



STADT **LIPP** STADT

## Begründung und Umweltbericht

### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 Bad Waldliesborn, Kneippweg

Verfahrensstand:  
Rechtsverbindlichkeit gem. § 10 BauGB

#### Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                                                                       |          |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b>  | <b>Allgemeine Planungsvorgaben.....</b>                                                                               | <b>3</b> |
| 1.1       | Räumlicher Geltungsbereich .....                                                                                      | 3        |
| 1.2       | Planerische Rahmenbedingungen .....                                                                                   | 3        |
| 1.1.1     | Flächennutzungsplan .....                                                                                             | 3        |
| 1.1.2     | Bebauungsplan .....                                                                                                   | 3        |
| 1.1.3     | Planverfahren.....                                                                                                    | 4        |
| <b>2</b>  | <b>Ausgangssituation und Planungsziel .....</b>                                                                       | <b>4</b> |
| <b>3</b>  | <b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....</b>                                                                       | <b>5</b> |
| 3.1       | Art der baulichen Nutzung .....                                                                                       | 5        |
| 3.2       | Bauweise und Maß der baulichen Nutzung.....                                                                           | 5        |
| 3.3       | Flächen für Stellplätze .....                                                                                         | 6        |
| <b>4</b>  | <b>Erschließung.....</b>                                                                                              | <b>6</b> |
| 4.1       | Verkehrliche Erschließung.....                                                                                        | 6        |
| 4.1.1     | Äußere Erschließung.....                                                                                              | 6        |
| 4.1.2     | Innere Erschließung .....                                                                                             | 6        |
| 4.1.3     | Fuß- und Radwege.....                                                                                                 | 6        |
| 4.2       | Ver- und Entsorgung .....                                                                                             | 6        |
| 4.2.1     | Versorgung .....                                                                                                      | 6        |
| 4.2.2     | Schmutzwasserentsorgung .....                                                                                         | 6        |
| 4.2.3     | Regenwasserentsorgung.....                                                                                            | 6        |
| 4.2.3.1   | Bodenaufbau / Versickerungsfähigkeit.....                                                                             | 7        |
| 4.2.3.2   | Regenwasserableitung .....                                                                                            | 7        |
| <b>5</b>  | <b>Öffentliche Grünfläche .....</b>                                                                                   | <b>7</b> |
| <b>6</b>  | <b>Flächenbilanz.....</b>                                                                                             | <b>7</b> |
| <b>7</b>  | <b>Hochwasserschutz .....</b>                                                                                         | <b>7</b> |
| <b>8</b>  | <b>Kostenbilanz .....</b>                                                                                             | <b>7</b> |
| <b>9</b>  | <b>Gestaltungsvorschriften .....</b>                                                                                  | <b>8</b> |
| <b>10</b> | <b>Umweltbericht.....</b>                                                                                             | <b>9</b> |
| 10.1      | Einleitung .....                                                                                                      | 9        |
| 10.1.1    | Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....                                                                             | 9        |
| 10.1.2    | Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes..... | 9        |
| 10.2      | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....                                                               | 10       |

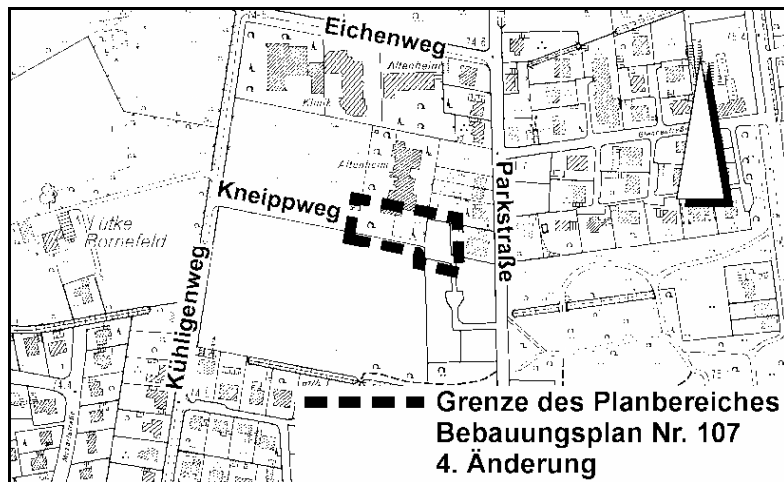
|          |                                                                    |    |
|----------|--------------------------------------------------------------------|----|
| 10.2.1   | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....              | 10 |
| 10.2.1.1 | Heutige Nutzung.....                                               | 11 |
| 10.2.1.2 | Ausprägung der natürlichen Faktoren.....                           | 11 |
| 10.2.1.3 | Schutzgüter .....                                                  | 12 |
| 10.2.2   | Wechselwirkungen .....                                             | 13 |
| 10.2.3   | Zusammengefasste Umweltauswirkungen .....                          | 13 |
| 10.2.4   | Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....                    | 14 |
| 10.2.4.1 | Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....                 | 14 |
| 10.2.4.2 | Entwicklung bei Durchführung der Planung .....                     | 14 |
| 10.3     | Naturschutz- und Landschaftspflege .....                           | 15 |
| 10.3.1   | Landschaftsökologische Eingriffsbewertung .....                    | 15 |
| 10.3.2   | Beschreibung des geplanten Eingriffs .....                         | 15 |
| 10.3.3   | Beschreibung des Bestandes.....                                    | 16 |
| 10.3.4   | Bewertung des geplanten Eingriffs .....                            | 16 |
| 10.3.5   | Eingriffsbilanzierung .....                                        | 16 |
| 10.3.5.1 | Bewertung der Bestandsflächen .....                                | 16 |
| 10.3.5.2 | Bewertung der Planung .....                                        | 16 |
| 10.3.6   | Ermittlung der Eingriffsbilanz.....                                | 17 |
| 10.3.7   | Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahmen .....          | 17 |
| 10.4     | Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....               | 18 |
| 10.5     | Zusätzliche Angaben .....                                          | 18 |
| 10.5.1   | Beschreibung der Methodik.....                                     | 18 |
| 10.5.2   | Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen ..... | 18 |
| 10.5.3   | Geplante Maßnahmen des Monitoring.....                             | 18 |
| 10.5.4   | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                      | 18 |

**Stadt Lippstadt**  
**Fachdienst 61/Planung**

# 1 Allgemeine Planungsvorgaben

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



## 1.2 Planerische Rahmenbedingungen

### 1.1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung 'Kur' bzw. Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

### 1.1.2 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 107 Bad Waldliesborn, Kneippweg.

An den Planbereich grenzt im Süden der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 251 Bad Waldliesborn Kühligenweg/Kneippweg.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

### 1.1.3 Planverfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lippstadt hat am 15.12.2005 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Bad Waldliesborn, Kneippweg" beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19.01.2006 als Bürgergespräch im Haus des Gastes in Bad Waldliesborn, durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 26.06.2006 – 28.07.2006.

Der Bebauungsplan wurde am 25.09.2006 vom Rat der Stadt Lippstadt als Satzung beschlossen. Die Schlussbekanntmachung gem. §10 BauGB erfolgte am 23.06.2007 in der Tageszeitung „Der Patriot“.

## 2 Ausgangssituation und Planungsziel

Nach dem Anerkennungserlass für Kurorte des MAGS vom 13.12.1974 sollen für den Kurbereich Bad Waldliesborns Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Freiraumplanung und städtebauliche Ordnung des Kurbereiches langfristig sichern. Der Rat der Stadt Lippstadt hat daher im Jahr 1983 beschlossen, für den Bereich der Kurkliniken am Kneippweg, westlich der Parkstraße, den Bebauungsplan Nr. 107 Bad Waldliesborn, Kneippweg' aufzustellen. Dieser Bebauungsplan setzte im Bereich der Parkstraße eine öffentliche Grünfläche fest, die in Teilflächen aufgeforstet war. Ursprünglich war seitens der Bad Waldliesborn GmbH diese Fläche für die Errichtung weiterer Kurkliniken erworben worden. Da derzeit jedoch kein aktueller Bedarf an zusätzlichen Einrichtungen bestand, wurde die Fläche aufgeforstet und in die angrenzende Kurparkfläche einbezogen. Der Bebauungsplanes Nr. 107 setzte diese Fläche daher als Kurparkfläche fest.

Maßnahmen der Gesundheitsreform und der daraus resultierende Rückgang der Patientenzahlen zwangen die Bad Waldliesborn GmbH zu einer Überprüfung der Entwicklungsziele sowohl für das Bad als auch den Stadtteil und seine Struktur. In diesem Zusammenhang stand auch das Flächenangebot des Kurparks in Bezug auf die entstehenden Pflegekosten zur Überprüfung an. Aufgrund der veränderten Bedingungen wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 im Jahre

2001 diese Fläche an der Parkstraße als Wohnbaufläche überplant und dem hochwertigen Eigentumswohnungsbau zur Verfügung gestellt.

Bestandteil dieser Planung war es, nördlich der geplanten Bebauung einen kleinen Bereich dieser Grünfläche zu erhalten und hier eine Fußwegeverbindung zu den westlich angrenzenden Kurkliniken zu schaffen.

Infolge der Insolvenz der Badegesellschaft und der daraus resultierenden Diskussion um Möglichkeiten der Baulandentwicklung auf Flächen der Bad Waldliesborn GmbH soll nun auch diese Fläche (Pazelle 341, Flur 44) der Bebauung zugeführt werden.

Das Grundstück grenzt östlich an das Gelände der Altenwohnanlage 'Metropol'. Die Betreiber zeigten Interesse, dieses Grundstück zu erwerben und im südöstlichen Bereich des arrondierten Wohnheimgeländes ein Wohngebäude für das 'Betreute Wohnen' zu errichten. Die Erschließung soll über das Gelände der bestehenden Wohnanlage von Westen über den Kneippweg erfolgen.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 107 setzt für den westlichen Planbereich ein SO-Gebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Kur' fest. Da das Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanung die Arrondierung des Grundstücks für die Wohnanlage 'Metropol' ist, wird für den gesamten Planbereich diese Festsetzung übernommen. Hier sollen als Ergänzung zur umliegenden Bebauung Kur- oder ähnliche Einrichtungen und Wohnungen zulässig sein.

Innerhalb des Planbereiches werden daher analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 folgende Nutzungen zugelassen:

- Kurheime, Kureinrichtungen, Kurhäuser, Sanatorien
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Zusätzlich wurden für den Änderungsbereich

- Wohngebäude zugelassen.

#### **3.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt als Höchstmaß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,3 fest. Die festgesetzte GRZ orientiert sich am Bestand der umliegenden Wohngebiete des Kurortes. Die GRZ liegt unter den Höchstwerten der BauNVO, da eine weitere Verdichtung hier im inneren Kurbereich mit Rücksicht auf die betroffenen Anlieger nicht erwünscht ist.

Es wurde festgesetzt, dass im Erweiterungsbereich für die Wohnanlage nur ein Einzelhaus zulässig ist, da sich eine kompakt geschlossene Bauweise hier am Übergang zum Wohngebiet nicht einfügen würde. Die überbaubaren Flächen bzw. nicht überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen bestimmt.

### **3.3 Flächen für Stellplätze**

Für den Planbereich wurde analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Außerhalb der festgesetzten Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig, es sei denn, sie werden innerhalb einer übergrünten Tiefgarage angeordnet.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass Stellplatzanlagen nicht in den hinteren Grundstücksteil verlegt werden und somit zu Störungen in den benachbarten Gartenzonen führen.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

#### **4.1.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über den Straßenzug Kneippweg, Kühligenweg mit Anschluss an die Liesborner Straße an das örtliche Straßennetz ausreichend angeschlossen.

#### **4.1.2 Innere Erschließung**

Die Erschließung der neuen Baufläche erfolgt über das Gelände der bestehenden Wohnanlage.

#### **4.1.3 Fuß- und Radwege**

Das Plangebiet ist über den südlich verlaufenden Fuß- und Radweg an die benachbarten Siedlungsbereiche und somit an das Fuß- und Radwegenetz des Kurortes und an die Kurparkanlagen angeschlossen.

### **4.2 Ver- und Entsorgung**

#### **4.2.1 Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

#### **4.2.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennverfahren konzipiert.

Das Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen gesammelt und an die vorhandene Schmutzwasserentsorgung der Wohnanlage 'Metropol' angeschlossen.

Alternativ ist zu prüfen, ob ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal des südlich angrenzenden Baugebietes erfolgen kann.

#### **4.2.3 Regenwasserentsorgung**

Zur Bestimmung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden seitens des Ingenieurbüros "Kleegräfe - Büro für Baugrund- und Umweltanalytik" für das südlich angrenzende Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 251 Bad Waldliesborn, Kühligen-

weg/Kneippweg eine hydrogeologische Untersuchung und eine Baugrunderkennung durchgeführt.

#### 4.2.3.1 Bodenaufbau / Versickerungsfähigkeit

Im Planbereich sind überwiegend Sandböden vorhanden, die eine Versickerung im Plangebiet ermöglichen würden. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes (ca. 1,10 m unter Flur) kann der notwendige Mindestabstand zwischen Versickerungsanlage und Grundwasserstand nicht eingehalten werden, so dass Versickerungsanlagen nicht zugelassen werden können.

#### 4.2.3.2 Regenwasserableitung

Die Entwässerung von Grundstücken wird durch die Entwässerungssatzung der Stadt Lippstadt geregelt. Die Entwässerungssatzung sieht für die städtische Kanalisation grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang vor.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in Freigefällekanälen gesammelt und dem Regenwasserkanal des Kneippwegs mit Anschluss an den Kühnigenweg zugeleitet.

## 5 Öffentliche Grünfläche

Im südlichen Planbereich ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Fußweg innerhalb der Grünfläche verläuft nach Norden innerhalb des SO-Gebietes und ist angeschlossen an den Kneippweg. Der Weg bleibt erhalten und wird zusätzlich an das Wegenetz des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 251 angeschlossen.

## 6 Flächenbilanz

| Bauflächen           |             |             |         |
|----------------------|-------------|-------------|---------|
| SO-Gebiet            | 2.143,00 m² |             |         |
|                      |             | 2.143,00 m² | 90,38%  |
| Grünflächen          |             |             |         |
| Öffentliche Grünzüge | 228,00 m²   |             |         |
|                      |             | 228,00 m²   | 9,62%   |
| INSGESAMT            |             | 2.371,00 m² | 100,00% |

## 7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

## 8 Kostenbilanz

Durch die Planung entstehen keine Erschließungskosten.

## 9 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung entwickelt worden. Bereits bei der Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung aus dem Jahr 1976 wurde ein einheitliches Gestaltungsbild für den Kurort angestrebt.

Für die Gestaltung der Gebäude wurde schon derzeit unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung des Kurbereiches folgende Empfehlungen abgegeben:

- *an Dachformen sollen weiterhin nur geneigte Dächer zulässig sein. Unterschiedliche Dachneigungen zwischen 40 und 60° sind anzustreben, Pultdächer und Flachdächer sind unerwünscht.*
- *Bei der Materialauswahl sollten vor allem das rot gedeckte Dach, und für die Fassaden der rote Klinker oder der weiß gestrichene Putz dominieren.*

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, die wichtigsten gestalterischen Merkmale des inneren Kurgebietes auf die geplanten Vorhaben zu übertragen und darauf hinzuwirken, in Material, Form und Farbe ein ausgewogenes und harmonisches Gestaltungsbild in diesem Wohn- und Pensionsgebiet im engeren Kurbereich zu erhalten.

Das Siedlungsbild des Ortsteiles im inneren Kurbereich wird überwiegend geprägt durch hell gestrichene Putzfassaden und Satteldächer in roter Farbe. Die Gestaltung der Gebäude hier im Siedlungsbereich weicht insofern davon ab, dass die älteren Gebäude überwiegend mit anthrazitfarbenen Pfannen eingedeckt sind bzw. mit einer roten Klinkerfassade versehen sind.

Einige im Kurbereich in jüngster Zeit entstandenen Gebäude mit abweichenden Fassadenbekleidungen und stark kontrastierenden z.B. grünen bzw. blauen Dacheindeckungen fallen deutlich aus dem Rahmen der ortsüblichen Gestaltungselemente heraus und beeinträchtigen die Harmonie der Gebäudeensembles. Um hier eine weitere Ausuferung in Richtung dieser untypischen Material- und Farbwahl für Dach und Fassade auszuschließen, beabsichtigten die Gestaltungsvorschriften, die Neubebauung dem ortstypischen Bild anzupassen. Aus diesem Grund soll einerseits die im Kurbereich vorherrschende rote bzw. rotbraune Pfanne zugelassen werden, andererseits die für den Siedlungsbereich dominierende anthrazitfarbene Pfanne nicht ausgeschlossen werden. Für die Gestaltung der Fassaden wurde neben der ortsüblichen weißen Putz- bzw. Klinkerverkleidung auch die siedlungstypische rot Klinkerfassade zugelassen.

Durch die beschränkte Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten soll ausgeschlossen werden, dass Dächer, die hier ruhig und klar zu gestalten sind, unverhältnismäßig oft aufgebrochen werden mit dem Ziel eines optimal belichteten zusätzlichen Vollgeschosses.

Das vorhandene Erscheinungsbild der Straßenräume des gesamten Kurbereiches wird geprägt durch Heckeneinfriedigungen im Vorgarten. Dieses Gestaltungselement soll auch innerhalb des Siedlungsgebietes aufgenommen werden.

Um die Ruhezonen der Grundstücke gegen unerwünschte Einsicht abschirmen zu können wurde festgesetzt, dass abseits von öffentlichen Verkehrsflächen als Grundstückseinfriedigungen neben Hecken auch Metallstab- und Holzzäune bis zu einer

Höhe von 2,00 m zulässig sind, wenn diese mit standortgerechten heimischen Gehölzen begrünt werden..

Mit den Vorschriften über die äußere Gestaltung und Freiräume innerhalb des Planbereiches werden den Bauherren Richtlinien an die Hand gegeben, die einen Rahmen für die Gestaltung des ganzen Neubaubereiches setzen, dennoch dem einzelnen hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten offen halten.

## 10 Umweltbericht

### 10.1 Einleitung

#### 10.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung 'Kur' um dem 'Metropol' die Möglichkeit der Erweiterung um ein Gebäude für 'Betreutes Wohnen' zu ermöglichen.

Die Fläche im Planbereich wird wie folgt überplant:

Tab. 1: Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

| Tab. 2: Boden für Grün- und Boden für die geplanten Nutzungen |             |              |         |
|---------------------------------------------------------------|-------------|--------------|---------|
| Geplante Nutzungen                                            |             | Flächengröße |         |
| Bauflächen                                                    |             |              |         |
| SO-Gebiet                                                     | 2.143,00 m² |              |         |
|                                                               |             | 2.143,00 m²  | 90,38%  |
| Grünflächen                                                   |             |              |         |
| Öffentliche Grünzüge                                          | 228,00 m²   |              |         |
|                                                               |             | 228,00 m²    | 9,62%   |
| INSGESAMT                                                     |             | 2.371,00 m²  | 100,00% |

#### 10.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind im vorliegenden Planfall relevant:

Tab. 2: Ziele des Umweltschutzes

| Schutzgut                 | Quelle                                         | Zielaussage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mensch</b>             | Baugesetzbuch                                  | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Tiere und Pflanzen</b> | Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW | <p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> |

|                   |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | Baugesetzbuch                                   | Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>• die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.</li> </ul>                                                                                                                                                 |
| <b>Boden</b>      | Bundesbodenschutzgesetz                         | Ziele des BBodSchG sind <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</li> <li>• Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,</li> <li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>• Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul> |
|                   | Baugesetzbuch                                   | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Wasser</b>     | Landeswassergesetz                              | Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Luft</b>       | Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Klima</b>      | Landschaftsgesetz NW                            | Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Landschaft</b> | Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW  | Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für den Planbereich Siedlungsfläche dar.

### Landschaftsplan

Das Gebiet liegt außerhalb der Festsetzungen des Entwurfs zum 'Landschaftsplan 3' des Kreises Soest.

## **10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **10.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit bedingten Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen.

#### 10.2.1.1 Heutige Nutzung

Das Plangebiet unterliegt zur Zeit der Nutzung als öffentliche Grünfläche. Innerhalb der Grünfläche ist ein Fußweg als Verbindung von der Parkstraße im Osten zu den benachbarten Kurkliniken und Seniorenwohnanlagen im Westen vorhanden.

#### 10.2.1.2 Ausprägung der natürlichen Faktoren

##### Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt in der Westfälischen Bucht. Naturräumlich ist es der Haupteinheit Ostmünsterland zuzuordnen. Dort liegt es in der Untereinheit Obere Lippetalung.

##### Geologie und Boden

Geologisch gehört das Gebiet zur Formation 'Quatär'. Der Untergrund besteht aus holozänen Sanden.

Als Bodentypen finden sich Gley sowie stellenweise Podsol-Gley und Gley-Podsol.

##### Hydrogeologie

In Bad Waldliesborn sind überwiegend hohe Grundwasserstände anzutreffen. Die Extremwerte liegen bei hohen Niederschlägen bis 20 cm unter Flur. Bei geringen Niederschlägen kann der Grundwasserstand bis 2,20 m unter Flur absinken.

##### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

##### Oberflächenformen

Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf.

##### Klima

Der Naturraum obere Lippetalung liegt im maritimen Klimabereich. Damit verbunden ist ein ausgeglichener Jahresgang der Temperatur. Kennzeichnend sind milde Winter und gemäßigte Sommer mit einer langen Vegetationsperiode. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei etwa 9,0°C.

Die Niederschlagsmenge im Untersuchungsgebiet beträgt 700-800 mm im Jahr, wobei das Niederschlagsmaximum im Sommer liegt. Der Wind weht vorwiegend aus westlicher bzw. südwestlicher Richtung.

##### Luft

Die Immissionssituation entspricht überwiegend der üblichen Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes.

##### Potentielle natürliche Vegetation

Nach Burrichter wird die potentielle natürliche Vegetation gebildet aus feuchtem Eichen-Birkenwald (*Quercus robur* - *Betula pubescens*).

##### Heutige Vegetation

Die im Plangebiet vorkommende Flora basiert auf der gegenwärtigen Nutzung als Grünfläche, die Fläche ist größtenteils aufgeforstet.

##### Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die umliegende dichte Bebauung:

- im Norden durch die 5-geschossigen Kur- und Wohnheime
- im Osten durch die 2-geschossigen Wohngebäude entlang der Parkstraße

- im Süden durch die Wohngebäude der Siedlungsgebiete 'Parkstraße' und 'Kreuzkamp'
- im Westen zukünftig durch die Wohnhäuser des neu entstehenden Wohngebietes 'Kühligenweg'

Im Gebiet sind keine markierten Wander- und Radwanderwege, Sehenswürdigkeiten oder Erholungseinrichtungen vorhanden.

#### Schutzgebiete und geschützte Objekte

Im Bearbeitungsgebiet liegen keine Schutzausweisungen nach dem Landschafts- oder Landeswassergesetz vor. Auch gesetzlich geschützte Biotope gem. § 62 LG NW sind nicht vorhanden.

#### 10.2.1.3 Schutzgüter

##### Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Umfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Kurbereiches und wird umgeben von Kureinrichtungen und Wohngebäuden. Von den durch die angrenzenden Senioren- und Kurheimnutzungen außerhalb des Planbereiches ausgehenden Wirkungen sind die Wohngebäude bereits heute unmittelbar betroffen.

Für diese Funktionen spielt die zusätzliche Bebauung im Plangebiet aufgrund ihrer geringen Größe nur eine geringe Rolle.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das vorhandene Wäldchen ist ein Restbestand aus einer ehemals größeren Waldfläche und liegt innerhalb einer dicht bebauten Siedlungsfläche.

Seltene und/ oder gefährdete Arten nach der Roten Liste NW (1986) oder der Bundesliste (1996) sind im Gebiet nicht vorhanden.

Der Planbereich liegt weder in einem Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet noch in einem potentiellen FFH- und Vogelschutzgebiet.

##### Schutzgut Boden und Wasser

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Durch die Inanspruchnahme der Flächen für die geplante Bebauung und die damit verbundene Versiegelung bzw. Teilversiegelung geht eine Störung der Bodenfunktion einher. Durch die Festsetzung einer max. GRZ = 0,3 und die Vorgabe, dass Stellplätze in wasserdurchlässigem Material auszuführen sind, werden die Auswirkungen auf die Bodenfunktion und Grundwasserneubildung gemildert.

Die Beseitigung der Schmutz- und Oberflächenwässer erfolgt durch die städtischen Kanäle des vorhandenen Trennsystems. Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird den Kanälen des Kneippweges zugeleitet. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich.

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Eine Belastung des Bodens und Grundwassers durch Eintrag schädlicher Stoffe ist über das auf Kfz-Stellplatzanlagen übliche Maß hinaus nicht zu erwarten.

Im Planbereich sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Dies trifft auch für Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altstandorten zu.

Schutzgut Luft und Klima

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsimmissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Aufgrund der geringen Größe und der Lage des Planbereichs inmitten eines Siedlungsbereiches werden das Landschaftsbild und die landschaftsästhetische Funktion nicht negativ belastet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

**10.2.2 Wechselwirkungen**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits teilweise bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

**10.2.3 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

| Schutzgut                                                                 | Umweltauswirkungen                                                                                     | Erheblichkeit |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Mensch</b>                                                             | Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastungen, insbesondere Verkehrslärm und vorübergehend Baustellenlärm | □             |
|                                                                           | Beeinträchtigung der Erlebnisfunktion durch Aufgabe der Grünflächen, Verlust des Erholungsraumes       | □             |
| <b>Pflanzen und Tiere</b>                                                 | Verlust von Lebensräumen und ihren Funktionen                                                          | □             |
|                                                                           | Entfall von Wald,                                                                                      | □ □           |
|                                                                           | Verlust von Teillebensräumen                                                                           | □             |
| <b>Landschaft</b>                                                         | Veränderung durch Verlust von Grünflächen                                                              | □ □           |
| <b>Boden</b>                                                              | Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung)                       | □ □           |
| <b>Wasser</b>                                                             | Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate                                                             | □             |
|                                                                           | Veränderung der natürlichen Abflussverhältnisse                                                        | □             |
| <b>Klima</b>                                                              | Veränderung der Durchlüftungsfunktion                                                                  | □             |
|                                                                           | Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung               | □             |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>                                              |                                                                                                        | □             |
| <b>Wechselwirkungen</b>                                                   |                                                                                                        | □             |
| □ □ □ sehr erheblich/ □ □ erheblich/ □ wenig erheblich/ □ nicht erheblich |                                                                                                        |               |

## 10.2.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 10.2.4.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Grünfläche unverändert erhalten.

### 10.2.4.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Zunächst werden die für die jeweiligen Schutzgüter relevanten Auswirkungen, die durch Versiegelung und Überbauung sowie durch verkehrsbedingte Prozesse erzeugt werden, dargestellt. Dies sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

#### Schutzgut Mensch

- Beeinträchtigung der Wohnumfeldfunktion durch Immissionen
- Beeinträchtigung der Erlebnisfunktion

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Verlust von Lebensräumen und ihren Funktionen
- Beeinträchtigung von Biotopfunktionen
- Einschränkung der biologischen Vielfalt

#### Schutzgut Boden

- Verhinderung der Filtertätigkeit des Bodens und Einschränkung der Grundwasserneubildung.
- Veränderung des Bodenprofils durch Abtrag der oberen Bodenschichten sowie Verdichtung und ggf. Einbau ortsfremder Materialien.
- Versiegelung der Erdoberfläche und damit Vernichtung der Bodenfauna.

#### Schutzgut Wasser

- Einschränkung der Grundwasserneubildungsfunktion
- Veränderung der natürlichen Abflussverhältnisse

#### Schutzgut Luft und Klima

- Beeinträchtigung der Luftreinigungsfunktion
- Erhöhte Aufheizung im Sommer womit eine Veränderung des Mikroklimas einhergeht.

#### Schutzgut Landschaft

- Beeinträchtigung der ästhetischen Funktion

Darüber hinaus sind die Auswirkungen auf die sonstigen Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB darzustellen :

Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt  
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen bzw. die Bevölkerung beziehen sich zunächst auf die vorhandene Bevölkerung. Diese werden bei der Umsetzung der Planung, insbesondere während der Bauphase zeitlich befristet gestört.

#### Darstellung von Fachplänen, insbesondere des Landschaftsplanes

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderung existieren keine Konflikte mit den Zielaussagen des Entwurfs des Landschaftsplanes 3 Lippetal - Lippstadt - West.

### Erhaltung der Luftqualität

Die Luftqualität innerhalb von Lippstadt weist keine erwähnenswerten Belastungen auf, so ist hier am nördlichen Ortsrand hinsichtlich der Luftschadstoffe eine typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Situation auch bei Umsetzung der Planung nicht ändern wird.

## **10.3 Naturschutz- und Landschaftspflege**

Durch die geplante Maßnahme findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der gem. §§ 18-21 BNatschG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren ist. Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie nicht erforderlich.

### **10.3.1 Landschaftsökologische Eingriffsbewertung**

Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz gegeben.

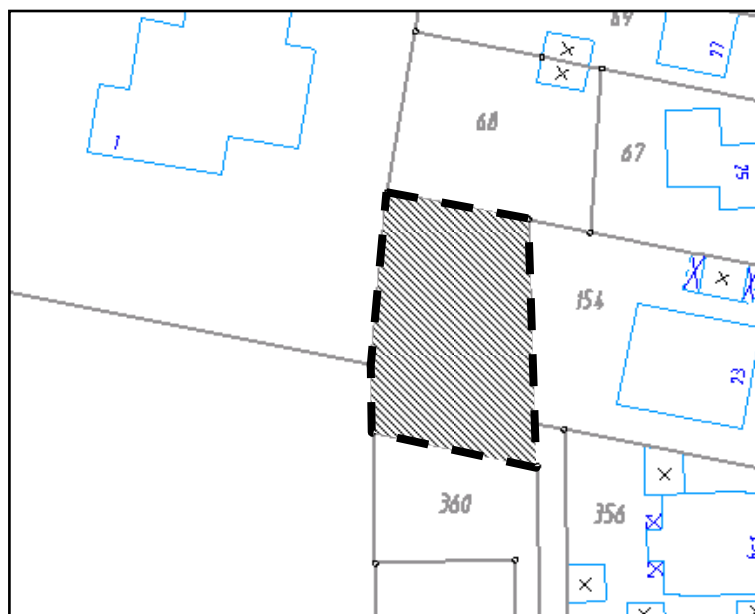
Die Eingriffsmaßnahmen umfassen in erster Linie den Entfall einer Waldfläche von ca. 540 m<sup>2</sup> und die Versiegelung und Teilversiegelung der gerodeten Fläche durch Bebauung.

Der Umfang des zu erwartenden Eingriffs wird im nachfolgenden Abschnitt ermittelt und in einer entsprechenden Bilanzierung quantifiziert.

### **10.3.2 Beschreibung des geplanten Eingriffs**

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um die Erweiterung der Baufläche in einem Sondergebiet für Kureinrichtungen.

Die Gesamtfläche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Bad Waldliesborn, Kneippweg" umfasst eine Fläche von rund 2371 m<sup>2</sup>. Da der westliche Bereich bereits im Bebauungsplan Nr. 107 als Baufläche festgesetzt ist, bezieht sich der Eingriffsbereich lediglich auf die Pazelle 341 in einer Größe von 805 m<sup>2</sup>.



Eingriffsbereich

### 10.3.3 Beschreibung des Bestandes

Zur Beschreibung des Bestandes werden die Untersuchungen zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwendet, der zur Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 erarbeitet wurde.

Im nördlichen Eingriffsbereich ist ein Restbestand einer ehemaligen Waldfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> vorhanden. Er ist ca. 45 Jahre alt und wurde seiner natürlichen Entwicklung überlassen. Es ist eine lichte Baumkrone vorhanden, die Kraut- und Strauchschicht ist gut entwickelt. Da sich die Fläche isoliert im Siedlungsbereich befindet wird sie stark frequentiert, standortgerechte Pflanzen stellen sich nicht ein.

In der Baumschicht kommt fast ausschließlich Birke (*Betula pendula*) und Erle (*Alnus glutinosa*) vor. Im südlichen Bereich befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einer Fußwegeverbindung in wassergebundener Decke. Entlang des Weges wurden wechselseitig Traubeneichen (*Quercus petraea*) gepflanzt.

### 10.3.4 Bewertung des geplanten Eingriffs

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Nachfolgend werden die Biotopstrukturen kurz beschrieben und die Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf den Naturhaushalt umrissen.

### 10.3.5 Eingriffsbilanzierung

Die Erfassung und Bewertung von Bestand und Planung erfolgte nach der Arbeitshilfe 'Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft' herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

#### 10.3.5.1 Bewertung der Bestandsflächen

Tab. 3 Bewertung der Bestandsflächen

| Code | Biotoptyp                  | Fläche                   | Grundw. | Kor.F | Gesamtw. | Wert         |
|------|----------------------------|--------------------------|---------|-------|----------|--------------|
| 1.5  | Fussweg                    | 35 m <sup>2</sup>        | 1       | 1     | 1        | 35           |
| 4.4  | Intensivrasen (Grünfläche) | 140 m <sup>2</sup>       | 2       | 1     | 2        | 280          |
| 8.2  | Baumreihe                  | 80 m <sup>2</sup>        | 6       | 1     | 6        | 480          |
| 6.4  | Wald                       | 550 m <sup>2</sup>       | 7       | 1     | 7        | 3.850        |
|      | <b>GESAMT</b>              | <b>805 m<sup>2</sup></b> |         |       |          | <b>4.645</b> |

#### 10.3.5.2 Bewertung der Planung

Tab. 4 Bewertung der Planung

| Code    | Biotoptyp                             | Fläche                   | Grundw. | Kor.F | Ges.W | Wert         |
|---------|---------------------------------------|--------------------------|---------|-------|-------|--------------|
| 1.1     | <b>versiegelte Fläche</b>             | 165 m <sup>2</sup>       |         |       |       |              |
|         | Bebauung, geplant                     | 165 m <sup>2</sup>       | 0       | 0     | 0     | 0            |
| 4.1     | <b>Zier-u. Nutzgärten, stukturarm</b> | 385 m <sup>2</sup>       |         |       |       |              |
|         | SO - Gebiet                           | 385 m <sup>2</sup>       | 2       | 1     | 2     | 770          |
| 4.5,8.2 | <b>Grünfläche</b>                     | 255 m <sup>2</sup>       |         |       |       |              |
|         | Baumreihe, vorhanden                  | 80 m <sup>2</sup>        | 6       | 1     | 6     | 480          |
|         | Intensivrasen                         | 140 m <sup>2</sup>       | 2       | 1     | 2     | 280          |
|         | wasserg. Weg                          | 35 m <sup>2</sup>        | 1       | 1     | 1     | 35           |
|         | <b>GESAMT</b>                         | <b>805 m<sup>2</sup></b> |         |       |       | <b>1.565</b> |

### 10.3.6 Ermittlung der Eingriffsbilanz

|                         |   |                        |
|-------------------------|---|------------------------|
| Ausgangszustand/Bestand | : | 4.645 Biotopwertpunkte |
| Planungszustand         | : | 1.565 Biotopwertpunkte |
| <hr/>                   |   |                        |
| Eingriffsbilanz         | : | 3.080 Biotopwertpunkte |

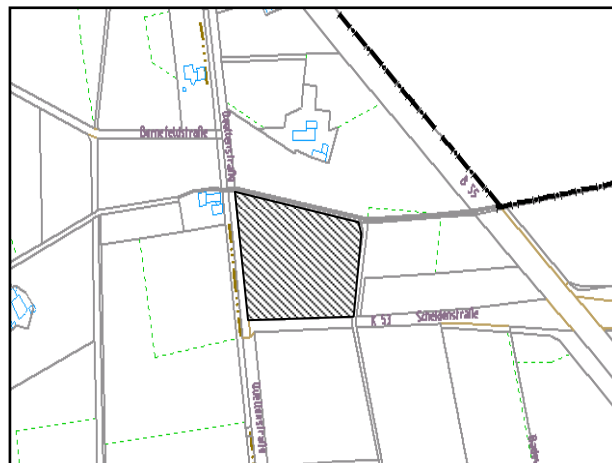
Für die geplante Maßnahme ergibt sich eine Differenz von 3.080 Biotopwertpunkten, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Dieses Defizit muss durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

### 10.3.7 Beschreibung der Kompensations- und Pflanzmaßnahmen

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch die Neuanlage einer Waldfläche außerhalb des Planbereiches.

Dies soll auf einer Fläche nördlich von Bad Waldliesborn zwischen Quellenstrasse und B 55, nördlich der Scheidenstraße im geplanten „Landschaftspark Im Bruch“ erfolgen. Der Bereich hat eine Gesamtgröße von ca. 4,8 ha. Hier sollen Ausgleichsmaßnahmen für verschiedene Eingriffe durch Bebauungspläne in Bad Waldliesborn erbracht werden.

Als erster Abschnitt soll die Pazelle Flur 46, Flurstück 1, mit einer Gesamtgröße von 17.952 m<sup>2</sup> aufgeforstet werden.



Lage der Ausgleichsfläche

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Fläche aus der Insolvenzmasse der Bad Waldliesborn GmbH, die jetzt im Eigentum der Volksbank Lippstadt ist. Auf der landwirtschaftlichen Fläche ist die Anlage einer standortgerechten Waldfläche mit einem Aufwertungsfaktor von 5 Wertpunkten geplant, daraus ergibt sich ein Wertzuwachs von  $17.952 \times 5 \text{ WP} = 89.760 \text{ WP}$ .

Für den Bebauungsplan Nr. 107.4 werden aus diesem „Ausgleichsflächen-Pool“ die benötigten 3.080 WP entnommen. Dies entspricht einer Aufforstungsfläche von ca. 620 m<sup>2</sup>.

Für den Bebauungsplan Nr. 254 werden ebenfalls aus diesem „Ausgleichsflächen-Pool“ die benötigten 12.106 WP entnommen. Dies entspricht einer Aufforstungsfläche von ca. 2.421 m<sup>2</sup>.

Die restlichen 74.574 Wertpunkte (ca. 14.915 m<sup>2</sup>) stehen für weitere Maßnahmen zur Verfügung.

## **10.4 Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht untersucht.

## **10.5 Zusätzliche Angaben**

### **10.5.1 Beschreibung der Methodik**

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an der klassischen Vorgehensweise einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

- Die Erfassung und Bewertung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erfolgte nach der Arbeitshilfe 'Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft' herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.
- Die Durchführung einer hydrogeologischen Untersuchung sowie einer Ingenieurgeologischen Baugrunderkundung des benachbarten Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 251 erfolgte durch das Ingenieurbüro 'Kleegräfe'.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

### **10.5.2 Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen**

- Während der Bauphase wird der Bereich zusätzlich durch Lärm aus dem Baubetrieb beeinträchtigt.
- Den Kurgästen und Bewohnern der angrenzenden Senioren-Einrichtung geht ein Teilbereich der Erholungsflächen verloren.

Andere Auswirkungen werden aufgrund der geringen Fläche des Plangebietes als nicht erheblich angesehen.

### **10.5.3 Geplante Maßnahmen des Monitoring**

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung sind aufgrund der Planinhalte und der grundsätzlichen Zielsetzung nicht zu erwarten.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen wird über einen Vertrag mit der Volksbank als Vorhabenträger geregelt. Die Anlage der Aufforstung und die Erhaltung und Pflege wird durch die Stadt Lippstadt überwacht.

### **10.5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 'Bad Waldliesborn, Kneippweg ' ist die Ausweitung der Baufläche der Senioren-Wohnanlage 'Metropol', um ein Gebäude für 'Betreutes Wohnen' zu errichten.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes wurde geprüft, welche Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden. Auswirkungen werden insbesondere bestimmt durch:

- den Verlust von Lebensräumen von Pflanzen- und Tiergesellschaften durch Versiegelung von Flächen durch Überbauung (einschl. Hausgärten).
- den Verlust von Freiraum und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung von Baukörpern,
- den erhöhten Oberflächenabfluss durch Überbauung und dadurch Verringerung der Grundwasserneubildungsrate in Teilbereichen.
- die Veränderung des Kleinklimas durch Bebauung und Versiegelung
- die Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm, Staub etc. insbesondere während der Bauphase
- die Beeinträchtigung bzw. Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung, Beeinträchtigung des Bodengefüges durch Bautätigkeiten.

Abschließend lässt sich feststellen, dass durch die geplanten Nutzungen alle Schutzgüter, bis auf die Kultur- und Sachgüter, betroffen sind, wobei die Erheblichkeit der Auswirkungen insbesondere durch die infolge von Bebauung und Versiegelung entstehenden Beeinträchtigungen bestimmt sind. Insgesamt wird eine Neuversiegelung von ca. 186 m<sup>2</sup> Fläche möglich. Für die Umwelt bedeutet dies einen Komplettverlust der o. g. naturhaushaltlichen Funktion, deren Ausmaß aufgrund der geringen Flächengröße als nicht erheblich anzusehen ist.

Lippstadt, den 25.Juni 2007

(Hartmann)  
Dipl.-Ing.

.