

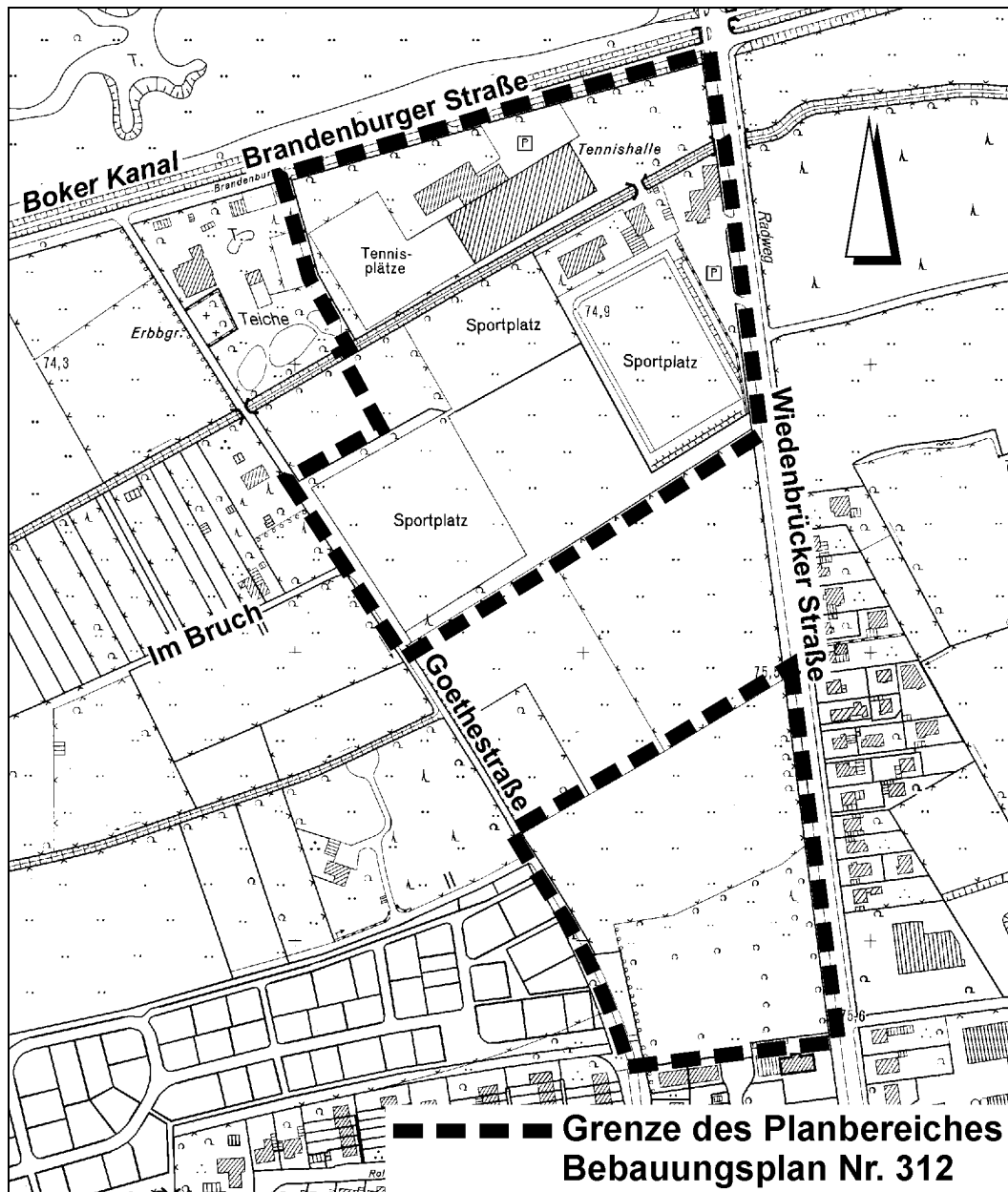


STADT **LIPPSTADT**

Bebauungsplan Nr. 312 "Am Bruchbaum"

Begründung und Umweltbericht Teil I – Begründung

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planerische Rahmenbedingungen	4
1.2.1	Regionalplan	4
1.2.2	Flächennutzungsplan	5
1.2.3	Landschaftsplan	6
2	Planverfahren.....	7
3	Ausgangssituation und Planungsziele	9
3.1	Beschreibung des Planungsraums	9
3.2	Anlass und Planungserfordernis	12
3.3	Bisherige Entwicklung des Sportbereiches	12
3.4	Langfristige Entwicklungsziele für den Sport- und Freizeitbereich	14
3.5	Entwicklungsziele für das Mischgebiet.....	14
3.6	Eigentumsverhältnisse	14
4	Planinhalte	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.1.1	Sondergebiet Sport- und Freizeitbezogene Einrichtungen.....	15
4.1.2	Mischgebiet.....	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
4.2.1	Grundflächenzahl	22
4.2.2	Gebäudehöhen	22
4.2.3	Geschossigkeit.....	23
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	24
4.3.1.	Bauweise	24
4.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	24
4.4	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 25	
4.5	Verkehr, Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	26
4.5.1	Äußere Erschließung.....	26
4.5.2	Innere Erschließung	26
4.5.2.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	28
4.5.3	Öffentlicher Nahverkehr, Reisebusse	28
4.5.4	Rad- und Fußgängerverkehr	28
4.6	Flächen für Stellplätze, Stellplatzbedarf und zulässige Zuschauerzahlen	28
4.7	Ver- und Entsorgung	32
4.7.1	Versorgung	32
4.7.2	Entwässerung	32
4.7.2.1	Schmutzwasser	32
4.7.2.1	Regenwasser	33
4.8	Grünflächen.....	34
4.9	Artenschutz	34
4.10	Pflanz- und Erhaltungsbindungen.....	36
4.10.1	Erhaltungsbindungen	36
4.10.2	Pflanzbindungen	37
4.11	Ausgleichsmaßnahmen	37
4.11.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	38
4.11.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	39
4.11.3	Bewertung des geplanten Eingriffs	40
4.11.4	Kompensationsmaßnahmen im Baugebiet	40
4.11.5	Externe Kompensationsmaßnahmen	41
4.12	Gestaltungsvorschriften	42
4.13	Denkmalschutz / Archäologie	42

4.14	Hochwasserschutz	43
4.15	Wasserrechtliche Vorschriften	45
4.16	Altlasten	45
4.17	Kampfmittelbelastung	46
5	Auswirkungen der Planung	47
5.1	Immissionen	47
5.1.1	Verkehrslärm	47
5.1.2	Sportlärm	48
5.1.3	Effizienz zusätzlich geforderter Schallschutzmaßnahmen	50
5.1.4	Gewerbelärm	51
5.1.5	Sondernutzung Parkplatz	52
5.1.6	Lichtimmissionen	52
5.2	Zentrale Versorgungsbereiche, Wirtschaft	53
5.3	Natur, Landschaftsbild und Umwelt	53
5.3.1	Arten- und Biotopschutz	53
5.3.2	Landschaftsbild	54
5.3.3	Boden/Wasser	54
5.3.4	Luft	55
5.3.5	Klima	55
5.3.6	Klimaschutz/Klimawandel	58
5.3.7	Zusammenfassung	58
5.4	Gemeinbedarfsfolgeeinrichtungen	58
5.5	Bodenordnung	59
5.6	Kosten für Erschließungsmaßnahmen	59
6	Flächenbilanz	59
7	Teil II - Umweltbericht zur 175. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 312 „Am Bruchbaum“	59

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Quellenverzeichnis

Anlagenverzeichnis

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:

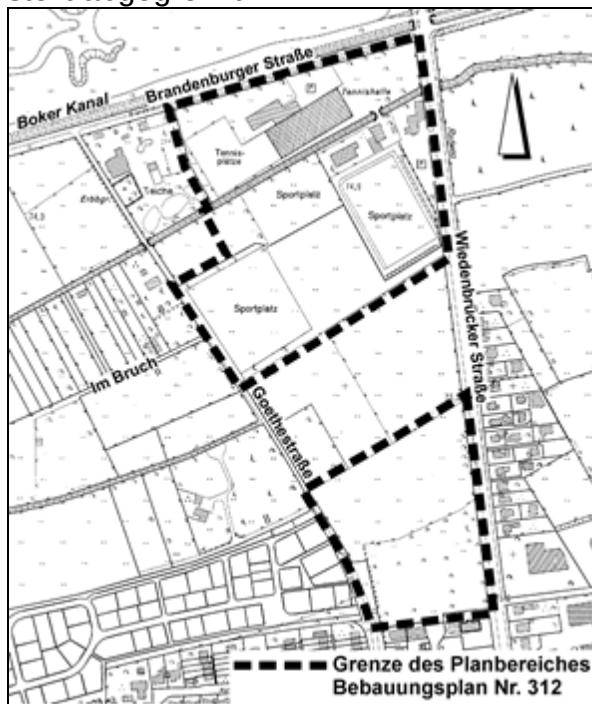


Abbildung 1: Grenze des Planbereichs

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest, Hochsauerlandkreis ist die Fläche des Bebauungsplanes als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich überlagert mit der Fläche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung ausgewiesen. Die Fläche des Mischgebietes liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich.

Gemäß dem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 14.04.2016 ist die 175. Flächennutzungsplanänderung (Sonderbaufläche, gemischte Baufläche) im Bereich des Bebauungsplanes gem. § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NRW mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.



Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan, Teilabschnitt Kreis Soest Hochsauerlandkreis, März 2012

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt in seiner 158. Änderung für den nördlichen Planbereich eine Sondergebietsfläche für Sport- und Freizeitanlagen dar. Die südliche Teilfläche ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Zuge der 175. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der heute bereits vorhandene Parkplatz der Sportanlage des SV Lippstadt 08 als Sondergebietsfläche für Sport- und Freizeitanlagen (bisher als gewerbliche Baufläche) dargestellt werden. Die südliche Fläche soll in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden.

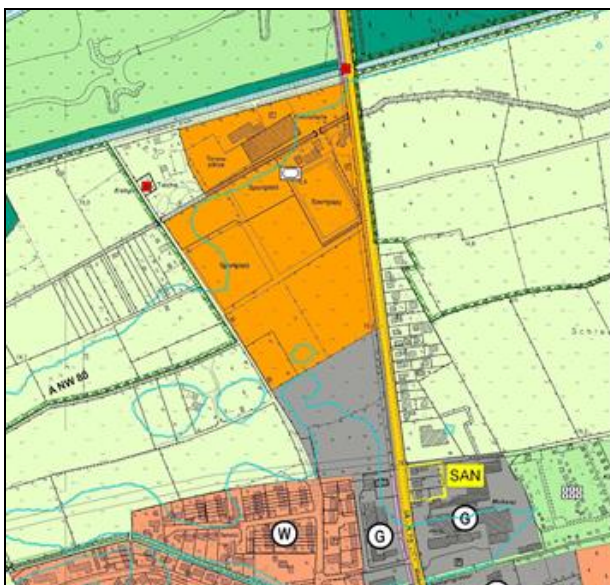


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (158. Änderung)

Mit Schreiben vom 14.04.2016 wurde seitens des Dezernats für Landesplanung der Bezirksregierung Arnsberg mitgeteilt, dass die Planung gem. § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

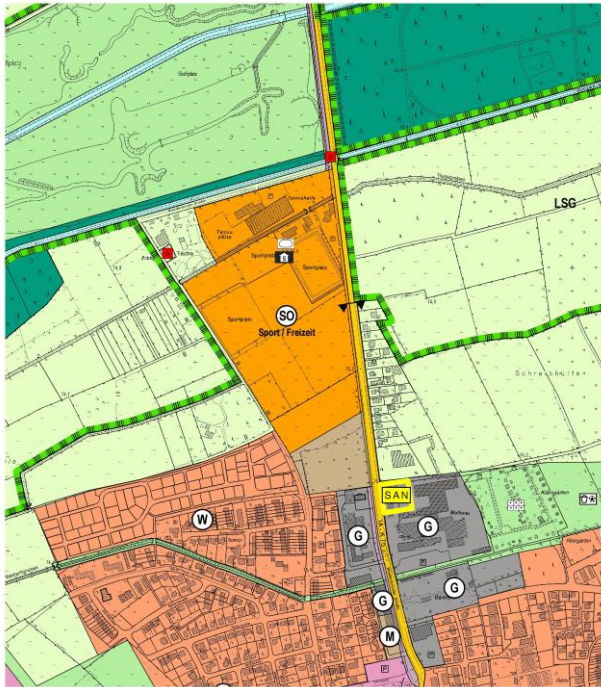


Abbildung 4: Ausschnitt aus der 175. Änderung des Flächennutzungsplans

1.2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan III „Lippetal-Lippstadt-West“ aus 2006 ist der südliche Bereich des Plangebietes als Siedlungsraum dargestellt. Der nördliche Bereich, das Sportgelände, ist mit keiner Festsetzung belegt. Östlich und westlich liegen Teilbereiche des Landschaftsschutzgebietes „Lippstadt-Nord“ (C.2.26). Das Landschaftsschutzgebiet ist als Entwicklungsraum ER 1.22 ausgewiesen mit dem Entwicklungsziel:

„Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

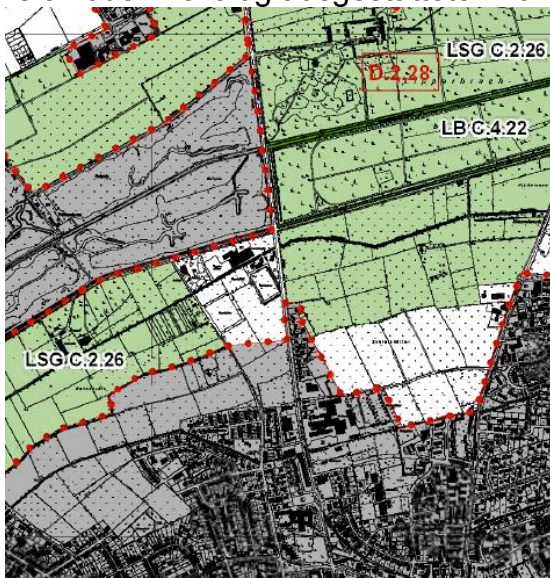


Abbildung 5: Auszug Festsetzungskarte des Landschaftsplan III Lippetal-Lippstadt-West, aus 2006

Das Gebiet liegt teilweise innerhalb des Schutzwürdigen Biotops „Grünlandkomplex südlich des Boker Kanals im Norden von Lippstadt“ (Objektkennung: BK-4316-0068). Schutzziel ist die „Erhaltung eines Grünland-Graben-Gehölzkomplexes durch Fortführung der Weide- und Wiesennutzung und Schutz der bestehenden Gehölz- und Grabenstrukturen als Trittstein- und Vernetzungsbiotop am Stadtrand“.



Abbildung 6: Auszug aus dem Biotopkataster NRW des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV 2011) - Schutzwürdige Biotpe

2 Planverfahren

Die Stadt Lippstadt hatte in der Zeit von November 2012 bis Juni 2014 den Bebauungsplan Nr. 285 "Sportanlage Am Bruchbaum" zur Sicherung und Erweiterung der Sportanlagen sowie als planungsrechtliche Grundlage für ein eingeschränktes Gewerbegebiet im südlichen Planbereich aufgestellt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden von Anwohnern der Wiedenbrücker Straße Bedenken gegen die Erweiterung und Intensivierung der Sportanlage des SV Lippstadt 08 vorgebracht. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wurde gegen den Bebauungsplan Normenkontrollklage erhoben. Mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 30. März 2015 wurde der Bebauungsplan Nr. 285 für unwirksam erkannt.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat deshalb in der Sitzung vom 19.03.2015 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 „Am Bruchbaum“ und die Durchführung der 175. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.06.2015 in der Tageszeitung der „Patriot“ öffentlich bekannt gemacht. Die landwirtschaftliche Fläche wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde zweigeteilt. Die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes im südlichen Teilbereich wurde verkleinert und statt dessen eine Sondergebietsfläche für Sport- und Freizeitbezogene Anlagen und Einrichtungen für die Deckung des Stellplatzbedarf aus den Sportflächen des SV Lippstadt 08 ausgewiesen. Auf der Fläche des SV Lippstadt 08 wurde eine überbaubare Fläche für den Neubau der Tribüne ausgewiesen.

Mit diesen Planverfahren sollen die Ziele der Stadt Lippstadt für die Sportanlagen und das eingeschränkte Gewerbegebiet unter Berücksichtigung des Urteils weiterhin verfolgt und planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig beschloss der Stadtentwicklungsausschuss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung auf der Grundlage der überarbeiteten Entwürfe durchzuführen.

Mit diesen Planänderungen wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.06.-31.07.2015 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte zusammen mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 19.06.2015 in der Tageszeitung der „Patriot“. Während der Beteiligung gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden notwendige Änderungen im Bereich der Lage des Regenrückhaltebeckens im Bebauungsplan berücksichtigt. Das Regenrückhaltebecken wurde als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Die Fläche des Sondergebietes zur Deckung des Stellplatzbedarfs in Angrenzung an das eingeschränkte Gewerbegebiet konnte somit vergrößert werden. Das Lärmgutachten des Ingenieurbüros Hoppe wurde mit den Hinweisen aus der Normenkontrolle überarbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf dieser Grundlage vom 19.08.-21.09.2015 durchgeführt.

Das neue schalltechnische Gutachten der Firma AKUS GmbH Akustik und Schalltechnik vom 24.10.2016 wurde als Grundlage der Begründung der öffentlichen Auslegung beigefügt. Auf der Grundlage der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde wurde als Ausgleich für den Verlust des Bruthabitats der Nachtigall im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes am westlichen Plangebietsrand eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.

Die Neuberechnung der Stellplatzsituation ermöglichte die aus städtebaulichen Gründen sinnvollere Ausweisung eines Mischgebietes statt eines eingeschränkten Gewerbegebietes im südlichen Teilbereich der Baugebietsfläche. Ebenso wurde der Bebauungsplan an die aktuellen Entwicklungen angepasst, indem die Straßenverkehrsfläche die Möglichkeit der Anlage eines Kreisels im Bereich des Ortseingangs berücksichtigt und für das Mischgebiet eine innere Erschließung vorgesehen wurde. Die Aussagen zur Entwässerung (Regenrückhaltung) wurden verfeinert.

Die Festsetzungen zum Sondergebiet wurden in Hinblick auf die Zulässigkeit der Nutzungen und der überbaubaren Flächen differenzierter und näher am Bestand orientiert dargestellt. Die konkreten Auswirkungen im Bereich Lärm sind so besser prognostizierbar.

Mit diesen Änderungen wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.11.2016 bis 23.12.2016 mit der parallelen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Während dieser Offenlage gingen 3 Einwendungsschreiben von Bürgern der Wiedenbrücker Straße ein, die sich überwiegend gegen den durch die Sportfläche entstehenden Zuschauerlärm innerhalb und außerhalb des Sportgeländes (Lärminstru-

mente, Geräusche auf dem Weg vom Parkplatz zum Stadion), sowie den Lärm wandten, der durch An- und Abfahrtsverkehr erzeugt wird. Ebenso wurden Einwände gegen die Beleuchtungsanlage und die Lautsprecheranlage eingebracht. Durch eine gutachterliche Stellungnahme des Schallschutzgutachters konnten die Ergebnisse des Schallgutachtens weiter erläutert und konkretisiert werden. Eine Änderung des Bebauungsplans war nicht erforderlich, da die Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt werden können.

Die Stellungnahmen der Behörden (Kreis Soest) bezogen sich ebenfalls auf den Schallschutz und die Umsetzung der Artenschutzbelange sowie zum Erhalt des Retentionsraumes. Den Einwendungen konnte begegnet werden und eine Änderung und erneute Offenlage des Bebauungsplans wurde nicht erforderlich.

Am 20.03.2017 wurde nach Abwägung aller Belange im Rat der Stadt Lippstadt der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB für den Bebauungsplan gefasst und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt. Dieser Satzungsbeschluss wurde nach der Genehmigung der 175. Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung Arnsberg gem. § 6 BauGB vom 16.05.2017 AZ:35.2.1-1.4-SO-5/17 am 05.08.2017 in der Tageszeitung „Der Patriot“ bekannt gemacht.

3 Ausgangssituation und Planungsziele

3.1 Beschreibung des Planungsraums

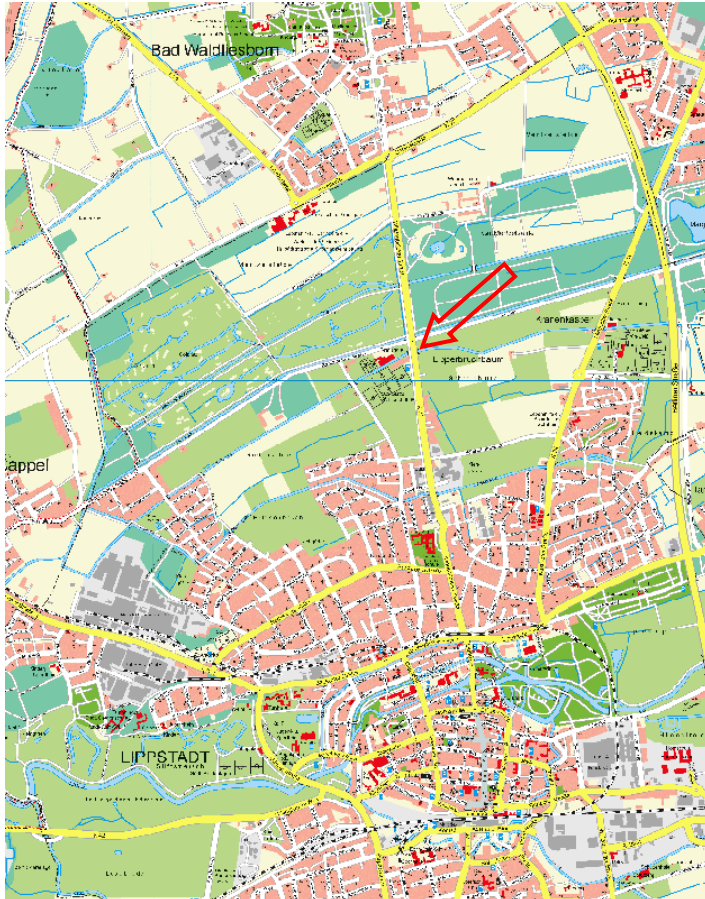


Abbildung 7: Auszug Stadtplan Lippstadt

Das Plangebiet ist in 2 Teilbereiche gegliedert.

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Stadtgrenze von Lippstadt und wird im Osten von der Wiedenbrücker Straße als Hauptverkehrsstraße (Kreisstraße) von Lippstadt begrenzt. Die nördliche Grenze bildet die vorhandene baumbestandene Brandenburger Straße. Nördlich an die Brandenburger Straße grenzt der Golfplatz von Lippstadt an. Im Osten wird das Plangebiet von der verlängerten Goethestraße begrenzt, die lediglich als Wirtschaftsweg und als Zufahrtstraße zu den vorhandenen Wohngebäuden im Außenbereich dient.

Der nördliche Bereich 1 des Bebauungsplans besteht nördlich des Flussgrabens aus einer Tennishalle mit Vereinslokal und Fitnessstudio. Als Außenanlagen sind 6 Tennisplätze und eine Sandfläche für Fitnessübungen vorhanden. Die Erschließung erfolgt über die Brandenburger Straße.

Südlich des Flussgrabens befinden sich die Flächen des SV Lippstadt mit Vereinsheim, der Westtribüne und den Spielfeldern. Die Erschließung ist über die Wiedenbrücker Straße gegeben.



Abbildung 8: Luftbild aus dem Jahr 2015

Östlich an das Vereinsheim angrenzend ist ein Wohngebäude vorhanden, welches auf einen Entstehungszeitraum im 18. Jahrhundert geschätzt wird. Das Gebäude steht mit der Entstehung des Lipperbruchbaums im Zusammenhang. Rund um die Feldmark von Lippstadt wurde eine Landwehr, d.h. eine Grenze bestehend aus Wall und Gräben und Schlagbäumen angelegt. Der Schlagbaum am nördlichen Durchgang bildete den Weg von Lippstadt durch den Lipper Bruch in Richtung Wiedenbrück. Der „Lipperbruch-Baum“ wurde durch einen Wärter in städtischen Diensten, einem Bäumer, bedient und bewacht. Seine Besoldung bestand aus der Nutzung des dort gelegenen Kottens nebst landwirtschaftlicher Fläche.¹ Es wird davon ausgegangen, dass das heute noch vorhandene Wohnhaus zu diesem Kotten gehörte.

Ursprünglich verlief entlang der östlichen Grenze des Plangebietes die Rheda-Bahn. Daran gliederte sich eine Bahnhofsgaststätte an, welche in früheren Zeiten auch als Vereinsgaststätte genutzt wurde.² Das östlich des Wohnhauses vorhandene Gebäude an der Wiedenbrücker Straße wird heute durch eine Diskothek und ein Wing Tsun-Studio genutzt.

Zwischen dem Bereich 1 und 2 des Bebauungsplans befindet sich eine landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzte Fläche.

Im Bereich 2 des Bebauungsplans ist an der nördlichen Grenze eine provisorische Stellplatzfläche angelegt.

Südlich daran angrenzend befindet sich eine Gehölzfläche, die in der Vergangenheit bereits bebaut war und auf der schon Behelfswohnheime der Unterbringung von Asylbewerbern, Aussiedlern und Gastarbeiter dienten. Die Gebäude waren Ende der 90er Jahre bereits abgerissen. Fundamente und Erschließungsanlagen sind zum Teil noch vorhanden und wurden im Laufe der Zeit durch Gehölze überwachsen.

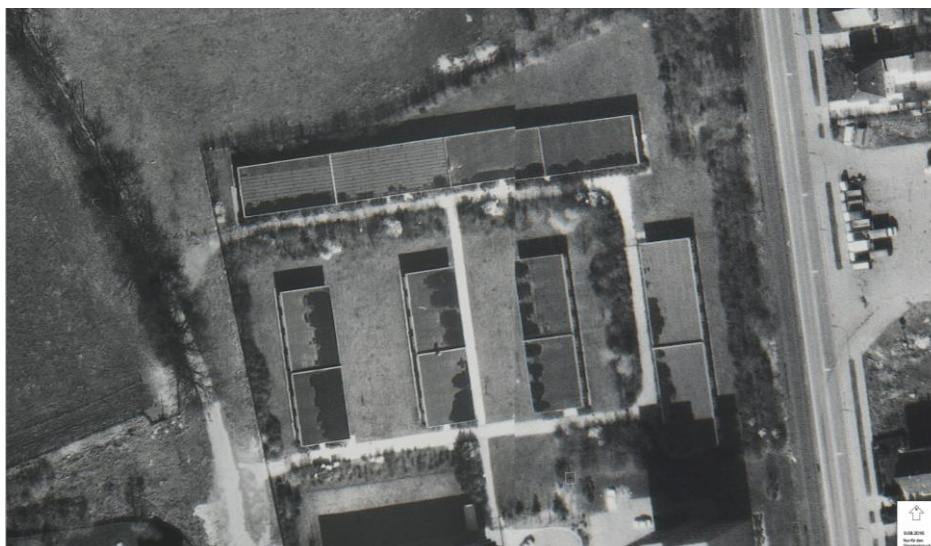


Abbildung 9: Luftbild aus dem Jahr 1977

Auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 285 wurde die Erschließungsstraße (Von-Are-Straße) als Baustraße angelegt. Südlich daran grenzt eine dichte baumbe-

¹ Sichau: „Fußball in Lippstadt, Hundert Jahre Borussia 08 und Teutonia 08“, aus Lippstädter Spuren, Schriftenreihe des Heimatbundes Lippstadt, 22/2008

² ebenda

standene Gehölzfläche an. Dahinter schließt sich eine mehrgeschossige Wohnbebauung an.

Östlich der Wiedenbrücker Straße sind Wohnhäuser und im Süden daran angrenzend die Betriebsstätte der FrieslandCampina Kievit GmbH in einer Gemengelage mit Wohnen vorhanden.

Im Westen schließt sich das Wohnbaugebiet Goethestraße Nord mit der Klimaschutzsiedlung an. Oberhalb sind einzelne Gebäude im Außenbereich vorhanden. Zwischen dem Plangebiet Goethestraße Nord und dem Mischgebiet liegt die Goethestraße, die im süd-westlichen Bereich mit einer mächtigen Eichenreihe bestanden ist.

3.2 Anlass und Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Die vorhandenen Nutzungen befinden sich derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Neubau der Tribüne³ zur Umsetzung der Sportstättenkonzeption erfordert zur Genehmigungsfähigkeit einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der die vom OVG NRW bemängelte Bewältigung der Lärmschutz- und Stellplatzproblematik löst.

Auch der Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen ist in Lippstadt ungebrochen vorhanden. Dies wird im Gutachten zum Wohnbauflächenbedarf in Lippstadt⁴ ausführlich dargelegt und zeigt sich in vermehrten Nachfragen nach gewerblich nutzbaren Flächen bei der Wirtschaftsförderung Lippstadt. Die Fragen zur Erschließung, zur Immissionssituation und zur Sicherstellung des Artenschutzes können zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans gelöst werden.

Seit dem 1. August 2013 haben alle Kinder vom ersten Geburtstag bis zur Einschulung einen Rechtsanspruch auf einen Platz in einer Tageseinrichtung für Kinder oder in einer Kindertagespflege. Im nördlichen Stadtgebiet von Lippstadt ist eine Unterversorgung vorhanden. Das Plangebiet stellt einen idealen Standort zur Deckung des Bedarfs aufgrund der Erreichbarkeit der angrenzenden Wohnbauflächen dar.

3.3 Bisherige Entwicklung des Sportbereiches

Die Anfänge des Lipperbruchbaum als Standort für Sportaktivitäten sind etwa im Jahr 1919. Seit dieser Zeit wird hier Fußball gespielt. Dies erfolgte zunächst unter sehr primitiven Bedingungen. Neben dem Fußball war der Bruchbaum aber auch Standort für Schieß-, Tischtennis-, Schäferhundeverein und Aero-Club. Auch wurden hier zeitweise Motorradrennen auf einer Rennbahn durchgeführt.

³ Anmerkung: Ist zwischenzeitlich aufgrund des Bebauungsplans Nr. 285 realisiert, Baugenehmigung wurde jedoch zurückgezogen

⁴ Schulten Stadt- und Raumentwicklung: Wohnbauflächenbedarf in Lippstadt, Juni 2016

Das Jahr 1951 war für die Entwicklung am Bruchbaum von besonderer Bedeutung. Zunächst wurde die Gaststätte einer kompletten Renovierung unterzogen, sie erhielt einen neuen Eingang, eine neue Theke, neue Toiletten in einem Anbau und der Saal bekam, ebenfalls durch einen Anbau, eine große Bühne.

Rings um den Platz entstanden mehrstufige Stehtribünen, Umkleideräume und Schiedsrichterkabinen mit Duschen wurden gebaut, Toiletten, Gasheizung und Warmwasserversorgung installiert, der Hauptplatz mit Drainage versehen, Lauf-, Wurf und Sprungbahnen sowie mehrere Neben- und Trainingsplätze angelegt, die ganze Anlage mit vier Eingängen, einem Kassenhaus und sechs Schaltern versehen und durch einen befestigten Vorplatz gegen die Bahngleise abgesichert. Im September 1951 wurde die Sportstätte eingeweiht.⁵

Zwischenzeitlich sind im Rahmen der Erneuerung der Sportanlage des SV 08 Lippstadt einige Maßnahmen umgesetzt worden.

Die Sanierung des Trainingsplatzes II stellte den ersten Bauabschnitt dar. In einem zweiten Schritt wurde das Kleinspielfeld hergerichtet. Im Sommer 2012 wurde dann der Hauptplatz saniert und das neue Vereins- und Umkleidegebäude fertig gestellt.

Im Jahr 2013 wurde der an der Goethestraße liegende Trainingsplatz III saniert. Die Gesamtmaßnahme ist mit der Errichtung einer teilweise überdachten Steh- und Sitzstufenanlage am Hauptplatz sowie der Anlage von Stellplätzen für den Ligabetrieb im Jahr 2014 abgeschlossen worden. Im Zuge dieser Maßnahme sind die nördlichen und nordwestlichen Tribünen entfernt worden. Im südlichen Bereich des Bebauungsplans wurde eine Fläche für Stellplätze errichtet, die der Sportanlage des SV Lippstadt 08 per Baulast zugeordnet ist.

Die im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans angelegten Stellplatzflächen werden in der jetzigen Situation nur bei Heimspielen der 1. Mannschaft des SV Lippstadt 08 genutzt, für den normalen Spiel- und Trainingsbetrieb der übrigen Mannschaften reichen die an den nördlich gelegenen Sportflächen vorhandenen Stellplätze aus.

Für die Flächen zwischen der bestehenden Sportanlage und der kürzlich erstellten Parkplatzfläche liegen zurzeit noch keine konkreten Nutzungsvorstellungen für die weitergehenden zukünftigen Perspektiven, wie sie im Sportstättenentwicklungsplan für diesen Standort aufgezeigt worden sind, vor.

Da je nach Vorhaben sehr unterschiedlich hohe Eingriffe in die hier vorhandenen Grünlandstrukturen verursacht werden, ist dieser Bereich zunächst nicht in den Bebauungsplan mit einbezogen worden. Hier soll erst bei Vorliegen einer konkreten Nutzungsvorstellung verbindliches Baurecht geschaffen werden. Lediglich im Flächennutzungsplan ist die zukünftige Nutzung als Erweiterungsoption der Sport- und Freizeitanlagen verankert.

Erklärtes Ziel des SV Lippstadt 08 war es, den Trainings- und Spielbetrieb aller Mannschaften auf der Sportanlage „Am Bruchbaum“ zu konzentrieren. Durch die Kooperation im Rahmen der Offenen Ganztagsschule (OGS) wird die Anlage auch von Schulen genutzt.

⁵ Sichau: „Fußball in Lippstadt, Hundert Jahre Borussia 08 und Teutonia 08“, aus Lippstädter Spuren, Schriftenreihe des Heimatbundes Lippstadt, 22/2008

Für die Spiele der 1. Mannschaft soll der Hauptplatz genutzt werden, der daher als Stadion für die Ober- und Regionalliga ausgelegt werden soll. Aufgrund des bisherigen Spielbetriebs ist davon auszugehen, dass 2500 Zuschauerplätze für alle Ligaspiele ausreichen werden und daher angestrebt werden sollen. Mehr Zuschauerplätze wären allenfalls für Sonderveranstaltungen erwünscht, sind aber nicht erforderlich.

3.4 Langfristige Entwicklungsziele für den Sport- und Freizeitbereich

Der Sportstättenentwicklungsplan der Stadt Lippstadt sieht vor die Sportanlage am Bruchbaum mit einem Schwerpunkt im Bereich Fußball weiter zu entwickeln. Langfristig ist ein Leistungssportzentrum anvisiert. Die Umsetzung der im Sportentwicklungsplan formulierten Ziele ist in vollem Umfang im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu realisieren. Dies würde die Einbeziehung der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen südlich der bestehenden Sportanlage erfordern und bleibt einer späteren Fortschreibung der Planung vorbehalten. Die langfristigen Ziele des Sportstättenentwicklungsplans finden daher nur bedingt Eingang in das Planverfahren.

3.5 Entwicklungsziele für das Mischgebiet

Südlich der geplanten Sport- und Freizeitbereiche ist es geplant die bis zur vorhandenen Bebauung verbleibende Fläche als Mischgebiet zu entwickeln. Die Mischgebietsfläche soll den Übergang von der gewerblichen Baufläche an der Wiedenbrücker Straße zu den angrenzenden Wohnbauflächen (vor allem Goethestraße Nord) darstellen. Dadurch wird ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen gewährleistet und ein baulicher Übergang geschaffen. Die Fläche wurde in der Vergangenheit teilweise bereits baulich genutzt. So wurden für bestimmte Zeitabschnitte Behelfswohnheime für Asylbewerber, Aussiedler und Gastarbeiter errichtet, die jedoch zwischenzeitlich wieder abgerissen wurden. Die Fläche ermöglicht vorhandene Wohnbedarfe und eine Nachfrage nach Grundstücken für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe am Stadteingang von Lippstadt zu decken.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird auch erwogen, eine im nördlichen Stadtgebiet noch erforderliche Kindertagesstätte im Mischgebiet zu errichten. Es werden Überlegungen angestellt, diese am westlichen Rand des Mischgebietes an das westlich angrenzende Wohngebiet anzugliedern. Aufgrund des festgesetzten Zulässigkeitskataloges sollen die Kindertagesstätte wie auch andere Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet nördlich des Flussgrabens befindet sich in privater Hand. Der Spielbereich des SV Lippstadt 08 hat mehrere Eigentümer, darunter die Stadt, Wirtschaftsunternehmen und der Verein selbst.

Die Fläche des Sondergebietes SO 6 wird dem SV Lippstadt 08 für die Unterbringung von Stellplätzen zur Verfügung gestellt. Die Nutzung ist per Baulast gesichert.

Die südliche Mischgebietsfläche gehört der städtischen Tochter, der GWL, der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH. Gebietsteile wurden auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 285 bereits herausgetrennt und an Private und die Stadt verkauft. Auf der städtischen Fläche ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen.

Aus den bestehenden Eigentumsverhältnissen ergeben sich keine Hindernisse für die Umsetzung des Bebauungsplans.

4 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden als Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 1 BauNVO

- im nördlichen und teilweise südlichen Bereich sonstige Sondergebiete für Sport- und Freizeitbezogene Einrichtungen gem. § 11 Abs. 2 BauNVO und
- ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO im südlichen Plangebietsbereich ausgewiesen.

Die unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung werden innerhalb eines Baugebietes durch das Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung, die sogenannte „Knödellinie“ getrennt.

4.1.1 Sondergebiet Sport- und Freizeitbezogene Einrichtungen

Das Sondergebiet (SO1-SO6) dient der Unterbringung von Sport- und Freizeitbezogene Einrichtungen einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen. Es gliedert sich in bauliche Bereiche, die mit Gebäuden überstellt sind und in Bereiche, in denen lediglich Sport- und Spielflächen bzw. Stellplätze zulässig sind. Die unterschiedlichen Bereiche sind durch die „Knödellinie“ voneinander abgetrennt.

Im Bereich des **Sondergebietes SO 1** befindet sich derzeit ein Vereinsheim, ein Wohngebäude und ein Gebäude, in dem eine Diskothek und ein Wing Tsun-Studio vorhanden sind. In diesem Bereich soll planungsrechtlich die Unterbringung von

- Sport- und Freizeithallen
- Gebäude, Räume und Freiflächen für Fitnessseinrichtungen
- Umkleide-, Sanitär-, Geräte-, Lager- und Sanitätsräume und –gebäude, Massageräume, die den Sport- und Freizeiteinrichtungen dienen
- Büro- und Besprechungsräume , die den Sport- und Freizeiteinrichtungen dienen

Zur Umsetzung des Entwicklungsziels sport- und freizeitbezogene Einrichtungen ist neben der Unterbringung von Sport- und Freizeithallen, die Unterbringung Gebäude und Räume für Fitnessseinrichtungen notwendig. Als ergänzende sportbezogene Einrichtungen gehören dazu notwendige Umkleide-, Sanitär-, Geräte-, Lager- und Sanitätsräume. Dies kann in eigenständigen Gebäuden als auch in Form von Teilnutzun-

gen bei Sport- und Freizeithallen oder Tribünen erfolgen. Ebenso gehören zur Organisation des Sport- und Freizeitgeschehens Büros und Besprechungsräume. Büroräume, die nicht diesem Zweck dienen, sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können in Ergänzung dieser Nutzungen zur Attraktivierung des Sportangebotes auch gastronomische Einrichtungen untergebracht werden. Sie sind dem Sport- und Freizeitbetrieb jedoch in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen. Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und des Betriebs der Sport- und Freizeitanlagen sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sport- und Freizeitbetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Die Wohnnutzung ist nur zulässig als untergeordnete Teilnutzung in Gebäuden mit den nach den Festsetzungen des SO1 zulässigen Nutzungen und darf damit nur eine untergeordnete Rolle einnehmen.

Als Maßnahme des erweiterten Bestandsschutzes, zur Vermeidung von zu großen Eingriffen in die eigentumsrechtliche Situation, ist im Falle von Brand, eines Naturereignisse oder aufgrund eines anderen außergewöhnlichen Ereignisses die alsbaldige Neuerrichtung des zerstörten Wohngebäudes, Wiedenbrücker Straße Nr. 83a mit den Garagen- und Lagergebäuden⁶ sowie der mit Baugenehmigung Nr. 327/13 vom 24.07.2013 genehmigten Diskothek in gleichartiger Weise an gleicher Stelle erlaubt. Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans sind jedoch Erweiterungen und Nutzungsänderungen nur gemäß den Festsetzungen des SO 1 zulässig. Modernisierungen an vorhandenen Gebäuden sind zulässig. Der Bestandsschutz beschränkt sich damit lediglich auf das Vorhandene und sichert gleichzeitig die städtebauliche Zielsetzung ab.

Damit wird die bisher im Außenbereich geltende Regelung weitgehend mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Einer Verschlechterung der bisherigen Eigentumsposition wird vorgebeugt und den Belangen der Grundstückseigentümer ausreichend Rechnung getragen.

Im **Sondergebiet SO 2** sind Tribünen und dazugehörige Nutzungen vorgesehen, wie

- Umkleide-, Sanitär-, Geräte-, Lager- und Sanitätsräume und –gebäude, Massageräume, die den Sport- und Freizeiteinrichtungen dienen
- Büro- und Besprechungsräume, die den Sport- und Freizeiteinrichtungen dienen.

Sie ordnen sich um das Fußballspielfeld an (SO 3).

Ausnahmsweise zulässig sind ebenfalls Schank- und Speisewirtschaften, die dem Sport- und Freizeitbetrieb zugeordnet und ihm jedoch in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Für die Tribüne soll zur Abrundung und Attraktivierung des Sportangebotes die Unterbringung einer VIP-Lounge vorgesehen werden.

Alle zulässigen Nutzungen sind dem Ziel einer sport- und freizeitbezogenen Nutzung unterzuordnen und sind nicht für sonstige Zwecke zulässig.

⁶ Das Wohngebäude ist aufgrund seines Alters nicht formell rechtmäßig genehmigt, es besitzt lediglich materielle Rechtmäßigkeit. Auf den Nutzungsbestand vom 01.09.2016 gemäß Nutzungsbeschreibung wird deshalb als Genehmigungsgrundlage abgestellt.

Das **Sondergebiet SO 3 und SO 4** soll für die Unterbringung von Sport- und Spielfeldern genutzt werden. Deshalb wird im südlichen Bereich die Zulässigkeit von Fußballspielfeldern (SO3) und im nördlichen Bereich Ergänzung der vorhandenen Tennishalle die Zulässigkeit von Tennisspielfeldern (SO4) festgesetzt.

Die lärmtechnische Verträglichkeit wird im Schallgutachten vom 24.10.2016 nachgewiesen.

Im **Sondergebiet SO 5** sind alle Nutzungen aus SO 1 und SO 2 zulässig inclusive der Tribünen. Dies sind im Einzelnen:

- Sport- und Freizeithallen
- Gebäude, Räume und Freiflächen für Fitnessseinrichtungen
- Umkleide-, Sanitär-, Geräte-, Lager- und Sanitätsräume und -gebäude, Massageräume, die den Sport- und Freizeiteinrichtungen dienen
- Büro- und Besprechungsräume, die den Sport- und Freizeiteinrichtungen dienen

In Analogie zu den Festsetzungen im SO1 und SO2 sind im SO5 auch ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften, die dem Sport- und Freizeitbetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zulässig sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sport- und Freizeitbetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Wohnnutzung ist nur zulässig als untergeordnete Teilnutzung in Gebäuden mit den nach den Festsetzungen des SO5 zulässigen Nutzungen. (Siehe Begründung zu SO1 bis SO 3)

Das **Sondergebiet SO 6** dient der Unterbringung von notwendigen Stellplätzen des Stadions. Im Urteil des OVG NRW (Normenkontrollverfahren) zum Bebauungsplan Nr. 285 wurde moniert, dass die Frage der Stellplätze für die Sportanlage des SV Lippstadt 08 bereits auf der Ebene des Planungsrechtes und nicht erst auf der des Baugenehmigungsverfahrens hätte gelöst werden müssen. Es wird nunmehr der Parkplatz als Sonderbaufläche für Sport- und Freizeitanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt und im Bebauungsplan als Sondergebiet für sport- und freizeitbezogene Einrichtungen mit der Nutzung Stellplätze festgesetzt. Er ist somit planungsrechtlich gesichert und kann nicht zweckentfremdet werden. Die tatsächliche Verfügung über die Fläche ist durch Baulast gesichert. Die Stellplätze sind den Grundstücken in der Sonderbauflächen SO 1-SO 3 per Baulast zugeordnet.

Ausnahmsweise kann der Parkplatz auch während kurzzeitiger Veranstaltungen wie Kirmes, Messen oder vergleichbare Veranstaltungen als Stellfläche genutzt werden. Im Schalltechnischen Gutachten wird die voraussichtliche Belastung der angrenzenden Wohnbebauung bei einer Nutzung als Stellplatz für die Fahrzeuge und Wohnwagen der Schausteller der Herbstwoche berechnet. Demnach bewegen sich die Belastungen innerhalb der Immissionsrichtwerte, stellen also keine unzumutbare Belastung dar.

4.1.2 Mischgebiet

Für den im südlichen Bebauungsplanteil mit MI gekennzeichneten Bereich wird ein Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Als allgemein zulässig festgesetzt wurden

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der nachfolgend als unzulässig genannten Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der nachfolgend als unzulässig genannten Betriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb von Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Betriebe oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder von Handlungen mit sexuellem Charakter ist
- Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten und Betriebe, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit den folgenden Hauptsortimenten gegliedert nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ) des statistischen Bundesamtes (Ausgabe 2008):

WZ 47.2:	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
WZ 47.73:	Pharmazeutische Artikel
WZ 47.75:	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
aus WZ 47.78.9:	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
WZ 47.41:	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
WZ 47.42:	Telekommunikationsgeräte
WZ 47.43:	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus WZ 47.51:	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
aus WZ 47.54:	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
WZ 47.59.2:	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus WZ 47.59.9:	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
WZ 47.61.0:	Bücher
WZ 47.62.1:	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

WZ 47.62.2:	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
WZ 47.63:	Ton- und Bildträger
aus WZ 47.64.2:	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
WZ 47.65:	Spielwaren und Bastelartikel
WZ 47.71:	Bekleidung
WZ 47.72:	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
WZ 47.74:	medizinische und orthopädische Artikel
aus WZ 47.76.1:	Blumen
WZ 47.77:	Uhren und Schmuck
WZ 47.78.1:	Optikartikel
WZ 47.78.2:	Foto- und optische Erzeugnisse
WZ 47.78.3:	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Die zuvor aufgeführten Sortimente sind als Randsortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe und sonstiger Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche der jeweiligen Betriebe zulässig.

Kennzeichnend für das Mischgebiet ist das gleichberechtigte und gleichwertige Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe.

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind im Plangebiet lediglich im Mischgebiet in dem gewerblich geprägten Bereich zulässig. Ausnahmsweise sind sie nach der Baunutzungsverordnung auch außerhalb dieser Bereiche zulässig. Aus diesen Vergnügungsstätten werden bestimmte Vergnügungsstätten rund um das Thema Sex ausgeschlossen.

Ebenso werden Einzelhandelsbetriebe, die Artikel mit sexuellem Charakter verkaufen (Sexshops) im Plangebiet als unzulässig festgesetzt, inclusive alle Mischformen im Übergang zu bordellartigen Betrieben und Sexanimierbetrieben.⁷

Der Ausschluss von den oben genannten Vergnügungsstätten, bordellartigen Betrieben, Sexanimierbetrieben und Einzelhandelsbetrieben mit Verkauf von Sexartikeln dient dem Schutz vor Verdrängung der Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe. Zudem bergen sie die Gefahr einer Abwertung des Gebietes („Trading down“), die in dieser Nachbarschaft zur Wohnnutzung und im Eingangsbereich von Lippstadt nicht gewünscht ist. Der Gebietscharakter bleibt durch den Ausschluss gewahrt.

Das Plangebiet bildet den Eingangsbereich in die Stadt Lippstadt und zu den westlich angrenzenden hochwertigen Wohnnutzungen mit Klimaschutzsiedlung im Baugebiet Goethestraße Nord. Langfristig ist vorgesehen, dass die Von-Are-Straße auch weiter westlich angrenzende geplante Wohnbauflächen erschließen soll. Die Schaffung einer hochwertigen Gebietsstruktur ist deshalb am vorhandenen Standort besonders wichtig. Es ist zu befürchten, dass auch durch die Ansiedlung dieser Art von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sowie von Sexshops die städtebauli-

⁷ „Das städtebauliche Leitbild eines dem Wohnen dienenden Baugebiets führt wegen der milieubedingten Auswirkungen von Bordellen und bordellartigen Betrieben auf das Wohnumfeld zu einer negativen Einschätzung und damit zur Unzulässigkeit von bordellartigen Betrieben in allgemeinen Wohn- und Mischgebieten (OVG Berlin, B.v. 9.4.2003 2 S 5.03 – UPR 2003, 394; OVG RhLPf, B.v. 15.01.2004, 8 B 11983 – BauR 2004, 644)

che Ordnung nachhaltig gestört wird und unerwünschte Wirkungen wie der Trading-Down-Effekt einsetzen.

Die Ansiedlung dieser Nutzungen würde den Charakter eines „normalen“ Mischgebietes schnell aufgrund der Kleinteiligkeit und der geringen Größe des Plangebietes stören. Ein „Kippen“ des Gebietes wäre direkt zu befürchten.

Eine Ansiedlung von solchen Nutzungen kann zu Erschwernissen für die Ansiedlung der gewünschten Gewerbebetriebe führen, die aber zur Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit vorwiegend nicht wesentlich störendem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie Handwerk und Dienstleistung in einer Mischung mit Wohnen als erforderlich erachtet werden. Hintergrund ist eine hieraus entstehende Konkurrenzsituation zwischen den auszuschließenden Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie "normalen" Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Dies führt zu Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz und damit tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise, was zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führen kann.

Der Ausschluss dieser Nutzungen dient auch dem Schutz der im Plangebiet vorgesehenen Kindertagesstätte.

Das öffentliche Interesse am Entstehen einer hochwertigen Gebietsstruktur wird hier höher gewichtet als die Deckung des Bedarfs an den genannten Vergnügungsstätten, Sexshops und bordellartigen Betrieben und damit den Interessen zukünftiger Eigentümer. Durch den Bebauungsplan Nr. 136 sind diese Nutzungen im Kernbereich der Stadt Lippstadt an verträglichen Standorten zugelassen.

Unzulässig sind weiterhin Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Das Mischgebiet bildet einen attraktiven Übergangsbereich zu einer sich anschließenden Wohnbebauung im Stadteingangsbereich von Lippstadt. Die Errichtung einer Tankstelle und eines Gartenbaubetriebes ist nicht dazu geeignet den Bereich räumlich zu fassen. Des Weiteren wird die Fläche als zu klein angesehen, eine tragfähige gartenbauliche Nutzung zu installieren. Der mit Tankstellen verbundene Verkehr führt hier zu unangepassten Belastungen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt⁸, welches als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Rat der Stadt Lippstadt beschlossen wurde, bildet die Grundlage der einzelhandelsbezogenen Bauleitplanung in Lippstadt. Mit dem Konzept werden folgende Leitziele verfolgt:

- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der zentralen Versorgungsbereiche
- Priorität der Innenstadtentwicklung
- Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung
- Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf geeignete Ergänzungsstandorte

⁸ BBH Handelsberatung GmbH: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2016

Diesen Leitzielen folgend werden gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit den in Anlage 1 genannten zentrenrelevanten Hauptsortimenten⁹ gemäß der im Einzelhandelskonzept festgelegten Lippstädter Sortimentsliste als nicht zulässig festgesetzt, da es sich bei dem Bereich des Mischgebietes nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handelt. Die Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind gemäß den Leitzielen des Einzelhandelskonzeptes auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als Hauptzentrum zu konzentrieren. Die Festsetzung dient somit dem Erhalt und der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Lippstadt und Umgebung. Die zentrenrelevanten Sortimente schließen die nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt mit ein.

Das Plangebiet ist nach dem Einzelhandelskonzept auch keine Nahversorgungslage. Die vorhandene Nahversorgungslage in der Wiedenbrücker Straße kann in Verbindung mit den sonstigen wohnungsnah gelegenen Versorgungsstrukturen (insbesondere Lebensmittelmärkte Am Nordbahnhof und Am Weinberg) das nördliche Kernstadtgebiet (ca. 14.100 Einwohner) versorgen und soll laut Einzelhandelskonzept weiter entwickelt werden. Die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist deshalb an diesem Standort nicht angezeigt.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ergänzen ihr Sortiment regelmäßig um das Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten. Bestimmte Betriebstypen mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten treten nur noch im Zusammenhang mit dem Angebot zentrenrelevanter Randsortimente auf. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, sind die in Anlage 1 genannten zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente zulässiger Betriebe zulässig. Sie werden zur Konkretisierung des Begriffes Randsortiment bzw. dessen Umfänglichkeit, zum Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Lippstadt und Umgebung und zur Umsetzung der weiteren Empfehlungen des Lippstädter Einzelhandelskonzeptes auf 10% der Gesamtverkaufsfläche der jeweiligen Betriebe¹⁰ begrenzt.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Lippstädter Sortimentsliste im Mischgebiet kann ein Beitrag zur Umsetzung der Leitziele und Empfehlungen des Lippstädter Einzelhandelskonzeptes geleistet werden. Gleichzeitig bleiben durch die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten sowie die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche der jeweils zulässigen Betriebe die Belange der Grundstückseigentümer sowie der Gebietscharakter gewahrt.

Die Umsetzung der städtebaulichen Leitziele im Bereich Einzelhandel und die Ordnung und Konzentration von Vergnügungsstätten sowie die Steuerung der bordellartigen Betriebe an diesem städtebaulich wichtigen Eingangstor nach Lippstadt wird Vorrang vor den Interessen von zukünftigen Eigentümern gegenüber einer uneingeschränkten Ausübung der Grundstücksnutzung eingeräumt. Für die Verwertung der Grundstücke besteht ausreichend großer Spielraum.

¹⁰ Die Festsetzung von 10% stellt ein in der Rechtsprechung anerkanntes Maß der zentrenrelevanten Randsortimente für nicht zentrenrelevante Betriebe dar.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16 - 20 BauNVO wird für die Baugebiete unterschiedlich festgesetzt.

Im Sondergebiet reichen zur Bestimmung die Grundflächenzahl (gem. §19 BauNVO) und die Oberkante der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO) als Höchstmaß aus. Auf eine Unterteilung in Oberkante der baulichen Anlage und Traufhöhe (wie beim Mischgebiet) wird dabei verzichtet.

Im Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO), die Geschossigkeit (gem. § 20 BauNVO) als Höchstmaß und die Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO), ebenfalls als Höchstmaß, festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird dabei durch die Oberkante der baulichen Anlage (OK) und die Traufhöhe (TH) bestimmt.

4.2.1 Grundflächenzahl

Für die baulichen Nutzungen werden im Mischgebiet und Sondergebiet die Obergrenzen der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO zugrunde gelegt. Diese beträgt für das Mischgebiet 0,6 und für die Sondergebiete 0,8.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen damit dem üblichen Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke. Die Grundflächenzahl ist nur innerhalb der Baugrenzen ausnutzbar und lediglich durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 im Mischgebiet zu überschreiten.

Aus stadtgestalterischen Gründen wurde festgelegt, dass die Stellplätze und ihre Zufahrten in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sind. Dies wirkt gleichzeitig einer Versiegelung entgegen und unterstützt die natürlichen Bodenfunktionen.

4.2.2 Gebäudehöhen

Die Oberkante (OK) der baulichen Anlage im Sondergebiet wird bestimmt durch die maximale Höhendifferenz zwischen Oberkante der baulichen Anlage und dem Bezugspunkt. Bei Flachdachflächen bis 5 Grad werden so die maximalen Ortganghöhen zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Bei Pultdächern ist dies der höchste Punkt der Dachfläche. Technische Aufbauten, Schornsteine und Lüftungsrohre bleiben dabei unberücksichtigt.

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen im Mischgebiet werden bestimmt durch die maximale Firsthöhe (FH) und die maximale Traufhöhe (TH).

Die maximale Traufhöhe in Metern ist dabei die maximale Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenhaut der Dachfläche mit der aufgehenden Fassadenfläche und dem Bezugspunkt. Bei Flachdachflächen bis 5 Grad (gem. DIN 18531) ist es die maximale Ortganghöhe.

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlage in Metern ist die maximale Höhendifferenz zwischen dem höchsten Punkt der baulichen Anlage und dem Bezugspunkt.

Auch hier bleiben technische Aufbauten, Lüftungsrohre und Schornsteine unberücksichtigt. Bei Flachdachflächen werden so die Ortganghöhen zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Bei Pultdächern ist dies der höchste Punkt der Dachfläche.

Die Bezugshöhe wird aus den Höhen der vorhandenen umgebenden Straßen abgeleitet und für die Sondergebiete (SO1-SO5) auf 75,80 m NHN festgelegt.

Für den Bereich des Mischgebietes zwischen der Planstraße A und der Wiedenbrücker Straße mit Ausnahme des Eckgrundstücks (Flurstück Nr. 798) wird die Bezugshöhe auf 75,65m NHN und zwischen der Planstraße A und der Goethestraße (incl. dem Flurstück Nr. 798) ohne das Flurstück 801 auf 76,30m NHN festgesetzt.

Für das Flurstück 801 wird aufgrund der geplanten Straßengradienten der Von-Are-Straße eine Höhe von 75,90m NHN festgesetzt.

Die Gebäudehöhen (OK) von 10,50m im Sondergebiet orientieren sich an dem vorhandenen Bestand und daran, was für Sporthallen und Tribünen und Vereinsheime als hochbauliche Nutzungen in Sportanlagen ein übliches Maß darstellt. Aufgrund der räumlichen Entfernung ist keine Beeinträchtigung der mit einigem Abstand angrenzenden Wohnnutzung zu erwarten. Mit dieser Festsetzung wird in der Gestaltung der Dachflächen eine größtmögliche Flexibilität erreicht und lediglich die Höhenentwicklung insgesamt gesteuert und auf ein gebiets- und umgebungsverträgliches Maß festgesetzt.

Für das Mischgebiet wird die Traufhöhe auf 9,50 m beschränkt. Hier kann eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen entstehen. Die Festsetzung einer dreigeschossigen Bebauung mit einer max. Firsthöhe von 12,00 m soll ein zusätzliches Staffelgeschoss, bzw. ein ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) ermöglichen.

Durch die Begrenzung der Traufhöhen in Verbindung mit den Geschossigkeiten wird auf ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude hingewirkt. Nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark differierender Gebäudehöhen und der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke sollen damit ausgeschlossen werden. Die Gebäudehöhen passen sich an die Gebäudehöhen des Geschosswohnungsbaus im Baugebiet Goethestraße Nord an und gestalten damit einen harmonischen Übergang und Eingangsbereich in die Baugebiete.

4.2.3 Geschossigkeit

Die Festsetzung einer maximalen Zahl an Vollgeschossen wird nur für das Mischgebiet vorgenommen. Im Sondergebiet wird auf die Festsetzung von Geschossigkeiten verzichtet, da die Höhe von dort zulässigen Gebäuden, wie z.B. Sporthallen hierdurch nicht hinreichend geregelt werden kann. Zur Begrenzung der Gebäudehöhen wird deshalb eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Die maximale Geschossigkeit wird für das Mischgebiet auf drei Vollgeschosse festgelegt. Damit wird die maximale Geschossigkeit in der Goethestraße aufgegriffen und ein harmonischer Übergang geschaffen zur mehrgeschossigen Wohnbebauung im Süden, der gewerblichen Bebauung im Südosten und der westlichen und östlichen Wohnbebauung.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1. Bauweise

Die Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO wird als offene und abweichende Bauweise festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, deren Länge maximal 50 m betragen darf. Diese Festsetzung wird für das Mischgebiet aufgrund der kleinen geplanten Grundstückszuschnitte vorgesehen. In diesem Bereich sollen aufgrund der umgebenden Bebauung keine überlangen Gebäude entstehen, um ein harmonisches Nebeneinander, vor allem im Eingangsbereich zu gewährleisten.

Für das Sondergebiet SO1 bis SO5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig, jedoch darf die Gebäudelänge 50m überschreiten. Damit wird der Unterbringung von Sonderbauten, wie Sporthallen und Tribünen im Baugebiet Rechnung getragen.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen sind die baulichen Anlagen (Hauptanlagen) zu errichten.

Für den Bereich des Sondergebietes SO1-SO5 werden überbaubare Grundstücksflächen für die Gebäude (Sporthallen, Vereinsheime, Tribünen) und die Sport- und Spielflächen separat dargestellt. Damit können bauliche Nutzungen in ihrem Standort definiert werden und einer besseren Beurteilung der Lärmsituation unterzogen werden.

Die überbaubaren Flächen für die Spielfelder (Tennis- und Fußballspielfelder) (Sondergebiet SO 3 und SO4) orientieren sich am äußeren Rand der bestehenden Spielfelder. Zur Grundstücksgrenze und zum Flußgraben wird ein Grenzabstand eingehalten. Gemäß § 31 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist ein Gewässerrandstreifen von 5m zum Flußgraben hin einzuhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde in diesem Bereich auf das zukünftig zulässige Maß reduziert. Vorhandene bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Fläche genießen Bestandsschutz. Der Gewässerrandstreifen wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung (Vereinsheim, Wohnbebauung, Diskothek) im Sondergebiet SO 1 werden großzügige Baufenster festgelegt, sodass bei Entfall der vorhandenen Nutzung ein flexibleres Maß für die Neubebauung oder für die Erweiterung im Rahmen der zulässigen Nutzungen vorhanden ist. Die Baugrenzen werden mit Grenzabstand (außer zur Wiedenbrücker Straße) festgelegt, um Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen zu vermeiden.

Der Baugrenzen im Bereich der neu errichteten Osttribüne und der Stufentribünen im südlichen Bereich um das Hauptspielfeld (Sondergebiet SO 2) werden eng am vorhandenen Bestand orientiert. Die überbaubare Fläche ist im Süden und Westen um das Hauptspielfeld so in der Breite reduziert, dass hier lediglich „offene“ Tribünen (Stufentribünen) vorgesehen werden können. Damit wird der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan gibt der weiteren Entwicklung der Sportflächen Grenzen vor, innerhalb derer mögliche Nutzungskonflikte nachweislich gelöst werden können.

Die überbaubare Fläche im Sondergebiet SO 5 orientiert sich an der vorhandenen Tennishalle und rundet die Bebauung ab. Damit wird in gewissem Umfang eine bauliche Erweiterung ermöglicht. Vorhaben sind für diese Fläche nicht bekannt, die konkrete Verträglichkeit wäre gegebenenfalls im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren sicherzustellen.

Für das Sondergebiet SO 6 wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hier wird der Standort der Stellplätze für den SV Lippstadt 08 durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze gesichert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Mischgebiet so gewählt, dass eine Abstandsfläche von 3 m zur Grundstücksgrenze bzw. zur Bepflanzung eingehalten wird. Damit soll eine attraktive Gestaltung des Gebäudevorbereichs ermöglicht werden. Im Bereich der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind, ist der Abstand zur Grundstücksgrenze größer, da hier die Flächen von Bebauung in einer Breite von 6 Metern frei zu halten sind. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll ein großer Spielraum in der Gebäudeplanung ermöglicht werden.

4.4 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor dem Lärm der Sportstätte wird im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Lärmschutzwand für das bestehende Wohngebäude Wiedenbrücker Straße Nr. 83a festgesetzt. Durch die Festsetzung einer 2m hohen und 18m langen Lärmschutzwand kann dem Schutzbedürfnis der Bewohner gemäß Lärmgutachten¹¹ ausreichend Rechnung getragen werden. Bei Entfall des vorhandenen Bestandsgebäudes entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 669 ist die Lärmschutzmauer um die entfallene Länge der Grenzbebauung zu verlängern. Damit wird gewährleistet, dass auch in diesem Fall für das Wohngebäude ausreichend Lärmschutz gegeben ist.

Unter Punkt 5.1 wird die Immissionssituation ausführlich dargelegt.

Zur Vermeidung von Licht- und Lärmimmissionen sind Aufenthaltsräume mit Fensteröffnungen nach Süden am Wohngebäude Wiedenbrücker Straße 83a nicht zulässig. Damit wird den Schutzbedürfnissen der Eigentümer ausreichend Rechnung getragen. Bisher weist das Gebäude keine solchen Aufenthaltsräume nach Süden auf.

¹¹ AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 312 „Am Bruchbaum“, 24.10.2016

4.5 Verkehr, Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt westlich der Wiedenbrücker Straße, die bereits 1823 als Teilstück der überörtlichen Verbindung Koblenz–Minden entstand. Wiedenbrücker Straße und Cappeler Chaussee (heute Beckumer Straße) stellten bis in die 1880er Jahre die einzigen befestigten Straßen dar, die Lippstadt mit dem Umland verbanden. Bis zum Bau der Umgehung des Stadtkerns war die Wiedenbrücker Straße als überörtliche Hauptverkehrsstraße Teil des durch die Stadt geführten Verlaufs der B 55.

Heute ist die Wiedenbrücker Straße eine wichtige innerstädtische Verkehrsstraße, die die Innenstadt mit dem Ortsteil Bad Waldliesborn verbindet.

Die Erschließung der Sondergebietsflächen SO 1 bis SO 3 erfolgt über die vorhandene Wiedenbrücker Straße.

Die Sondergebietsflächen SO 4 bis SO 5 werden über die vorhandene Brandenburger Straße erschlossen.

Westlich, außerhalb des Plangebietes, verläuft die Goethestraße, die in diesem Bereich den Ausbaucharakter eines Wirtschaftsweges hat. Sie erschließt hier vier im Außenbereich liegende Wohngebäude und stellt neben ihrer Erschließungs- und Wirtschaftswegefunktion eine wichtige Freizeitverbindung für Radfahrer und Fußgänger dar.

Im Zuge der nördlichen Erweiterung der Siedlungsbereiche soll die Goethestraße im südlichen Planbereich, soweit das für die Erschließung dieser Nutzungen erforderlich ist, ausgebaut werden. Im Übrigen nördlich angrenzenden Bereich soll sie ihren heutigen Charakter beibehalten.

4.5.2 Innere Erschließung

Zur Erschließung der Mischgebietsflächen und zur verkehrlichen Anbindung des Wohnquartiers beiderseits der Goethestraße, ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Verbindung von der Goethestraße zur Wiedenbrücker Straße geplant (Von-Are-Straße) und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Straße soll in ihrer westlichen Verlängerung auch die dort geplanten neuen Siedlungsflächen erschließen und diese an die Wiedenbrücker Straße anbinden. Darüber hinaus soll sie die wenig leistungsfähige Verbindung über den Bastertweg entlasten. Die Von-Are-Straße soll im Kreuzungsbereich mit der Wiedenbrücker Straße einen Kreisverkehrsplatz zur Gestaltung des Stadteingangsbereichs und zur Geschwindigkeitsreduzierung erhalten. Die dafür notwendigen Flächen werden durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Zur Gestaltung des Verkehrsraumes wird eine öffentliche Verkehrsgrünfläche entlang der von-Are-Straße festgesetzt. Diese soll lediglich unterbrochen werden für die Planstraße A und für eine Zufahrtmöglichkeit zum Flurstück 801.

Ein Minikreisverkehrsplatz ist im Kreuzungsbereich der Von-Are-Straße mit der Goethestraße vorgesehen. Damit soll die lange Zufahrtsstraße in das Baugebiet Goethestraße unterbrochen, gestalterisch aufgewertet werden und die Geschwindigkei-

ten auch zum Schutz des Hol- und Bringverkehrs zur Kindertagesstätte reduziert werden.

Das Mischgebiet benötigt zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen eine Zufahrtmöglichkeit (Planstraße A). Dies wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Stichstraße mit Wendehammer erreicht. Dieser Wendehammer ist geeignet für Wendevorgänge für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nach der RAST 06¹². Über diese Planstraße A sollen das Flurstück 798 und alle westlich angrenzenden Grundstücke erschlossen werden. Das Flurstück 798 erhält deshalb ein Zufahrtsverbot von der Wiedenbrücker Straße und von der Von-Are-Straße, um die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes an der Wiedenbrücker Straße zur Gestaltung des Ortseingangs zu ermöglichen.

Das Flurstück, welches westlich an die Planstraße A und an die Von-Are-Straße angrenzt, wird ebenso über die Planstraße A erschlossen und erhält ein Zufahrtsverbot über die Von-Are-Straße. Damit soll einer Zerschneidung der öffentlichen Grünflächen vorgebeugt werden, um eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes zu ermöglichen.

Die nördlich an das Flurstück 798 angrenzenden Grundstücke entlang der Wiedenbrücker Straße werden über die Wiedenbrücker Straße selbst erschlossen. Da entlang der Wiedenbrücker Straße Baumpflanzungen vorhanden sind, wurde die Zufahrtmöglichkeit festgesetzt, um einen Entfall dieser Baumpflanzungen zu vermeiden und die Anzahl der Zufahrten zur Wiedenbrücker Straße zum Erhalt der Leistungsfähigkeit der Hauptverkehrsstraße gering zu halten. Zur Flexibilität in der Grundstücksnutzung darf die Zufahrt an der Wiedenbrücker Straße um bis zu 5m variieren.

Das östlich an die Goethestraße angrenzende Flurstück Nr. 801 hat eine Erschließung über die Von-Are-Straße. Dies wird durch die Öffnung in der öffentlichen Verkehrsgrünfläche vorgegeben.

Mit der Festsetzung der Erschließungsmöglichkeiten wird den Erfordernissen einer ansprechenden äußeren Eingrünung des Baugebietes in die stadträumliche Situation und den Erschließungsansprüchen der Eigentümer ausreichend Rechnung getragen.

Für den Bereich der Stellplätze im Sondergebiet SO 6 wurden zwei Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Der Parkplatz zeichnet sich in seiner Nutzung dadurch aus, dass viele Fahrzeuge innerhalb eines kurzen Zeitraums zu Spielbeginn zufahren und innerhalb eines kurzen Zeitraums nach Spielende abfahren. Um hier einen reibungslosen Abfluss zu gewährleisten sind zwei Zu- und Abfahrten vorgesehen. Dies soll auch weniger Stau und Lärmbelästigung der Anwohner zur Folge haben, als die Abwicklung des Verkehrs über eine einzige Zufahrt.

Die innere Erschließung der Gebäude und baulichen Anlagen der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 (Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen) ist durch die Eintragung von Baulasten gesichert.

¹² RAST 06: Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, FGSV Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2007.

Die Richtlinie ist einsehbar bei der Stadt Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Ostwall 1, während der Dienststunden und nach vorheriger Terminabsprache.

4.5.2.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zum Anschluss der Oberflächenentwässerung der Planstraße A und daran angrenzender Grundstücke an das Regenrückhaltebecken und zum Anschluss des Regenrückhaltebeckens an die Regenwasserkanalisation in der Goethestraße werden im Mischgebiet Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtentwässerung Lippstadt eingetragen. Die Bereiche sollen von Bebauung frei gehalten werden, können aber als Freibereiche der Grundstücke genutzt werden. Die Stadtentwässerung Lippstadt benötigt nach der erstmaligen Herstellung lediglich im Rahmen von Erneuerungs- bzw. Notfallmaßnahmen Zutritt zu den Bereichen. Für regelmäßige Wartungsarbeiten am Regenrückhaltebecken ist eine Zufahrt über die Goethestraße vorgesehen.

4.5.3 Öffentlicher Nahverkehr, Reisebusse

Über die Wiedenbrücker Straße werden der Bahnhof Lippstadt und der Ortsteil Bad Waldliesborn durch die Regionalverkehrslinie 70 (Lippstadt–Wiedenbrück) im Stundentakt angefahren. Die nächstgelegenen Haltestellen sind die Haltestellen „Milchwerk“ im Süden und „Lipperbruchbaum“ im Norden der Wiedenbrücker Straße. In der Nacht von Samstag auf Sonntag verkehrt darüber hinaus die Nachtbuslinie von Lippstadt nach Beckum.

Innerhalb des Plangebietes ist keine Haltestelle vorgesehen. Im angrenzenden Neubaugebiet „Goethestraße Nord“ ist jedoch eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe geplant und damit im Plangebiet selbst entbehrlich.

Um die Anbindung mit Reisebussen bei Ligaspielen zu verbessern, sind Haltebereiche für Fanbusse südlich der Südtribüne vorgesehen.

Damit ist das Stadion direkt mit dem öffentlichen Nahverkehr und für Sonderbusverkehre erreichbar.

4.5.4 Rad- und Fußgängerverkehr

Separate Anlagen für den Rad- und Fußgängerverkehr werden im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Anbindung des Plangebietes an das Radverkehrsnetz wird über den Radweg an der Wiedenbrücker Straße und über die Goethestraße in die freie Landschaft ausreichend berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes sind keine eigenständigen Radverkehrsanlagen erforderlich. Die Belange des Fußgängerverkehrs werden durch eine entsprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes adäquat im Rahmen der Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt. Im Bereich der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 sind zur Sicherung der Ausübung der Sportnutzung Fahrradabstellanlagen vorgesehen.

Damit wird ein Beitrag zur Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes geleistet.

4.6 Flächen für Stellplätze, Stellplatzbedarf und zulässige Zuschauerzahlen

Das Sondergebiet SO 6 dient der Unterbringung der Besucherstellplätze für das Stadion bei Spielen der 1. Mannschaft des SV. Dazu wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB die Lage der Stellplätze verortet. Auf dieser Fläche können bis zu 537

Stellplätze für Besucher entstehen. Diese maximale Zahl ist entsprechend einer worst-case Betrachtung für die Lärmprognose zugrunde gelegt worden. Bei einer großzügigeren Gestaltung des Parkplatzes sind 510 Stellplätze möglich. Für den normalen Betrieb der Anlage werden auf den südlich der Spielflächen vorgesehenen Stellplätzen und vor der Westtribüne ausreichend Besucherparkplätze (126) angeboten. Zur Flexibilisierung wird im Plangebiet für die Sondergebietsflächen SO1 bis SO5 festgesetzt, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten im gesamten Plangebiet zulässig sind. Gleiches gilt für Fahrradabstellplätze.

Für eine Sportanlage und ein Stadion der geplanten Größe ist der Bedarf an Stellplätzen nachvollziehbar zu bestimmen. Im Rahmen des Planverfahrens wird sichergestellt, dass notwendige Stellplätze in ausreichendem Maß geschaffen werden können.

Die ursprünglich auch im Lärmschutzgutachten enthaltene Zuschauerzahl von 3750 basiert darauf, dass bei seltenen Ereignissen größere Tribünen aufgebaut werden können, die zu einer erhöhten Zuschauerzahl führen. Denn tatsächlich sind die im Norden und Nordwesten des Stadions früher vorhandenen Tribünen in den letzten Jahren ersatzlos zurückgebaut worden, dort befinden sich ebene Flächen und Grünanlagen. Theoretisch könnten dort Personen stehen, diese würden aber ganz überwiegend nichts sehen, falls keine mobilen Tribünen aufgebaut werden, als Zuschauerplätze können daher allenfalls die Plätze in der ersten und zweiten Reihe genutzt werden. Bei der für die Sportanlage beabsichtigten Nutzung, nämlich für Ober- und Regionalligaspiele, ist eine Zuschauerkapazität von 2550 in der jetzigen Form ohne zusätzliche Tribünen ausreichend und vor dem Hintergrund der bisherigen Zuschauerzahl in den letzten Jahren auch realistisch. Selbst bei einem Aufstieg in die Regionalliga sind nicht mehr als 2500 Zuschauer zu erwarten und Stellplätze auch nur für eine Zuschauerzahl dieser Größenordnung erforderlich. Daher wird nur für ein solches Stadion für die Ober- und Regionalliga eine Planung für 2550 Zuschauer angestrebt.

Sonderereignisse, wie zum Beispiel der Besuch des FC Bayern München oder anderer Bundesligamannschaften, verursachen größere Bedarfe, können aber bei der Betrachtung unberücksichtigt bleiben, da dies seltene Ereignisse sind, für die eine Sonderbaugenehmigung erteilt werden müsste mit den entsprechenden Stellplatznachweisen nur für diese Veranstaltung. Für den normalen Planungsfall wird daher der Stellplatzbedarf wie folgt ermittelt:

	Personen
Sitz- und Stehplätze Stadion:	2550
Spieler und Trainerstab:	60
Verein, Ordner, Service:	40
Insgesamt anwesend	2650

Für größere Stadien ist das FGSV-Arbeitspapier Nr. 49¹³ eine geeignete Grundlage zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs. Die dort angesprochenen Stadien sind aber wegen ihres Einzugsbereichs von über 100 km mit einem Verein wie dem SV Lippstadt nicht vergleichbar, da dieser fast ausschließlich über lokale Fans und Besucher ver-

¹³ Das Arbeitspapier ist einsehbar bei der Stadt Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Ostwall 1, während der Dienststunden und nach vorheriger Terminabsprache.

fügt und der Anteil der Zuschauer des auswärtigen Vereins deutlich geringer ist, als z.B. bei Bundesligavereinen. Dennoch wird das Papier genutzt, um die Herleitung des Stellplatzbedarfs zu strukturieren und einige der dort getroffenen plausiblen Aussagen heranzuziehen, so dass entsprechend belastbare Aussagen für den konkreten Fall erreicht werden können.

Innerhalb der Sondergebietsflächen hat der SV Lippstadt einen Plan eingereicht, der im Sinne der lärmtechnischen Betrachtung die höchstmögliche Anzahl von 663 Stellplätzen (126 am Stadion, 537 auf der Fläche SO 6) darstellt. Realistisch sind bei komfortableren Abmessungen 510 Stellplätze auf der Fläche SO 6, insgesamt also 636 Stellplätze. Der Stellplatzbedarf für das Stadion am Bruchbaum ist für ein normales Spiel der 1. Mannschaft mit bis zu 1500 Zuschauern mit den 636 Stellplätzen vor Ort offensichtlich ausreichend gedeckt. Mehr als 95% der Spiele des SV in den vergangenen Jahren hatten weniger als 1500 Zuschauer. Da die Stellplätze dem Verein gesichert zur Verfügung stehen, ist damit ein ordnungsgemäßer Betrieb der Anlage gesichert. Die Zahl der Stellplätze soll aber auch für den Fall des Aufstiegs ausreichend sein, das Stadion daher auf 2550 Zuschauer ausgelegt werden (die höchste Zuschauerzahl bei einem Ligaspiel in den letzten 6 Jahren war 2418).

Herkunft der Zuschauer

Der SV Lippstadt kann als typischer Verein der Oberliga angesehen werden, die Zuschauer kommen weit überwiegend aus dem Stadtgebiet Lippstadt und von diesen ein eher geringer Anteil aus den Dörfern. Bei einem Aufstieg in die Regionalliga ist von einer höheren Zuschauerzahl auszugehen (die sich nach den bisherigen Erfahrungen bei rund 90 % der Spiele immer noch unter 1500 bewegen würde), die Zuschauerherkunft würde sich damit allerdings nicht oder kaum verändern. Der Anteil der auswärtigen Zuschauer ist in beiden Ligen sehr gering, in der Regel deutlich unter 10%. In der Regionalliga sind Sonderfälle (Traditionsvereine wie RW Essen) möglich, die mit einer größeren Zahl eigener Fans anreisen – auch in solchen Fällen wird der Anteil auswärtiger Zuschauer aber 20 % nicht übersteigen.

Ausverkauftes Spiel, Zuschauerplätze im Stadion

Bei der Annahme der Anzahl der Zuschauer werden die Angaben des SV Lippstadt 08 zur Verteilung zugrunde gelegt. Diese Zahlen finden sich im Bauantrag zum Stadion wieder und stellen die maximale Belegung des Bereichs des Hauptspielfeldes dar. Die Verteilung ist wie folgt:

Osttribüne (überdacht):

Block A:	300 Sitzplätze
Block B:	130 Sitzplätze
Block C:	130 Sitzplätze
Block D:	570 Stehplätze

Südtribüne (nicht überdacht):

Block E:	325 Stehplätze
Block F:	325 Stehplätze

Westtribüne (nicht überdacht):

Block G:	325 Steh- und Sitzplätze
Block H:	261 Steh- und Sitzplätze

Block I: 40 Stehplätze

Stehplatzbereich im Norden:

Block J: 70 Stehplätze

Block K: 70 Stehplätze

Insgesamt ist bei 2550 Zuschauern von 2650 anwesenden Personen auszugehen. Mannschaftswagen der Polizei werden nicht berücksichtigt, da diese nur ausnahmsweise vor Ort sein werden und dann nicht zwingend auf regulären Stellplätzen unterzubringen sind. Spieler, Trainerstab, Verein, Ordner und Service nutzen zu einem hohen Anteil (Klein-) Busse, so dass diese Personen in der Regel einen geringeren Stellplatzbedarf pro Kopf auslösen als die Zuschauer. Da aus dieser Gruppe aber kaum jemand per Rad oder Fuß das Stadion erreicht, wird sie bezüglich des Stellplatzbedarfs wie die Zuschauer behandelt.

Modal Split

Bus und Bahn

Der Modal-Split hängt stark von der Lage und Anbindung der Sportstätte ab. Das Stadion am Bruchbaum wird durch eine Stadtbus- und eine Regionallinie angefahren. Aufgrund der Taktung kommt in der Regel nur ein Bus je Richtung für die An- und Abfahrt infrage, insofern ist der Anteil der mit Linienverkehren anreisenden Zuschauer niedrig anzusetzen. Es wird daher von einem Anteil von 2 % ausgegangen.

Ausverkaufte Spiele betreffen oft Spiele gegen einen Verein mit ungewöhnlich vielen eigenen Fans – in diesen Fällen reisen einige Zuschauer mit der Bahn (die dann in Polizeibegleitung durchaus vom Bahnhof bis zum Stadion laufen) oder Reisebussen an. Hier wird von einem Anteil von 6 % Anreise mit Reisebussen und/oder der Bahn ausgegangen. Der Bus- und Bahn-Anteil liegt in diesem Fall also bei 8 %. Nach dem vorliegenden Konzept können vier Busse direkt am Stadion abgestellt werden.

Fuß- und Radverkehr

Rund 17.000 Einwohner leben innerhalb eines 2km-Radius um das Stadion und können dieses grundsätzlich gut zu Fuß erreichen, mit dem Rad benötigen sie etwa die Zeit, die es braucht, um zu Fuß vom Parkplatz bis zum Stadion zu kommen. Innerhalb eines Radius von 4 km und damit in einer bequemen Fahrraddistanz wohnen rund 58.000 der 71.000 Einwohner Lippstadts. In Lippstadt ist das Fahrrad ein gebräuchliches Alltagsverkehrsmittel mit einem Anteil am Modal Split von 26 % in 2011 – und seitdem sind zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung des Radverkehrs durchgeführt worden, bzw. befinden diese sich aktuell in der Umsetzung. Da bei Großveranstaltungen mit für den ländlichen Raum relativ weiten Wegen vom Parkplatz zum Stadion (hier im Schnitt rund 450 m) und dem bei Fußballspielen nicht unüblichen maßvollen Alkoholkonsum sich das Fahrrad als Verkehrsmittel anbietet, ist von einem relativ hohen Anteil auszugehen. Dies zeigte sich auch in der Vergangenheit bei Spielen des SV. Für den Fuß- und Radverkehr wird daher ein Anteil von 30 % zugrunde gelegt, also ein Wert nur knapp über dem Gesamt-Modal Split nur des Radverkehrs. Damit ist dann auch berücksichtigt, dass auswärtige Zuschauer fast nie das Rad für die Anreise wählen werden.

Besetzungsgrad Pkw

Nach der Arbeitshilfe Nr. 49 des FGSV liegen nur wenige Untersuchungen und Daten zum Besetzungsgrad von Pkw bei der Anreise zu Fußballspielen vor. Es wird der Wert von 2,5 Personen in einem Vortrag von Rüdiger Kuchler genannt. Andere Quellen gehen von 2-2,8 Personen aus. Die Zahl von 2,5 erscheint plausibel, da in der Regel mehrere Personen gemeinsam sich ein Spiel anschauen und sich gerade bei gut besuchten Spielen gern vorher treffen. Es sind keine Besonderheiten bei den Zuschauern des SV Lippstadt erkennbar, aus denen eine abweichende Besetzung der Pkw gefolgert werden könnte. Daher wird hier von 2,5 Personen ausgegangen. Etwa 50-60 Personen gelangen mit Hol- und Bringdiensten zum Stadion, für diese wird ein Wert von 2 % der Zuschauer zugrunde gelegt.

Stellplatzbedarf

Demnach reisen 62 % der Zuschauer mit dem MIV an, davon lösen 60 % einen Stellplatzbedarf aus. Wird dies auch für die übrigen Anwesenden zugrunde gelegt, sind das bei einem ausverkauften Spiel 1590 Personen. Bei einer durchschnittlichen Besetzung der Fahrzeuge mit 2,5 Personen sind daher 636 Parkplätze erforderlich.

Damit ist die Durchführbarkeit der Planung, der Bau und Betrieb eines Stadions für die Ober- oder Regionalliga hinsichtlich der Stellplätze sichergestellt.

Fahrradabstellanlagen

Es kann von einem Radverkehrsanteil von 25 % (Fußgängeranteil 5 %) ausgegangen werden. Für einen Abstellplatz sollten 1,25 qm zugrunde gelegt werden, damit entsteht ein Bedarf an Radabstellflächen von rund 830qm. Diese Flächen können unmittelbar am Stadion nachgewiesen werden.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

4.7.2 Entwässerung

Die Entwässerung für das Baugebiet erfolgt im Trennverfahren.

4.7.2.1 Schmutzwasser

Sämtliche direkt an die Von-Are-Straße und die geplante Stichstraße angrenzenden Grundstücke werden über einen neu zu bauenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Der neue Schmutzwasserkanal kann im Westen an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Goethestraße angeschlossen werden.

Das nordöstliche Grundstück des Mischgebietes wird über eine vorhandene Grundstücksanschlussleitung an den Schmutzwassersammler in der Wiedenbrücker Straße angeschlossen.

4.7.2.1 Regenwasser

Nach § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) besteht grundsätzlich die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser ökologisch abzuleiten, ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit. Dies kann durch Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in das öffentliche Kanalnetz geschehen. Der vorgefundene Boden ist zwar auf Grund seiner Beschaffenheit grundsätzlich zur Versickerung geeignet. Aufgrund des geringen Flurabstandes des Grundwassers wird jedoch von einer grundsätzlichen Versickerungslösung abgesehen. Für das Untersuchungsgebiet wurde bislang kein Baugrundgutachten erstellt. Es ist aber davon auszugehen, dass die Grundwassersituation ähnlich ist wie im angrenzenden Neubaugebiet „Goethestraße Nord“. 2012 wurde von der Firma Kleegräfe dort ein Bodengutachten erarbeitet. Laut dem Gutachten wurde bei Bohrungen Grundwasser im Mittel in 1,25m unterhalb GOK angetroffen. Es wird mit einem Anstiegspotential auf etwa 0,3m unter GOK gerechnet.

Das neue Entwässerungskonzept für das Mischgebiet sieht vor, dass auf die ehemals im Westen der Flächen geplante private Regenrückhaltung (Bebauungsplan Nr. 285) verzichtet wird und stattdessen eine öffentliche Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) nördlich des geplanten Mischgebietes angelegt wird. Die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB. Die vorgesehene Fläche ist ausreichend bemessen, um eine verzögerte Ableitung in die Vorflut zu gewährleisten. Die Unterhaltungspflege der Fläche erfolgt über eine Zuwegung zur Goethestraße. Die verzögerte Einleitung dient dem Hochwasserschutz und vermindert die Schäden durch Starkregenereignissen. Damit werden Belange des Klimaschutzes in der Planung berücksichtigt.

Die Form der Regenrückhaltung ermöglicht, dass alle geplanten Grundstücke in die Regenrückhaltung einleiten können. Die westlichen Grundstücke und das nordöstliche Grundstück entwässern direkt in die Regenrückhaltung. Alle anderen Grundstücke des Mischgebietes entwässern über einen neuen öffentlichen Regenwasserkanal in die Rückhaltung. Dieser neue Kanal beginnt in etwa auf der Höhe der Grenze zwischen den beiden südlichen Grundstücken auf der Ostseite der Planstraße A und wird in Verlängerung der Planstraße A über das hier nördlich angrenzende Grundstück zum Regenrückhaltebecken geführt.

Sowohl für die Ablaufleitung aus dem Regenrückhaltebecken über das Flurstück 801 als auch für den Regenwasserkanal in der Verlängerung der Planstraße A werden Schutzstreifen in einer Breite von 6 Metern im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen. Damit kann eine grundbuchrechtliche Sicherung der Fläche erfolgen.

Das Niederschlagswasser der Von-Are-Straße wird gedrosselt über eine südlich angrenzende Mulde der Rückhaltung im Baugebiet Goethestraße zugeführt.

Bei den zu erwartenden Verkehrsbelastungen und der Art der Nutzung der einzelnen Grundstücke im Mischgebiet ist eine Regenklärung nicht erforderlich.

Für die Parkplatzflächen im Sondergebiet SO 6 ist eine Regenrückhaltung nicht erforderlich, da die Flächen nicht versiegelt sind und auch zukünftig nicht aufgrund der nun getroffenen Festsetzung versiegelt werden kann.

Für die übrigen vorhandenen Sport- und Freizeitnutzungen in den Sondergebieten SO1-SO5 sind die Anlagen zur Oberflächenentwässerung bereits realisiert. Änderungen sind hier nicht erforderlich.

Im Bereich 1 des Bebauungsplans wird der vorhandene Entwässerungsgraben (Flußgraben) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Niederschlagswasser festgesetzt. Er ist Teil des Oberflächenentwässerungssystems der Stadt Lippstadt. Er dient unter anderem der Entwässerung der Sportflächen.

4.8 Grünflächen

Im Plangebiet ist westlich der Sondergebietsfläche SO 6 die Anlage einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vorgesehen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche soll eine Erweiterung der vorhandenen Grünstruktur an der Goethestraße entlang der westlichen Plangebietsgrenze erfolgen. Überlagert wird die Flächen mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (F6).

Die vorhandenen Gehölze entlang der südlichen Plangebietsgrenze werden ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Bei Begehungen im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurden hier Bruthöhlen von schützenswerten planungsrelevanten Arten (siehe Punkt Artenschutz) vermutet. Durch die Festsetzung einer Grünfläche und die Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung der Gehölzstrukturen soll dieser Lebensraum geschützt und erhalten werden.

4.9 Artenschutz

Nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes müssen die Artenschutzbelange bei Bauleitplanverfahren beachtet werden. Es wurde daher durch das Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Wolf Lederer eine artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplanbereich mit folgendem Ergebnis erarbeitet¹⁴:

„Das Vorhaben B-Plan Nr. 285 „Sportgelände am Bruchbaum“ im Norden von Lippstadt führt zu einer Flächeninanspruchnahme, durch den Bau eines weiteren Gebäudes und Flächenumnutzungen in Form von Umwandlung und Versiegelung von Grünland und Gehölzbeständen. Es wurden folgende planungsrelevante Arten (für das MTB 4316) im Untersuchungsgebiet nachgewiesen: Feldsperling, Mäusebusard, Nachtigall, Rotmilan, Pirol, Waldkauz, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus. Durch die Umwandlung von Grünland im Plangebiet werden insbesondere Jagdhabitats / Nah-

¹⁴ Das Gutachten wurde bereits für den durch Normenkontrolle für unwirksam erklärten Bebauungsplan erarbeitet.

rungsflächen der planungsrelevanten Tierarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhauffledermaus, Zwergfledermaus, Mäusebussard, Rotmilan und Waldkauz beeinträchtigt bzw. zerstört. Da es sich nicht um essentielle Nahrungsflächen für diese Arten handelt, kann eine vorhabenbedingte Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Als Ausweichlebensraum für den Verlust eines Bruthabitats der Nachtigall im o.g. Gehölzbestand soll ein ca. 2.000 m² großer, unterholzreicher Gehölzstreifen im Plangebiet bzw. im Nahbereich erhalten, entwickelt oder angelegt werden (CEF-Maßnahme)¹⁵. Da nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass im südlich gelegenen Gehölzbestand (wenige) Baumhöhlen und damit potenzielle Brut- oder Schlafhöhlen des Feldsperlings bzw. Fledermausquartiere vorhanden sind, wird durch die Anbringung von insgesamt 6 Vogel- und Fledermauskästen (CEF-Maßnahme) in den verbleibenden Gehölzbeständen eine vorhabenbedingte Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verhindert.

Durch diese artspezifischen CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit, Ökologische Baubegleitung) für Feldsperlinge, Nachtigall und Fledermäuse werden mögliche Verstöße gegen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 vermieden. Die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG zum Schutz der besonders und streng geschützten Arten sind durch das Vorhaben somit nicht berührt. Dementsprechend ist auch keine Ausnahme nach § 45 BNatSchG erforderlich.“¹⁶

Die Anlage der Fläche für das Bruthabitat der Nachtigall wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gesichert (Fläche F 6 und F 7). Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag¹⁷ zwischen der Stadt Lippstadt und dem Eingriffsverursacher sichergestellt und überwacht. Die Flächen befinden sich entlang der westlichen Plangebietsgrenze auf der öffentlichen Grünfläche und der Mischgebietsfläche. Ebenso wird im städtebaulichen Vertrag die Aufhängung der Nistkästen vereinbart.

Auf der Fläche F6 und F7 ist die Neuanlage eines mehrreihigen unterholzreichen Gehölzstreifens aus standortgerechten, höhen- und altersstrukturierten Gehölzen und einem zur Goethestraße vorgelagerten Wildkräutersaum vorzunehmen. Die Flächen dienen als Ausweichlebensraum für den Verlust des Bruthabitats der Nachtigall durch Abholzung der vorhandenen Pflanzungen im Mischgebiet, der öffentlichen Verkehrsfläche und des Regenrückhaltebeckens. Im Bebauungsplan werden deshalb Festsetzungen zur Pflanzdichte und –qualität sowie der Art der Anpflanzung gemacht, um den Ausweichlebensraum in adäquater Weise herzustellen. Aufgrund der ungünstigen Bodeneigenschaften aufgrund Vorbelastungen durch Schottereintrag in der Vergangenheit kann der Standort der Gehölze innerhalb der Fläche variieren.

¹⁵ CEF = continuous ecological functionality-measures nach § 44 Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 15 BNatSchG.

¹⁶ Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 285 der Stadt Lippstadt „Sportgelände Am Bruchbaum“, 2012, Seite 19

¹⁷ Öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Durchführung von vorgezogenen (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen östlich der Goethestraße/nördlich der Von-Are-Straße zwischen der Stadt und der GWL, Gemeinnützige Wohnungsbau Lippstadt GmbH vom September 2016

Um mögliche nachteilige Wirkungen des Bebauungsplans auf weitere besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten möglichst gering zu halten, wurden Hinweise zur Fassadengestaltung und Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Maßnahmen wurden vom Gutachter für das eingeschränkte Gewerbegebiet vorgeschlagen. Da sich im Laufe des Planverfahrens die Gebietsfestsetzung in Richtung Mischgebiet verschoben hat, ist die Notwendigkeit dieser Regelung auch aufgrund der Weiterentwicklungen im Beleuchtungssektor wesentlich geringer. Im privaten wie im gewerblichen Bereich werden überwiegend aus Energiespargründen LED-Leuchten eingesetzt, die im Gutachten als besonders insektenverträglich ausgewiesen werden. Für die öffentliche Straßenbeleuchtung verwendet die Stadt Lipstadt bereits LED-Leuchten. Für die vorhandene Flutlichtanlage auf dem Sportgelände wurde der Artenschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Ihr wurde durch Schreiben des Kreises Soest vom 21.11.2011 im Rahmen der Baugenehmigung bescheinigt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorliegen und dass durch die Errichtung der Anlage kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen erfolgt. Bei der Errichtung von neuen Flutlichtmasten wird auf die Beachtung der Artenschutzbelange im Rahmen der Baugenehmigung hingewiesen.

4.10 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

4.10.1 Erhaltungsbindungen

Für relevante vorhandene Gehölzbestände im Plangebiet werden Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Gemäß dem Artenschutzgutachten des Planungsbüros Lederer stellt der Gehölzriegel auf der Fläche E1 ein Bruthabitat der Nachtigall dar. Aus diesem Grund wird ein Erhaltungsgebot für den vorhandenen Baumbestand festgesetzt. Bei Abgang sind die Bäume in einer Qualität von einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu ersetzen.

Entlang der Brandenburger Straße befindet sich eine Eichenreihe, in der besonders geschützte Vogelarten und planungsrelevante Fledermausarten gesichtet wurden. Auf der Fläche E 3 werden deshalb ebenfalls ein Erhaltungsgebot und Ersatzmaßnahmen in Analogie zu der Fläche E1 festgesetzt. Gleiches trifft für die Gehölze entlang des Flussgrabens zu (E2). Damit soll sichergestellt werden, dass die Lebensräume erhalten und dauerhaft gesichert werden.

Die Gehölze auf der Fläche E4 stellen die Eingrünung des Sportbereiches und die Einbindung in die Landschaft sicher, die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen deshalb erhalten werden (analog E 1 bis E 3) und durch Pflanzfestsetzungen entlang der südlichen Grundstücksgrenzen ergänzt werden (F 4 bis F 5). Im Bebauungsplan werden Pflanzvorgaben gemacht, die die vorhandene Hecke erweitern und ergänzen. Kommt es zu Pflanzausfällen in der vorhandenen Hecke, sind die Gehölze entsprechend der Festsetzung zu F 4 zu ergänzen.

4.10.2 Pflanzbindungen

Zur landschaftlichen Einbindung der Bauflächen und Stellplätze werden im Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Dabei werden auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Wiedenbrücker Straße und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Von-Are-Straße Baumpflanzungen im Abstand von 10m vorgeschrieben. Die zu pflanzende Baumreihe soll die vorhandene Baumreihe im öffentlichen Straßenraum entlang der Wiedenbrücker Straße ergänzen und verdichten und in der Von-Are-Straße ihre Fortsetzung finden. Die Baumpflanzungen dürfen zur Flexibilisierung der Grundstücksnutzung innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche um bis zu 5m variieren.

Zur Eingrünung der Stellplatzflächen im Norden und Süden (Flächen F 2 und F 3) wird eine höhen- und altersstrukturierte Heckenpflanzung mit einem vorgelagerten Wildkräutersaum auf der Fläche F 2 festgesetzt. Um die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Verschattung zu beeinträchtigen, wird entlang der nördlichen Grenze nur eine zweireihige Hecke mit davorliegendem Wildkräutersaum festgesetzt. Im Süden dagegen ist der Wildkräutersaum entbehrlich und eine dreireihige Heckenpflanzung möglich.

Die Heckenpflanzungen südlich des Sportgeländes bilden die Fortsetzung der vorhandenen Hecke und dienen der Abschirmung der vorhandenen Stellplatzanlagen und der landschaftlichen Einbindung des Stadions. Im westlichen Bereich ist aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation ein breiterer Streifen mit einer dreireihigen Hecke und einem zum Graben hin vorgelagerten Wildkräutersaum bepflanzt. Entlang der südlichen Grenze sind überwiegend Stellplatzanlagen vorhanden. Deshalb ist dort in Fortsetzung der Pflanzungen im Eingangsbereich eine einreihige Hecke vorgesehen, die als Schnitthecke gestaltet werden könnte.

Die Vorschläge zur Gehölzauswahl orientieren sich nach dem Landschaftspflegerischen Begleitplan¹⁸ an hier heimischen standortgerechten Gehölzen.

Mit den Festsetzungen zur Eingrünung der Grundstücke und zur Erhaltung von prägenden Gehölzbereichen wird den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung getragen und gleichzeitig den Eigentümern ausreichend Handlungsspielraum in der Grundstücksnutzung gewährt.

4.11 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde durch den Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz ein Fachgutachten in Form eines Landschaftspflegerischen Begleitplans erstellt. Der Bebauungsplan hat, sofern er Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 BauGB und gemäß

¹⁸ Landschaftspflegerischem Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 312 „Am Bruchbaum“ der Stadt Lippstadt, September 2016

§ 15 BNatSchG zu berücksichtigen und diese zu vermeiden und auszugleichen.¹⁹ Der Umgang mit diesen Belangen ist zu begründen und in die Abwägung einzustellen.

4.11.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. §§ 18 - 21 BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten sind. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung dieser Umweltauswirkungen ist auch eine Eingriffsbilanzierung durchzuführen. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach der Arbeitshilfe des LANUV „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ (März 2008). Dieses Bewertungsverfahren behandelt Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in NRW. Für die Bewertung des Ausgangszustandes werden die vorgefundenen Flächen für einen Vergleich mit dem Bebauungsplan einem Biotoptyp mit dem zugehörigen Code der Biotoptypenliste und einer entsprechenden Wertstufe zugeordnet (Grundwert A). Diese klassifizierten Flächen werden tabellarisch zusammengestellt. Wenn sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Biotoptypen der Flächen verändern, werden sie einem neuen Typ zugeordnet und erhalten einen zugehörigen Grundwert P der Biotoptypenwertliste. Die Multiplikation des Grundwertes mit der Fläche des Biotoptyps ergibt dann den Gesamtwert. Der Gesamtbiotopwert des Ausgangszustandes wird dann vom Gesamtwert des Planungszustandes gemäß den Aussagen des Bebauungsplanes abgezogen. Der hieraus resultierende Wert stellt dann den zu kompensierenden Umfang des Eingriffs dar.

Die Eingriffsbilanzierung bezieht sich auf den südlichen Bereich (Bereich 2) des Bebauungsplanes. Dieser Bereich umfasst das Mischgebiet, das Sondergebiet SO 6 für die erforderlichen Stellplätze der Sportnutzung, das Regenrückhaltebecken und die Von-Are-Straße.

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten. Dies trifft auf den nördlichen Bereich (Bereich 1 des Bebauungsplans) zu, da hier Eingriffe bereits vor der Planung zulässig waren. Die Beachtung der Belange des Naturschutzes in der Abwägung bleibt davon unberührt. Im Bebauungsplan werden für diesen Bereich 1 Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und zur Eingrünung und Abgrenzung der Sportplatzflächen nach Süden festgesetzt. Diese Maßnahmen sind jedoch kein Bestandteil der Bilanzierung.

¹⁹ An dieser Stelle sei auf die Definition eines Eingriffes in Natur- und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG und §§ 4 und 6 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG-NRW) verwiesen.

Flächenanteile vor der Bebauung (Bereich 2)

Code	Biototyp	Fläche qm	Grundwert A	Wertfaktor	Biotoppunkte
3.4	Glatthaferwiese	8.556	6 ¹	6	51.336
3.4	Glatthaferwiese (Bodenauf- füllung)	7.057	3 ²	3	21.171
1.1	Versiegelte Fläche	800	0	0	0
7.4	Gehölzfläche	17.536	6	6	105.216
Summe		33.949			177.723

Abbildung 10: Bilanzierung des Eingriffs vor Bebauung

¹ Aufwertung der Grünlandfläche um drei Wertepunkte aufgrund seiner Bedeutung als Trittstein- und Vernetzungsbiotop (Biotopkataster LANUV 2011)

² Abwertung der Grünlandfläche um drei Wertepunkte aufgrund der veränderten Bodenstruktur

4.11.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Verringerung der Auswirkungen auf die Umwelt werden folgende Maßnahmen getroffen und in den Bebauungsplan als Festsetzungen, Hinweise oder Empfehlungen aufgenommen oder auch durch städtebaulichen Vertrag gesichert:

- Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Neuversiegelungen sowie Erhalt und Schaffung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren
- Durch die Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen zur wasser-durchlässigen Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Feuerwehrumfahrten wird die Flächenversiegelungen in den Sonder- und Mischgebietsflächen indirekt auf das unbedingt notwendige Maß reduziert
- Erhaltung und Ergänzung von Baumgruppen, Einzelbäumen und Gehölzstrukturen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen
- Anlage eines Grünzuges an der westlichen Plangebietsgrenze mit heimischen Gehölzen
- Zur Minimierung der Anlock- und Fallenwirkung der von dem Vorhaben ausgehenden Lichtemissionen werden in dem artenschutzrechtlichem Gutachten des Büros Lederer Empfehlungen für die Gestaltung von Fassaden sowie für die Art und Ausstattung der Außenbeleuchtung gegeben, die im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen wurden
- Als Ersatz für den Verlust potentieller Quartier- bzw. Höhlenstandorte werden Vogel – und Fledermauskästen in den verbleibenden Gehölzbeständen aufgehängt
- Die Verkehrsflächen werden auf das verkehrstechnisch unbedingt notwendige Maß beschränkt, um die Flächenversiegelung bzw. den Flächenverbrauch zu minimieren

4.11.3 Bewertung des geplanten Eingriffs

Flächenanteile gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Bereich 2)

Code	Biotoptyp	Fläche qm	Grundwert P	Wertfaktor	Biotoppunkte
1.2	Mischgebiet/ Bebauung	6.682	0,5	0,5	3.341
1.2	Verkehrsfläche	1.964	0,5	0,5	982
4.5	Grünflächen im Mischgebiet	4.455	2	2	8.910
1.3	Stellplatzflächen Schotterfläche	12.103	1	1	12.103
9.1	Regenrückhaltebecken/GFL	1.911	2	2	3.822
7.4	Gehölzfläche (Bestand)	1.690	6	6	10.140
7.2	Hecken / Gehölzstreifen (Neuanlage)	5.144	5	5	25.720
Summe		33.949			65.018

Differenz der Biotoppunkte vor und nach der geplanten Bebauung

	177.723 – 65018 =	112.705
--	-------------------	----------------

Abbildung 11: Bilanzierung des Eingriffs gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans

Für die geplante Maßnahme ergibt sich aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ein Kompensationsbedarf von 112.705 Biotopwertpunkten, der innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann.

4.11.4 Kompensationsmaßnahmen im Baugebiet

Ein Teil des Eingriffs wird unmittelbar im Baugebiet durch eine Aufwertung der Biotopstrukturen insbesondere durch Pflanzmaßnahmen (siehe Kapitel 4.8 und 4.9) ausgeglichen.

Vorgesehen ist das Gebiet (Bereich 2 des Bebauungsplanes) entlang der Wiedenbrücker Straße und der Von-Are-Straße mit einer Baumreihe einzufassen.

Nach Westen ist hier eine Eingrünung des Plangebietes mit der Anlage einer mehrreihigen Gehölzpflanzung vorgesehen. Dieser 2000m² große Gehölzstreifen dient als Ausweichlebensraum für den Verlust eines Bruthabitats der Nachtigall (Fläche F6 und F7).

Ebenso werden Festsetzungen zur Bepflanzung der Stellplatzflächen im Sondergebiet SO6 und zur Eingrünung des Sportbereichs im Sondergebiet SO 1 bis SO 3 getroffen.

Die Erhaltung von Baumgruppen, Einzelbäumen und Gehölzstrukturen (Maßnahmen E1 - E4 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes) soll vorwiegend im nördlichen Planungsbereich (Bereich 1) und auf einer Fläche südlich der Von-Are-Straße festgesetzt werden, um die ökologische Ausgleichsfunktion zu erhalten und den Lebensraum der geschützten Tierarten. Der Gehölzriegel im Norden (Fläche E1) stellt ein Bruthabitat für die Nachtigall dar und ist auch aufgrund dessen schützens- und erhaltenswert.

Die Eichenbaumreihe am südwestlichen Rand entlang der Goethestraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Sie ist aber im angrenzenden Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 296 „Goethestraße-Nord“ als zu erhalten festgesetzt.

Die beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind so konzipiert, dass eine landschaftsgerechte Einbindung des Geländes erfolgen kann. Ziel ist die Entwicklung eines ungleichartigen, vielschichtigen Bestandes. Pflegemaßnahmen sind extensiv durchzuführen

4.11.5 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die vergleichende Bilanzierung führt im Ergebnis dazu, dass durch die Planungsinhalte ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, der innerhalb des Planungsbereiches nicht ausgeglichen werden kann. Für den Eingriff in Höhe von 112.705 Biotop-Wertepunkten ist ein Ausgleich erforderlich, der nur außerhalb des Bebauungsplanbereiches realisiert werden kann.

Die Stadt Lippstadt hat für diese Zwecke in der Lippeaue (Gemarkung Lippstadt, Flur 59, Flurstück 73) eine Fläche erworben, die ca. 7,4 ha groß ist und über ein Biotop-Wertepunktpotential von insgesamt 385.200 Wertepunkten verfügt. Für die Bebauungspläne Nr. 231 "Auf der Schanze", Nr. 239 "Wasserturm", Nr. 162 "Seilerweg" und Nr. 257 „Am Scheidebusch“ wurden bereits 271.642 Wertepunkte für erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen. Die mit dieser Planung auszugleichenden 112.705 Wertepunkte können somit auf dieser Fläche kompensiert werden. Bei einer für diese Fläche vorgesehenen Aufwertung von durchschnittlich 5,2 Wertepunkten/m² ergibt sich daher eine erforderliche Ausgleichsfläche von 21.674 m². Die Maßnahmen wurden bereits durchgeführt.

Durch entsprechende Zuordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB auf die Sondergebietsfläche SO 6, das Regenrückhaltebecken, die Mischgebietsfläche und öffentlichen Grünflächen mit den Straßenverkehrsflächen wird diese anteilige Flächengröße im Bebauungsplan festgesetzt.

Die insgesamt ca. 7,4 ha große Ausgleichsfläche in der Lippeaue wurde vor der Extensivierung überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Zur Lippe stockt ein Ufergehölz. Der Bereich gehört zu dem Projektgebiet "Hellinghäuser Mersch", das vom Staatl. Umweltamt realisiert wurde. Zur Verbesserung der auenökologischen Verhältnisse wurde die Lippe in diesem Abschnitt verbreitert. In den südlich zur Lippe gelegenen Flächen ist eine Flutmulde als natürliches Strukturelement der Lippeaue angelegt worden. Diese Flutmulde wird bereits bei kleineren Hochwässern durch die Lippe gefüllt und verursacht die gewünschte Wasserspiegelabsenkung im Innenstadtbereich. Die Flächen sollen als Grünland extensiv bewirtschaftet werden.

Die 21.674 m² große Fläche wird zukünftig wie folgt bewirtschaftet:

1. Nutzung als zweischürige Wiese oder Mähweide
2. Abräumen des Mähgutes
3. kein Pflegeumbruch und keine Nachsaat
4. Mahd nicht vor dem 15.06., 2. Mahd ab dem 01.09.
5. Nutzung als Weide mit 2 Tieren pro ha
6. keine Biozidanwendung, keine Gülle, keine Kalkung

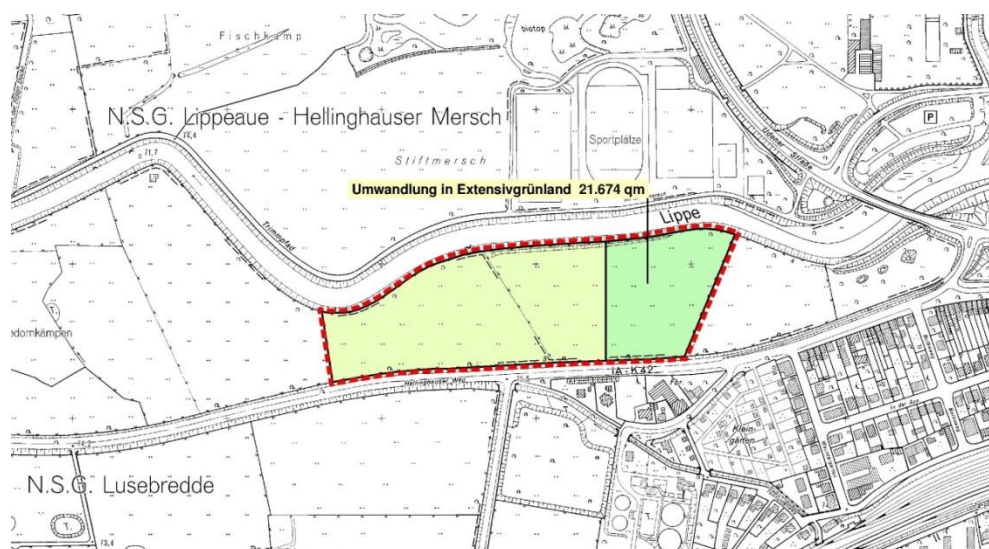


Abbildung 12: Lage der externen Ausgleichsfläche, Auszug aus der DGK 5

Die Maßnahme trägt zur Kompensation des Retentionsraumes bei. Durch die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen gilt der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorgenommen wird, als ausgeglichen.

4.12 Gestaltungsvorschriften

Zur optisch ansprechenden Gestaltung der Grundstücke im Ortseingangsbereich von Lippstadt wird festgesetzt, dass die Stellplätze und ihre Zufahrten und die Feuerwehrumfahrten aus wasserdurchlässigem Material zu gestalten sind (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit breitem Fugenabstand). Damit kann gleichzeitig einer übermäßigen Versiegelung vorgebeugt werden und zugleich dem Eigentümer noch ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bebauung des Grundstücks gegeben werden.

4.13 Denkmalschutz / Archäologie

Wie aus der Preußischen Urkarte hervorgeht, befand sich im nördlichen Planbereich der Hof Bruchbaum. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich noch Reste dieses Hofes und/oder Reste älterer Vorgängerbauten im Boden erhalten haben, die bei Bodeneingriffen aufgedeckt werden könnten. Zudem betrifft die Planung den in ur- oder frühgeschichtlicher Zeit intensiv besiedelten Hellweg- Lipperaum. In diesem Raum sind bereits zahlreiche archäologische Fundstellen bekannt. So ist bei Bodeneingriffen mit der Aufdeckung von bisher unbekannten Siedlungsspuren zu rechnen. Nach dem Urteil des OVG NRW vom 20.09.2011, Az. 10 A 2611/09, UA, S. 17 müssen Bodendenkmäler auch bei Entdeckung nach Plangenehmigung aufgrund der bestehenden Sicherungsverpflichtungen nach dem DSchG NW in die Denkmalliste eingetragen und entsprechend berücksichtigt werden. Zur Vermeidung von Bauzeitverzögerungen und zur Herstellung von Planungssicherheit wird eine qualifizierte Prospektion mittels Baggerschnitten auf Kosten des Vorhabenträgers (Verursacherprinzip) empfohlen.



Abbildung 13: Hof Bruchbaum (Preußische Urkarte)

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Die Anmerkungen zum Bodendenkmalschutz werden in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen.

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es besteht aufgrund der o.a. Hinweise des LWL-Archäologie für Westfalen kein akuter Handlungsbedarf und für die Durchführung der Bauleitplanung kein unüberwindbares Hindernis.

4.14 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. In den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Arnsberg (Stand: Juni 2013), die im Rahmen der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie aufgestellt wurden, befindet sich das Plangebiet bei einem HQ 100 nicht im überfluteten Gebiet. Das HQ 100 bezeichnet ein Gebiet, in dem ein Hochwasser statistisch gesehen alle hundert Jahre auftritt. Für Gebiete, die von dieser statistischen Wahrscheinlichkeit betroffen sind, ist die Gemeinde verpflichtet Hochwasserschutzmaßnahmen zu ergreifen. Lediglich geringe Teile des Plangebietes (Flussgraben, Teile der Ackerfläche außerhalb

des Plangebietes) werden bei dieser Wahrscheinlichkeit bei einem Ausfall des technischen Hochwasserschutzes überflutet. Die „Erläuterungskarte 14“ des „Regionalplans – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ der Bezirksregierung Arnsberg (aus 2012) weist das Plangebiet jedoch als potenziellen Überflutungsbe- reich der Lippe aus. Im Falle eines Jahrhunderthochwassers und zeitgleichem Bruch des ca. zwei Kilometer entfernt liegenden Lipperoder Deiches kann es zu einer Überschwemmung des Gebietes kommen. Aufgrund Maßnahmen im Hochwasser- schutz und neueren Berechnungen zum Hochwasserschutz im Rahmen des Hoch- wasserrisikomanagements werden der Abwägung im Bebauungsplan die neueren Berechnungen aus dem Hochwasserrisikomanagement zugrunde gelegt.

Das Bebauungsplangebiet kann jedoch bei Extremhochwasser (HQ_{extrem}) mit einer extrem seltenen statistischen Wahrscheinlichkeit von im Mittel seltener als alle 100 Jahre betroffen sein. Diese Ereignisse werden auch als „Jahrtausendhochwasser“ bezeichnet. Die potentiellen Überschwemmungsgebietsflächen sind im Bebauungs- plan nachrichtlich dargestellt. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes sei an die- ser Stelle hingewiesen.²⁰ Hier werden die Maßnahmen zur Eigenvorsorge erläutert. Die Gemeinden sind nicht verpflichtet für diese extrem seltenen Ereignisse Vorsorge im Sinne einer Freihaltung der Flächen zu tragen, dennoch muss den Belangen des Hochwasserschutzes berücksichtigt und abgewogen werden.

Für eine stark vom Hochwasser betroffene Gemeinde wie Lippstadt wäre eine Frei- haltung der Flächen, die mit Extremhochwasser belastet sind, ein unverhältnismäßig großer Einschnitt in eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Die Freihaltung von Flächen zum Schutz vor Hochwasserereignissen mit einer statistisch geringeren Wahrscheinlichkeit als alle 100 Jahre, würde die Entwicklung von Bauland in Lip- pstadt stark einschränken bis unmöglich machen. Für den vorliegenden Planungs- raum besteht eine starke Nachfrage im Bereich von Wohnbau- und Gewerbeflächen. Der Schutz vor Hochwasser muss zum einen im Rahmen der Eigenvorsorge durch Objektschutz und bauliche Vorsorge durch den Bauherren gewährleistet werden, zum anderen wird durch die teilweise Erhöhung des Geländes durch Anpassung an die vorhandenen Straßenniveaus ein Hochwasserschutz erreicht. Zur Vermeidung von Überschwemmungen wird generell auf eine Reduzierung der Versiegelung z.B. durch die im Bebauungsplan festgesetzte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von Wegen und Zufahrten verwiesen. Regenwasser wird im Gebiet im Regenrückhaltebecken zurückgehalten und nur gedrosselt an die Kana- lisation abgegeben. Die Verkehrsflächen werden auf das notwendige Maß reduziert. Im Plangebiet dienen die begrünten Flächen und die Ausgleichsflächen als Puffer zur Regenrückhaltung.

Um den Verlust an Retentionsraum auszugleichen werden extern 21.674 m² Aus- gleichsflächen ausgewiesen und dem Bebauungsplan zugeordnet. In der Hellinghäu- ser Mersch wird zur Verbesserung der auenökologischen Verhältnisse die Lippe in diesem Abschnitt verbreitert. In den südlich zur Lippe gelegenen Flächen ist eine Flutmulde als natürliches Strukturelement der Lippeaue angelegt worden. Die Flut- mulde wird bereits bei kleineren Hochwässern durch die Lippe gefüllt und verursacht die gewünschte Wasserspiegelabsenkung im Innenstadtbereich. Die als Ausgleichs- flächen vorgesehenen Flächen sollen extensiv bewirtschaftet und gepflegt werden.

²⁰ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Hochwasser- schutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge, März 2015

Mit den getroffenen Maßnahmen wird den Belangen einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung entsprochen und gleichzeitig den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen.

Es bestehen für die Durchführung der Bauleitplanung somit keine unüberwindbaren Hindernisse. Die Festsetzungen sind mit dem Ziel des Bebauungsplans zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar.

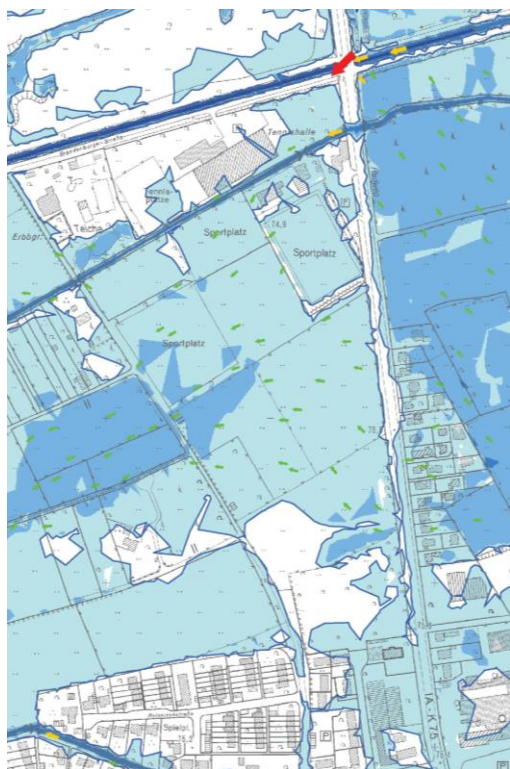


Abbildung 14: Hochwassergefahrenkarte aus der EG-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie, Hochwasserszenario Extremhochwasser, Bezirksregierung Arnsberg, Stand 06/2013

4.15 Wasserrechtliche Vorschriften

Der Flußgraben stellt nach dem Wassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG) ein Gewässer dar. Nach § 31 Abs. 4 LWG ist im Innenbereich ein 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen frei zu halten. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ist verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Dies gilt nicht, wenn das Grundstück im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits bebaut ist oder dort am 16. Juli 2016 bereits Baurecht bestand. Im Bebauungsplan wird der Gewässerrandstreifen nachrichtlich übernommen. Die Vorgaben des LWG sind im Rahmen von Baugenehmigungen zu berücksichtigen. Die Baugrenze wurde unter Berücksichtigung des LWG festgesetzt.

4.16 Altlasten

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest ist im Bereich des Bebauungsplanes eine Altlastenverdachtsfläche Nr. 06-4316-0045 registriert. Es handelt sich um das Grundstück der Tennisanlage südlich der Brandenbur-

ger Straße. Hier war vor der Nutzung als Tennisanlage ein Zwischenlagerplatz für LKW. Genauere Untersuchungen der Bodenbelastung wurden hier bisher jedoch noch nicht durchgeführt. Falls im Bereich der Altlastenverdachtsfläche eine Nutzungsänderung oder Eingriffe in den Boden vorgenommen werden sollen, sind vorher entsprechende Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen durchzuführen und die Ergebnisse gutachterlich zu bewerten. Das Gutachten ist mit dem Kreis Soest abzustimmen. Sollten bei Erdarbeiten außerhalb der Altlast-Verdachtsfläche Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Die Kennzeichnung wurde gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Im Bestand besteht kein Handlungsbedarf. Durch die vorhandene Altlastenverdachtsfläche bestehen für die Durchführung der Planung keine unüberwindbaren Hindernisse.

4.17 Kampfmittelbelastung



Abbildung 15: Auszug Kampfmittelverdachtsplan der Bezirksregierung Arnsberg

Wie aus der Abbildung erkennbar ist wird das Plangebiet lediglich im Norden von einer Fläche berührt, die Artilleriebeschuss ausgesetzt war. Die Fläche liegt nicht innerhalb einer bebaubaren Fläche und ist bereits erschlossen. Handlungsbedarf besteht deshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Sind Bau- oder sonstige Maßnahmen mit Bodeneingriff geplant, ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Lippstadt eine Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Arnsberg zu beantragen, um das Vorhandensein von Kampfmitteln auszuschließen.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Immissionen

5.1.1 Verkehrslärm

Die tägliche Verkehrsbelastung der Wiedenbrücker Straße betrug bei der Bundesverkehrs-zählung im Jahr 2010 im Wochendurchschnitt 6938 KFZ /24h. An Werktagen außerhalb der Urlaubszeiten betrug die Maximalbelastung 7604 KFZ / 24h. Sehr gering im Vergleich zu anderen Kreisstraßen ist die anteilige Belastung durch LKW-Verkehr mit 2,1% nachts bzw. 1,7% tags.

Beim Vergleich der im Abstand von 5 Jahren durchgeführten Zählungen ist festzustellen, dass bis zum Jahr 2000 eine Zunahme der Verkehrsmengen zu verzeichnen war. Seit 2005 hingegen ist eine Abnahme der Verkehrsbelastung im Stadtgebiet festzustellen. Für die Zukunft war mit dem prognostizierten Rückgang der Bevölkerungszahl eine weiter abnehmende Verkehrsbelastung erwartet worden, aufgrund der derzeit stabilen Bevölkerungszahl sollte eher eine zumindest gleichbleibende Verkehrsbelastung zugrunde gelegt werden. Um auf der sicheren Seite zu sein, wird mit durch den Betrieb des Sportplatzes verursachten zusätzlichen 2000 Pkw-Fahrten auf der Wiedenbrücker Straße gerechnet, ein Wert der jedenfalls über den tatsächlich zu erwartenden Verkehren liegt, da auch bei einem ausverkauften Stadion bei Belegung aller Stellplätze und rund 60 Fahrzeugen im Hol- und Bringedienst bei weitem keine 2000 Fahrzeuge zusätzlich auf der Wiedenbrücker Straße fahren können. Im Schnitt werden in der Oberliga 500-600 Besucher erwartet, die natürlich auch z.T. Mitfahrer sind oder das Rad nutzen.

Außerdem wird bei der Berechnung mit 2000 zusätzlichen Kfz-Fahrten der Schwerlastanteil beibehalten, obwohl die zusätzlichen Fahrten fast ausschließlich aus Pkw bestehen dürften. Der tatsächliche Lkw-Anteil, der maßgeblich den Immissionspegel mitbestimmt, ist deshalb niedriger. Damit wurde eine sehr konservative nachbarschützende Vorgehensweise gewählt. In den Berechnungen sind deshalb Sicherheiten vorhanden. Die rechnerische Pegelerhöhung fällt mit 0,8 dB(A) dennoch so niedrig aus, dass davon ausgegangen werden kann, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung nicht entsteht. In der Literatur wird davon ausgegangen, dass Pegelerhöhungen erst ab + 3 dB(A) hörbar sind. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse findet nach herrschender Meinung erst oberhalb der Grenzwerte für ein Mischgebiet nach der 16. BImSchV statt. Dieser Wert liegt bei 64 dB(A) im Tageszeitraum. Mit unter 63 dB(A) an einer Gesamtverkehrsbelastung wird dieser Wert nicht erreicht.

Die Lärmemissionen der Wiedenbrücker Straße führen im Nahbereich der Straße zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete; Die Werte der 16. BImSchV werden allerdings im geplanten Mischgebiet eingehalten. Eine Notwendigkeit passive Schutzmaßnahmen in diesem Bebauungsplan festzusetzen besteht daher nicht. Zwar ist die Lage unmittelbar an der Wiedenbrücker Straße für gewerbliche Nutzungen besonders attraktiv. Im Falle einer Nutzung für Wohnungen können allerdings auf dem jeweiligen Baugrundstück relativ leicht Vorkehrungen für einen weitergehenden Lärmschutz getroffen werden, etwa durch eine entsprechende Grundrissgestaltung und Orientierung von Außenwohnbereichen nach Westen, da der Lärm vor allem aus Richtung Osten kommt.

Der Lärm, der durch die Parkplatznutzung erzeugt wird, ist nach der 18. BImSchV mit der Festsetzung eines Mischgebietes vereinbar. Richtwertüberschreitungen würden sich nach dem schalltechnischen Gutachten in der abendlichen Ruhezeit im nördlichen Teil des Mischgebietes ergeben. Da bei Spielen nach 20.00 Uhr eine Überschreitung der Richtwerte an der umgebenden Wohnbebauung vorhanden ist, darf im Baugenehmigungsverfahren lediglich eine Spielerlaubnis bis 20.00 Uhr erteilt werden. Aufgrund dessen ist auch keine Nutzung des Besucherparkplatzes innerhalb dieser Zeit erforderlich oder möglich. Sollte allerdings zukünftig eine Möglichkeit gefunden werden Spiele mit großer Zuschauerzahl doch in der Ruhezeit verträglich stattfinden zu lassen, könnte eine Überschreitung der Richtwerte im Mischgebiet vermutlich vermieden werden, indem im südlichen Teil der Stellplatzanlage ein ausreichend breiter Streifen abgesperrt und nicht für die Nutzung frei gegeben wird. Dies wäre dann im Baugenehmigungsverfahren auch hinsichtlich der Auswirkungen auf den Stellplatznachweis zu klären.

Die Kommunikationsgeräusche der das Stadion verlassenden Zuschauer sind regelmäßig nicht relevant. Das ergibt sich aus Erfahrungen des Schallgutachters bei diversen Messungen in der Nachbarschaft der Bielefelder Alm (auch zu Bundesliga-Zeiten), der Stadien Verl und Rheda-Wiedenbrück sowie aus dessen Erfahrungen als Zuschauer dutzender Heimspiele (Bundesliga und Europapokal) des SV Werder Bremen. Lediglich einmal nach einem Heimspiel im Heidewald-Stadion (Gütersloh) hat es im Zusammenhang mit einer Schlägerei zwischen Zuschauern aus Cottbus und Gütersloh eine relevante Geräuschkulisse gegeben.

Derartige Ereignisse, die möglicherweise sogar von strafrechtlicher Relevanz sind, gehören jedoch nicht zum bestimmungsgemäßen Betrieb einer Sportanlage und sind somit auch nicht Bestandteil der schalltechnischen Prognose.

5.1.2 Sportlärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 285 wurde für die Erneuerung und Erweiterung der Sportanlagen des SV Lippstadt 08 eine Geräuschimmissionsprognose nach der Sportlärmschutzverordnung (18. BImSchV) durchgeführt. Da sich im Gerichtsverfahren herausstellte, dass auch die Prognose - insbesondere hinsichtlich der Bewertung der sogenannten „seltenen Ereignisse“ - Schwachstellen aufwies, ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 ein neues schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden (Fa. AKUS, Herr Dipl.-Phys. Brokopf). Das Gutachten betrachtet die von den unterschiedlichen Nutzungen des Plangebietes auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusch-Immissionen. Außerdem die Belastung des neuen Mischgebietes durch Verkehrslärm und durch die Nutzungen des Plangebietes. Die Frage, ob im Süden des Plangebietes ein Misch- oder Gewerbegebiet ausgewiesen wird, ist auch aufgrund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zugunsten des Mischgebiets entschieden worden.

Als Schallquellen wurden die fussballtypischen Geräuschemissionen der aktiven Spieler, der Schiedsrichter (Schiedsrichterpfiffe), der Zuschauer, die tennistypischen Geräuschemissionen und der PKW-Parkverkehr berücksichtigt. Als Schallquellen der Verkehrsgeräusche wurde der PKW-Verkehr auf der Wiedenbrücker Straße berücksichtigt. Nicht berücksichtigt sind die Geräusche, die durch Lärminstrumente verursacht wurden. Da bei einer Volllastung des Stadions eine grenzwertige Belastung innerhalb der Normalzeit ermittelt wurde, muss durch das Baugenehmigungsverfahren ein Ausschluss der Lärminstrumente gewährleistet werden.

Da sich bei ersten Berechnungen die Notwendigkeit einer Lärmschutzwand für das Gebäude Wiedenbrücker Straße 83 a ergeben hat, ist diese Lärmschutzwand festgesetzt und in die weiteren Berechnungen eingeflossen. Die Lärmschutzwand muss 18m lang und 2 m hoch sein und die im Gutachten aufgeführten Eigenschaften besitzen. Der Standort der Lärmschutzwand befindet sich im Eigentum des SV Lippstadt, die Realisierbarkeit ist damit gewährleistet.

Die Lautsprecheranlage muss für den Lärm armen Betrieb konzipiert und dann eingepegelt und versiegelt werden, damit diese nicht zu einer Erhöhung der Lärmpegel beiträgt. Im Zusammenhang mit dem Neubau des Stadions Verl wurde ein derartiges Vorhaben, das von einer bundesweit tätigen Verler Fachfirma durchgeführt wurde, messtechnisch begleitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Nachbar schützenden Zielpegel eingehalten werden und im Stadion dennoch eine gute Verständlichkeit gegeben ist. Der Nachweis der Einhaltung der Zielpegel erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Kritisch sind an den schutzbedürftigen Immissionspunkten lediglich die Spiele der 1. Mannschaft des SV. Es sind die Zuschauerzahlen der letzten Jahre in der Ober- und Regionalliga betrachtet worden.

Der bisherige Spielbetrieb des SV Lippstadt 08 weist im Rückblick der letzten 6 Jahre bei Heimspielen selbst in dem Jahr der Regionalligasaison 2013/2014 in einem Spitzenspiel eine maximale Zuschaueranzahl von 2.418 auf, bei einem Zuschauerdurchschnitt von 915 Zuschauern. Selbst in dieser Saison wäre somit das neu errichtete Stadion nie voll ausgelastet gewesen. Der bisherige Oberligabetrieb seit dem Abstieg weist bei Heimspielen eine durchschnittliche Zuschauerzahl von 500-600 Zuschauern auf (ohne Berücksichtigung des Spiels gegen Bayern München anlässlich des 60. Geburtstags von Karl-Heinz Rummenigge).

Da das Stadion nur sehr selten von mehr als 1500 Zuschauern besucht wird, sind für die weiteren Berechnungen zwei Fälle zugrunde gelegt worden. In Variante A wird ein typisches Spiel mit bis zu ca. 1500 Zuschauern betrachtet, in Variante B ein ausverkauftes Spiel mit bis zu ca. 3750 Zuschauern. Nachdem die Zielsetzung der Planung auf die Errichtung eines Stadions mit 2550 Zuschauern konkretisiert wurde, ist das Gutachten nicht überarbeitet worden, da von 2550 Zuschauern jedenfalls eine geringere Emission ausgeht als von 3750 und auch bei dieser Zahl es zu keinen Richtwertüberschreitungen kommt. Auf der anderen Seite hat der Fall 1500 Zuschauer gezeigt, dass auch mit einer deutlich geringeren Zuschauerzahl keine ausreichend günstigen Werte in der abendlichen Ruhezeit erreicht werden, so dass aus einer Berechnung für den Fall 2550 Zuschauer nicht mit neuen Erkenntnissen zu rechnen wäre.

Es wurden folgende Belastungssituationen im Gutachten berechnet:

Werktags, Normalzeit – Dienstag

Da kein Spiel der 1. Mannschaft stattfindet, werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 12 dB(A) unterschritten, der Fall ist also unkritisch.

Werktags, Normalzeit – Samstag

In der Variante A werden die Richtwerte um mindestens 4 dB(A), in der Variante B um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Die Belastungen bewegen sich damit im Rahmen der Richtwerte und werden als zumutbar bewertet.

Werktags, abendliche Ruhezeit

In beiden Varianten kommt es zu Überschreitungen der Richtwerte an den Immissionspunkten I4-I6 (Wiedenbrücker Straße) I7 (Wohnhaus nördlich des Hauptspielfeldes) und I10 (nordöstlicher Rand des Baugebietes Goethestraße Nord). In der Variante A um bis zu 8 dB(A), in Variante B um bis zu 12 dB(A). Um die Überschreitung der Richtwerte zu vermeiden, können daher Spiele in der abendlichen Ruhezeit nicht stattfinden. Spiele in der Ruhezeit gehören nicht zu den regulären Spielzeiten, sie kommen auf Vereinbarung der gegeneinander antretenden Vereine zustande. Der Verein ist daher nicht darauf angewiesen, eine Betriebserlaubnis für diesen Zeitraum zu erhalten. Daher steht diese Einschränkung der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Sonntags, Normalzeit

Die Immissionswerte werden in beiden Varianten an allen Immissionsorten eingehalten. Im Falle der Variante B werden die Richtwerte an einzelnen Immissionsorten erreicht. Die Belastungen werden als zumutbar bewertet.

Sonntags, mittägliche Ruhezeit

Zu diesem Zeitpunkt findet kein Fußballspiel der 1. Mannschaft statt, es kann aber zu einer Nutzung der Tennisplätze kommen. In diesem Fall werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten um mindestens 12 dB(A) unterschritten, der Fall ist also unkritisch.

Auch die zu erwartenden Spitzenpegel sind laut Gutachten unkritisch.

Die Nutzung der Sportanlagen können demnach weitestgehend im Einklang mit den nachbarlichen Ruhebedürfnissen durchgeführt werden. In den abendlichen Ruhezeiten führen Fußballspiele auf dem Hauptplatz mit vielen Zuschauern allerdings zu deutlichen Richtwertüberschreitungen. Da bereits in dieser Zeit eine Überschreitung der Richtwerte vorhanden ist, wurde auf die Berechnung im Nachtzeitraum verzichtet. Die daraus resultierende Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist aber mit der ordnungsgemäßen Nutzung der Anlage vereinbar.

5.1.3 Effizienz zusätzlich geforderter Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 285 wurde gefordert, Lärmschutzeinrichtungen entlang der Südseite Tribüne wie auch der Sportanlage als auch entlang der östlichen Grenze der Stellplatzfläche einzurichten und die Zufahrt der Stellplatzfläche zur Goethestraße anzulegen, um den betroffenen Anwohnern höheren Lärmschutz zu gewährleisten. Diese Forderungen wurden im zugehörigen Lärmschutzgutachten hinsichtlich ihrer Wirkung überprüft und verworfen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 312 werden die Vorschläge nochmals betrachtet.

Der aktive Schallschutz an der Südseite des Hauptplatzes könnte eine Nutzung des Hauptplatzes auch in der abendlichen Ruhezeit ermöglichen und zudem den Lärmschutz für die Anwohner weiter verbessern. Im schalltechnischen Gutachten wird dargestellt, dass aufgrund von Lage und Größe der wesentlichen Schallquellen eine 6-8 Meter hohe Lärmschutzwand von der Haupttribüne um die Blöcke E und F herum gebaut werden müsste sowie die Öffnung an der Ostseite der Tribüne abzudichten wäre. Da die Flächen in diesem Bereich knapp sind, käme nur eine Lärmschutzwand in Betracht. Diese hätte zudem den Vorteil näher an der Lärmquelle zu stehen. Geht man von Kosten von 375 €/qm Lärmschutzwand aus (Quelle: Popp, Christian et al., Lärmschutz in der Verkehrs- und Stadtplanung, Bonn 2016) ergeben sich Kosten von 200.000-300.000 € allein für die Errichtung. Hinzu käme die laufende Unterhaltung der Anlage. Dieser Aufwand ist für den Verein nicht tragbar und zudem aufgrund der wenigen durch diese Wand erfassten Schutzfälle unverhältnismäßig teuer. Daher ist ein organisatorischer Lärmschutz durch einen Verzicht auf Spiele in der abendlichen Ruhezeit vorgesehen.

Die Lärmbelastungen durch die Nutzung der Stellplatzanlage liegen deutlich unter den Richtwerten. Es sind wenige Schutzfälle betroffen, die Verbesserung der Immissionssituation wäre aufgrund der großflächigen Schallquelle marginal, sofern keine sehr hohe Lärmschutzwand errichtet würde. Im Ergebnis wäre jede Form einer Lärmschutzwand hier unverhältnismäßig teuer. Zudem wäre sie aus stadtgestalterischer Sicht sehr negativ zu bewerten.

Eine Verlegung der Parkplatzzufahrten wie vorgeschlagen an die Goethestraße ist aufgrund der Einhaltung der Immissionswerte nicht erforderlich und würde Straßenbaukosten an der Goethestraße verursachen. Da zudem der Verkehr auf andere Straßen verlagert würde (Von-Are Straße, Goethestraße), würden andere Wohngebäude belastet und damit überhaupt kein entlastender Effekt eintreten. Die Maßnahme ist nicht erforderlich und hat summarisch betrachtet keine Vorteile.

Durch das Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass unter Beachtung der Betriebszeiten und der Errichtung der Lärmschutzwand die Grenzwerte der 18. BImSchV eingehalten werden. In der Nachbarschaft werden damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Zur Vermeidung von Lärmimmissionen am Wohngebäude in der Wiedenbrücker Straße 83a sind Aufenthaltsräume mit Fensteröffnungen nach Süden nicht zulässig.

5.1.4 Gewerbelärm

Gewerbliche Nutzungen sind nur innerhalb des Mischgebietes zulässig. Damit ist der Störgrad der dort zulässigen gewerblichen Nutzungen auf „das Wohnen nicht wesentlich störend“ festgelegt. Dem Gebot der immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung im § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) wird durch räumliche Trennung der schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierenden oder stör anfälligen Nutzungen damit Rechnung getragen. Das Mischgebiet liegt im Übergangsbereich zu wohnbaulich und gewerblich genutzten Flächen. Im schalltechnischen Gutachten wird nachgewiesen, dass eine Störung der umgebenden Nutzungen aus dem Mischgebiet nicht erfolgt, bzw. sogar der Rahmen für ein Reines Wohngebiet (WR) eingehalten wird.

Durch den mit Eichen bestandenen Pflanzstreifen westlich außerhalb des Plangebietes ergibt sich eine optische und faktische Trennung zwischen dem im Entstehen begriffenen Wohngebiet westlich der Goethestraße und den im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen. Hierdurch wird sowohl gestalterisch als auch planungsrechtlich gewährleistet, dass weder optische noch immissionsmäßig unzulässige Beeinträchtigungen von den gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet auf das angrenzende Wohngebiet ausgehen können.

Im Rahmen der Vermarktung der Gewerbeflächen durch die städtische Wohnungsbau-gesellschaft GWL wird der gewerbliche Teil der Flächen vorzugsweise für Büro- und Verwaltungsnutzungen angeboten. Der Bau von Wohnungen soll durch die GWL selbst durchgeführt werden. An der Grenze zum Wohngebiet Goethestraße ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen.

5.1.5 Sondernutzung Parkplatz

Ausnahmsweise kann der Parkplatz auch während kurzzeitiger Veranstaltungen wie Kirmes, Messen oder vergleichbare Veranstaltungen als Stellfläche genutzt werden. Im Schalltechnischen Gutachten wird die voraussichtliche Belastung der angrenzenden Wohnbebauung bei einer Nutzung als Stellplatz für die Fahrzeuge und Wohnwagen der Schausteller der Herbstwoche berechnet. Demnach bewegen sich die Belastungen innerhalb der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet, stellen also keine unzumutbare Belastung dar.

5.1.6 Lichtimmissionen

Für die zwischenzeitlich bereits fertig gestellte Erneuerung der Flutlichtanlage wurde ein Emissionsgutachten im Rahmen der Baugenehmigung durch das Ingenieurbüro Rößler²¹ erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis: „Die Anforderungen an den Immissionsschutz nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz werden an allen maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld der neu errichteten Beleuchtungsanlage bereits im Neuzustand erfüllt und auch nachhaltig gewährleistet. An keiner der betrachteten Immissionsorte wird eine kritische Lichtimmission erreicht. Insgesamt werden die Anforderungen an den Immissionsschutz bei einer derartigen Ausführung und den angesetzten Grenzwerten ohne zusätzliche Maßnahmen erfüllt.“²² Die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbebauung werden erfüllt. Bei einem Betrieb bis 22.00 Uhr bestehen keine Bedenken. In der Baugenehmigung wird die Benutzung der Flutlichtanlage bis maximal 22 Uhr festgeschrieben.

Das direkt neben dem Hauptspielfeld befindliche Gebäude Wiedenbrücker Straße 83a weist keine Immissionspunkte auf, weil es zur Lichtquelle hin nur das Nebengebäude bzw. vom Wohngebäudeteil nur Fenster der Nebenräume und der Deele angeordnet sind. Die Fenster der immissionsempfindlichen Nutzungen befinden sich hingegen an den von der Lichtquelle abgewandten bzw. durch das Wirtschaftsgebäude verschatteten Fassadenseiten. Zur Vermeidung von Lichtimmissionen sind

²¹ Ingenieur-Büro Rößler: Emissionsgutachten SpA „Am Bruchbaum“, Lippstadt vom 24.10.2011

²² z.B. durch Raumaufhellung an den Gebäudefassaden, durch Raumaufhellung an der Straße oder durch Blendung

deshalb Aufenthaltsräume mit Fensteröffnungen nach Süden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht zulässig.

Die Emissionen der Flutlichtanlage wurden nur bis 22:00 Uhr bewertet, da Spiele auch mit Verlängerung und Elfmeterschießen nur bis zu dieser Zeit stattfinden. Für das daran anschließende Verlassen des Platzes und das Abfahren wird die Flutlichtanlage hingegen nicht mehr benötigt und abgeschaltet. Aufgrund der Einschränkung der Betriebszeiten des Stadions bis maximal 20 Uhr aufgrund der neuen schalltechnischen Berechnung, wird auch die Belastung durch die Flutlichtanlage minimiert.

Zur Eindämmung der Lichtemissionen durch Beleuchtungen an/in gewerblichen Gebäude werden Empfehlungen zur Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Empfehlungen werden insbesondere vor dem Hintergrund des Artenschutzes getroffen. Für die bestehende Flutlichtanlage wurde durch den Kreis Soest keine Berührung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG festgestellt.

5.2 Zentrale Versorgungsbereiche, Wirtschaft

Durch die Festsetzungen zum Einzelhandel im Mischgebiet werden die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lippstadt berücksichtigt und spiegeln sich in der Bauleitplanung wieder. Der Bebauungsplan lässt deswegen lediglich nicht zentrenrelevante Sortimente im Einzelhandel zu und schützt damit die zentralen Versorgungsbereiche. Im Sondergebiet ist kein Einzelhandel zulässig.

Im Stadtgebiet von Lippstadt besteht ein hoher Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes kann ein Beitrag zur Deckung dieses Bedarfs geleistet werden und durch die Bereitstellung von Gewerbeflächen die gewerbliche Wirtschaft gestärkt werden. Die planerischen Festsetzungen geben auch die Möglichkeit Wohnungen für Flüchtlinge und Asylbegehrende unterzubringen.

5.3 Natur, Landschaftsbild und Umwelt

5.3.1 Arten- und Biotopschutz

Bei der Durchführung des Planvorhabens kommt es zu einem Flächenverlust von ca. 1,5 ha Grünland des schutzwürdigen Biotopes BK-43-16-0068 (Biotopkataster LANUV 2011).

Dieser Flächenverlust kann im Planbereich nicht ausgeglichen werden. Aufgrund dessen sind folgende Kompensationsmaßnahmen im naturräumlichen Zusammenhang geeignet, diesen Funktionsverlust zu kompensieren:

- Extensivierung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Anreicherung der Landschaft mit Gehölzstrukturen
- Flächenentsiegelung

Nördlich und westlich des Bebauungsplangebietes bleiben weiterhin zusammenhängende Acker- und Grünlandflächen erhalten, so dass die Vernetzung von Offenlandflächen weiterhin gegeben ist.

Die Bauleitplanung überplant im Wesentlichen Bestandsflächen, um eine planerische Sicherung der Flächen zu erreichen. Innerhalb dieser Flächen werden im Bebauungsplan Pflanzflächen mit Erhaltungs- und Ergänzungspflanzungen festgesetzt. Lediglich im südlichen Teilbereich werden zwischenzeitlich brach liegende Flächen überplant. Auch der Bereich des als Gewerbefläche ausgewiesenen Bereichs war früher schon einmal mit Behelfswohnheimen für Aussiedler und Asylbewerber bebaut.

Im Rahmen der Neuplanung wird die Erschließung auf das notwendige Maß beschränkt. Die landschaftliche Einbindung der Flächen wird durch Pflanzvorschriften und die Ausweisung von Grünflächen gewährleistet. Durch die Überplanung der bislang als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesenen Fläche in Form eines „Mischgebietes“ und der Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens entstehen zusätzliche Grünstrukturen. Weitergehende grünplanerische Festsetzungen werden nicht vorgesehen, um den Eingriff in das Eigentum möglichst gering zu halten. Nördlich und westlich des Bebauungsplangebietes bleiben weiterhin zusammenhängende Acker- und Grünlandflächen erhalten, so dass die Vernetzung von Offenlandflächen weiterhin gegeben ist.

Der Erhalt von vorhandenen Gehölzstrukturen und die Ergänzung bzw. Neuanpflanzung im Bebauungsplangebiet entspricht dem Schutzziel des Biotopkatasters, so dass hier kein Konflikt vorliegt. Durch die Strukturanreicherung wird der Verlust des Lebensraums der Nachtigall wieder ausgeglichen.

Nachhaltige erhebliche Auswirkungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

5.3.2 Landschaftsbild

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es im südlichen Bereich zum Verlust von Grünland und Gehölzstrukturen. Im Bebauungsplan wird dieser Eingriff durch die Eingrünungen der Planbereiche mit heimischen Gehölzen wieder begrenzt und eine Einbindung in die freie Landschaft erreicht. Im nördlichen Bereich finden durch den Bebauungsplan aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung durch Sport- und Spielanlagen keine Veränderungen des Landschaftsbildes statt. Die Gehölzstrukturen in diesem Bereich werden durch die Erhaltungsbindungen geschützt. Durch die Pflanzgebote an der südlichen Grenze des Sportgeländes wird eine bessere Einbindung in die vorhandene Landschaft erreicht.

5.3.3 Boden/Wasser

Mit der Inanspruchnahme der Flächen für die geplante Bebauung und die damit verbundene Versiegelung bzw. Teilversiegelung geht eine Störung der Bodenfunktion einher. Damit verbunden ist der Verlust von Boden mit seinen Funktionen als Speicher, Puffer, Filter und Lebensraum. Versiegelung, Verdichtung und Aufschüttung zerstören gewachsene Bodenprofile und Bodengefüge und verändern die Oberflächenform. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Versiegelung und Inanspruchnahme des Bodens jedoch auf das notwendige Maß beschränkt, z.B. durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für die Gestaltung der Stellplätze. Erschließungsanlagen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Geländeanhöhungen werden im Bereich des Mischgebietes nur soweit unbedingt nötig durchgeführt.

der Bereich zwischen dem Teil 1 und dem Teil 2 des Bebauungsplans bleibt als Retentionsraum für die Belange des Hochwasserschutzes erhalten. Dies wird in Beziehung zu den städtebaulichen Zielsetzungen der Planung als angemessen angesehen, ohne zu stark in die Ausübung der Eigentumsrechte einzugreifen. Durch die externen Ausgleichsflächen wird durch die Anlage von Flutmulden und anderen Ausgleichsmaßnahmen in der Hellinghäuser Mersch ein Ausgleich zum entstehenden Eingriff geschaffen.

Im Planbereich sind bislang keine Bodendenkmale bekannt.

5.3.4 Luft

Stadtklimatisch lässt sich das Bebauungsplangebiet dem Stadtrandklimatop zuordnen. Es ist als Übergangsbereich von der mehr oder weniger geschlossenen Bebauung zum nördlich gelegenen Freiraum durch einen hohen Anteil von Frei- und Grünflächen gekennzeichnet, der ein ausgeglichenes nächtliches Lufttemperaturniveau und i. d. R. gute Austauschverhältnisse aufweist.

Die Grünlandflächen zeichnen sich durch eine hohe Kaltluftproduktion aus. Die Gehölzfläche im Süden bildet jedoch eine Barriere zwischen dem Siedlungsbereich und den Grünlandflächen, so dass der Kalt- / Frischluftfluss, welcher über den Grünlandflächen entsteht in Richtung Wohnbebauung eingeschränkt ist.

Bei der Realisierung des Vorhabens wird die Frischluftproduktion reduziert, da die hierfür wertvollen Gehölzstrukturen entfernt werden. Die Kaltluftproduktion wird nur minimal reduziert. Allerdings ist der Wert des Gebietes für die Versorgung der anliegenden Wohnbebauung mit Frisch- bzw. Kaltluft aufgrund der vorherrschenden Winde aus Süd-West gering. In westlicher Richtung schließen sich an das Plangebiet weitere großflächige Weide- und Wiesenflächen an, die für eine Versorgung mit Kalt- und Frischluftzufuhr sowohl für die vorhandene Wohnbebauung als auch für das neu geplante Gebiet sorgen.

Die Immissionssituation entspricht überwiegend der üblichen Hintergrundbelastung einer Stadt. Der Planbereich ist vorbelastet durch die Emissionen aus dem Kfz-Verkehr der östlich angrenzenden Wiedenbrücker Straße. Es ist nicht zu erwarten dass mit der Bebauung und durch die durch den Verkehr erzeugten Emissionen eine signifikante Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirken. Die Anzahl der zusätzlichen Fahrzeuge, die durch die Nutzung der Sportanlage entstehen, ist bei normalen Spielen des SV Lippstadt 08 relativ gering anzusehen. Aufgrund der Offenheit der Landschaft ist von einer guten Durchlüftung auszugehen.

5.3.5 Klima

Lippstadt weist großklimatisch betrachtet einen maritimen Charakter auf. Dieser zeigt sich in den vorherrschenden westlichen Winden, gemäßigten Temperaturen und reichlichen Niederschlägen mit einem Niederschlagsmaximum im Sommer. Der Frühling beginnt hier zeitig, darauf folgt ein gemäßigter langer Hochsommer und der relativ milde Winter. Im Winter treten häufig Südwinde auf, die kühlere Luftmassen aus dem Süderbergland mit sich bringen (Petermeier 1963). Die mittlere Niederschlagsmenge pro Jahr beträgt in Lippstadt 700-750 mm. Die mittleren Tagespegel der

Temperaturen betragen im Januar 1 - 2° C, im Juli 17 - 18° C (MURL 1989). Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei etwa 9,0° C.

Größere Bedeutung für den Planbereich haben die meso- und mikroklimatischen Verhältnisse. Durch Bäume und Buschreihen gegliederte Freiflächen stellen mikroklimatisch einen Übergang zwischen Freiflächen ohne Gehölze und Waldgebieten dar. Bei Freiflächen wird das thermische Verhalten stark durch die aktuelle Bodenfeuchte geprägt und ist damit direkt von der Witterung abhängig. Dieser Strukturtyp ist daher in sich bezüglich seines Mikroklimas wenig einheitlich. Nachts sind die Flächen durchweg relativ kühl und tragen zur Kaltluftbildung bei. Am Tag divergiert das thermische Verhalten in Abhängigkeit von der Feuchte, der Witterung und der Vegetationsdichte. Insbesondere feuchte Flächen wie die im Plangebiet vorhandenen Grünlandflächen üben dann einen Kühleffekt aus. Insgesamt ist das Mikroklima ausgeglichener als auf reinen Freiflächen. Solche Flächen haben aufgrund ihrer luftreinigenden Wirkung eine hohe Bedeutung.

Durch Versiegelung und Überbauung kommt es zu einer Veränderung der geländeklimatischen Verhältnisse im Bereich des Plangebietes. Im Rahmen der Festsetzung Mischgebietes ist eine Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Schutzgut	anlagebedingte Auswirkungen	Konflikt-potenzial	betriebsbedingte Auswirkungen	Konflikt-potenzial	baubedingte Auswirkungen	Konflikt-potenzial
Boden	Versiegelung und Teilversiegelung von Gehölz- und Grünlandflächen	mittel	gärtnerische und Freizeit-nutzung	sehr gering	Bodenverdichtung	gering
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung Niederschlagswasserversickerung der Verkehrsflächen	gering	keine	-	Risiko des Eintrages von Schadstoffen im Falle von Havarien	sehr gering
Klima / Luft	stärkere Erwärmung versiegelter Flächen geringere Frischluftentstehung	mittel	steigende Emissionen durch Verkehr, Wohnnutzung u. Gewerbebetriebe	gering	Emission von Lärm, Staub und Abgasen, zeitlich begrenzt	gering
Tiere / Pflanzen	Verlust von Lebensraum durch Versiegelung / Teilversiegelung Verlust von Gehölzen	hoch; Kompensation erforderlich	evtl. Zunahme von Störwirkungen durch Verkehr, Wohnnutzung und Gewerbebetriebe	gering	Störung durch Lärmemissionen (örtlich und zeitlich begrenzt)	mittel, mit Vermeidungsmaßnahmen gering
Landschaftsbild	Verlust von Bäumen	mittel, durch Kompensation im Plangebiet	-	-	Baustelleneinrichtung und Lagerflächen	sehr gering
Erholung	keine Betroffenheit	-	nicht relevant	-	Emission von Lärm, Staub und Abgasen, zeitlich begrenzt	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Betroffenheit	-	keine Betroffenheit	-	keine Betroffenheit	-

Tabelle 1: Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter - Konfliktanalyse

5.3.6 Klimaschutz/Klimawandel

Der Bebauungsplan gibt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen für die bauliche Nutzung vor. Den Bauherren werden hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien ermöglicht.

Parallel hierzu können sich die Bauherren durch Beratungen über das Angebot an Fördermaßnahmen in ihrer Entscheidung zur Verwendung regenerativer Energien und über die Energieeinsparverordnung hinausgehende Baustandards informieren.

Die Stadt Lippstadt wird LED-Leuchten entlang der Straßen und Wege vorsehen und in diesem Rahmen ihren Beitrag zum Klimaschutz beitragen.

Für die Lippe wurde im Bereich Lippstadt der bisherige Hochwasserschutz optimiert. Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen werden die Maßnahmen zum Hochwasserschutz weiter verbessert. Insgesamt mindern die umgesetzten Maßnahmen des Hochwasserschutzes das Risiko von Schäden aus Starkregenereignissen für das Stadtgebiet und sind damit geeignet den Folgen des Klimawandels besser als bisher zu begegnen.

Auch mit der Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Plangebiet werden die Belange des Klimawandels berücksichtigt.

5.3.7 Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können im Plangebiet selbst die Auswirkungen reduziert werden. Durch die Kompensation an anderer Stelle wird den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes ausreichend Rechnung getragen und der Eingriff kann als ausgeglichen betrachtet werden. Die Sicherung der Sportflächen, die Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen im Mischgebiet und die Errichtung einer Kindertagesstätte kommt innerhalb der Stadt eine hohe Priorität zu. Die Auswirkungen auf die Natur, das Landschaftsbild und die Umwelt werden insgesamt als nicht erheblich eingestuft. Die getroffenen Maßnahmen werden in Bezug auf die Zielsetzungen des Bebauungsplans als angemessen betrachtet.

5.4 Gemeinbedarfsfolgeeinrichtungen

Durch die Ausweisung des Sondergebiet Sport- und Freizeitbezogene Einrichtungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die bislang vorhandenen Defizite im Sportbereich zu decken und dauerhaft zu sichern. Durch die nun mögliche planungsrechtliche Sicherung des Stadions mit Tribüne wird der Bereich Fußballsport in Lippstadt erheblich aufgewertet.

Das Mischgebiet ist aufgrund seiner Größenausprägung relativ gering. Der Anteil an Wohnbauflächen mit daraus folgenden notwendigen Gemeinbedarfsfolgeeinrichtungen ist als gering anzusehen. Zudem wird durch den geplanten Bau einer Kindertagesstätte ein über das Gebiet hinausgehender Bedarf gedeckt.

5.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke können nach den Vorschlägen des Bebauungsplans geteilt werden.

5.6 Kosten für Erschließungsmaßnahmen

Baustraße, Straßenendausbau und Straßenbeleuchtung
(ohne Grunderwerb) ca. 310.000 €

Regen- und Schmutzwasserkanalisation
incl. Regenrückhaltebecken ca. 101.000€

CEF-Ausgleichsflächen
externe Ausgleichsmaßnahmen ca. 30.000€

Gesamt ca. 441.000€

Die Grundstücke des Mischgebietes werden erschlossen verkauft. Die Kosten für Erschließungsmaßnahmen werden auf die Grundstücke umgelegt.

6 Flächenbilanz

Sondergebiet Sport und Freizeit	96.567 m ²	78,31%
Mischgebiet	12.697 m ²	10,30%
Grünflächen	3.532 m ²	2,86%
Verkehrsflächen	7.155 m ²	5,80%
Flächen für die Regenwasserableitung	3.357 m ²	2,72%
Insgesamt	123.308 m²	100,00%

7 Teil II - Umweltbericht zur 175. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 312 „Am Bruchbaum“

Der Umweltbericht wird in einem gesonderten Berichtband erstellt und ist Teil der Begründung des Bebauungsplans Nr. 312 „Am Bruchbaum“ und der 175. Flächennutzungsplanänderung.

Lippstadt, den 05.08.2017

gez. Sabine Hauptert

gez. Björn Bühlmeier

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis:

Abbildung 1: Grenze des Planbereichs	4
Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan, Teilabschnitt Kreis Soest Hochsauerlandkreis, März 2012	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (158. Änderung)	5
Abbildung 4: Ausschnitt aus der 175. Änderung des Flächennutzungsplans	6
Abbildung 5: Auszug Festsetzungskarte des Landschaftsplan III Lippetal-Lippstadt-West, aus 2006	6
Abbildung 6: Auszug aus dem Biotopkataster NRW des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV 2011) - Schutzwürdige Biotpe	7
Abbildung 7: Auszug Stadtplan Lippstadt	9
Abbildung 8: Luftbild aus dem Jahr 2015	10
Abbildung 9: Luftbild aus dem Jahr 1977	11
Abbildung 10: Bilanzierung des Eingriffs vor Bebauung	39
Abbildung 11: Bilanzierung des Eingriffs gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans	40
Abbildung 12: Lage der externen Ausgleichsfläche, Auszug aus der DGK 5	42
Abbildung 13: Hof Bruchbaum (Preußische Urkarte)	43
Abbildung 14: Hochwassergefahrenkarte aus der EG-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie, Hochwasserszenario Extremhochwasser, Bezirksregierung Arnsberg, Stand 06/2013	45
Abbildung 15: Auszug Kampfmittelverdachtsplan der Bezirksregierung Arnsberg	46
 Tabelle 1: Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter - Konfliktanalyse	 57

Quellenverzeichnis:

AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Am Bruchbaum“ der Stadt Lippstadt, Stand: 24.10.2016

Ingenieur-Büro Rößler: Emissionsgutachten SpA „Am Bruchbaum“, Lippstadt, Oktober 2011

Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz Stadt Lippstadt: Umweltbericht zur 175. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 312 „Am Bruchbaum“, Stadt Lippstadt, September 2016

Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz Stadt Lippstadt: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 312 „Am Bruchbaum“ der Stadt Lippstadt, September 2016

Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 285 der Stadt Lippstadt „Sportgelände Am Bruchbaum“, 2012

BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, Januar 2016

RASt 06: Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, FGSV Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2007

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge, März 2015

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:	Umweltbericht zur 175. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 312 „Am Bruchbaum“, Stadt Lippstadt, September 2016
Anlage 2:	Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 312 „Am Bruchbaum“ der Stadt Lippstadt, September 2016
Anlage 3:	Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 285 „Sportgelände Am Bruchbaum“, Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Wolf Lederer, September 2012
Anlage 4:	Emissionsgutachten SpA „Am Bruchbaum“, Lippstadt, Ingenieur-Büro Rößler, Oktober 2011
Anlage 5:	Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Am Bruchbaum“ der Stadt Lippstadt, AKUS GmbH, Stand: 24.10.2016
Anlage 6:	Fotodokumentation Bestand Wohngebäude Wiedenbrücker Straße 83a

Anlage 6:

Fotodokumentation Wiedenbrücker Straße 83a

