STADTLIPPSTADT

Bebauungsplan Nr. 162
Bad Waldliesborn „Gewerbegebiet Seilerweg“
Teilaufhebung

Begründung und Umweltbericht

Verfahrensstand:
Rechtskraft

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung 4

2. Verfahren und Bestandteile der Teilaufhebung 5

3. Räumlicher Geltungsbereich 6

4. Ausgangssituation 6

4.1. Derzeitige städtebauliche Situation 6
4.2. Planungsrechtliche Situation 7

5. Planungsrechtliche Vorgaben 8

5.1. Landes- und Regionalplanung 8
5.2. Landschaftsplan 9
5.3. Flächennutzungsplan 10

6. Verkehrliche Erschließung 10

7. Ver- und Entsorgung 10

8. Kampfmittelbelastung 11

9. Teilaufhebung und Folgen 11

10. Umweltbericht 11

10.1. Einleitung 11
10.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 12
10.2.1. Schutzgut Fläche 12
10.2.2. Schutzgut Boden 13
10.2.3. Schutzgut Wasser 13
10.2.4. Schutzgut Klima und Lufthygiene 13
10.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologische Vielfalt 14
10.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 14
10.2.7. Schutzgut Mensch (Lärm, Immission, Erholung…) 14
10.2.8. Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter 14
10.2.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 15
10.3. Eingriffe in Natur und Landschaft 15

11. Weitere Hinweise 17

12. Rechtsgrundlagen 18

13. Literaturverzeichnis 19

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der staatlichen Anerkennung als Heilbad war die Auflage verbunden, gewerblich genutzte Einrichtungen im Kurgebiet von Bad Waldliesborn nicht mehr zu betreiben. Seit dieser Zeit ist durch Bauleitpläne für das Kurgebiet eine Ansiedlung gewerblicher Nutzungen unterbunden worden. Aus diesem Grund beschloss der Rat der Stadt Lippstadt, das vorhandene Gewerbegebiet Seilerweg zu erweitern. Der Bebauungsplan Nr. 162 „Gewerbegebiet Seilerweg“ erlangte im Jahr 2003 Rechtskraft. Ziel der Erweiterung war es, hier vorzugsweise Betriebe anzusiedeln, deren gewerbliche Nutzung an den Standort des Kurortes gebunden ist und die eine gewerbliche Versorgungsfunktion in Bad Waldliesborn übernehmen. Hingegen sollten keine Nutzungen möglich sein, die sich aufgrund ihrer Emissionen nachteilig auf das Kurgebiet auswirken könnten. Ebenso sollten Nutzungen ausgeschlossen werden, die die im Kurgebiet vorhandene Versorgungs- und Infrastruktur schwächen könnten. Bedingt durch die besondere städtebauliche und wirtschaftliche Struktur des Kurortes sollte der Ausschluss dieser Nutzungen die vorhandene konzentrierte Versorgung des Kurortes im Kurbereich sichern und stärken.

In der Sitzung am 25.01.2018 hat der Stadtentwicklungsausschuss das „Siedlungsverteilungsmodell“ für die Wohnbau- und Gewerbeflächen des FNPneu sowie den Antrag zur Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis beschlossen. Vorangegangen war die Erarbeitung eines Gutachtens für den zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen für die Stadt Lippstadt. Auf dieser Basis wurde an einem „Siedlungsverteilungsmodell“ der Wohnbauflächen für Lippstadt gearbeitet, welches sich im Wesentlichen an den Vorgaben der seinerzeit durchgeführten lokalen Arbeitskreise zum FNP, des oben genannten Gutachtens und den zu beachtenden Vorgaben der Landesplanung orientierte. Dieses Verteilungsmodell wurde mit Vertretern der Bezirksregierung Arnsberg und mit den Ortsvorstehern diskutiert. Parallel zu den Arbeiten am Verteilungsmodell der Wohnbauflächen wurde eine Gewerbeflächenbedarfsabschätzung für den FNPneu erstellt. Diese Bedarfsabschätzung wurde im Laufe des Jahres 2017 auch schon in Teilbereichen mit Vertretern der Bezirksregierung diskutiert und noch einmal im Detail überarbeitet und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Darüber hinaus wurde im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von neuen Bauflächen immer wieder die „Rücknahme von bestehendem Baurecht“ in einzelnen Bereichen diskutiert. In seiner Sitzung am 19.06.2008 fasste der damalige Planungs- und Umweltausschuss deshalb vorsorglich die nachfolgend aufgeführten Beschlüsse:

a. Sofern Reserveflächen der kommunalen Bauleitplanung (rechtsverbindliche Bebauungspläne, Satzungen sowie Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan) dauerhaft nicht umgesetzt werden können, ist eine planerische Umwandlung dieser Flächen in Freiraum anzustreben.
b. Die Verwaltung wird deshalb beauftragt, parallel zu der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes verfahrensrechtliche Schritte zur Umplanung entbehrlicher Flächen einzuleiten.

Bei der Erarbeitung des aktuellen Siedlungsflächenmodells wurden auch noch einmal intensiv die größeren Flächen betrachtet, welche seit Jahren in der Statistik der Reservebauflächen unverändert auftauchen und dem allgemeinen Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung gestellt werden. In einigen Ortsteilen konnten seit dem „Rücknahmebeschluss von 2008“ durch intensive Verhandlungen Flächen mobilisiert und so zwischenzeitlich dem Grundstücksmarkt zugeführt werden. Andere Flächen hingegen sind weiter dem Grundstücksmarkt entzogen. Da durch dieses langjährige Zurückhalten von Bauflächen (Wohn- und auch Gewerbeflächen) eine zukunftsfähige Weiterentwicklung in manchen Ortsteilen nicht mehr gewährleistet werden kann, hat der Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 08.03.2018 beschlossen, für vorhandene Reserveflächen in bestehenden Satzungen (z.B. Bebauungsplan) sowie für Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welche dauerhaft nicht umgesetzt werden können, eine planerische Umwandlung vorzunehmen.

Die Verwaltung wurde deshalb beauftragt, parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und zur Erarbeitung des Regionalplanes, verfahrensrechtliche Schritte zur Umplanung der entbehrlichen Flächen einzuleiten. Hierzu zählen auch größere Flächenkontingente im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Gewerbegebiet Seilerweg“. Im westlichen Bereich soll die Rücknahme der über Jahre nicht aktivierbaren Gewerbeflächen erfolgen. Ziel der Planung ist also diese Flächen des festgesetzten Gewerbegebietes zurückzunehmen und dem Außenbereich zuzuführen.

2. Verfahren und Bestandteile der Teilaufhebung

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Daher ist für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 162 ein eigenständiges Planverfahren durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB kann bei dieser Bebauungsplan-Teilaufhebung nicht angewendet werden.
Der Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 162 wurde am 10.12.2018 durch den Rat der Stadt Lippstadt gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 16.02.2021 bis einschließlich 18.03.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 28.06.2021 bis einschließlich 28.07.2021 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenfalls parallel hierzu. Während der Beteiligungen gingen keine Stellungnahmen ein, die eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen. Somit kann auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 5,54 ha große räumliche Geltungsbereich der Aufhebung liegt innerhalb der Gemarkung Bad Waldliesborn in der Flur 41 und umfasst vollständig die Flurstücke 142, 154, 155, 156, 157, 228 sowie teilweise das Flurstück 4 (siehe Abbildung 1).
Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 255;
Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 108, 122, 141 und 227;
Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 207;
Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 8, 33, 39, 86 und 198.

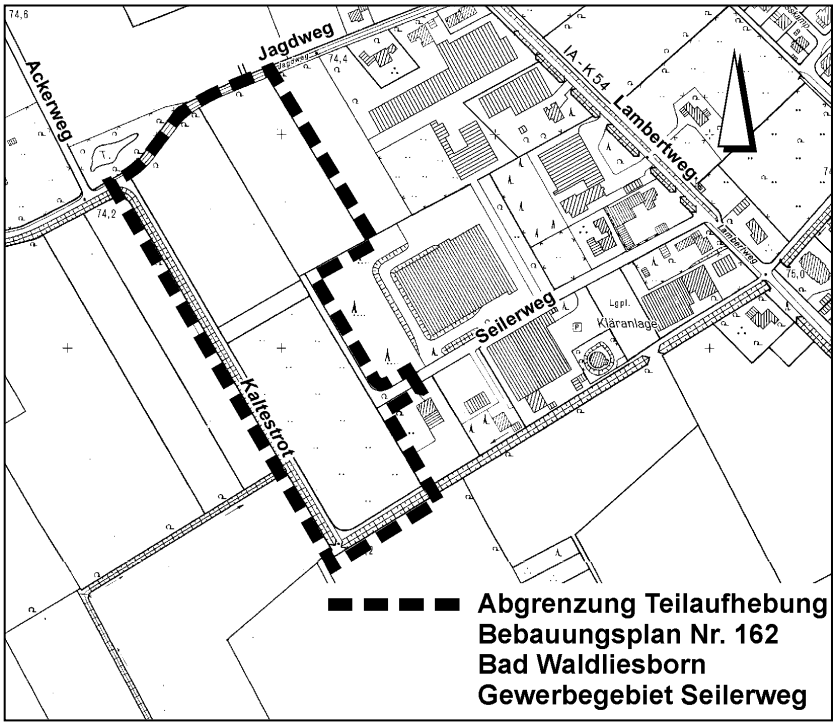

Abbildung 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

4. Ausgangssituation

4.1. Derzeitige städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung befindet sich im Südwesten des Ortsteils Bad Waldliesborn und ist hauptsächlich durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt (siehe Abbildung 2). Im Süden und Westen des Aufhebungsbereiches findet sich das Gewässer Kaltestrot. Zudem verläuft im Westen entlang der Kaltestrot ein schmaler Weg namens „Auf der Kaltestrot“. Nördlich, südlich und westlich des Aufhebungsbereiches schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden grenzt der Jagdweg den Aufhebungsbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen ab, im Süden und Westen die Kaltestrot. Im Osten finden sich neben gewerblichen Nutzungen auch Wohngebäude. Das Gewerbegebiet wird durch den Lambertweg sowie der Stichstraße Seilerweg erschlossen.

Abbildung 2: Der Geltungsbereich im Luftbild (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

4.2. Planungsrechtliche Situation

Für den Aufhebungsbereich existiert aktuell Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 162 „Gewerbegebiet Seilerweg“ aus dem Jahr 2003 (Siehe Abbildung 3). Dieser setzt für den Aufhebungsbereich ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung fest. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von: Einzelhandelsbetriebe, die Sortimente der im Bebauungsplan aufgeführten Sortimentsliste führen, Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Betriebe der Abstandsklasse I – IV des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998. Weiterhin zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäftsgebäude, Bürogebäude, Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse zugeordnet sind, zugelassen werden. Außerdem ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Einzelhandel eigengefertigter Produkte im Plangebiet ansässiger Betriebe, soweit ihre Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet.

Zum Maß der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 vor. Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise vorgegeben, bei der neben der offenen Bauweise ebenso Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Weiterhin ist eine Verkehrsfläche festgesetzt, die den Seilerweg in Richtung Nordwesten verlängert und so den westlichen Bereich des Gewerbegebietes erschließt. Diese endet in einer Wendeschleife südlich des Jagdweges. Der Bereich der Kaltestrot wird als öffentliche Grünfläche mit einem Graben innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Entlang der Kaltestrot ist ein Fuß- und Radweg innerhalb der Grünfläche in Nord-Süd-Richtung als Verbindung von Jagdweg und

Holzstraße festgesetzt. Für das auf dem verlängerten Seilerweg anfallende Niederschlagswasser ist eine ca. 1.000 m² große und ca. 0,2 m tiefe Mulde am Jagdweg vorgesehen, welche sich im Bebauungsplan als eine öffentliche Grünfläche inklusive Regenrückhaltebecken wiederfindet. Zudem liegen auf dieser Grünfläche zwei zu erhaltende Bäume. An der nördlichen, südlichen und westlichen Grenze des Aufhebungsbereiches wird ein schmaler Streifen festgesetzt, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient. Entlang der Kaltestrot und des Jagdweges entsteht so eine Sichtschutzpflanzung.

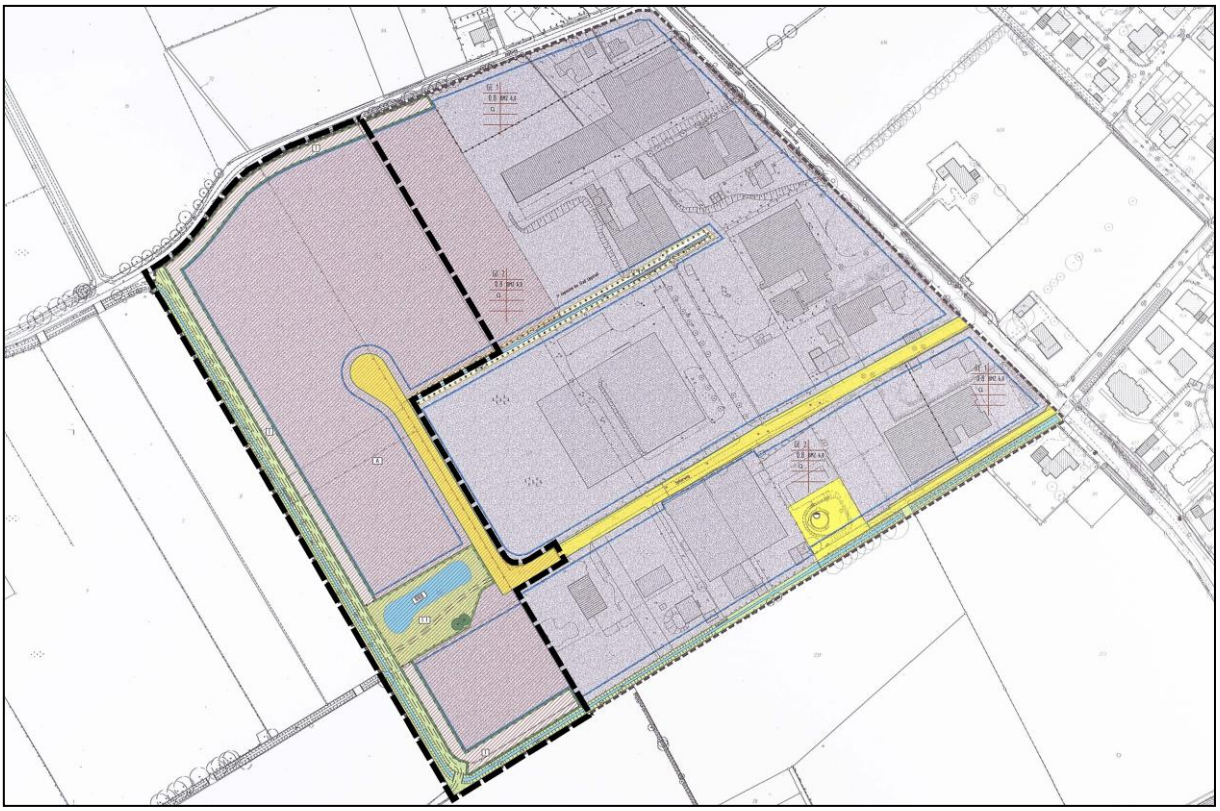

Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 162 „Gewerbegebiet Seilerweg“ mit Darstellung des Aufhebungsbereiches (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

5. Planungsrechtliche Vorgaben

5.1. Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Aufhebungsbereich wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB)“ dargestellt (siehe Abbildung 4). Die Umwandlung des Teilbereiches von einem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ in einen AFAB erfolgte mit der 7. Änderung des Regionalplanes. Die Teilaufhebung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

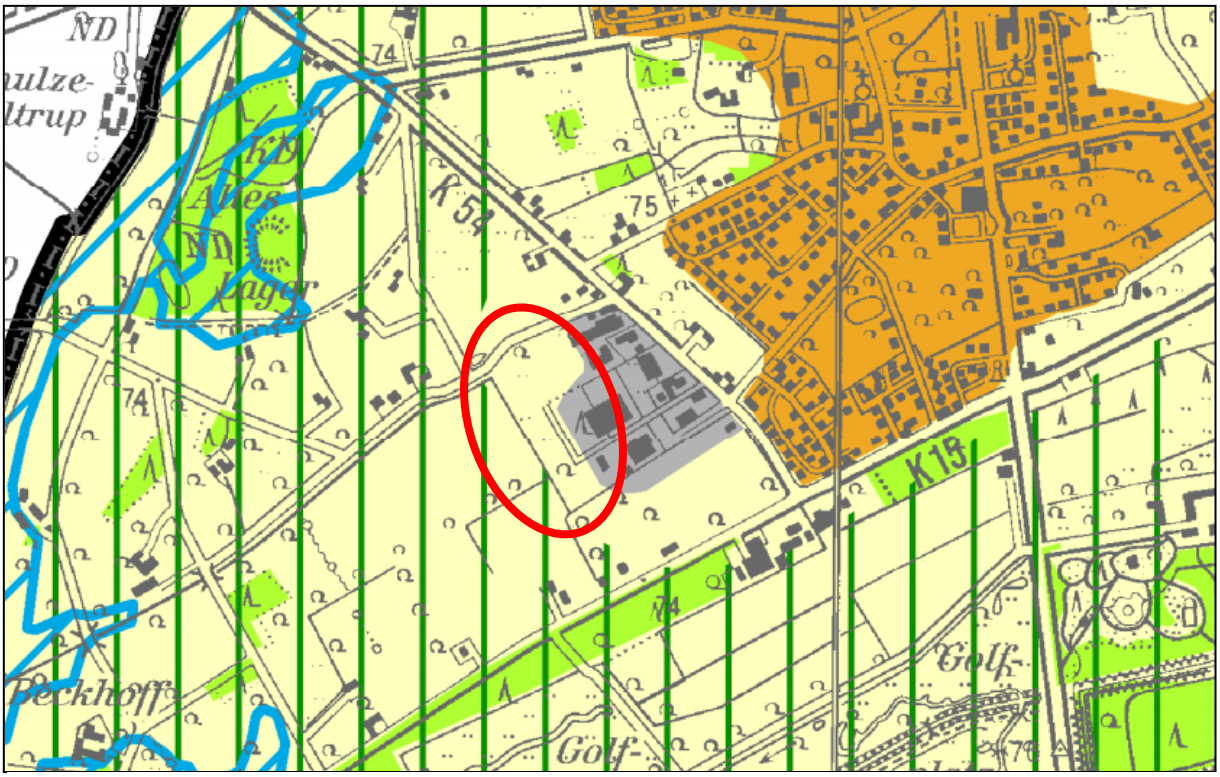

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, 7. Änderung (Bezirksregierung Arnsberg, ohne Maßstab)

5.2. Landschaftsplan

Im gültigen Landschaftsplan III „Lippetal – Lippstadt-West“ des Kreises Soest von 2006 ist der Aufhebungsbereich als Siedlungsfläche festgesetzt (siehe Abbildung 5).

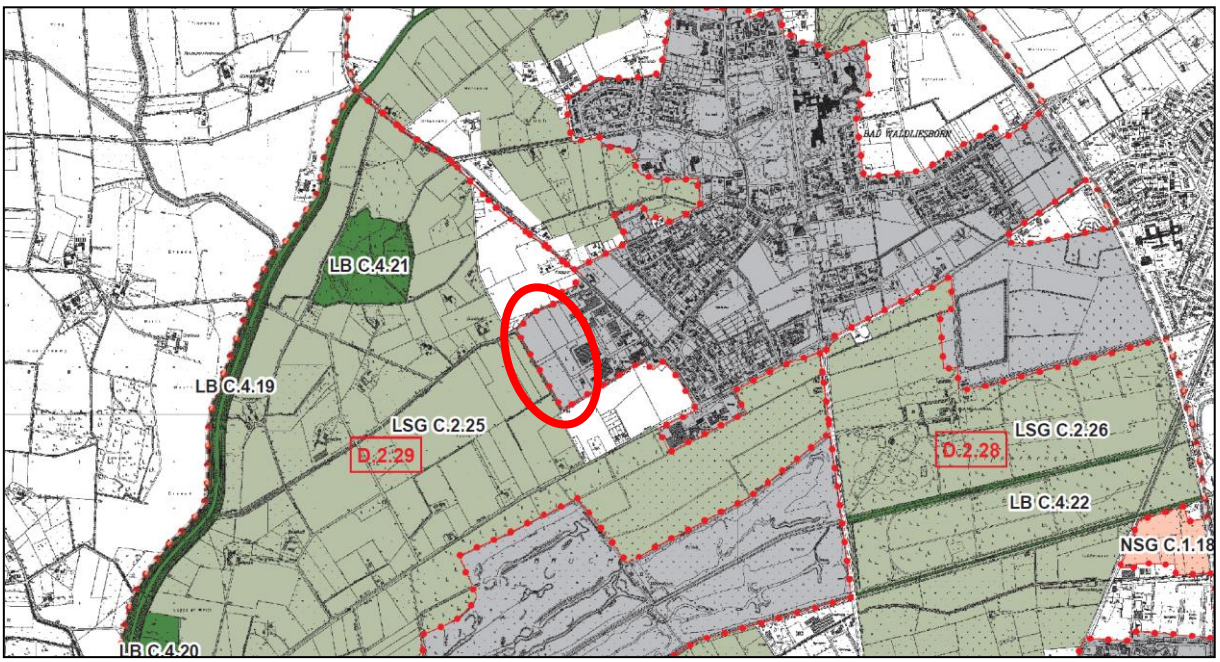

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan III „Lippetal – Lippstadt-West“ (Kreis Soest, ohne Maßstab)

Der Aufhebungsbereich grenzt im Westen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet C 2.25 „Cappel / Bad Waldliesborn“. Der Schutzzweck liegt insbesondere in der Bedeutung des Gebietes als Vernetzungs- und Rückzugsraum, der Bedeutung als Pufferzone der Glenne und Kaltestrot, der Bedeutung des Gebietes für die Naherholung sowie der Ausstattung des Bereiches mit belebenden und gliedernden Landschaftselementen wie Grünland, Waldflächen, Baumreihen, Feldgehölzen, Hecken und Wasserläufen begründet. Die Teilaufhebung steht den Zielen der Landschaftsplanung nicht entgegen.

5.3. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Aufhebungsbereich als gewerbliche Bauflächen dar. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung des Aufhebungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft und ist somit entsprechend der Teilaufhebung angepasst (siehe Abbildung 6).

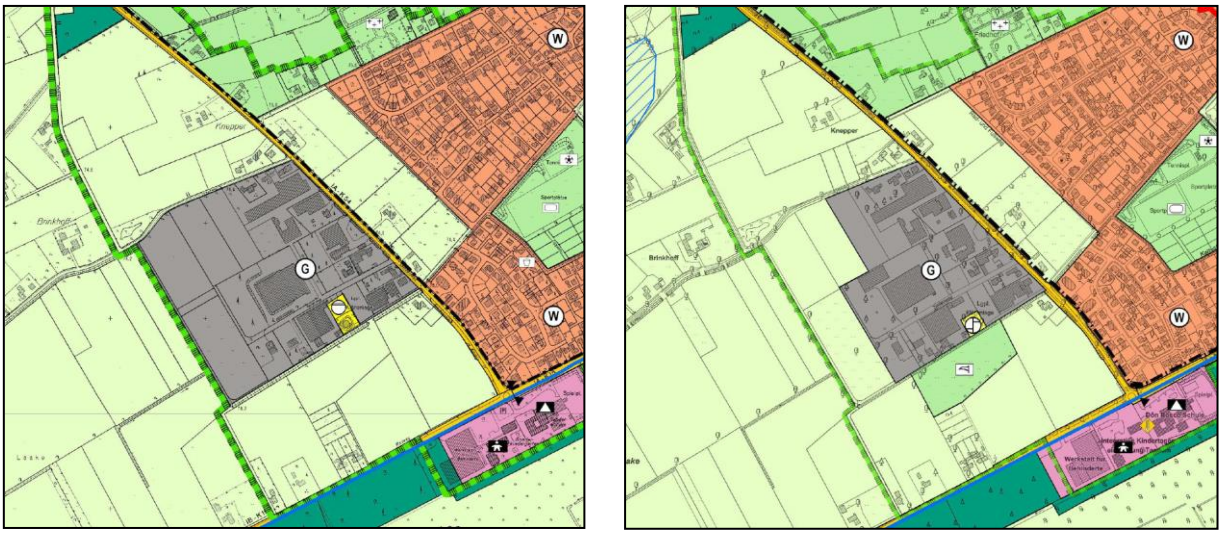

Abbildung 6: Gegenüberstellung der wirksamen (links) und der geplanten (rechts) Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

6. Verkehrliche Erschließung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 162 fällt die geplante Verkehrsfläche, als nach Norden abgewinkelte Verlängerung des Seilerwegs, weg. Da die nicht von der Teilaufhebung betroffenen Grundstücke des Bebauungsplanes bereits durch den Lambertweg und den Seilerweg erschlossen werden, ist die Erschließung für diesen Bereich weiterhin gesichert.

7. Ver- und Entsorgung

Der Aufhebungsbereich erfährt keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung. Allerdings wurde in dem Aufhebungsbereich eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die Umsetzung des Baus dieses Regenrückhaltebeckens hätte eine Umkehr

der Fließrichtung der Regenwasserkanalisation im westlichen Seilerweg und eine Verfügbarkeit der Fläche vorausgesetzt. Die aktuelle wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kaltestrot ist noch bis zum Jahr 2029 gültig, sodass aktuell kein Handlungsdruck zum Bau eines Regenrückhaltebeckens besteht. Da es wasserrechtlich die Möglichkeit gibt, Rückhalteräume gewässerbegleitend in Synergien mit den Zielen der Wasserrahmrichtlinie umzusetzen, wird es seitens der Stadtentwässerung begrüßt, wenn das nördlich / östlich an das Gewässer angrenzende städtische Flurstück 157 für eine derartige Entwicklung dauerhaft verfügbar bleibt.

Für den angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 162, für den keine Aufhebung stattfindet, ergeben sich durch die Teilaufhebung ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen.

8. Kampfmittelbelastung

Innerhalb des Aufhebungsbereiches befindet sich eine Fläche mit Kampfmittelbelastung. Die Flurstücke 142, 154 und 156 (Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 41) liegen teilweise in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Weitere Altlastenstandorte sind im Aufhebungsbereich nicht bekannt.

9. Teilaufhebung und Folgen

Mit dem Verfahren zur Teilaufhebung des westlichen Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 162 „Gewerbegebiet Seilerweg“ wird der Bebauungsplan Nr. 162 in diesem Bereich in der Fassung, in der er am 09.08.2003 rechtskräftig wurde, aufgehoben. Die Festsetzungen sind für den Aufhebungsbereich nicht mehr anzuwenden. Die baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben wird damit zukünftig nach § 35 BauGB (Außenbereich) erfolgen. Für den nicht von der Teilaufhebung betroffenen Teil des Bebauungsplanes Nr. 162 bleibt der Bebauungsplan und somit auch seine Festsetzungen weiterhin bestehen.

10. Umweltbericht

10.1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei erfolgt eine Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter, die in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Dieses Vorgehen ist auch für die Teilaufhebung eines Bebauungsplanes

erforderlich. Es wurden keine besonderen technischen Verfahren bei der Umweltprüfung angewandt. Der Bestand und die Umweltauswirkungen wurden durch Ortsbesichtigung und mit Hilfe der Fachgesetze ermittelt und bewertet.

Für das Bauleitplanverfahren sind vor allem folgende Fachgesetze und die darin enthaltenen Umweltschutzziele zu beachten:

Schutzgut	Fachgesetze
Fläche, Boden	Bundesbodenschutzgesetz, Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalens, Bundesbodenschutzverordnung, Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel § 1a BauGB)
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswasserschutzgesetz NRW (LWG NRW)
Klima und Lufthygiene	Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalens (LG NRW), Bundeswaldgesetz, Landeswaldgesetz NRW, Bundesartenschutzverordnung
Orts- und Landschaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalens, BauGB
Mensch	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), 16. BImSchV, Richtwerte der technischen Anleitungen (TA-Lärm und TA-Luft) und Orientierungswerte der DIN 18005
Kultur- und andere Sachgüter	Denkmalschutzgesetz, BauGB, BNatSchG

Neben den Fachgesetzen haben auch die Fachpläne (Regionalplan, Landschaftsplan, Flächennutzungsplan) eine Relevanz. Die Thematik der Schutzgebiete und schutzwürdiger Bereiche spielt für den Aufhebungsbereich keine Rolle. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 162 betrifft keine der in § 20 Abs. 2 BNatSchG gelisteten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalpark, Nationales Naturmonument, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteil). Des Weiteren liegen keine Natura 2000 Gebiete oder Wasserschutzgebiete im Aufhebungsbereich vor.

10.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter beschrieben und die von der Teilaufhebung ausgehenden Umweltveränderungen und -auswirkungen dargestellt. Hieraus lassen sich dann bei Bedarf Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen abschätzen.

10.2.1. Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sollen Gemeinden

ihre bauliche Entwicklung vor allem in Form von Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung stattfinden lassen. Dabei soll die Bodenversieglung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Da durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ein Flächenverbrauch beziehungsweise eine Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzung und Versiegelung vermieden wird, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

10.2.2. Schutzgut Boden

Im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist Boden die obere Schicht der Erdkruste, die sich als Träger verschiedener Bodenfunktionen auszeichnet. Dazu gehört neben der Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ebenso die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes. Auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften fungiert Boden auch als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Weiterhin erfüllt der Boden natürliche Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Der geologische Aufbau des Gebietes wird von den Ablagerungen mehrerer Zeiträume bestimmt. Der tiefere Untergrund besteht aus sandigen Tonen oder Mergeln der Oberkreide. Darüber liegen pleistozäne Sander der Lippeniederterrasse und Flugsand. Bei dem Bodentyp handelt es sich um die Gley-Braunerde und gehört damit zu den semiterrestrischen Böden. Diese Böden werden durch den Einfluss von Grundwasser geprägt.

Durch die Teilaufhebung sind keine Auswirkungen auf die aktuellen Bodenfunktionen zu erwarten. Der landwirtschaftlich geprägte Zustand bleibt erhalten.

10.2.3. Schutzgut Wasser

Der Aufhebungsbereich wird von Osten nach Norden von dem Fließgewässer Kaltestrot durchquert. Die Kaltestrot fließt anschließend Richtung Westen weiter und dient als Zufluss der Glenne. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalens besteht für den Aufhebungsbereich bei einem Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) die Gefahr einer Überflutung. Für ein Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) und hoher Wahrscheinlichkeit (HQ20) liegt der Aufhebungsbereich nicht im Gefahrenbereich.

Mit der Teilaufhebung ist nicht zu erwarten, dass Auswirkungen für das Schutzgut Wasser entstehen.

10.2.4. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Lippstadt weist klimatisch gesehen einen maritimen Charakter auf. Dieser zeigt sich in den vorherrschenden westlichen Winden, gemäßigten Temperaturen und einem Niederschlagsmaximum im Sommer. Der Frühling beginnt hier zeitig, darauf folgt ein gemäßigter langer

Hochsommer und ein relativ milder Winter. Aufgrund des maritimen Einflusses beträgt die Temperaturschwankung zwischen dem wärmsten und dem kältesten Monat im Jahr nur ca. 16° C. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt etwa 9° C.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene absehbar.

10.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologische Vielfalt

Der Aufhebungsbereich zeichnet sich hauptsächlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen aus. Dort wird vorwiegend Getreide, Futtergräser und Mais angebaut. Als gliedernde und belebende Landschaftselemente sind zwei Einzelbäume (Stieleichen) zu nennen. Der Aufhebungsbereich beinhaltet keine schutzwürdigen Biotope. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist für die biologische Vielfalt von geringer Bedeutung.

Da durch die Teilaufhebung kein Eingriff in die vorhandenen Strukturen stattfindet, sind keine Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten.

10.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Aufhebungsbereich gehört naturräumlich zur Westfälischen Bucht (54) und hier zum Ostmünsterland. Innerhalb des Ostmünsterlandes zählt er zur Oberen Lippetalung. Es handelt sich hier um eine eiszeitlich überformte, flachwellige Landschaft mit Meereshöhen von 70-80 Metern, Bad Waldliesborn liegt ca. 75 m. über NN. Der kreidezeitliche Untergrund erreicht an einigen markanten Stellen die Oberfläche. Im Wesentlichen ist das Gebiet jedoch durch eiszeitliche Deckschichten charakterisiert, die sich als grundwassernahe Sande und mehr oder weniger staufeuchte Lehme darstellen. Insgesamt handelt es sich um einen offenen, durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Raum, der keine Bebauungen aufweist.

Durch die Teilaufhebung sind keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Der landwirtschaftlich geprägte Zustand bleibt erhalten.

10.2.7. Schutzgut Mensch (Lärm, Immission, Erholung…)

Für den Menschen sind gesundheitliche Aspekte wie Naherholungsqualität und Aspekte des Immissionsschutzes von Bedeutung. Der Aufhebungsbereich befindet sich im Kurgebiet Bad Waldliesborn westlich eines Gewerbegebietes. Aufgrund der Lage und der landwirtschaftlichen Nutzung erfüllt der Aufhebungsbereich keine wesentliche Erholungsfunktion.

Da von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes keinerlei Immissionen ausgehen, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

10.2.8. Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Zu diesem Schutzgut zählen geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften sowie Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart.

Es bestehen keine Erkenntnisse, dass Bodendenkmäler im Aufhebungsbereich liegen. Auch sonstige Kultur- und Sachgüter werden von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

10.2.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den verschiedenen Schutzgütern bestehen vielfach Wechselwirkungen, sodass Auswirkungen für ein einzelnes Schutzgut auch gleich Folgen für einen anderen Bereich mit sich bringen können.

Da keine Auswirkungen für den Aufhebungsbereich zu erwarten sind, sind auch keine nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern absehbar. Die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 162 bewirkt für sich keine wesentliche Änderung am Status quo in Bezug auf die Schutzgüter.

10.3. Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Bad Waldliesborn wurden durch den Bebauungsplan Nr. 162 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für landschaftsökologische und landschaftsästhetische Veränderungen geschaffen. Dementsprechend war neben dem Nutzungs- bzw. Gestaltungswandel der Flächen ebenso eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch das Planvorhaben absehbar. Für die sachgerechte Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Darstellung der Beeinträchtigungen, der Möglichkeiten ihrer Vermeidung bzw. Verminderung und die Darstellung geeigneter Kompensationsmaßnahmen im landschaftspflegerischen Begleitplan erstellt.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen waren am Rand des Gewerbegebietes vorgesehen. Sie sollten der Eingrünung der Bauflächen zur offenen Landschaft dienen und die Auswirkungen der baulichen Nutzungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich halten. Zusätzlich wurde westlich des Seilerweges eine öffentliche Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. In der Grünfläche war eine landschaftsgerechte Bepflanzung sowie eine für die Rückhaltung des Oberflächenwassers erforderliche Fläche geplant.

Allerdings zeigte die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation, dass durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen der Eingriff im Planbereich bei maximal zulässiger Bebauung nicht vollständig ausgeglichen ist. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 18.224 Wertepunkten wurde deshalb auf einer Fläche im Bereich der Lippeaue (Gemarkung Lippstadt, Flur 59, Flurstück 73) ausgeglichen. Bei einer für diese Fläche vorgesehenen Aufwertung von 5,2 Wertepunkten/m² ergab sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 3.505 m².

Die Ausgleichsfläche wurde überwiegend als Intensivgrünland genutzt und zur Lippe hin stockte ein Ufergehölz. Mithilfe von Bewirtschaftungsauflagen erfolgte eine Umwandlung des Intensivgrünlandes in extensiv genutztes Grünland. Dazu wurde die Bewirtschaftung wie folgt geändert:

- Nutzung als zweischürige Wiese oder Mähweide
- Abräumen des Mähgutes
- kein Pflegeumbruch und keine Nachsaat
- Mahd nicht vor dem 15.06., 2. Mahd ab dem 01.09.

- Nutzung als Weide mit 2 Tieren pro ha
- keine Biozidanwendung, keine Gülle, keine Kalkung

Im Rahmen der vom Staatlichen Umweltamt vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen wurde zudem später zur Verbesserung der auenökologischen Verhältnisse die Lippe in diesem Abschnitt verbreitert.

Da nach der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 nie ein Eingriff in den Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes stattfand, war ein Ausgleich nicht notwendig. Dementsprechend wurden auch keine Kompensationsmaßnahmen im Aufhebungsbereich umgesetzt. Die zusätzliche externe Kompensation von 18.224 Wertepunkten auf einer Fläche im Bereich der Lippeaue wurde dagegen umgesetzt. Diese frei werdenden 18.224 Wertepunkte können allerdings nicht komplett für den Ausgleich von anderen Bebauungsplänen genutzt werden. Denn der Bereich der Teilaufhebung ist kleiner, als der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 für den die Bilanzierung des Eingriffes und die Ermittlung der Kompensationsfläche durchgeführt wurde (siehe Abbildung 7).

Das Flurstück 227 (Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 41) ist nicht Teil der Aufhebung. Die Zahl der Wertepunkte für den Ausgleich dieser Fläche beträgt 11.182. Zieht man diese von den 18.224 Wertepunkten ab, können nach Inkrafttreten der Teilaufhebung 7.042 Wertepunkte gutgeschrieben werden.

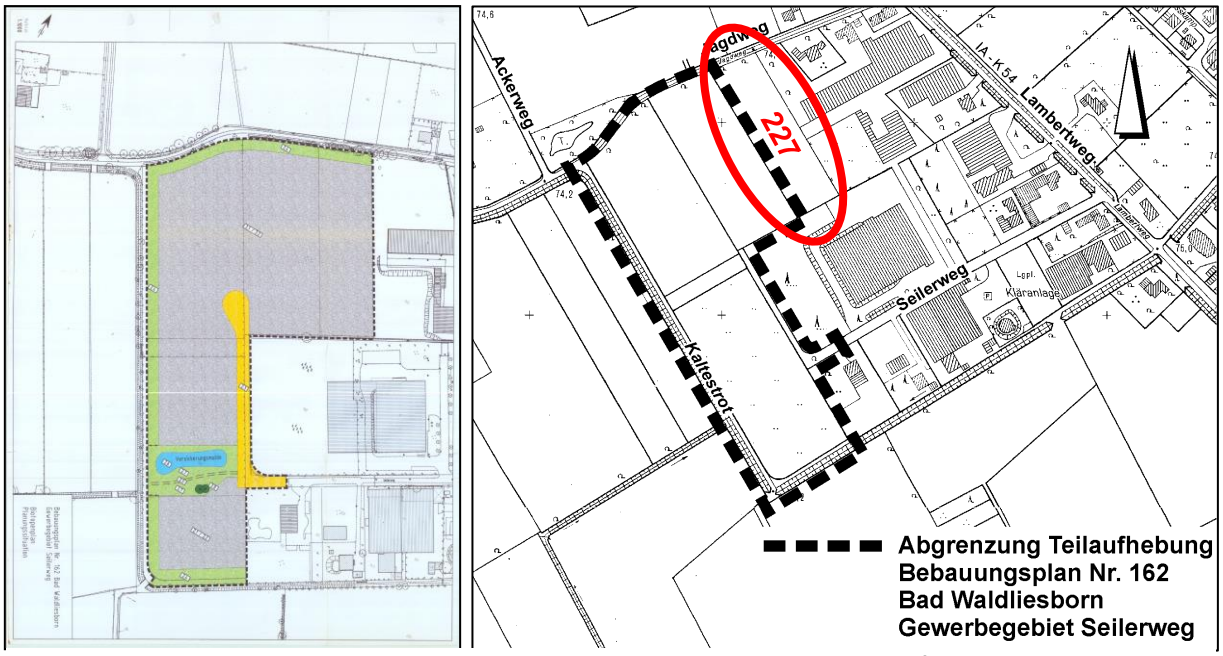

Abbildung 7: Gegenüberstellung Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 für den die Bilanzierung des Eingriffes durchgeführt wurde (links) und dem Bereich der Teilaufhebung (rechts), mit Kennzeichnung des Flurstücks 227 (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

Berechnung der Wertepunkte

I. Ausgangszustand Flurstück 227:

Biotoptyp	**Fläche (m²)**	**Grundwert**	**Flächenwert**
Acker	8.704	2	17.408
			Gesamtwert: 17.408

II. Zustand Flurstück 227 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Biotoptyp	**Fläche (m²)**	**Grundwert**	**Flächenwert**
Gewerbegebiet (zulässige Bebauung) 8.214 m² x 0,8	6.571	0	0
Grünflächen in Gewerbe- und Industriegebieten 8.214 m² x 0,2	1.643	2	3.286
Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (Randeingrünung)	490	6	2.940
			Gesamtwert: 6.226

Gesamtbilanz:

6.226 (Gesamtflächenwert II) – 17.408 (Gesamtflächenwert I) = **-11.182**

11. Weitere Hinweise

Einsichtnahme Rechts- und sonstige Grundlagen

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.

Lippstadt, 28.01.2022

gez. Dalhoff

12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019; geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019. Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert in Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016; geändert durch Artikel des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (GV. NRW. S. 341), in Kraft getreten am 17. Juli 2019.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254), in Kraft getreten am 11. Juni 2019.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980(GV.NW S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016.

13. Literaturverzeichnis

Bezirksregierung Arnsberg (2019): Hochwassergefahrenkarten. Glenne System.

Bezirksregierung Arnsberg (2019): Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. 7. Änderung des Regionalplanes in Lippstadt.

Kreis Soest (2006): Landschaftsplan III „Lippetal – Lippstadt-West“. Soest.

LANUV – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2016): Schutzwürdige Biotope in NRW. http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk.

Stadt Lippstadt (2003): Bebauungsplan Nr. 162 „Gewerbegebiet Seilerweg“.

Stadt Lippstadt (2003): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 162 „Gewerbegebiet Seilerweg“.