 3: Baugrunderkundung (Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, August 2021)
- Anlage 4: Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, Osnabrück, September 2021)

Teil B: Umweltbericht (separater Teil der Begründung)

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Erl“

Ortsteil: Hultrop
Plangebiet: Nördlich der Heintroper Straße (B 475), westlich der Straße Alter Bahnhof

Verfahrensstand: **Satzung**

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Erl“ sollen die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche und der damit einhergehenden Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgebietes im Nordwesten des Ortsteils Hultrop der Gemeinde Lippetal geschaffen werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der anhaltende Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere durch Ortsansässige, in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken bzw. Baulücken im bestehenden Siedlungsgebiet in Lippetal und insbesondere im Ortsteil Hultrop. Der Ortsteil Hultrop weist eine gewachsene Dorfstruktur auf und beherbergt heute verschiedene Infrastruktureinrichtungen, mit Bedeutung für das dörfliche Zusammenleben. Hierunter zählt u.a. die Kirchengemeinde St. Barbara, eine Kindertagesstätte sowie eine Bäckerei. Aufgrund des demografischen Wandels und dem zunehmenden Fortzug jüngerer Bevölkerungsschichten gestaltet sich die Aufrechterhaltung der bestehenden Infrastruktur zukünftig schwierig. Durch die Schaffung neuer Wohnraumangebote wird daher die Möglichkeit gesehen die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auch zukünftig aufrechtzuerhalten und ein dynamisches Siedlungsgefüge sowie die Entwicklung des Ortsteils zu gewährleisten. Mit der Zielgruppe junger Familien geht insbesondere die Nachfrage nach Einfamilienhäusern einher, jedoch besteht ebenso ein steigender Bedarf an kleinteiligeren Wohnraum, der mit vorliegender Planung angeboten werden soll. Das Angebot an Immobilien ist auf dem freien Markt gering, da die Eigentümer von potenziellen Baugrundstücken ihre Immobilien dem Markt nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen. Im Zuge der Planung soll der bisher als Grünland genutzte Bereich nun einer Wohnnutzung zugeführt werden. Mit der Entwicklung des Plangebiets zugunsten von Wohnbauflächen kann einem Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Lippetal Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde verfolgt somit nicht nur das Ziel neue Baugebiete zu planen, sondern auch das Ziel, vorhandene Ortsteile zu erhalten und weiterzuentwickeln. Mit der geplanten Bebauung geht zudem eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers nach Westen einher.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal wird im Parallelverfahren an die Planungen angepasst (48. Änderung des Flächennutzungsplanes, siehe Kapitel 5.2).

Mit Beschluss vom 31.08.2020 hat der Rat der Gemeinde Lippetal die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Erl“ beschlossen. Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 28.06.2021 durch den Rat gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Beteiligungszeitraum vom 06.10. bis einschließlich 06.11.2021. Parallel hierzu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 13.04. bis einschließlich 16.05.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel im gleichen Zeitraum. Während beider Beteiligungen gingen keine Stellungnahmen ein, die eine Änderung der Planunterlagen erforderlich machen, sodass auf Grundlage der erarbeiteten Unterlagen der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB gefasst werden kann.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (separater **Teil B** der Begründung) zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 0,9 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Hultrop in der Flur 3 und umfasst teilweise die Flurstücke 244 und 245.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 117 und 4;

Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 4 und 444 sowie der örtlichen Abgrenzung zum Gartenbereich des bewohnten Flurstücks 245;

Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 109 (Heintroper Straße);

Im Westen: durch eine rd. 39 m nach Osten versetzte Parallele der östlichen Grenze des Flurstückes 105.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Das Zentrum von Lippetal mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen befindet sich rd. 6 km östlich des Plangebietes. Infrastrukturell beherbergt Hultrop derzeit eine Kita, eine Bäckerei mit Lebensmitteldiscounter sowie kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Der St. Barbara Kindergarten befindet sich in einer Entfernung von rd. 200 m östlich des Plangebietes.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis wird das Plangebiet dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) zugeordnet (siehe Abbildung 2). Südlich des Plangebietes verläuft die Heintrop Straße (B 475), welche eine Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr darstellt. Nördlich des Ortsteils Hultrop legt der Regionalplan einen Bereich für den Schutz der Natur fest (hier: „Lippeaue zwischen Hamm und westlich Lippstadt“) sowie eine Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung (hier: B 457n „Ortsumgehung Lippetal“). Entsprechend der zeichnerischen Festlegung als AFAB handelt es sich bei dem Ortsteil Hultrop um einen Ortsteil im regionalplanerischen Freiraum.

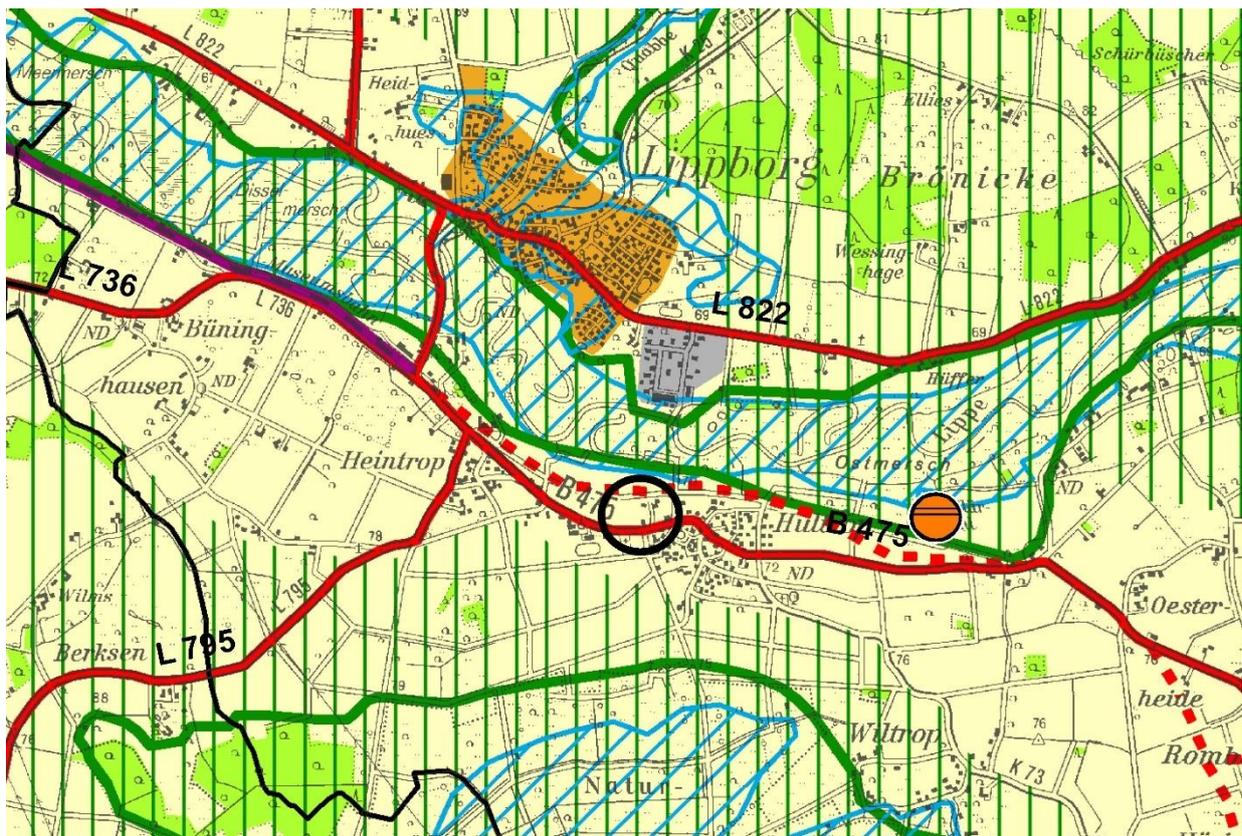


Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Auszug ohne Maßstab

Gemäß den Zielen im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) liegen den regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen i.d.R. eine vorhandene oder geplante Mindestgröße von etwa 2000 Einwohnern zugrunde. Dabei wird allerdings festgestellt, dass eine ausnahmslose

Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche den Belangen vorhandener kleinerer Ortsteile nicht gerecht wird.

Vor diesem Hintergrund ist gem. Ziel 2-4 in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich.

Bedarfsgerecht bedeutet hierbei zum einen bezogen auf den Ortsteil regelmäßig, dass der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil, abnehmenden Belegungsdichten von Wohnungen, steigenden Wohnflächenansprüchen der Einwohner oder Sanierungs- oder Umstrukturierungsmaßnahmen im Baubestand z.B. zur Beseitigung städtebaulicher Missstände durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen Rechnung getragen werden kann. Hierzu sind auch Angebotsplanungen von Bauflächen und Baugebieten für einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont möglich. Darüber hinaus ist in diesen Ortsteilen eine städtebauliche Abrundung oder Ergänzung von Wohnbauflächen im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich.

Im Vorfeld zur vorliegenden Planung wurde seitens der Gemeinde Lippetal eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt. Mit Schreiben vom 18.02.2020 (Az.: 32.02.01.01-11-06-Hultrop) wurden zu der Planung Bedenken in Bezug auf den nördlich des Ortsteils Hultrop dargestellten Bereich für den Schutz der Natur geäußert. Das durch den Bereich für den Schutz der Natur dargestellte FFH-Gebiet befindet sich allerdings rd. 105 m entfernt zum vorliegenden Plangebiet. Da mit der Planung eine kleinteilige Wohnbebauung ermöglicht werden soll (siehe auch Kapitel 6), sind hierdurch keine schädlichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten. Der Nachweis, dass der im Regionalplan dargestellte Bereich für den Schutz der Natur durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, ist im Rahmen einer FFH-Vorprüfung geprüft und dargelegt worden (siehe Anlage 1 bzw. Kapitel 9.1).

Darüber hinaus wurden Bedenken in Bezug auf die dargestellte Ortsumgebung B 475n geäußert, die in ihrer Planungsabsicht nicht beeinträchtigt werden darf. Für die im Regionalplan dargestellte Ortsumgebung wurde bis heute noch keine konkrete Trassenplanung ausgearbeitet. Obwohl die B 475n im Bundesverkehrswegeplan mit vordringlichem Bedarf eingestuft wird, ist eine Umsetzung derzeit nicht absehbar. Aufgrund der fehlenden Detailstufe kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine Beachtung im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanverfahren erfolgen. Sollte die Trassenplanung zukünftig weiter konkretisiert werden, muss diese die aktuellen Gegebenheiten der Gemeindeentwicklung und hier die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Erl“ berücksichtigen. Die Weiterentwicklung des Ortsteils Hultrop kann nicht aufgrund einer fehlenden Ausführung der Bundesverkehrswegeplanung hintenanstehen. Grundsätzlich werden die Möglichkeiten für eine Trassenplanung der B 475n durch die vorliegende Bauleitplanung nicht verhindert.

5.2 Flächennutzungsplan

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

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal wird das Plangebiet nördlich der Heintropfer Straße für einen rd. 50 m tiefen Bereich als gemischte Baufläche sowie daran nördlich anschließend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung 3). Die Heintropfer Straße begrenzt im Süden das Plangebiet als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße. Hieran südlich anschließend wird der Hultroper Friedhof als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohnbauflächen sowie „gemischte Bauflächen“. Im Westen grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Im Norden verläuft angrenzend zum Plangebiet die Trasse einer geplanten überörtlichen Hauptverkehrsstraße (Ortsumgehung).

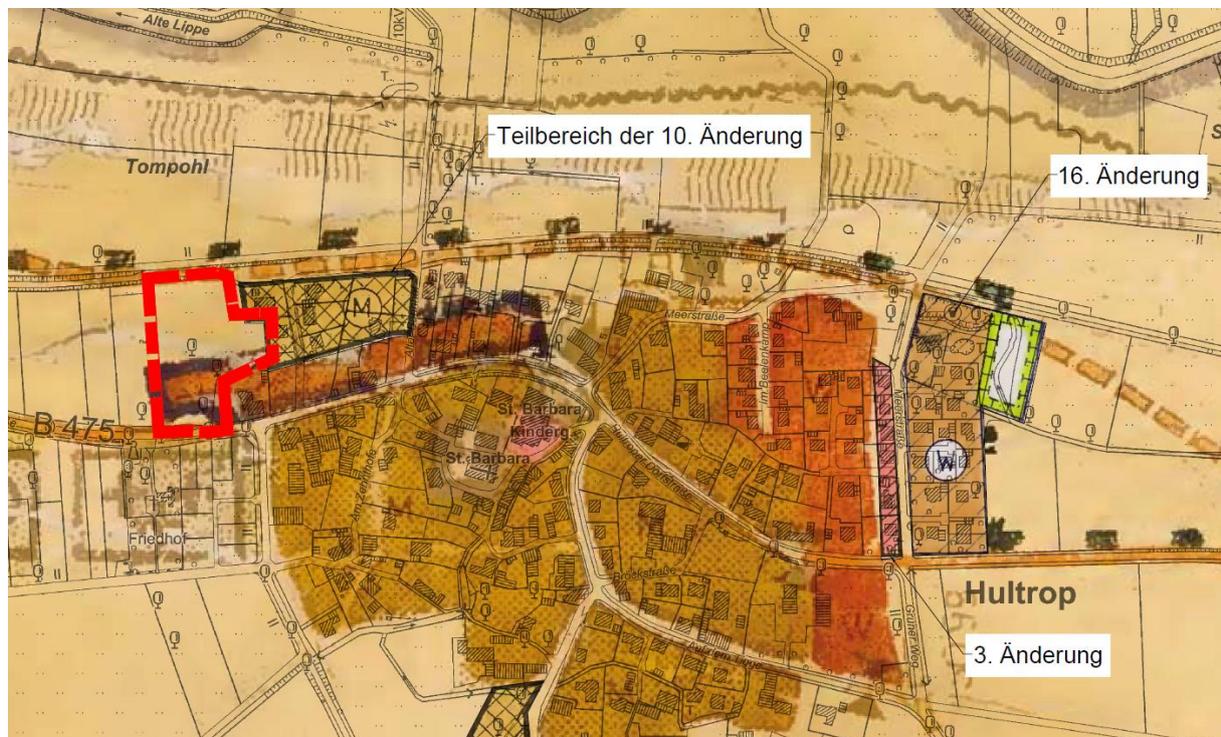


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal, ohne Maßstab

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden (siehe Kapitel 7.1). Somit wird der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinden Lippetal soll daher im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden. Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die zu überbauende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

Lärmschutzwahl soll eine etwas verdichtete Bebauung umgesetzt werden, um auch den steigenden Bedarf an kleinteiligem Wohnraum im Vergleich zu Einfamilienhäusern gerecht werden zu können. Die Bebauung soll dabei den Charakter eines größeren Doppelhauses nicht überschreiten und sich somit in den vorgesehenen Gebietscharakter entsprechend einfügen. Die geplante Neubebauung soll sich insgesamt an der vorhandenen Bebauungsstruktur im Osten orientieren und somit ein harmonisches einfügen gewährleisten. Dennoch sollen neben klassischen Einfamilienhäusern mit einem Fassadengeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss auch moderne Gebäudeformen zugelassen werden, wie Gebäude mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen und flach geneigtem Dach oder Gebäude mit Flachdach.

Insgesamt können auf Grundlage des Konzeptes im Plangebiet bis zu 9 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sowie das geplante Mehrfamilienhaus in der Anmutung eines Doppelhauses entwickelt werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Erl“ werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Diese Anpassung des Nutzungskataloges für allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO soll vorgenommen werden, um die nicht in das Gebiet passenden Nutzungen in dem Plangebiet auszuschließen, aufgrund

- ihrer typischen baulichen Struktur,
- des im Vergleich zu der vorhandenen und ergänzend geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie
- des hierdurch ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird für das gesamte Plangebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem gem. § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätzen und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % - also bis zu einer GRZ von 0,6 - zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstücks aus und wird in Bezug auf die festgesetzte GRZ und der maximal zulässigen Vollgeschosse (max. zwei Vollgeschosse, siehe unten) im gesamten Plangebiet auf eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für alle Bereiche des Plangebietes auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt, sodass sich die Höhenentwicklung an der angrenzenden Bebauung orientiert. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Dachformen festgesetzt werden. Für Gebäude mit geneigten Dächern wird daher die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf eine Traufhöhe von maximal 6,50 m sowie eine Firsthöhe von maximal 9,50 m beschränkt. Mit den Festsetzungen zu den maximalen Trauf- und Firsthöhen ist somit sowohl eine klassische Einfamilienhausbebauung in Form von eineinhalb geschossigen Gebäuden mit Satteldach möglich (ein aufgehendes Fassadengeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss), als auch Gebäude mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen, z.B. in Form von sog. Stadtvillen mit flach geneigten Dächern.

Für Gebäude mit Flachdächern wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt, die somit Bezug auf die maximal zulässigen Traufhöhen der geneigten Dächer nimmt und ein harmonisches Einfügen moderner Gebäudetypen sicherstellt. Eine Überschreitungsmöglichkeit für technische

Anlagen (z.B. Solaranlagen) soll hierbei um bis zu 1,00 m ermöglicht werden (zu den Gestaltungsvorschriften bei der Verwendung von Solaranlagen siehe auch Kapitel 7.8).

Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Die Traufhöhe wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe). Beim Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen NHN-Höhenpunkte (in Meter über Normalhöhenull) heranzuziehen. Die Bezugshöhenpunkte werden auf Grundlage der Erschließungsplanung auf die hierin angegebenen Kanaldeckelhöhen angegeben (Gnegel GmbH, Sendenhorst, Januar 2022).

7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, womit ein aufgelockerter Gebietscharakter gesichert werden kann. In der offenen Bauweise sind die Gebäude gem. § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Um eine flexible Parzellierung und Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan weitestgehend zusammenhängende Baufelder festgesetzt.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Plangebiet gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB begrenzt werden. In den für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Bereichen sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, eine Begrenzung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu erreichen und den Ziel- und Quellverkehr im Planbereich zu begrenzen. Die Festsetzung fügt sich aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ein.

Für den südwestlichen Bereich der geplanten verdichteten Bebauung soll entsprechend des Planungsziels eine höhere Wohnungsanzahl zugelassen werden. So sind hier abweichend zum übrigen Plangebiet je Doppelhaushälfte bis zu zwei Wohnungen zulässig.

7.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Grundsätzlich sind im Plangebiet offene, oberirdische Stellplätze sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO allgemein zulässig. Ebenso sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO allgemein zulässig. Im Bebauungsplan wird allerdings festgesetzt, dass Garagen und Carports mit ihrer Erschließungsseite mind. 5,00 m Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass PKWs, die vor Garagen oder Carports abgestellt werden, nicht in die Straßenverkehrsfläche hineinragen und somit das Straßenbild beeinträchtigen.

Zudem dürfen Garagen, Carports und offene Stellplätze, die mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen (auch an Fuß- und Radwege) und öffentliche Grünflächen grenzen, nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m für eine Begrünung parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern vorzusehen. Somit soll im Plangebiet ein grünes Straßenbild gewährleistet werden.

7.6 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende Heintroper Straße (B 475). Ausgehend von der Heintroper Straße ergibt sich eine Sticherschließung die von Süden in das Plangebiet hineingeführt wird. Abzweigend davon ergeben sich jeweils nach Osten und Westen weitere kurze Stiche, um die die jeweiligen Hofstrukturen ausgebildet werden. Im nördlichen Planbereich ist die Sticherschließung als Wendeanlage ausgebildet, die eine Rückstoßfläche für ein dreiachsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug berücksichtigt. Mit einer Breite im Querschnitt von 6,00 m ist die geplante Straße ausreichend dimensioniert, um ein Befahren durch die Müllabfuhr zu gewährleisten.

Die Planstraße wird gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Rückstoßfläche der Müllfahrzeuge ist im Norden angeordnet. In Verlängerung zu dieser Rückstoßfläche wird im Norden des Plangebietes ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser schließt an den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fuß- und Radweg an. Die Fuß- und Radwegeverbindung wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die Breite der Festsetzung ist mit 6,00 m vorgesehen, womit eine Einteilung in Wege- und Grünflächen im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung erfolgen kann.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Bushaltestelle. Aufgrund der Erschließung des Plangebietes ausgehend von der Heintroper Straße ist eine Verlagerung der Bushaltestelle erforderlich. Der neue Standort der Bushaltestelle ist im Weiteren abzustimmen.

7.7 Grünflächen, Erhaltung von Bäumen und Anpflanzungsfestsetzungen

Im Plangebiet werden unterschiedliche Pflanzgebote festgesetzt, die sowohl öffentliche Flächen als auch private Grundstücksflächen betreffen.

Zentral im Plangebiet wird begleitend zur heute vorhandenen Weide eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die sich bis zur westlichen Plangebietsgrenze erstreckt und somit einen Bezug zum Landschaftsraum herstellt. Aufgrund der zentralen Lage im Plangebiet, kann dieser Bereich zudem als gemeinsamer Quartierstreffpunkt dienen, sodass die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ versehen wird. Die ortsbildprägende Weide wurde im Zuge der Planung mit ihrem Kronentraufbereich eingemessen und wird entsprechend seiner heutigen Ausprägung zum Erhalt festgesetzt. Sollte die Weide in Zukunft abgängig sein, ist innerhalb des festgesetzten Bereiches eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen und somit der heutige Charakter möglichst wieder herzustellen.

Die im Südosten des Plangebietes bestehenden Eichen werden ebenfalls als erhaltenswerte und gebietsprägende Baumstrukturen zum Erhalt festgesetzt. Um den Erhalt der Bäume in Verbindung mit der angrenzenden Erschließungsstraße sowie eine gestalterische Eingliederung in das neue

Wohngebiet sicherstellen zu können, wird der umliegende Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ versehen. Zudem werden die straßenbegleitenden Eichen entlang der Heintroper Straße zum Erhalt festgesetzt, soweit dies in Bezug auf die geplante Erschließung möglich ist. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten, dass durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung oder im Rahmen der Auftragserteilung für den Straßenbau sichergestellt sein muss, dass der zum Erhalt festgesetzte vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) gesichert und erhalten wird.

Darüber hinaus soll im Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen eine Mindestgrünqualität gewährleistet werden. Daher wird im Plangebiet eine Mindestbegrünung vorgegeben, wonach ein Flächenanteil von mindestens 35 % jedes Baugrundstücks einzugrünen ist und durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten ist. Grundsätzlich wird der durch baurechtlich relevante Vorhaben verursachte, zulässige Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken mit der in Kapitel 7.2 vorgegebenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie der Überschreitungsmöglichkeit durch bauliche Anlagen nach § 19 (4) BauNVO um 50% geregelt. Dadurch allein wird jedoch nicht sichergestellt, dass der verbleibende Grundstücksanteil (mind. 40%) unbefestigt bleibt oder gar vollflächig begrünt wird. Um hier den Versiegelungsgrad weiter einzuschränken und die Begrünung und Bepflanzung im Wohngebiet zu fördern, ist im Bebauungsplan ein Mindestbegrünungsgrad (35% des jeweiligen Baugrundstücks) enthalten. Dies trägt auch zur Schaffung bioklimatisch günstiger Aufenthaltsbereiche im Freien sowie zur Schaffung kaltluftbildender Grünflächen mit nächtlichem Kühlungseffekt bei.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Anpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen zu mindestens 50 % standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden sind. Somit ist beispielsweise das Anpflanzen von Ziergehölzen nicht grundsätzlich ausgeschlossen, allerdings dürfen diese nicht überwiegen. Zudem ist je angefangene 500 m² Baugrundstück ein Obstbaum, ein heimischer Strauch oder ein Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahme ist durch die Bauherren spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° von Garagen, Carports und Nebenanlagen mindestens extensiv zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Hierdurch kann zum einen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Zum anderen trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Neben der festgesetzten mindestens extensiven Dachbegrünung sind jedoch ebenso auch intensive Dachbegrünungen zulässig. Die vorgegebene Substratschicht von 10 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird.

Um eine finanzielle Überlastung späterer Bauherren zu vermeiden, wurde auf eine zwingende Vorgabe zur Begrünung der Flachdächer von Hauptgebäuden bewusst verzichtet. Eine freiwillige Begrünung ist im Plangebiet allerdings allgemein zulässig und vor dem Hintergrund der der o.g. Effekte wünschenswert.

Im Bebauungsplan wird die Einbindung in die freie Landschaft nach Westen durch eine Anpflanzungsfestsetzung auf privaten Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB gesichert. Diese stellt sich innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als eine 2,00 m tiefe Heckenstruktur dar. Mit Hilfe dieser Maßnahme wird das Vorhaben unter Berücksichtigung einer verbesserten Ausnutzbarkeit der geplanten Baugrundstücke schonend in die Landschaftsstruktur integriert.

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60 - 80 cm zu wählen.

Weitergehende Festsetzung zugunsten eines grünen Charakters im Plangebiet erfolgt über die Definition von Vorgärten, die als grüne Vegetationsfläche anzulegen sind sowie über die Sicherung von Einfriedungen als Heckenstrukturen (siehe Kapitel 7.8).

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Gestaltung der Baugrundstücke betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung und sollen zudem ein grünes Erscheinungsbild im Quartier sichern.

Dachgestaltung

Innerhalb des Plangebietes sollen als geneigte Dächer das Satteldach, das Walmdach und das Zelt-dach mit einer maximalen Dachneigung von 42° zulässig sein, womit sich die Gebäude dem angrenzenden Bestand anpassen. Um zudem moderne Gebäudeformen zu ermöglichen, sind Flachdächer ebenfalls zulässig, die sich in Bezug auf die Gebäudehöhe an den maximalen zulässigen Traufhöhen für geneigte Dächer orientieren und sich somit dahingehend entsprechend einfügen (siehe auch Kapitel 7.2).

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, wodurch eine harmonische und ruhige Dachlandschaft gewährleistet werden soll. Darüber hinaus darf die maximale Gesamtbreite für Dachaufbauten 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten. Außerdem müssen diese einen Mindestabstand von 1,00 m zum First bzw. Ortgang einhalten. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

Nutzung solarer Energie

Im Bebauungsplan wird die Anbringung solarer Energieanlagen auf Dachflächen (Flach- und geneigte Dächer) ermöglicht. Um hier ein optisches Einfügen zu gewährleisten, wird bei Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt, dass eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig ist. Allerdings nur dann, wenn die Solaranlagen von der jeweiligen Gebäudekante mindestens 1,50 m zu den straßenzugewandten Seiten sowie mindestens 1,00 m zu straßenabgewandten Seiten zurückspringen. Somit soll eine Sichtbarkeit von Bodennähe aus vermieden werden.

Bei geneigten und flach geneigten Dächern sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Vorgärten

Um ein durchgrüntes Straßenbild im Neubaugebiet zu schaffen, werden im Plangebiet Regelungen zu der Anlage von Vorgärten sowie zu Einfriedungen getroffen. So sind Vorgärten im Sinne grüner Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien ist unzulässig, wodurch eine grüne Gestaltung sichergestellt werden kann. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind allerdings der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage sowie der Fassadenspritzschutz von Gebäuden.

Als Vorgarten gilt der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen mit einem Abstand der Gebäude von bis zu 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Mit der Gestaltung der Vorgärten kann ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden und zudem hat der Ausschluss der sog. Steingärten / Steinbeete stadtklimatisch und ökologisch eine erhebliche Relevanz, da Aufheizeffekte gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden und als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten bieten.

Einfriedungen

Um ein durchgrüntes Straßenbild in dem Neubaugebiet zu sichern, wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig sind. Innerhalb der Hecke (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Um ein Hereinwachsen der Hecken in die öffentliche Verkehrsfläche zu vermeiden, müssen diese mindestens 0,5 m von dieser abgesetzt werden.

In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Straßenoberkante zulässig, wodurch ein einheitliches Straßenbild gesichert werden kann. Diese Regelung gilt nicht für Wohngärten, für die zugunsten eines entsprechenden Sichtschutzes höhere Einfriedungen zulässig sein sollen (bis zu 2,00 m). Neben der Gewährleistung einer inneren Durchgrünung, kann durch

die o.g. örtlichen Bauvorschriften insbesondere auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden.

Zahl der Stellplätze

Um im Plangebiet eine ausreichende Zahl an Stellplätzen sicherstellen zu können und somit den Parkraumdruck im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren, ist im Bebauungsplan gem. § 89 (1) Nr. 4 BauO NRW eine örtliche Bauvorschrift über die Zahl der zu errichtenden Pkw- und Fahrradstellplätze enthalten. So sind bei der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern je Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Vorgaben zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. Für die Befestigung von Zufahrten und offenen Stellplatzflächen ist ausschließlich wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zu verwenden (z.B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrtsbereiche, die als Querung über den offenen Entwässerungsgraben angelegt werden.

7.9 Baurecht auf Zeit

Aufgrund der im Süden angrenzenden Heintroper Straße als Bundesstraße 475 können beim Ausbleiben von aktiven Schallschutzmaßnahmen, hier in Form eines Lärmschutzwalls, in Teilbereichen des Plangebietes keine gesunden Wohnverhältnisse im Sinne der DIN 18005 gewährleistet werden (zum Thema Immissionsschutz siehe Kapitel 10).

Um die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse zu wahren, wird daher ein Baurecht auf Zeit gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB festgesetzt. Dieses legt fest, dass westlich der geplanten Erschließungsstraße innerhalb der Lärmpegelbereiche V eine Wohnnutzung erst dann zulässig ist, wenn der festgesetzte Lärmschutzwall vollständig errichtet wurde. Durch das bedingt aufschiebende Baurecht in Verbindung der Verpflichtung zur Errichtung des Lärmschutzwalls, könne die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet zu jeder Zeit sichergestellt werden.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser, Strom und Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann jeweils durch die örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandene Leitungsinfrastruktur in der Heintroper Straße erfolgen.

Die im Plangebiet vorgesehene Straßenverkehrsfläche ist mit einer Breite von 6,00 m ausreichend dimensioniert, um die jeweiligen Leitungen in das Plangebiet hineinzuführen.

Löschwasser als Sondernutzungsform des Trinkwassers kann über die vorhandenen Hydranten entnommen werden. An einem Tag mit mittlerem Verbrauch können aus den umliegenden Hydranten bis zu 96 m³/h Trinkwasser zu Löschzwecken entnommen werden.

Die Abfallbeseitigung des Plangebietes kann ebenfalls über die neue Planstraße erfolgen. Abfallbehälter von Grundstücken, die an den Stichwegen liegen, sind ggf. am Abholtag an die von der

Müllabfuhr angefahrene Straße zu stellen. Die Planstraße mündet im Norden in einer Wendeanlage, die so ausgebildet ist, dass eine Rückstoßfläche für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug berücksichtigt wurde.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll dem vorhandenen Kanal in der nordöstlich gelegenen Straße Alter Bahnhof zugeleitet werden. Hierfür sind entsprechende öffentliche Kanalanlagen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ zu verlegen.

Der nördlich vorhandene Kanal ist heute allerdings nicht ausreichend dimensioniert, um neben dem Schmutzwasser auch das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ohne weiteres aufzunehmen. Daher wurde die Versickerungseignung der im Plangebiet anstehenden Böden untersucht (Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, August 2021 / siehe Anlage 3). Die Untersuchung kommt zunächst zu dem Ergebnis, dass eine Versickerungseignung nicht ohne weiteres ausgesprochen werden kann. Die erbohrten Fluvialsande weisen hierfür zwar grundsätzlich eine ausreichende Durchlässigkeit auf. Allerdings kann der gesetzlich einzuhaltende Mindestabstand von 1,0 m vom anzunehmenden höchsten Grundwasserstand zur Unterkante eines Versickerungsbauwerks für eine gezielte Versickerung der Niederschlagswasser nicht eingehalten werden. Dieser Mindestabstand zum Grundwasserstand kann jedoch auf bis zu 0,5 m reduziert werden, wenn angenommen werden kann, dass keine Belastung aus dem anstehenden Grundwasser hervorgeht. Eine Belastung der im Plangebiet anstehenden Böden wurde in der in Anlage 3 beigefügten Baugrunderkundung nicht festgestellt. Um eine Überbeanspruchung des vorhandenen Kanalbestandes zu verhindern, kann somit eine oberflächennahe Versickerung z.B. in Form von Mulden erfolgen.

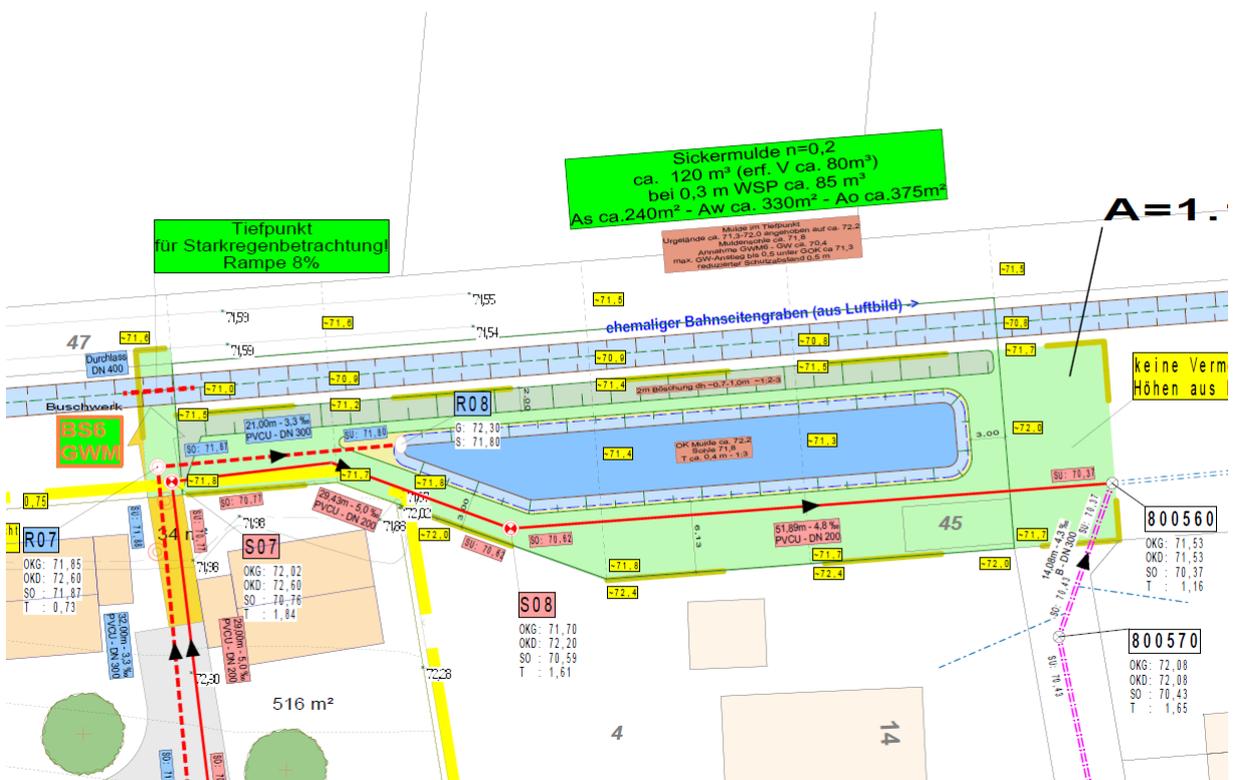


Abbildung 5: Ausschnitt Lageplan der geplanten Sickermulde nordöstlich des Plangebietes, ohne Maßstab (Quelle: Gnegel GmbH, Januar 2022)

Während zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes noch eine dezentrale Lösung zur Niederschlagswasserbeseitigung auf den einzelnen privaten Baugrundstücken angedacht war, wurde zur Entwurfsfassung ein Entwässerungskonzept mit zentraler Sickermulde für das gesamte Baugebiet erarbeitet. Diese soll im tieferliegenden Bereich nordöstlich angrenzend zum Plangebiet auf den Flurstücken 45 und 117, Flur 1, Gemarkung Hultrop auf einer rd. 1.165 m² großen Fläche angeordnet werden (siehe Abbildung 5). Die Sickermulde weist bei einer geplanten Einstautiefe von rd. 0,4 m ein Fassungsvermögen von rd. 120 m³ auf und ist somit ausreichend dimensioniert, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser schadlos aufzunehmen und vor Ort zu versickern.

9 Belange der Umwelt

9.1 Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Nördlich 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. Der Abstand des FFH-Gebietes zum Plangebiet beträgt rd. 105 m. Ebenfalls rd. 105 m nördlich des Plangebietes beginnt das Vogelschutzgebiet „VSG Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen“ (DE-4314-401), welches sich ca. 700 m südlich des Plangebietes im Bereich der Ahsewiesen fortsetzt. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den Schutzgebieten ist die Verträglichkeit der Planung im Rahmen einer FFH-Vorprüfung überschlägig untersucht worden (Büro Stelzig, Februar 2022 / siehe Anlage 1).

Hierbei wird durch eine überschlägige Prognose unter Berücksichtigung möglicher Summationseffekte geklärt, ob erhebliche Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebiets ernsthaft in Betracht kommen bzw. ob sich erhebliche Beeinträchtigungen offensichtlich ausschließen lassen. Eine Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Funktionsgefüges oder das Zusammenspiel der Faktoren derart beeinflusst werden, dass die Funktionen des gesamten Systems gestört werden. Ebenso liegt eine Beeinträchtigung vor, wenn Veränderungen und Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen, dass ein Natura 2000-Gebiet seine Funktion in Bezug auf seine Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann.

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der „Ahsewiesen“ auf Grund der Entfernung ausgeschlossen werden kann. Durch das Vorhaben ergeben sich auch keine 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 Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Summationseffekte mit anderen bekannten Vorhaben im Vogelschutzgebiet „Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen“ sowie im FFH-Gebiet „Teilabschnitte Lippe- Unna, Hamm, Soest, Warendorf“ können ebenfalls ausgeschlossen werden.

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

9.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Büro Stelzig, März 2022) einschließlich

- der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie
- der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes
- die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und Sonstige Sachgüter, die Wechselwirkungen untereinander sowie die Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterung, Belästigung, die Art und Menge der erzeugten Abfälle, die Kumulierung mit benachbarten Gebieten sowie eingesetzte Techniken und Stoffe geprüft. Es werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt.

9.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die vorliegende Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des §1a BauGB vorbereitet, der entsprechend auszugleichen ist. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht (separater Teil B der Begründung). Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der Eingriff hinsichtlich der Biotope ermitteln. Die Eingriffsbilanzierung wurde nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ durchgeführt.

Die Fläche des Plangebiets ist derzeit noch nicht von Bebauungsplänen überplant. Daher wurden die bestehenden Biotoptypen erfasst und als Ausgangslage für die Bilanzierung herangezogen. Die Biotoptypen der Planung basieren auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Erl“.

Für die geplante Entwicklung des Wohngebiets ergibt sich eine negative Bilanz von 22.614 Biotopunkten. Das verbleibende externe Kompensationsdefizit soll auf Flächen des gemeindeeigenen Ökokontos ausgeglichen werden. Hierfür stehen Flächen mit bereits weitgehend erfolgten

Renaturierungsmaßnahmen des Fließgewässers der Quabbe im Ortsteil Lippborg zur Verfügung. Die Maßnahme umfasst in der Gemarkung Lippborg, Flur 35 das Flurstück 197 sowie in der Flur 36 die Flurstücke 360, 419, und 424. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, wodurch die Kompensationsmaßnahmen langfristig gesichert sind.

9.4 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind daher in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Stufe I untersucht worden (Büro Stelzig, März 2022 / siehe Anlage 2).

Zur Vorprüfung des Artenspektrums wurden zunächst die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren ermittelt. Anschließend wurden die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet. Es erfolgten Ortsbegehungen zur Untersuchung des Untersuchungsgebietes. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Mess-tischblatt 4314 „Lippetal“, Quadrant 1, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebens-räume insgesamt 75 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind 4 Säugetierarten, 69 Vogelarten, eine Amphibienart und eine Libellenart. Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ergab für das Plangebiet und dessen Wirkraum keinerlei ak-tuelle Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten durch die Planung artenschutzrechtlich relevante Beeinträch-tigungen lediglich für die Vogelart des Girlitzes nicht ausgeschlossen werden. Der Großteil der Bäume im Plangebiet bleibt erhalten. Da die Art in jedem Jahr ein neues Nest anlegt und Bäume mit Brutplatzzeichnung erhalten bleiben, wird nicht von der Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte ausgegangen. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Um eine Tötung auszuschließen, müssen die Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Eine Störung der potentiellen Fortpflanzungsstätten im Plangebiet und im Wirkraum kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da Girlitze auch im Siedlungsbereich vorkommen und somit als tolerant gegenüber Störung gelten.

Da alle Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, muss die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit beginnen.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis enthalten, dass die bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufelds und Rodung von Gehölzen sowie auch der Baubeginn zum Schutz

der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden müssen. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbote nach § 44 (1) Nr. 1 u. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sind darüber hinaus nach § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitte nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet unmittelbar nördlich der Heintroper Straße (B 475) festgesetzt werden. Durch die B 475 wirken Immissionen auf das Plangebiet ein, die in einem schalltechnischen Gutachten untersucht wurden (RP Schalltechnik, Os-nabrück, September 2021 / siehe Anlage 4).

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete:

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 / 60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	45 / 50 dB (A)

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten dabei im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte bei der Abwägung

als zusätzliche Beurteilungsgrundlage von Straßenlärmimmissionen herangezogen werden. Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Verkehrswege sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten oder es sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Wohnungen zu ergreifen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen gewährleistet sind. Insofern können die Immissionsgrenzwerte als Grenze des Abwägungsspielraumes für Verkehrslärm nach oben hin angesehen werden. Bei darüber hinausgehenden Belastungen sind daher zwingend Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	59 / 64 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	49 / 54 dB (A)

Tabelle 2: Grenzwerte der 16. BImSchV

In der Regel orientieren sich in den vorgenannten Verfahren die planenden Gemeinden an der DIN 18005 und Baulastträger von Straßen an der 16. BImSchV. Die oben genannten Orientierungs- und Grenzwerte haben – für Abwägungsverfahren wie dem vorliegenden – keine normative Bedeutung; d.h. sie können durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen", die Grenzwerte der 16. BImSchV können dagegen als Zumutbarkeitsschwelle angesehen werden, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß § 1 (5) BauGB.

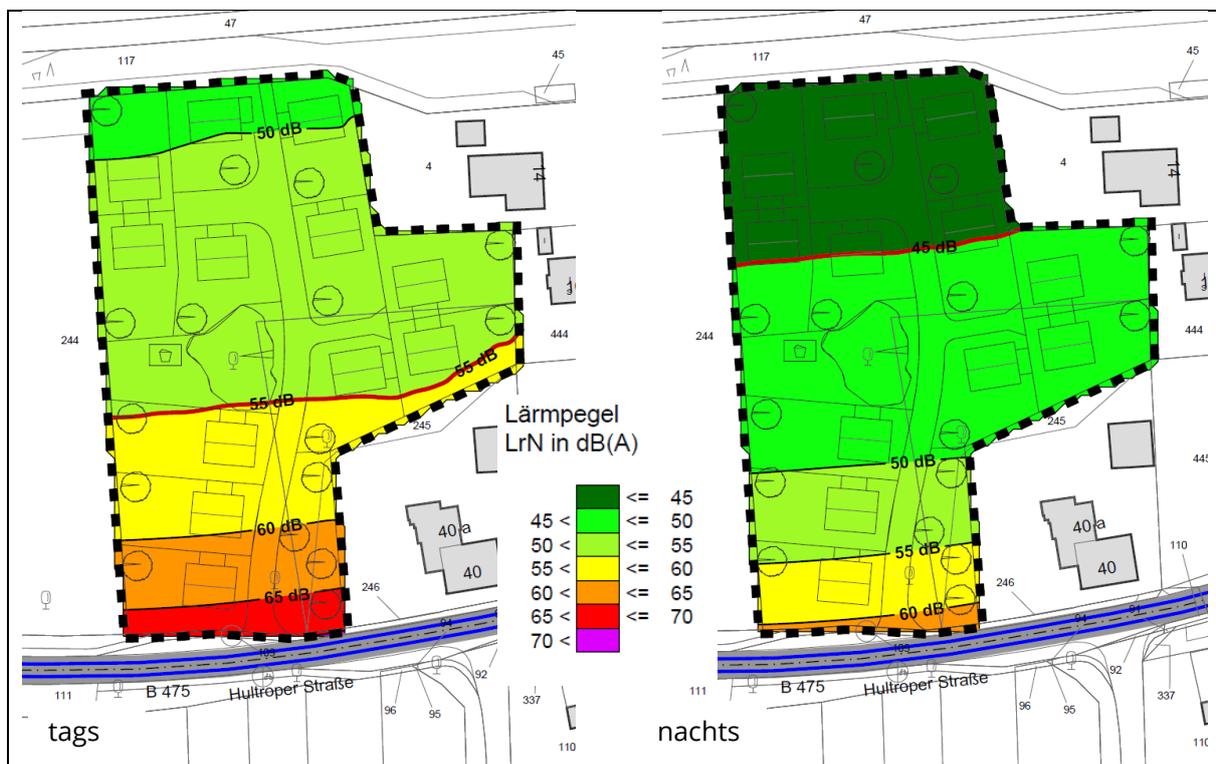


Abbildung 6: Lärmbelastung im Plangebiet durch Verkehr, ohne Maßstab (Quelle: RP Schalltechnik, Anlage 4)

Gemäß Schallgutachten treten im südlichen Bereich des Plangebietes, für einen rd. 10 m tiefen Streifen, unmittelbar an der B 475, tagsüber Immissionen von über 65 dB(A) auf (siehe Abbildung 6). Für einen rd. 25 m tiefen Streifen schlagen tagsüber bei freier Schallausbreitung Werte von 60 bis 65 dB(A) auf, erst ab rd. 55 m Entfernung zur B 475 können tagsüber idealtypische Werte nach DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete erreicht werden. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) bei freier Schallausbreitung erst in rd. 90 m Entfernung zur B 475 erreicht. In rd. 40 m Entfernung zur Heintroper Straße schlagen Lärmwerte von 50 bis 55 dB(A) auf, während in einer Tiefe von rd. 20 m Lärmwerte von 55 bis 60 dB(A) errechnet wurden.

Mit der heutigen Lärmbelastung im Plangebiet werden somit die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für allgemeine Wohngebiete, als auch für Mischgebiete überschritten. Ebenso werden im Nahbereich zur B 475 die Grenzwerte der 16. BImSchV sowohl tagsüber als auch nachts für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete überschritten.

Die Gemeinde Lippetal hat bei ihrer Bauleitplanung und der damit verbundenen Abwägung zu entscheiden, ob unter den gegebenen Immissionsbedingungen eine städtebauliche Entwicklung an dem Standort erfolgen soll bzw. wie ein ausreichender Schutz gewährleistet werden kann. Die Abwägung ist dabei nicht auf die nach dem Immissionsschutzrecht unzumutbaren "schädlichen Umwelteinwirkungen" oberhalb normativ festgelegter Grenzwerte zu beschränken. Vielmehr hat die Gemeinde eine umfassende planerische Problembewältigung zu leisten, bei der sämtliche vom Vorhaben berührten privaten und öffentlichen Belange einbezogen werden müssen. Auf die Ermittlung und Abwägung konkret zu erwartender Immissionswerte kann nur verzichtet werden, wenn nach den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls keine Belästigungen zu besorgen sind, die die Geringfügigkeitsgrenze überschreiten. Dies ist hier nicht der Fall, womit zunächst die Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort zu begründen ist:

10.1.1 Standortwahl vor dem Hintergrund einer anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Im Sinne des Einhaltens der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO wäre eine Überplanung für einen Großteil des Plangebietes auszuschließen. Die Lärmbelastung ist hier von solchem Ausmaß, dass lediglich für einen rd. 40 m tiefen Streifen im Norden des Plangebietes nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden könnten. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass östlich des Plangebietes bereits bestehende Wohnnutzungen in unmittelbarer Entfernung zur Lärmquelle liegen und dies als typisches Ortsbild für Hultrop zu charakterisieren ist.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes zu sehen. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Lärmbelastung durch den Verkehrslärm sinnvoll, hier die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Bei der Fläche handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Einbindung der am östlichen Siedlungsrand von Hultrop gelegenen Fläche in das vorhandene Siedlungsgefüge.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gem. § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Nr. 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Nr. 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Nr. 7),

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung davon auszugehen, dass für die Beantwortung des Lärmschutzes eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung ausscheidet (aus stadtplanerischer Sicht ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet vorzusehen).

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Entwicklung der Wohnbebauung und somit der Schaffung neuer potenzieller Immissionsorte getroffen worden, wenn es gelingt, durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen. Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung nicht möglich ist. Es verbleibt eine problematische Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der angrenzende Verkehrsanlage. Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden:

10.1.2 Aktive Schutzmaßnahmen

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen emittierenden Verkehrswege (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist.

Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes vor dem Hintergrund der städtebaulichen Verträglichkeit sowie der Wirksamkeit geprüft worden. Hier ist zunächst festzustellen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen für ihre Wirksamkeit unmittelbar an der Emissionsquelle angebracht werden müssen. Vor dem Hintergrund einer geplanten Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen bzw. möglicher Traufhöhen von 6,50 m sowie Firsthöhen von bis zu 9,50 m ist von Wohnräumen mindestens auch im Obergeschoss auszugehen. Um eine Wirksamkeit in den oberen Geschossen erzielen zu können, müssen Lärmschutzwände oder /-wälle mindestens die Höhe voraussichtlicher Immissionsorte im 1. Obergeschoss und somit von ca. 5,0 m aufweisen.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die hier diskutierte Lärmquelle von Süden aus in das Plangebiet hereinstrahlt und dadurch die Anordnung von nach Süden ausgerichteten Außenwohnbereichen stark beeinträchtigt wird, wurde sich im vorliegenden Planverfahren für die Errichtung eines aktiven Lärmschutzes entschieden. Dieser soll aufgrund der stadtgestalterischen Wirkung allerdings nicht als Wand, sondern in Form eines begrünten und naturnah gestalteten Walls umgesetzt werden. Dieser fügt sich insbesondere aufgrund des bereits heute gegebenen grünen Charakters in das geplante Erscheinungsbild des Plangebietes ein. Um eine möglichst lange und zusammenhängende lärmabschirmende Wirkung durch den Wall zu erhalten, wird dieser bis an die geplante Erschließungsstraße geführt, sodass hier keine natürliche Abböschung erfolgen kann, sondern eine entsprechende Stützwand vorzusehen ist. Um ein grünes Erscheinungsbild im Eingangsbereich des Plangebietes sicherzustellen, ist die Stützwand durch kletternde oder rankende Pflanzen zu begrünen. Nach Westen soll dagegen ein möglichst natürlicher Böschungsverlauf erzeugt werden, ggf. ist hier zur Wahrung der Abstandsflächen im Weiteren eine entsprechende Baulast auf das westlich angrenzende Ackergrundstück vorzusehen.

Im Schallgutachten wurde diesbezüglich ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,0 m und einer Länge von ca. 28 m entlang des südlichen Geltungsbereiches simuliert. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass mit einem derartigen Lärmschutzwall für die Erdgeschosse der zukünftigen Gebäude am Tag in einer Entfernung von rd. 35 m die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) eingehalten werden können (siehe Abbildung 7).

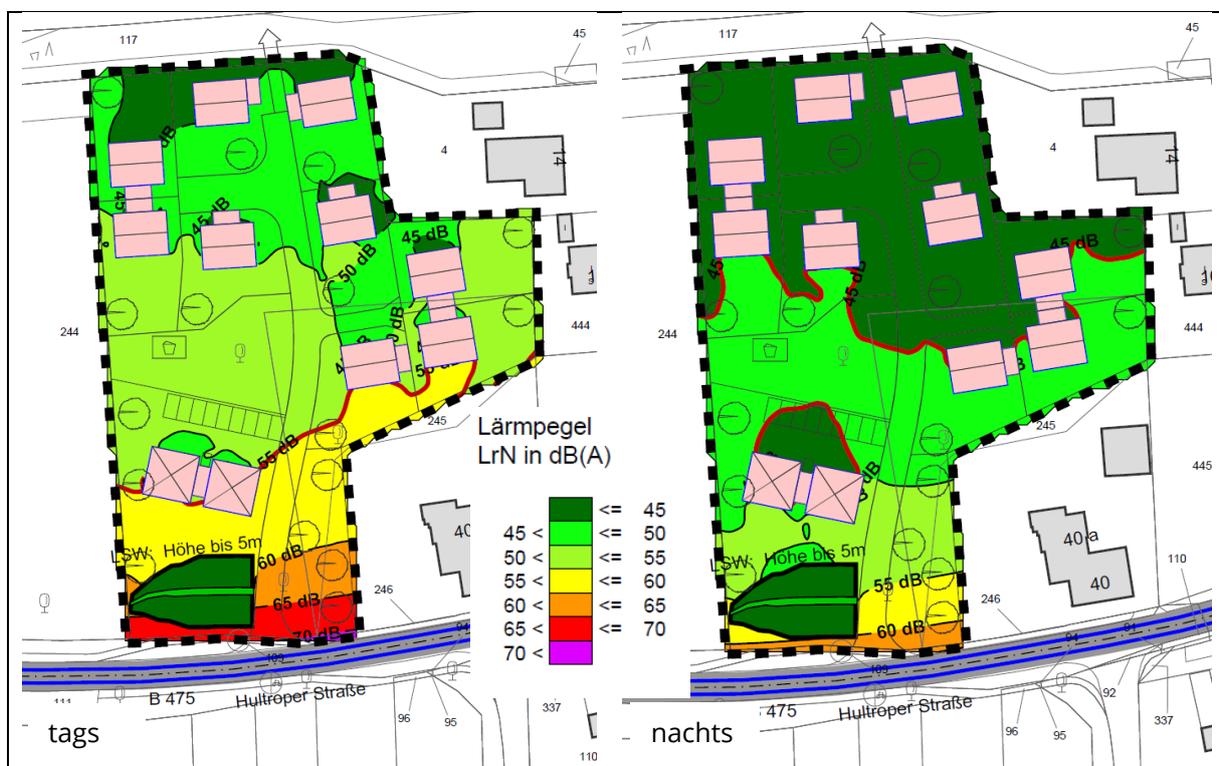


Abbildung 7: Lärmbelastung im Erdgeschoss mit 5,0 m hohem Lärmschutzwall, ohne Maßstab (Quelle: RP Schalltechnik, Anlage 4)

Unmittelbar hinter dem Wall werden bereits die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten. Da für das an den Lärmschutzwall angrenzende Baugrundstück eine

Mehrfamilienhausbebauung in Form eines Doppelhauses entstehen soll, sind auch zu erwartende Immissionsorte im 1. Obergeschoss zu betrachten, da davon ausgegangen werden muss, dass hier wohnungsbezogen eigenständige Außenwohnbereiche z.B. in Form von Balkonen entstehen.

Für das 1. Obergeschoss kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass tagsüber im Bereich des Lärmschutzwalls in einer Entfernung von rd. 40 m die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) eingehalten werden können (siehe Abbildung 8). Allerdings werden auch für diese Betrachtungsebene die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) bereits unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall eingehalten. In den östlichen Bereichen des Plangebietes, in denen die Wirksamkeit des Walls aufgrund der geplanten Erschließung nicht mehr greift, können die Orientierungswerte der DIN 18005 allerdings erst in einer Entfernung von rd. 60 m erreicht werden (sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Obergeschoss).



Abbildung 8: Lärmbelastung im 1. OG mit 5,0 m hohem Lärmschutzwall, ohne Maßstab (Quelle: RP Schalltechnik, Anlage 4)

Hierbei ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch noch als gewahrt gelten, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tagsüber 60 dB(A)) unterschritten werden, da auch diese Baugebiete allgemein dem Wohnen dienen. Diese Werte können sowohl in den Erdgeschossen als auch in den Obergeschossen auf Höhe des geplanten Walls eingehalten werden. Zudem können die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 59 dB(A) bereits kurz hinter dem Lärmschutzwall eingehalten werden. Grundsätzlich ist der Orientierungswert der DIN 18005 abwägungsrelevant. Beurteilungspegel für WA-Gebiete oberhalb von 55 dB(A) am Tag können für Außenwohnbereiche allerdings bis zum Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) der 16. BImSchV zugelassen werden.

Für den Nachtzeitraum können die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Erdgeschoss erst in rd. 70 m sowie im 1. Obergeschoss erst in rd. 800 m Entfernung zur Heintropfer Straße eingehalten werden (45 dB(A)), sodass gegenüber der freien Schallausbreitung (rd. 90 m) kein sonderlich hoher Mehrwert zu erkennen ist. Diese hohen Nachtwerte sind auf die verhältnismäßig hohen Lkw-Anteile auf der Bundesstraße in der Nacht im Vergleich zum Tag zurückzuführen.

Wie in den Abbildungen 7 und 8 zu erkennen erzeugen allerdings die jeweiligen Plangebäude ein Schallschatten auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite (Norden), sodass Schlafräume der im Überschreibungsbereich gelegenen Wohngebäude im Schallschatten der Gebäude in Nordausrichtung entstehen können. Mit dem diskutierten Lärmschutzwall in 5,0 m Höhe können tagsüber im Plangebiet ausreichend ruhige Außenwohnbereiche im Sinne der 16. BImSchV sichergestellt werden, die zudem nach Süden ausgerichtet werden können und somit ein entsprechendes Maß an Qualität aufweisen. Für den Schutz der Innenräume im Nachtzeitraum reicht diese Maßnahme allerdings nicht aus, sodass weitere passive Maßnahmen erforderlich werden.

Im Schallgutachten wird empfohlen, dass neben dem Lärmschutzwall auch die Gebäude im Süden als erstes gebaut werden sollten, um auf weitere Schutzmaßnahmen für die nördlich gelegenen Gebäude in der Nacht zu verzichten. Im Bebauungsplan wird zwar über ein Baurecht auf Zeit festgesetzt, dass eine Wohnnutzung westlich der geplanten Erschließungsstraße erst dann zulässig ist, wenn der festgesetzte Lärmschutzwall errichtet wird (siehe Kapitel 7.9) - auf die Erforderlichkeit einer vorhandenen Bebauung im Süden des Plangebiets, soll allerdings verzichtet werden, da auf den Schutz von Außenwohnbereichen im Nachtzeitraum verzichtet werden kann. Nachts ist vielmehr ein ausreichender Innenraumpegel sicherzustellen, der in geeigneter Weise durch passive Maßnahmen (z.B. lärmabgewandte Grundrissorientierung) gewährleistet werden kann (siehe Kapitel 11.3).

10.1.3 Passive Schutzmaßnahmen

Mit der vorgenannten aktiven Maßnahme eines 5,00 m hohen Lärmschutzwalls können die Lärmpegel im Plangebiet wie vorgenannt reduziert werden. Allerdings reicht die Maßnahme nicht aus, um hinreichend ruhige Wohnverhältnisse im Nachtzeitraum sicherzustellen. Somit verbleiben verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen, um den ausreichenden Schallschutz in den Aufenthalts- und Schlafräumen sicherzustellen.

In dem Plangebiet liegen Geräuschbelastungen vor, die im Grunde gesundes Wohnen sicherstellen, jedoch einen belästigenden, aber keinen gefährdenden Charakter aufweisen. Die Bewältigung des Lärmkonfliktes kann auch dadurch erfolgen, dass den durch Verkehrslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden.

Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz "belastete" Wohnung zu beziehen, weiß von vorneherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschärfen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und - wenn möglich - bereits vor dem Einzug diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräume vorzusehen, die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:

- akustisch günstige Orientierung der Gebäudegrundrisse (Schlafräume an lärmarmen Seite, etc.),
- Einbau schalldämmender Fenster in Verbindung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen,
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Einige der vorgenannten Maßnahmen beziehen sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegen den Bauherren der entsprechenden Gebäude. Wie oben beschrieben unterliegt die geplante Bebauung Lärmeinwirkungen, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Daher werden für diesen Bereich passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die einen ausreichenden Lärmschutz gewährleisten.

So sind gem. DIN 4109-1 Lärmpegelbereiche definiert, die den maßgeblichen Außenlärmpegeln im Plangebiet zugeordnet sind. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V sind die Gebäudegrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Büroräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, aufweisen.

Um zudem auch einen ausreichenden Lärmschutz für die Außenwohnbereiche sicherstellen zu können, sind innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereichs V Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe (z.B. Balkon- und Terrassenverglasungen) so zu schützen, dass eine Einhaltung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 60 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. Bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Überschwemmungsereignisse prognostiziert werden, für die bei extremen Starkregenereignissen geringfügige Wasserstände zwischen ca. 10 – 20 cm auftreten. In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen werden im Bebauungsplan keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Zudem kann die geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche als Notfallwasserweg fungieren, über die das Wasser nach Norden abgeleitet wird.

Um Schäden aus Starkregenereignissen vorzubeugen, wird empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 20 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen. Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.

10.3 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Die überbaubaren Flächen werden für das Plangebiet mit einer GRZ von 0,4 entsprechend der in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte begrenzt. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen.

Es besteht kein erosions- und verschlammungsgefährdeter Bereich gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Plangebiet ist als Bodentyp gem. Auskunftssystem BK50 des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen überwiegend Gley-Braunerde vorhanden (zu den genauen Bodenverhältnissen siehe Kapitel 10.4). Für Böden gilt gemäß § 1 (1) LBodSchG der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO wird für das Plangebiet eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 (2) Nr. 1 und 2 BBodSchG im besonderen Maße erfüllen (§ 12 (8) Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen. Im Auskunftssystem BK50-Karte der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind die im Plangebiet anstehenden Gley-Braunerden hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit nicht bewertet.

Anlass für die Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Hultrop. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stehen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet unabdingbar. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die durch die GRZ festgesetzte Grundfläche gem. § 19 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden darf, wodurch eine Überbauung und Neuversiegelung von bis zu 60% möglich ist.

10.4 Baugrundverhältnisse

Im Vorfeld zum vorliegenden Aufstellungsverfahren wurde für das Plangebiet eine Baugrunderkundung durch das Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, August 2021 durchgeführt (siehe Anlage 3). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des gegebenen Bodenaufbaus überwiegend aus Schluffen und Sanden sowie z.T. aus organischen Auenlehmen und Torf der Untergrund überwiegend als schlecht tragfähig mit erheblichem sowie differierendem Setzungspotenzial einzustufen ist und somit flächendeckend zunächst gründungstechnisch nicht eignungsfähig ist. Organische Böden dürfen nicht zum Lastabtrag herangezogen werden und sind entweder vollständig aus dem Lastabtragbereich zu entfernen oder durch Tiefgründungsmaßnahmen (z.B. Pfahlgründungen) zu durchörtern.

Gutachterlicherseits wird aufgrund der zweigeteilte Baugrundverhältnisse bzw. Baugrundgüte im geplanten Baugebiet (Untergrund mit/ohne organische Böden) jeweils eine bauwerkspezifische Einzelerkundung für jedes Wohnhaus angeraten. Die Gründung der Gebäude sollte den jeweiligen Verhältnissen im Untergrund angepasst werden. Es wird eine Nacherkundung von mind. zwei Rammkernsondierungen und zwei Rammsondierungen im Bereich eines Baufensters angeraten.

Vor diesem Hintergrund sind im Zuge der weiteren Bautätigkeiten grundstücksscharfe Bodenuntersuchungen in Bezug auf Tiefgründungsmaßnahmen durchzuführen. Diese sollen seitens der Gemeinde den späteren Grundstücksinteressenten bei Ausfertigung der jeweiligen Grundstückskaufverträge ausgehändigt werden. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis auf die schwierigen Bodenverhältnisse im Plangebiet enthalten. Die Gemeinde wird somit ihrer Hinweisfunktion in Bezug auf die Tragfähigkeit des Bodens gerecht.

10.5 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Hierdurch können während der Erntezeit erhöhte landwirtschaftliche Verkehre sowie saisonbedingt erhöhte Geruchsmissionen durch Ernte- und Düngearbeiten auftreten. Im Bebauungsplan ist daher ein entsprechender Hinweis enthalten, dass diese Immissionen allgemein zulässig und hinzunehmen sind.

10.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens des LWL - Archäologie für Westfalen darauf hingewiesen, dass es sich bei Lippetal um einen während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Bereich handelt.

Das Plangebiet liegt siedlungsgünstig nahe der Lippe - bei Gewässern handelt es sich generell um einen wichtigen Kristallisationspunkt, in deren Nähe bevorzugt gesiedelt wurde. In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind bereits einige ur- und frühgeschichtliche Fundstellen bekannt. Um Planungssicherheit für das Baugebiet zu erhalten, wurde im Zuge des Planverfahrens eine Sachstandsermittlung in Form von drei Sondageschnitten durchgeführt. Hierbei sind bei der Sachstandsuntersuchung kaiserzeitliche/frühmittelalterliche Befunde erfasst worden, die die Kriterien gem. § 2 (5) DSchG NW für ein Bodendenkmal erfüllen, so dass Gründe des Denkmalschutzes bei der Durchführung der Maßnahme zu berücksichtigen sind.

Der Befund war stark durch Bioturbation gestört und dadurch unscharf/diffus und ließ keine abschließende Ansprache zu. Mehrere Scherben, die aus der Verfüllung stammen, verweisen vermutlich auf eine kaiserzeitlich/frühmittelalterliche Datierung hin, eine sichere zeitliche Ansprache ist aber aufgrund der geringen Menge schwierig. Zum einen handelt sich um uneinheitlich gebrannte gesteinsgrusgemagert Irdenware. Eine dickwandige Randscherbe weist eine leicht verdickte, gerade abgestrichene Lippe auf. Eine Wandscherbe ist mit schwachen breiten Riefen verziert. Daneben konnten zwei Scherben einer gelben, weichen, oxidierend gebrannten Irdenware geborgen werden. Auch die Lage unterhalb der hochmittelalterlichen Ackerbaurelikte verweisen auf ein höheres Alter des Befunds. Eine weitere Verfärbung, die sich im Profil der nordwestlichen Ecke abzeichnete, deutet auf einen direkt nördlich anschließenden Befund hin. Aufgrund eines hereinbrechenden Unwetters musste auf eine weitere Bearbeitung verzichtet werden.

Vor einer Bebauung der Fläche muss die Quellensicherung durch eine archäologische Untersuchung und Dokumentation im Bereich des Fundareals gewährleistet sein. Da die Befunde in Sondage 3 nicht vollständig untersucht wurden, sollte zunächst dieser Bereich nochmals aufgezo-gen/untersucht werden. Von diesem ersten Schnitt im Bereich der Befunde ausgehend, muss die Untersuchungsfläche bei Befunden im Randbereich jeweils soweit zu erweitert werden, bis nach 25 m keine relevanten archäologischen Befunde mehr zu Tage treten oder die Grenzen des Plangebiets erreicht sind.

Um die Baureifmachung der geplanten Grundstücke im Plangebiet zügig voranzutreiben, wird die Gemeinde Lippetal weitergehende archäologische Untersuchungen möglichst zeitnah und in Abstimmung mit dem LWL durchführen. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Befunde mit aufgenommen sowie darauf hingewiesen, dass das Benehmen für die denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 DSchG NRW nur hergestellt werden kann, wenn im Plangebiet keine relevanten archäologischen Befunde mehr zu Tage treten.

10.7 Altlasten und Kampfmittel

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Soest umgehend zu verständigen.

Verfasser:

**Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de