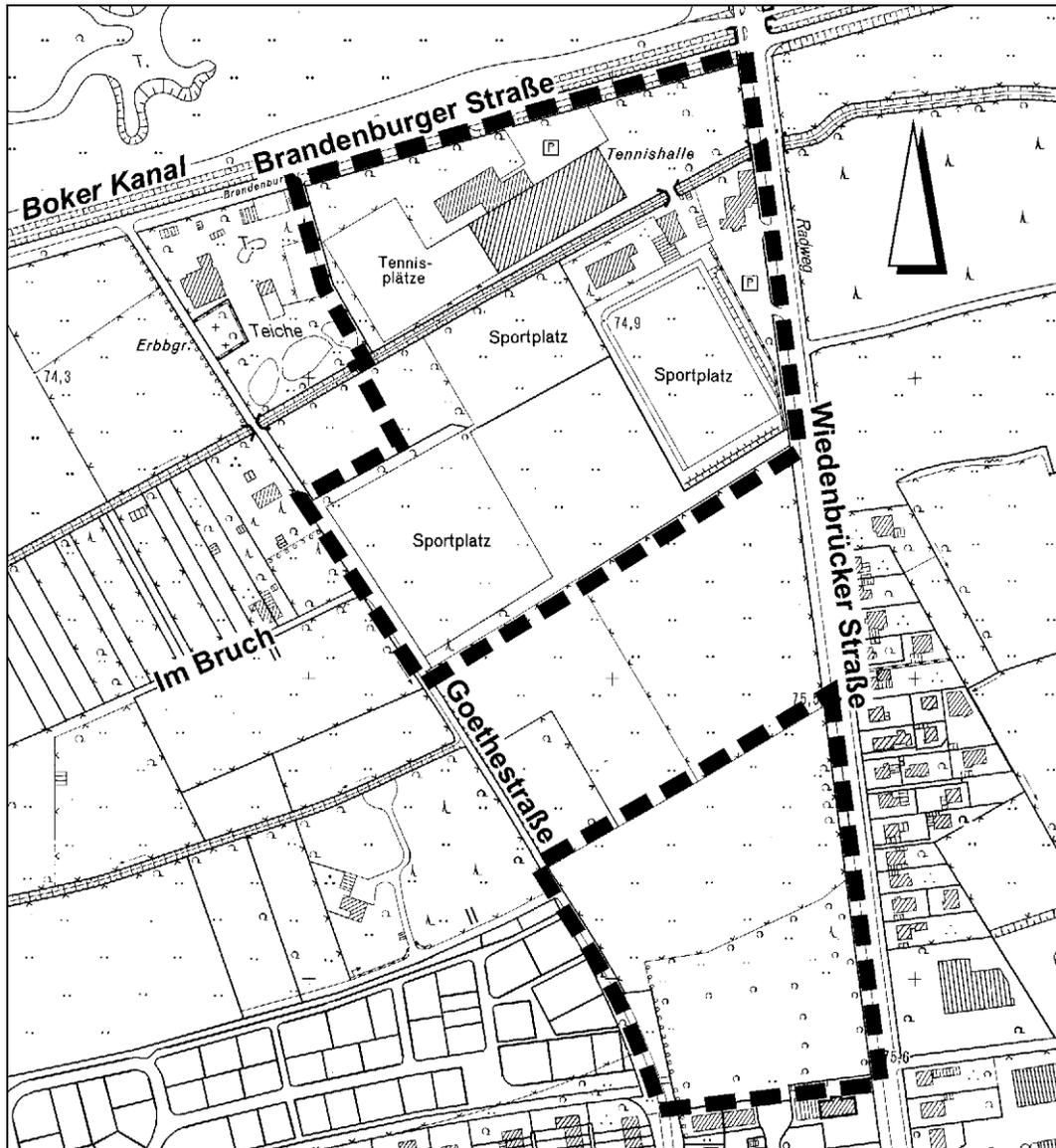




STADT **LIPPSTADT**

## Bebauungsplanes Nr. 312 „Am Bruchbaum“

### Zusammenfassende Erklärung



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungserfordernis.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>5</b>
3.1	Arten- und Biotopschutz .....	5
3.2	Landschaftsbild .....	7
3.3	Boden / Wasser.....	7
3.3.1	Altlasten / Kampfmittelbelastung .....	7
3.4	Luft .....	8
3.5	Klima .....	8
3.6	Mensch / Immissionen.....	9
3.7	Naturschutz- und Landschaftspflege .....	10
3.8	Klimaschutz / Klimawandel .....	10
3.8.1	Hochwasserschutz .....	10
3.8.2	Gewässerschutz.....	11
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung.....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>14</b>

# 1 Planungserfordernis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 312 „Am Bruchbaum“ wird wie folgt abgegrenzt.

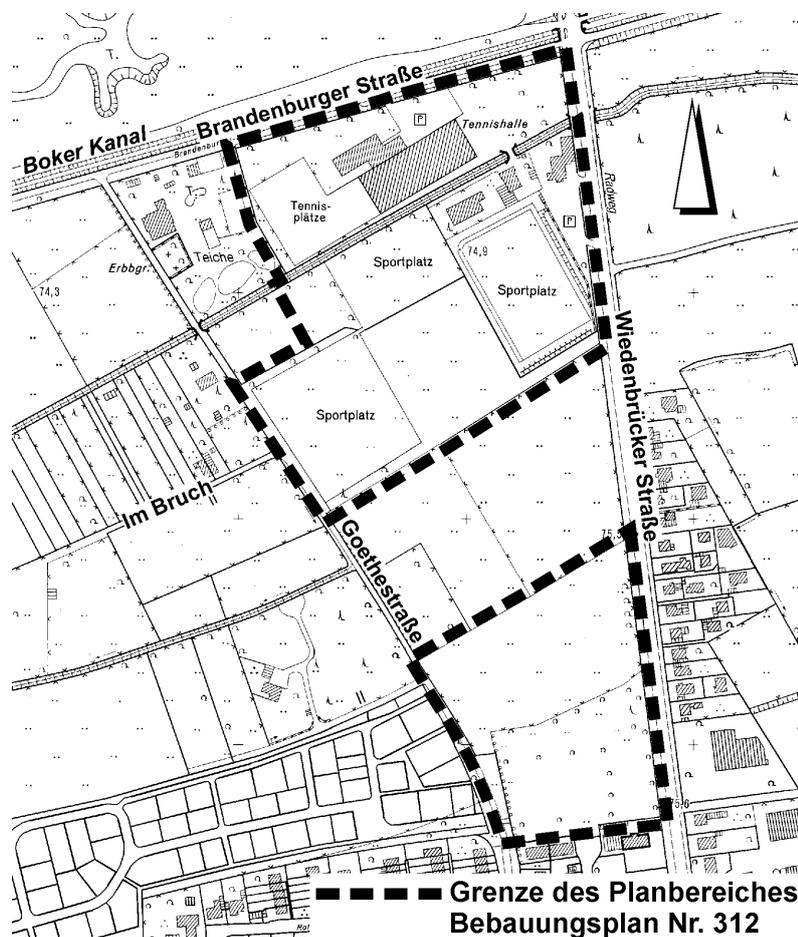


Abbildung 1: Grenze der Plangebiete

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

Die vorhandenen Nutzungen des Sportbereichs im Norden befinden sich derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Neubau der Tribüne<sup>1</sup> 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 soll im übrigen Planungsgebiet gedeckt werden. Insbesondere die Unterbringung einer im nördlichen Stadtgebiet dringend erforderlichen Kindertagesstätte macht die Aufstellung eines Bebauungsplans und damit die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Fragen zur Erschließung, zur Immissionssituation und zur Sicherstellung des Artenschutzes können zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans mit paralleler Flächennutzungsplanänderung gelöst werden.

<sup>1</sup> Anmerkung: Ist zwischenzeitlich aufgrund des Bebauungsplans Nr. 285 realisiert, Baugenehmigung wurde jedoch zurückgezogen

## **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 dessen wurde die parallele 158. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Durch die Erklärung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Rahmen der Normenkontrolle wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt am 19.03.2015 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 „Am Bruchbaum“ und die Durchführung der 175. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die landwirtschaftliche Fläche wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen und der Bebauungsplan 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. 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.

Ein neues schalltechnisches 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 berücksichtigte 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 waren 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 (Lärminstrumente, 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.

Der Bebauungsplan wurde deshalb am 20.03.2017 durch den Rat der Stadt Lippstadt als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 05.08.2017 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

### **3 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Umweltberichts wurde untersucht, ob und inwieweit durch die Planungen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ausgelöst werden.

Mit den vorliegenden Planungen sind überwiegend keine bzw. nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

#### **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 Plangebietes 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 Plangebiet entspricht dem Schutzziel des Biotopkatasters, so dass hier kein Konflikt vorliegt. Durch die Strukturanreicherung wird der Verlust des Lebensraums der Nachtigall wieder ausgeglichen.

Es wurden folgende planungsrelevante Arten (für das MTB 4316) im Untersuchungsgebiet nachgewiesen: Feldsperling, Mäusebussard, Nachtigall, Rotmilan, Pirol, Waldkauz, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus. Durch die Umwandlung von Grünland im Plangebiet werden insbesondere Jagdhabitats / Nahrungsflächen der planungsrelevanten Tierarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, 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 m<sup>2</sup> großer, unterholzreicher Gehölzstreifen im Plangebiet bzw. im Nahbereich erhalten, entwickelt oder angelegt werden (CEF-Maßnahme<sup>2</sup>). 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.

Die Fläche für das Bruthabitat der Nachtigall wird im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lippstadt und dem Eingriffsverursacher sichergestellt und überwacht. Die Fläche befindet sich entlang der westlichen Plangebietsgrenze auf der öffentlichen

---

<sup>2</sup> continuous ecological functionality-measures nach § 44 Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 15 BNatSchG.

Grünfläche und der Mischgebietsfläche. Ebenso wird im städtebaulichen Vertrag die Aufhängung der Nistkästen vereinbart.

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 als Empfehlungen aufgenommen. Im öffentlichen Bereich werden bereits insektenverträgliche LED-Leuchten eingesetzt, im privaten Bereich aus Energiespargründen ebenso fast überwiegend.

Durch die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass keine unüberwindbaren Hindernisse, die einer Vollzugsfähigkeit der Bauleitplanung im Hinblick auf die damit ermöglichten baulichen Maßnahmen entgegenstehen, vorliegen.

Nachhaltige erhebliche Auswirkungen in den Naturhaushalt sowie den Arten- und Biotopschutz sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

### **3.2 Landschaftsbild**

Durch die Aufstellung des Flächennutzungsplans 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.

Nachhaltige erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

### **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. 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 im Bebauungsplan. Erschließungsanlagen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Im Planbereich sind bislang keine Bodendenkmale bekannt.

#### **3.3.1 Altlasten / Kampfmittelbelastung**

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest ist im Bereich des Bebauungsplans eine Altlastenverdachtsfläche Nr. 06-4316-0045 registriert. Es handelt sich um das Grundstück der Tennisanlage südlich der Brandenburger 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 mit dem Kreis Soest abgestimmte Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen durchzuführen und die Ergebnisse gutachterlich zu bewerten. Die Kennzeichnung wurde gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Falls in den übrigen Bereichen altlastenverdächtige Bodenveränderungen auftreten, ist umgehend der Kreis Soest in Kenntnis zu setzen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Im nordöstlichsten Bereich des Bebauungsplans ist eine 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.

Das Konfliktpotential ist insgesamt als mittel bis gering zu bezeichnen.

### **3.4 Luft**

Stadtklimatisch lässt sich das Plangebiet 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 bewirkt wird.

Das Konfliktpotential wird als mittel bis gering eingestuft.

### **3.5 Klima**

Lippstadt weist großklimatisch betrachtet einen maritimen Charakter auf. Größere Bedeutung für den Planbereich haben die meso- und mikroklimatischen Verhältnisse. Durch Versiegelung und Überbauung kommt es zu einer Veränderung der geländeklimatischen Verhältnisse im Bereich des Plangebietes. Durch die Festsetzung Mischgebietes ist eine Veränderung des Kleinklimas durch die Neubepflanzung zu erwarten, welches aber durch Neuanspflanzungen im Gebiet etwas kompensiert werden kann. Im nördlichen Bereich wird lediglich der Bestand überplant. Klimatische Veränderungen

sind deshalb durch diesen Bereich nicht vorhanden. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Das Konfliktpotential ist als mittel bis gering zu bezeichnen.

### **3.6 Mensch / Immissionen**

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Der Erholungswert der Landschaft wird nicht beeinträchtigt. Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Sollten Bodendenkmale gefunden werden, sind sie nach den einschlägigen Vorschriften zu sichern und zu kartieren.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen wirken sich auf das Wohnen nicht wesentlich störend aus.

Die Immissionskonflikte, die sich durch die Ausweisung eines Sondergebiets „Sport- und freizeitbezogene Einrichtungen“ und durch die Festsetzung eines Mischgebietes ergeben, werden im Rahmen der Bebauungsplanung abgearbeitet und nachweislich gelöst. Ein Teil der Problemlösung kann auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert und gelöst werden. Dazu wurde ein Schalltechnisches Gutachten der Firma AKUS GmbH<sup>3</sup> im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 312 „Am Bruchbaum“ erstellt und durch gutachterliche Stellungnahmen ergänzt. Darin werden die Bereiche Sportlärm, Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen und Gewerbelärm aus und auf die Mischgebietsfläche in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung betrachtet.

Die Einwirkungen durch Lärm aus der Sportanlage können durch die Begrenzung der Spielzeiten auf die Normalzeit bis maximal 20 Uhr beschränkt werden. Innerhalb dieser Zeiten können die Richtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden. Für das vorhandene Wohngebäude nördlich des Hauptplatzes wird im Bebauungsplan eine Lärmschutzwand festgesetzt. Weitere lärmindernde Maßnahmen, wie Verbot von Lärminstrumenten, Begrenzung der Zuschauerzahlen, Einpegelungen der Lautsprecheranlage,... müssen auf der Ebene der Baugenehmigung beachtet werden.

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.“<sup>4</sup> Die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbebauung werden gewährleistet. Bei einem Betrieb bis 20.00 Uhr bestehen keine Bedenken. Auf Grund der Spielzeitbegrenzung auf 20.00 Uhr ist davon auszugehen, dass sich der Konflikt hinsichtlich Lichtimmissionen zusätzlich erheblich reduzieren wird.

Durch das Verbot zur Errichtung von Aufenthaltsräumen mit Fenstern nach Süden für das nördlich an das Sportgelände angrenzende Wohnhaus können schädliche

<sup>3</sup> AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 312 „Am Bruchbaum“, 24.10.2016

<sup>4</sup> z.B. durch Raumaufhellung an den Gebäudefassaden, durch Raumaufhellung an der Straße oder durch Blendung

Lichtemissionen vermieden werden. Durch die Begrenzung der Spielzeiten auf maximal 20.00 Uhr werden auch die Beeinträchtigungen durch die Lichtimmissionen geringer.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Die Auswirkungen sind deshalb als nicht erheblich zu betrachten.

### **3.7 Naturschutz- und Landschaftspflege**

Durch die geplanten Maßnahmen finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. §§ 18 - 21 BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind. Die rechtliche Sicherung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Zuordnung der Eingriffsflächen zu externen Ausgleichsflächen. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden innerhalb des Bebauungsplans durch das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern vorgenommen. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

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. Innerhalb dieser Fläche wird der erforderliche Ausgleich von 21.674 m<sup>2</sup> durch die Verbreiterung der Lippe in Form einer Anlage einer Flutmulde und die extensive Bewirtschaftung erbracht.

Durch die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen gilt der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Bauleitplanung vorgenommen wird, als ausgeglichen.

### **3.8 Klimaschutz / Klimawandel**

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die Belange des Klimaschutzes intensiver betrachtet und berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist mit den Belangen des Klimaschutzes vereinbar.

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.

#### **3.8.1 Hochwasserschutz**

Für die Lippe wurde im Bereich Lippstadt der bisherige Hochwasserschutz optimiert. Die umgesetzten Maßnahmen des Hochwasserschutzes mindern 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. Durch die Verbreiterung der Lippe, die Anlage einer Flutmulde auf den

externen Ausgleichsflächen zur Verbesserung der auenökologischen Verhältnisse wird ebenfalls Retentionsraum für die Lippe geschaffen.

Für das Plangebiet sind Hochwasserereignisse als extrem selten prognostiziert (Extremhochwasser, statistische Wahrscheinlichkeit im Mittel seltener als alle 100-Jahre). 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 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 Kanalisation abgegeben. Die Verkehrsflächen wurden auf das notwendige Maß reduziert. Im Plangebiet dienen die begrünten Flächen und die Ausgleichsflächen als Puffer zur Regenrückhaltung.

Um den Verlust an Retentionsraum auszugleichen wurden extern 21.674m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen ausgewiesen und dem Bebauungsplan zugeordnet. In der Hellinghäuser 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 Lippe angelegt worden. Die Flutmulde wird bereits bei kleineren Hochwässern durch die Lippe gefüllt und verursacht die gewünschte Wasserspiegelabsenkung im Innenstadtbereich. Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen sollen extensiv bewirtschaftet und gepflegt werden. Mit den getroffenen Maßnahmen wird den Belangen einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung entsprochen und gleichzeitig den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen.

### **3.8.2 Gewässerschutz**

Innerhalb des Plangebietes ist der Flußgraben vorhanden. Er ist Teil des Oberflächenwasserentwässerungssystems der Stadt Lippstadt. Durch die Änderung des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist hier beidseitig die Ausbildung eines Gewässerrandstreifens erforderlich. Der Gewässerrandstreifen ist von baulichen und sonstigen Anlagen frei zu halten, die Baugrenze wurde verschoben, um die Abstandsflächen zu berücksichtigen. Vorhandene bauliche Anlagen haben Bestandschutz.

## **4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung**

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen drei Stellungnahmen von Bürgern zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein. Die Einwände richteten sich vor allem gegen den Lärm aus dem Stadion mit zu- und abgehendem Verkehr, die Lautsprecheranlage und die Flutlichtanlage. In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Das Schallgutachten, welches Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplans / der Flächennutzungsplanänderung war, gibt den Rahmen des Zulässigen vor. Das Stadion ist danach nur bis 20.00 Uhr ohne Beeinträchtigung nachbarlicher Schallschutzbelange zu betreiben.

Der Nachweis der Zuschauerzahlen auf den einzelnen Tribünenabschnitten und Stehplätzen wurde in die Begründung des Bebauungsplans zum besseren Verständnis aufgenommen. Das Stadion wird für 2550 Zuschauer geplant. Die angesprochenen Bayern München Spiele mit 8500 Zuschauern sind Ausnahmespiele/besondere Ereignisse, die nicht dem normalen Spielbetrieb zuzurechnen sind. Im Maximum wurden in der Oberliga 1500 Zuschauer erreicht. Die der Berechnung des Schallgutachtens der Firma AKUS zugrunde gelegten maximalen Zuschauerzahlen von 3750 Zuschauern bilden den maximal kritischen Fall ab.

Innerhalb des Bebauungsplans können gesichert Plätze für 2550 Zuschauer nachgewiesen werden. Dies ist der geplante maximale Normalbetrieb. Damit ist der Bebauungsplan vollzugsfähig und es kann ein funktionsfähiges Stadion am Standort realisiert werden.

Des Weiteren muss die Lautsprecheranlage auf einen lärmarmen Betrieb eingeregelt werden. Der Eingabe, dass die Lautsprecheranlage dann nicht mehr hörbar wäre, konnte aufgrund praktischer Erfahrungen, z.B. in Verl nicht zugestimmt werden.

Die Nutzung von Lärminstrumenten führt zur Überschreitung der Richtwerte und muss deshalb im Rahmen der Baugenehmigung ausgeschlossen werden.

Der zusätzliche durch das Stadion entstehende Verkehrslärm mit dem Zu- und Abgangsverkehr ist laut Lärmgutachten als verträglich anzusehen. Es wurde hinsichtlich des Lkw-Anteils auf der Wiedenbrücker Straße im Schallgutachten sogar von einer sehr nachbarschützenden Annahme ausgegangen. Zur schnelleren Abwicklung wurden im Bebauungsplan zwei Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die vorgeschlagene Abbiegespur würde aufgrund des Fassungsvermögens und des Verkehrsaufkommens zu Stoßzeiten keine bis wenig Erleichterung bringen.

Das Emissionsgutachten stellt für die Anwohner der Wiedenbrücker Straße keine wesentlichen Beeinträchtigungen fest. Die Flutlichtanlage besitzt eine Genehmigung bis 22.00 Uhr. Aufgrund des neuen Lärmgutachtens sind aber Spiele in der abendlichen Ruhezeit (und der Nachtzeit) nicht mehr möglich. Die Einwirkungen durch die Benutzung der Flutlichtanlage werden demnach auch geringer.

Die Grundlagen für die Beachtung nachbarlicher Immissionsschutzbelange liegen nun vor. Die Einhaltung der Vorschriften muss im Rahmen der Überwachung sichergestellt werden und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Ebenso wurde bezweifelt, dass die Artenschutzbelange durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend beachtet würden. Der im Rahmen des Artenschutzgutachtens ermittelte Verlust des Bruthabitats der Nachtigall konnte durch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen (2000m<sup>2</sup>) im Plangebiet entlang der westlichen Plangebietsgrenze im Bereich 2 des Bebauungsplans vermieden werden. Zusätzlich wurden Nisthilfen als potenzielle Brut- oder Schlafhöhlen des Feldsperlings bzw. als Fledermausquartiere an umliegenden Bäumen angebracht. Die Umsetzung der Maßnahmen wurde mittels städtebaulichen Vertrags gesichert. Damit kann eine Beeinträchtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände laut Gutachten vermieden werden.

Der Einwendung, dass die im Sportstättenentwicklungsplan vorgesehene Weiterentwicklung im Plangebiet nicht vorgenommen wurde, wird damit begegnet, dass es bei der bestehenden Bebauungsplanung weitgehend um Bestandssicherung geht. Eine Weiterentwicklung bleibt weitgehend den Flächen außerhalb des Bebauungsplanes überlassen (zwischen Bereich 1 und 2).

Die Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB bezogen sich auf die Themenbereiche Lärmschutz bei Ausübung der Stadionnutzung mit zu- und abfahrendem Verkehr, Beachtung der Artenschutzbelange, den Hochwasserschutz sowie Hinweise zur Behandlung von Altlastenfunden. Die wesentlichen Eingaben wurden dazu vom Kreis Soest gemacht.

Aufgrund der Einwendungen zum Lärmschutzgutachten wurde ein neues Schallgutachten in Auftrag gegeben. Das Schallgutachten betrachtet die Freitagspiele des SV-Lippstadt 08 nicht mehr als „seltene Ereignisse“ nach der 18. BImSchV. Das neue Schallgutachten kommt so zu dem Ergebnis, dass keine Freitagspiele mehr nach 20.00 Uhr stattfinden dürfen (in der abendlichen Ruhezeit und der Nachtzeit). Eine zusätzlich eingeholte gutachterliche Stellungnahme bestätigt die Nichtzulassung von Lärminstrumenten wie Trommeln, Pfeifen und Tröten. Ganz normale Stadiongeräusche wie Fangesänge und Torjubel sind zulässig und wurden bei der Erstellung des Schallgutachtens betrachtet. Auch die Problematik des zu- und abfahrenden Verkehrs wurde im Schallgutachten untersucht. Durch die Stadionnutzung kommt es zu keiner merklichen Erhöhung des Lärmpegels. Das Stadion kann danach bestimmungsgemäß benutzt werden. Eine Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Immissionsschutzbelange ist nicht gegeben.

Die geforderte Berücksichtigung der Artenschutzbelange durch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen auf der Grundlage eines Artenschutzgutachtens und den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag ausreichend gewährleistet. Im Gutachten wird neben der Forderung nach Neupflanzung eines Ausweichlebensraums auch die Anbringung von Nisthilfen gefordert. Diese Forderungen werden zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Bebauungsplan umgesetzt und durch vertragliche Regelungen gesichert.

Der Forderung nach verbindlicher Festsetzung von Verwendung von LED für die Sportplatzanlage wurde nicht gefolgt, da die Beleuchtung der Sportanlage Bestandsschutz genießt und im Rahmen der Baugenehmigung der Flutlichtanlage die Unbedenklichkeit durch den Kreis Soest hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bescheinigt wurde. Im öffentlichen Raum wird von Seiten der Stadt LED-Beleuchtung eingesetzt. Auch im privaten Bereich (Mischbaufläche) wird überwiegend auf LED-Beleuchtung aus Energiespargründen zurückgegriffen.

Hinsichtlich der Sicherstellung des Hochwasserschutzes wurde von Seiten der Stadt Lippstadt ein umfassendes Hochwasserrisikomanagement betrieben. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines 100-jährigen Hochwassers und steht deshalb als Siedlungsraum grundsätzlich zur Verfügung. Den Gefahren eines Extremhochwassers kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht durch das Freihalten der Flächen begegnet werden, da der Bedarf an Siedlungsflächen in Lippstadt sehr hoch ist. Der Schutz vor den Auswirkungen eines Extremhochwassers wird hierbei auf den Objektschutz durch die Bauherren verlagert. Im südlichen Plangebiet wird das Gelände teilweise erhöht, um den Anschluss an vorhandene Verkehrsflächen zu gewährleisten und die Objekte (extrem-) hochwasserfrei zu halten. Die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung auf Bebauungsplanebene beugen einem übermäßigen Verlust an Retentionsraum vor.

Diesem wird zusätzlich durch externe Ausgleichsmaßnahmen in der Lippeaue mit der Anlage von Flutmulden begegnet.

Aufgrund von Einwendungen der Stadtwerke wurde der Überlauf des Regenrückhaltebeckens aus der Goethestraße in das Plangebiet selbst verlegt, um den Erhalt der

Eichenreihe (außerhalb des Plangebietes) entlang der Goethestraße zu gewährleisten.

Werden Altlasten gefunden ist das Untersuchungsprogramm mit dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest abzuklären und die Behandlung festzulegen. Gleiches gilt für den Fund eventueller Bodendenkmäler. Eine vorsorgliche Prospektion wurde als nicht sinnvoll erachtet, da das Gelände im Bereich des Mischgebietes vormals bebaut war.

Um das Plangebiet besser in die Landschaft zu integrieren und die Grünlandanspruchnahme besser auszugleichen, werden im Bebauungsplan Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt. Eine Integration in die Landschaft wird somit in größtmöglichen Umfang gewährleistet. Der hohe Bedarf an Ausweisung von Siedlungsflächen für Wohn- und Gewerbegebiete sowie die Deckung des Bedarfs an Sportflächen wird in diesem Fall aufgrund der generellen Flächenknappheit sehr hoch gewichtet.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die in Ihrem jeweiligen Stand Bestandteil der Verfahrensakte ist.

## **5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planung dient der planungsrechtlichen Sicherung der Sportanlagen, insbesondere dem Tribünenneubau. Das nördliche Plangebiet wird schon lange Zeit als Sportbereich benutzt. Die Weiterentwicklung des Sports in diesem Bereich ist somit die logische Folge.

Für den südlichen Bereich wurde in der Vorgängerplanung eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde diese Fläche dann als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um so eine noch bessere Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung zu schaffen. Die Festsetzung eines Mischgebietes stellt sich aufgrund des Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen als konsequent dar und wurde aufgrund immissionsschutzrechtlicher Neubewertung der Stellplatzfläche für die Sportanlagen möglich. Das zulässige Emissions- und Immissionsniveau ist bei einem eingeschränkten Gewerbegebiet und einem Mischgebiet gleich.

Lippstadt, den 03.08.2017

Sabine Hauptert  
Dipl.-Ing.