



---

## **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Westtangente“**

### **Begründung**

**Verfahrensstand:**  
Satzungsbeschluss

#### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben</b> .....	<b>2</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.2	Plangerische Rahmenbedingungen .....	2
1.2.1	Flächennutzungsplan.....	2
1.2.2	Bebauungsplan.....	3
1.3	Planverfahren .....	4
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation und Planungsziel</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Private Grünflächen</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Flächen für Wald</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>5</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung .....	5
5.2	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .....	5
5.3	Stellplatzanlage .....	5
5.4	Regenwasserentsorgung .....	5
<b>6</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Naturschutz- und Landschaftspflege</b> .....	<b>6</b>
7.1	Externe Ausgleichsmaßnahmen .....	6
7.1.1	Bewertung .....	6
7.1.2	Kompensationsfläche.....	7
7.1.3	Bilanzierung.....	8
<b>8</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>9</b>
9.1	Werbeanlagen .....	9

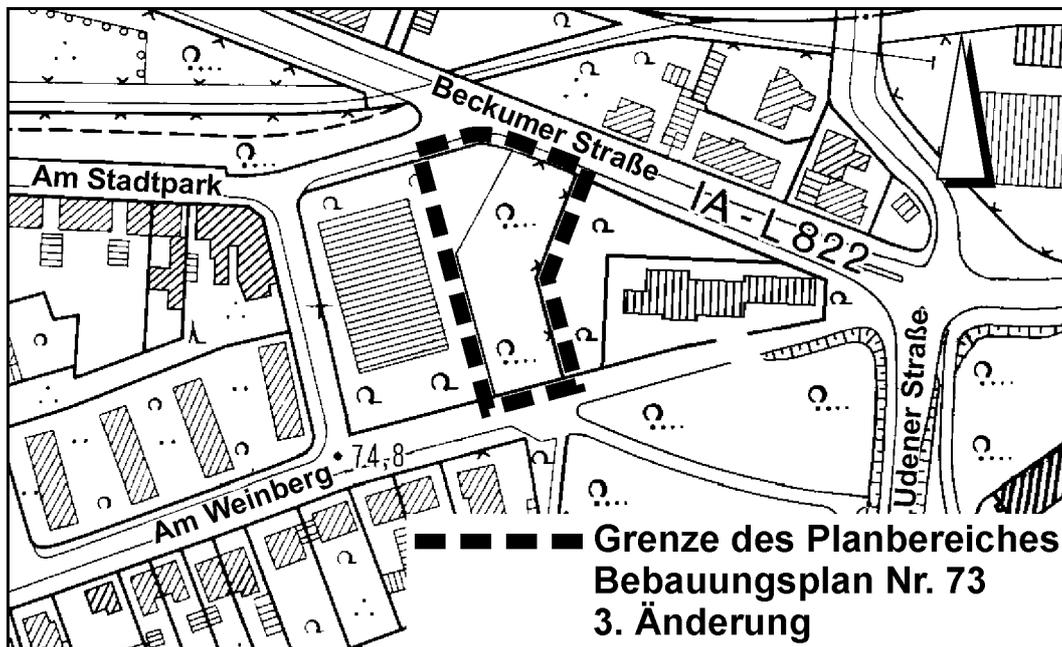
# 1 Allgemeine Planungsvorgaben

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Stadt Lippstadt nordwestlich der Kernstadt. Der räumliche Geltungsbereich erfasst den nordwestlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73 „Westtangente“ zwischen der Beckumer Straße und der Straße „Am Weinberg“.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 grenzt nördlich an die Beckumer Straße, östlich an eine Waldfläche, südlich an die Straße „Am Weinberg“ und westlich an den bestehenden Verbrauchermarkt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Lippstadt, Flur 60, Flurstücke 450 und 451 tlw.



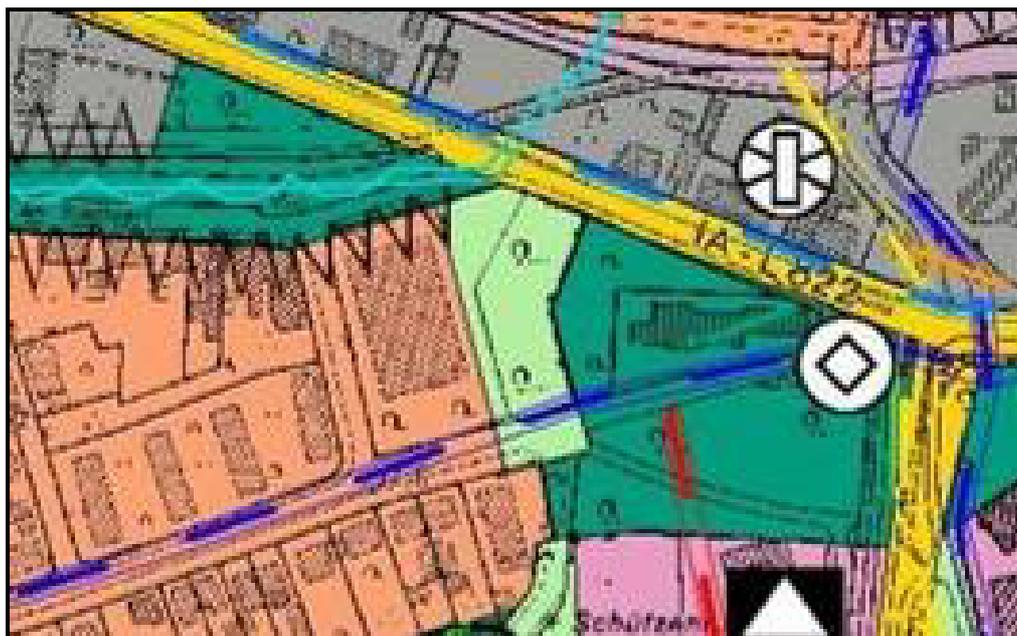
## 1.2 Planerische Rahmenbedingungen

### 1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Änderungsbereich ausschließlich als öffentliche Grünfläche dar.

Westlich und östlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen sowie Flächen für Wald dar.

Der Flächenutzungsplan ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen.

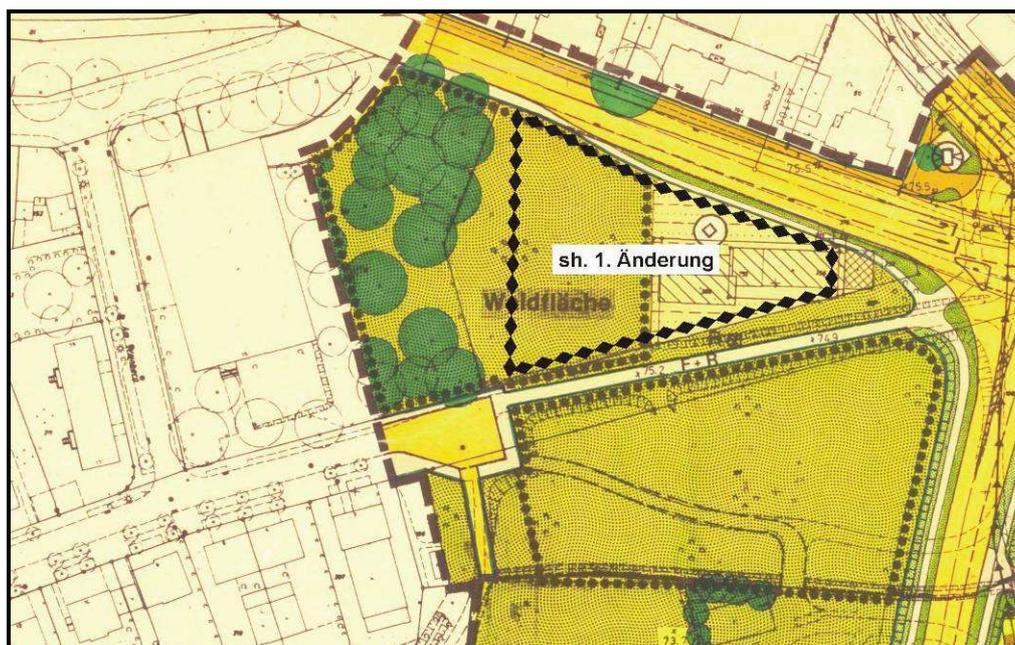


Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

### 1.2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 73 „Westtangente“ ist seit dem 21.09.1983 rechtsverbindlich und setzt für den Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche, Waldfläche fest. Innerhalb dieser Fläche ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern zu erhalten und standortgerecht zu ergänzen.

Darüber hinaus grenzt unmittelbar in östlicher Richtung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 an, die seit dem 06.05.1998 rechtskräftig ist. Um in diesem Bereich die Umspannstation der Stadtwerke Lippstadt erweitern zu können, wurde eine notwendige Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

### **1.3 Planverfahren**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 28.05.2009 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 aufzustellen.

Die einfache Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

## **2 Ausgangssituation und Planungsziel**

Der Grundstückseigentümer des Grundstückes „Am Weinberg 15“ beabsichtigt eine Teilfläche des städtischen Grundstücks Gemarkung Lippstadt, Flur 60, Flurstück 450 zur Erweiterung der Stellplätze des Verbrauchermarktes zu erwerben.

Der ansässige Verbrauchermarkt möchte den Kunden mehr Parkplätze anbieten, um so den gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden und konkurrenzfähig zu bleiben.

Die vorhandene Parkplatzsituation in diesem Bereich ist von der Anzahl und der Lage zum Eingang des Marktes äußerst unbefriedigend. Für die Kunden des REWE-Marktes stehen zurzeit ca. 40 Stellplätze zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumstandorte sollen östlich des Marktes auf einer ca. 933 m<sup>2</sup> großen Fläche zusätzlich 31 Stellplätze ausgewiesen werden.

Für den Verbrauchermarkt stellt die vorgesehene Stellplatzerweiterung daher eine sinnvolle Arrondierung dar.

Das Gebiet zwischen der Beckumer Straße und der Straße „Am Weinberg“ wird derzeit von einem Gehölzbestand verschiedener Altersstufen eingenommen.

Ziel der Änderung ist es, im Bebauungsplan die für die Erweiterung der Stellplätze notwendigen Flächen als Fläche für Stellplätze und Garagen festzusetzen.

Die Änderung berührt die generellen Ziele des Bebauungsplanes nicht, sodass das Verfahren als vereinfachtes Verfahren nach Baugesetzbuch durchgeführt werden konnte.

Die Planung wurde inhaltlich mit dem Regionalforstamt Soest-Sauerland sowie der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest abgestimmt.

## **3 Private Grünflächen**

Die Grünlandflächen südlich der Straße „Am Stadtpark“, östlich des Verbrauchermarktes und nördlich der Straße „Am Weinberg“ wurden als private Grünflächen festgesetzt, um für die Zukunft bauliche Anlagen in diesem Bereich auszuschließen.

Innerhalb dieser Flächen sind der vorhandene Baum- und Gehölzbestand zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen von standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen.

## **4 Flächen für Wald**

Das Regionalforstamt Soest-Sauerland wies darauf hin, dass der innerhalb des Bebauungsplanbereiches vorhandene Waldbestand trotz seiner relativ geringen Größe im innerstädtischen Bereich eine besondere Bedeutung hat.

Bei dem betroffenen Waldbestand handele es sich um einen ungleichaltrigen Laubmischwald, der die unterschiedlichsten Funktionen zu erfüllen habe. Hierbei ist insbesondere die Schutzfunktionen (Immissionsschutz und Luftreinhaltung) sowie die Bedeutung für das Stadtbild und die Wohn- und Lebensqualität hervorzuheben.

Deshalb wurde der Gehölzbestand zwischen der Beckumer Straße und der Straße „Am Weinberg“ (auf dem Flurstück 450 tlw.) als "Waldfläche" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Hauptverkehrsstraße „Beckumer Straße“ (L 822) ausreichend an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Die Erschließung der Grundstücke an das örtliche Straßennetz wird von Norden über die Straße „Am Stadtpark“ und von Westen über die Straße „Am Weinberg“ abgewickelt.

### **5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der Nordgrenze im Eckbereich der Straßen Beckumer Straße/Am Stadtpark wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

### **5.3 Stellplatzanlage**

Östlich des angrenzenden Marktes ist eine Stellplatzfläche festgesetzt. Geplant ist eine Stellplatzanlage mit 71 Stellplätzen, auf der der Stellplatzbedarf nachgewiesen werden soll. Sie sind in unmittelbarer Zuordnung zum Verbrauchermarkt vorgesehen bzw. vorhanden.

Zur Sicherung einer geordneten Entwicklung der Stellplatzanlage sind die Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen anzuordnen.

### **5.4 Regenwasserentsorgung**

Das anfallende Niederschlagswasser wird der Kanalisation der angrenzenden Straßen zugeleitet.

## **6 Altlasten**

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt bzw. nicht vorhanden.

## **7 Naturschutz- und Landschaftspflege**

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich.

Nach Untersuchung und Prüfung des Standortes ist eine Umwandlung der Waldfläche in eine Stellplatzfläche nur im südlichen Bereich des Grundstückes Gemarkung Lippstadt, Flur 60, Flurstück 450 möglich, da es sich in diesem Bereich um einen jungen Baumbestand (Stangenh Holz) handelt. Die älteren und stärkeren Laubbäume (Eichen und Buchen) stehen im nördlichen Bereich zur Beckumer Straße oder außerhalb im Bereich der geplanten Stellplätze.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumstandorte sollen nun östlich des vorhandenen Marktes auf einer ca. 933 m<sup>2</sup> großen Fläche zusätzlich 31 Stellplätze ausgewiesen werden.

### **7.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

#### **7.1.1 Bewertung**

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem Verfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ des Landes NRW.

Bei diesem Verfahren werden den Biotoptypen des Ausgangs- und des Planungszustandes numerische Werte zur Ermittlung des Kompensationszustandes zugeordnet. Abweichungen der Ausprägung eines Biotoptypes sind durch Korrekturfaktoren auszugleichen.

In der folgenden Bilanzierung des Eingriffes werden die Flächen der Biotoptypen mit dem Wertfaktor multipliziert und der Gesamtbioptypwert jeweils für den Ausgangszustand- und den Planungszustand ermittelt. Die ggf. auftretende Biotopwertdifferenz ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

#### Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Korrekturfaktor	Einzelflächenwert
6.6	Standortheimischer Laubwald	930	9	0,8	6.696
Gesamtwert		930			6.696

#### Zustand des Untersuchungsgebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Einzelflächenwert
1.1	Versiegelte Flächen	930	0	0
Gesamtwert				0

Aus der Differenz der Gesamtbiotope des Planungszustandes und des Ausgangszustandes ergibt sich der Kompensationsbedarf.

Gesamtbiotopwert des Planungszustandes	0
- Gesamtbiotopwert des Ausgangszustandes	6.696
= Kompensationsbedarf	- 6.696

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 6.696 Biotopwertpunkten, der durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu schaffen ist.

### 7.1.2 Kompensationsfläche

Durch die geplante Nutzungsänderung wird eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes auf der Grundstücksfläche vorgenommen.

Für diesen Eingriff sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Das ergibt sich einerseits aus der Biotopwertdifferenz zwischen Planungs- und Ausgangszustand, andererseits aus der Erfordernis des Ersatzes der Waldfläche gemäß Landesforstgesetz.

Demnach sind die Flächen der Waldumwandlung im Rahmen der Bauleitplanung durch Aufforstungen zu ersetzen.

Das Grundstück im Eckbereich der Quellestraße/Scheidenstraße (Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 45, Flurstück 1, in einer Größe von ca. 17.934 m<sup>2</sup>) wird als Ausgleichsfläche (Anlage 1) zur Verfügung gestellt. Grundstückseigentümer dieser Fläche ist die Stadt Lippstadt.

Auf dieser Fläche sind bereits für den Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 252 „Quellenstraße/Parkplatz Nord“ 2.500 m<sup>2</sup> und für den Bebauungsplan Nr. 255 „Kurpark Quellenstraße/Liesborner Straße“ 7.000 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche angerechnet worden.

Geplant ist die Aufforstung von derzeit intensiv genutzten Ackerflächen als Ergänzung bereits vorhandener Aufforstungen zwischen B 55, „Quellenstraße“ und „Scheidenstraße“. Ziel ist die Entstehung eines größeren zusammenhängenden Waldes, welcher über bereits vorhandene Waldflächen südlich der „Scheidenstraße“ mit dem Kurpark in Verbindung steht.

Es erfolgt die Aufforstung einer 1.800 m<sup>2</sup> großen intensiv genutzten Ackerfläche mit standortgerechten Gehölzen. Zur Verwendung kommt forstübliche Ware einheimischer Herkunft.

Folgende Pflanzen werden vorgeschlagen:

#### Pflanzliste Aufforstung (Fläche 1.800 m<sup>2</sup>)

50 %	Stiel-Eiche	-	Quercus robur
30 %	Hainbuche	-	Carpinus betulus
10 %	Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
5 %	Kirsche	-	Prunus avium
5 %	Eberesche	-	Sorbus aucuparia

### 7.1.3 Bilanzierung

Für die Aufforstung sind derzeit intensiv genutzte Ackerflächen und brachgefallenes Intensivgrünland (durch Aussetzen der Nutzung in den Randbereichen) vorgesehen.

Der Biotopwert für die Ackerfläche beträgt 2, für Grünlandbrache 3 als Ausgangszustand angesetzt.

Für die Aufforstung mit lebensraumtypischen Baumarten ist ein Biotopwert von 6 zu prognostizieren.

Daraus ergibt sich für die Ackerfläche eine Aufwertung von 4 Biotopwertpunkten je m<sup>2</sup> und für die Grünlandbrache 3 Biotopwertpunkte je m<sup>2</sup>.

Ackerfläche	1.300 m <sup>2</sup>	x 4 BWP/m <sup>2</sup>	= 5.200 BWP
Grünlandbrache	500 m <sup>2</sup>	x 3 BWP/m <sup>2</sup>	= 1.500 BWP
	1.800 m <sup>2</sup>		6.700 BWP

Damit ist die Biotopwertdifferenz von 6.696 Biotopwertpunkten durch den Eingriff im Plangebiet ausgeglichen.

Durch Aufforstung einer 1.800 m<sup>2</sup> großen Fläche wird durch Ergänzung bereits aufgeforsteter Teilflächen im naturräumlichen Zusammenhang eine größere zusammenhängende Waldfläche mit hohem Lebensraum- und Erholungspotential geschaffen.

## 8 Artenschutz

Bei Planungs- und Zulassungsverfahren sind gemäß der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Da im Planbereich Gehölzbestand vorhanden ist, der Lebensraum für planungsrelevante Arten sein könnte, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Planungsbüro LökPlan durchgeführt.

Aufgrund der Analyse zum Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet bleibt bezüglich der Auswirkungen der geplanten Parkplatzerweiterung die Beseitigung von Gehölzen, das wesentliche Problem bezüglich möglicher Verbotstatbestände. Nach den aktuell vorliegenden Erkenntnissen gibt es jedoch keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen von Quartierbäumen im UG.

Zur Risikominimierung sollte daher im Zuge der Umsetzung der Parkplatzerweiterung die Fällung oder Rodung des Stangenholzes möglichst in den Wintermonaten von November bis Februar durchgeführt werden.

Im Zuge der landschaftsökologischen Kompensation sollte bei den Ausgleichsmaßnahmen die Wiederherstellung von lokaltypischen Gehölzstrukturen auch aus Artenschutzgründen multifunktional miteinbezogen werden.

Aufgrund dieser Auswertung kann davon ausgegangen werden, dass – unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen (Baumfällarbeiten; auch der Stangenhölzer; außerhalb der Brutzeit, möglichst im Winter) und dem aktuellen Kenntnisstand – keine planungsrelevante Art durch die geplanten Maßnahmen zur Umsetzung der Parkplatzerweiterung an der Straße „Am Stadtpark“ in Lippstadt erheblich beeinträchtigt wird bzw. die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

## **9 Gestaltungsvorschriften**

### **9.1 Werbeanlagen**

Für den Bereich der Grundstücke Gemarkung Lippstadt, Flur 60, Flurstücke 450 und 451 tlw. wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW festgesetzt.

Diese Vorschriften für Werbeanlagen haben das Ziel, gestalterische Absichten zu verwirklichen und mit Rücksicht auf die Freiraumgestaltung der Grundstücke die Werbung für den vorhandenen Verbrauchermarkt auf ein Minimum zu beschränken.

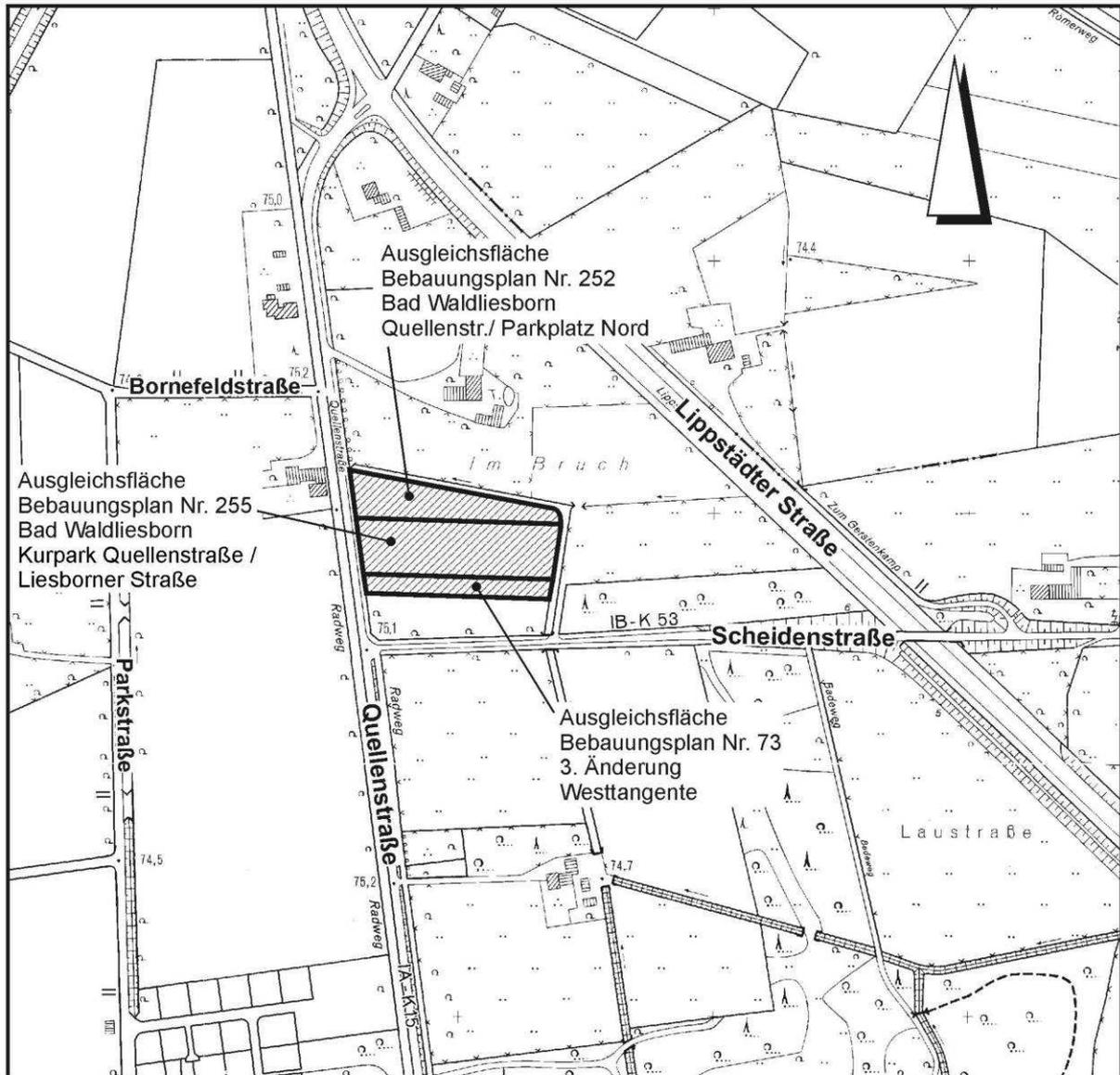
Insbesondere innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald entlang der Beckumer Straße sind Werbeanlagen unzulässig.

Damit soll einerseits ein störendes Übermaß an Werbeanlagen vermieden werden, andererseits soll der Betreiber die Möglichkeit erhalten, durch gestaltete Werbung auf den Verbrauchermarkt aufmerksam zu machen.

Lippstadt, 07.07.2011

(Stöcker)  
Dipl.-Ing.

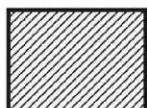
# Anlage 1 der Begründung



Planausschnitt Gemarkung Bad Waldliesborn Flur 45, Flurstück 1 tlw.

## Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 73 3. Änderung Westtangente

hier: Lage der Ausgleichsfläche



**Ausgleichsfläche**

**M 1: 5 000**