

Umweltbericht gem. § 2a Baugesetzbuch (BauGB)
zur
**Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“**

Auftraggeber:



GASSE | SCHUMACHER | PARTNERSCHAFT
Landschaftsarchitekten mbB
VOGELANG 5, 33104 PADERBORN
Paderborn August 2022

Inhaltsverzeichnis:

1 Einführung	4
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	5
1.2 Variantenvergleich/Standortalternativen	7
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für die Planungen relevanten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung	8
1.4 Artenschutz	13
1.5 Schutzgebiete	13
1.6 Naturräumliche Einordnung	14
2 Wirkfaktoren	14
3 Umweltprüfung	15
3.1 Methodik	15
3.2 Untersuchungsraum	15
3.3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	16
3.3.1 Schutzgut Mensch	16
3.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	19
3.3.3 Schutzgut Boden	21
3.3.4 Schutzgut Wasser	23
3.3.5 Schutzgut Klima und Luft	24
3.3.6 Schutzgut Landschaft	25
3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
3.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter	26
3.5 Vorbelastungen	26
3.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
3.6.1 Schutzgut Mensch	27
3.6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	29
3.6.3 Schutzgut Boden	30
3.6.4 Schutzgut Wasser	31
3.6.5 Schutzgut Klima und Luft	33
3.6.6 Schutzgut Landschaft	33
3.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	34
3.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung (Bebauungsplan)	35
4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	36
4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	36
4.2 Bilanzierung des Eingriffs	37
4.3 Ausgleichsmaßnahmen	37
5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	38
6 Monitoring	38
7 Zusammenfassung.....	38
8 Literaturverzeichnis	39

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Geltungsbereich B-Plan Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“	4
Abb. 2: Städtebaulicher Rahmenplan Quartier südliche Altstadt.....	5
Abb. 3: Entwurf Bebauungsplan Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“	7
Abb.4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	10
Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan in Neuaufstellung.....	10
Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplänen Nr. 1a, 130, 136, 315.....	11
Abb. 7: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.....	12
Abb. 8: Naturschutz- und FFH-Gebiete.....	13
Abb. 9: Vogelschutzgebiet.....	13
Abb. 10: Gesetzlich Geschützte Biotop (rot) und Biotop des Biotopkatasters (Grün).....	14
Abb. 11: Nutzungsstrukturen Innenstadt.....	18
Abb. 12: Biotoptypenkarte.....	20
Abb. 13: Bewertung Boden - Altlasten: Übersicht Bohrungen und Baggerschürfen.....	23
Abb. 14: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete außerhalb des Geltungsbereiches.....	24

Auftraggeber:

Stadt Lippstadt
FB Stadtentwicklung und Bauen
Ostwall 1
59555 Lippstadt

Verfasser:

Gasse | Schumacher | Partnerschaft
Landschaftsarchitekten mbB
Vogelsang 5, 33104 Paderborn
Tel. 05252/52125 Fax 53063 info@gss-paderborn.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Kristina Hißmann
B. Sc. Hanna Höke



Raimund Schumacher-Dümmeler, Landschaftsarchitekt bdla

Paderborn im August 2022

1 EINFÜHRUNG

Die Stadt Lippstadt plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“ die Neuordnung dieses bahnhofsnahen Quartierstandortes und damit die städtebauliche Aufwertung der derzeit überwiegend brach liegenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes zwischen Südertor und Klosterstraße. Dazu wurden bereits mehrere Planungsvarianten diskutiert, im Rahmen der Bauleitplanung kommt nun die Vorzugsvariante zur Umsetzung. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 11.05.2015.

Die Stadt Lippstadt stellt derzeit den Flächennutzungsplan neu auf, die entsprechenden Flächen dieser Bauleitplanung sind darin dann schon berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Kernstadt/Altstadt von Lippstadt (Kreis Soest), in Bahnhofsnähe. Im unmittelbaren Umfeld sind Mischnutzungen, Einzelhandel, ein Krankenhaus sowie Grünflächen der südlichen Lippe-Umflut vorhanden.

Im Sinne der §§ 2 und 3 BauGB ist für die betroffenen Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Teil dieser Umweltprüfung ist der Umweltbericht, welcher Bestandteil (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 313 wird. Für den Umweltbericht wurde ein Untersuchungsraum festgelegt der die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ermöglicht.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro Gasse | Schumacher | Partner Landschaftsarchitekten mbB beauftragt. Der Bericht wird hiermit vorgelegt.



Abb. 1: Geltungsbereich B-Plan Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“ (tim-online.nrw, bearbeitet)

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Städtebauliches Konzept

Da der ehemalige Güterbahnhof in Lippstadt von den Bahnbetriebszwecken freigestellt und vollständig bräumt wurde, ist diese derzeit überwiegend brach liegende innerstädtische Fläche für eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 6,2 ha, innerhalb welcher als zentrale Elemente der Neubau der Stadtverwaltung (Westteil) und die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Ostteil) vorgesehen sind. Zusätzlich werden die erforderlichen Parkplatzflächen sowie Wohngebäude/Mischnutzung und Grünflächen (an der südlichen Lippe-Umflut) geschaffen.

Im Rahmen der Entwurfsfindung bildete die Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum sowie die zugehörige Versorgung mit Lebensmitteln einen zentralen Aufgabenschwerpunkt. Die Ansiedlung der Stadtverwaltung, die bisher auf viele Standorte verteilt ist, kann hier ebenfalls gut erreichbar realisiert werden. Zur Konkretisierung dieser Überlegungen wurde eine Machbarkeitsstudie (2015) mit Variantenuntersuchung erstellt. Zudem wurde ein städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb (2019) durchgeführt und ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Quartier südliche Altstadt erarbeitet (2021).

Der unmittelbare Planungs- und Umsetzungsbedarf umfasst vorrangig die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes, die sich im Eigentum der Stadt Lippstadt befinden. Eine Verdichtung bzw. Sanierung der Wohngebäude an der Hospitalstraße/Bahnhofstraße wurde zwar in den städtebaulichen Entwurf mit aufgenommen und soll auch planungsrechtlich ermöglicht werden, unterliegt aber der privaten Investitionsbereitschaft.

Verkehrstechnisch stellt die Anbindung der Jakob-Koenen-Straße eine wichtige Verbindungsachse Ost-West in der südlichen Innenstadt dar. Eine weitere Nebenerschließung nördlich dieser Straße ist für die Zufahrten Stadtverwaltung und Einzelhandel/Wohnen erforderlich.

Der Grünzug an der südlichen Umflut nimmt einerseits den Höhensprung zwischen Bahnanlagen und Hospitalstraße auf, und bietet gleichzeitig Entwicklungspotenzial für das Gewässer und Aufenthaltsraum für das Quartier.

Diese Zielsetzungen fanden Eingang in den städtebaulichen Rahmenplan.



Abb. 2: Städtebaulicher Rahmenplan Quartier südliche Altstadt (Stadt Lippstadt, 2022)

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Quartier südliche Altstadt (ISEK QSA):

Das Konzept wurde von der Stadt Lippstadt 2022 erstellt und soll die städtebaulichen Missstände in der südlichen Altstadt aufzeigen und Lösungsansätze erarbeiten. Auf die umfangreichen Inhalte wird an dieser Stelle verwiesen. Folgende Teilaspekte finden jedoch Eingang in den vorliegenden Bauleitplan:

- Maßnahme A1: Innovativer und nachhaltiger Stadthausneubau,
- Maßnahme A2: Neubau Mitarbeiter- und Besucherparkhaus am Stadthaus,
- Maßnahme A4: Bodenaufbereitung ehemalige Güterbahnhofsfläche,
- Maßnahme A5: Bau eines Gebäudes für einen Lebensmittelmarkt und ergänzende Mischnutzung,
- Maßnahme A6: Bau eines Parkhauses für das Dreifaltigkeitshospital und das angrenzende Quartier,
- Maßnahme B1: Ergänzender Stadtbaustein am Museumsdepot,
- Maßnahme B3: Bau der Jakob-Koenen-Straße als Altstadtentlastungsstraße,
- Maßnahme B4: Umgestaltung der Bahnhofstraße zur Wohnstraße,
- Maßnahme B6: Neues Wohnen Hospitalstraße,
- Maßnahme B7: Neuordnung des Bereiches Bahnhofstraße Süd,
- Maßnahme B8: Umbau zu einem Museumsdepot,
- Maßnahme C1: Bau eines zukunftsweisenden Mobilitäts-Hubs,
- Maßnahme D1: Herstellung eines multifunktionalen Quartiersplatzes,
- Maßnahme D2 (tw.): Grüner Trittstein als Anbindung an die Lange Straße,
- Maßnahme D3 (tw.): Renaturierung des Gewässers Südliche Umflut,
- Maßnahme D4: Bau des Stadthausboulevards,
- Maßnahme D5: Herstellung eines Grünen Bandes entlang der Jakob-Koenen-Straße und der südlichen Umflut

Bebauungsplan Nr. 313:

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der Zielsetzung verschiedene Arten der baulichen Nutzung fest. Zentraler Bestandteil sind mit der Jakob-Koenen-Straße und dem Stadthausboulevard und -platz Straßenverkehrsflächen. Für die geplante Stadtverwaltung (mit Mobilitätshub und Parkhaus) wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Für ein weiteres Parkhaus im östlichen Bereich wird ein Sondergebiet festgesetzt.

Für die geplante Mischnutzung mit Wohnen, Gewerbe und Supermarkt ist eine Festsetzung als Kerngebiet bzw. Urbanes Gebiet vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt zwischen 0,6 und 1,0 (GRZ) in abweichender bzw. geschlossener Bauweise sowie in offener Bauweise und verkörpert damit eine dichte Innenstadtbebauung. Über Art und Maß der baulichen Nutzung hinaus werden auch verschiedenen Grünfestsetzungen vorgesehen.

Entlang der Südlichen Umflut wird eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die südliche Umflut selbst ist überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Denkmalschutzobjekt im Sinne des Denkmalschutzgesetzes festgesetzt.

Die Fläche wird als „M1“ mit folgender Zielsetzung definiert: „Die südliche Umflut ist durch Aufweitungen und Neuprofilierung zu renaturieren und ökologisch zu verbessern.“

Das Regenrückhaltebecken selbst wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt und erhält als „M2“ folgende grünordnerische Zielsetzung: „Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit naturnaher Flächen- und Böschungsgestaltung sowie die Pflanzung von Sträuchern in Gruppen im Randbereich des RRB.“

Für die weiteren Grünflächen entlang der Umflut werden Pflanzgebote mit Pflanzlisten festgesetzt. Die Fläche wird als „M3“ mit folgender Zielsetzung definiert: „Anlage einer öffentlichen Grünfläche entlang der Jakob-Koenen-Straße, Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) und Pflanzung von 35 Bäumen als Einzelbäume gemäß Pflanzliste 1 mit einem Mindestabstand von 12 m. Pflanzqualität HSt. 4xv, StU 20-25.“

Darüber hinaus werden auch für die Bauflächen (Gemeinbedarfsfläche, MK, MU) grünordnerische Festsetzungen in Bezug auf Dachbegrünung, Stellplatzbegrünung und die Verwendung von waserdurchlässigen Belägen für Stellplätze aufgenommen.



Abb. 3: Entwurf Bebauungsplan Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“ (Stadt Lippstadt, 2022)

1.2 Variantenvergleich/Standortalternativen

Standortvarianten

Der städtebaulichen Neunutzung einer innenstadtnahen Brachfläche ist, sowohl unter Berücksichtigung der flächensparenden Bodennutzung gemäß BauGB, als auch zur Schonung der Schutzgüter gemäß BNatSchG, weiterem Flächenverbrauch „auf der grünen Wiese“ Vorrang einzuräumen. Da vergleichbare Standortvorteile in Lippstadt nicht zur Verfügung stehen und der Bedarf an innerstädtischem Wohnraum auch den Zielen von Klimaschutz (weniger Verkehr) und baulicher Verdichtung (keine Zersiedelung) folgt, ist eine Diskussion von Standortvarianten im Stadtgebiet an dieser Stelle entbehrlich.

Nullvariante

Die Umsetzung der Nullvariante würde die bestehende Nutzung als Parkplatz sowie Brachfläche/Grünfläche fortsetzen. Dieses kommt zwar den Pendlern (günstiger Parkraum) jedoch auch in geringem Maße der Natur zu Gute. In der Bewertung sind hier aber keine besonderen Standortvorteile abzuleiten, die gegenüber den positiven Begründungen eines innerstädtischen Wohn- und Verwaltungsquartiers überwiegen. Die Nullvariante ist somit nicht zielführend. Ein Belassen der Brachfläche würde in Zukunft die bereits vorhandenen städtebaulichen Missstände verstärken (s. ISEK).

Varianten in der Anordnung der Baukörper

Unter Berücksichtigung der in Kap. 1.1 beschriebenen Ziele der Planung sollen im Geltungsbereich folgende Planungen realisiert werden:

- Neubau Stadthaus,
- Innenstadtnahes Wohnen/Mischnutzung,
- Lebensmittelmarkt,
- Parkplätze für o.g. Nutzungen und das Krankenhaus,
- Erschließungsstraße südliche Innenstadt.

Da die Stadtverwaltung größenmäßig das zentrale Element darstellt, wurde im Rahmen der Variantenuntersuchung eine Gebäudeanordnung Ost bzw. West untersucht. Die „Variante West“ wurde in zwei Untervarianten unterteilt. Nach Abschluss der Betrachtungen wurde die Variante V1.1 (Stadthaus West mit Parkhaus und Lebensmittelmarkt) als Vorzugsvariante ausgewählt und findet damit Eingang in die Bauleitplanung.

In der Bewertung der Varianten fanden insbesondere die Aspekte Lärmschutz, Altlasten und städtebauliche Qualitätsmerkmale Berücksichtigung.

Inzwischen hat ein städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb (2019) stattgefunden. Aus den Ergebnissen wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt. Dieser bildet nun konkrete Anhaltspunkte für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für die Planungen relevanten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist gem. §§ 1 und 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Dabei sind gem. § 1 Abs. 6 (7) BauGB die folgenden Umweltbelange zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind,
- Wechselwirkungen

sowie die Vorgaben des § 1a BauGB:

- Bodenschutzklausel einschließlich Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung,
- Umwidmungsklausel,
- Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung,
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG.

Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange wird von der Gemeinde festgelegt (§ 2 (4) BauGB). Die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a BauGB daraufhin in einem Umweltbericht.

Unter Berücksichtigung von § 17 UVPG und der Anlage 1 UVPG ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Im Rahmen der Umweltgesetzgebung sind in verschiedenen Fachgesetzen ebenfalls verbindliche Ziele für die Schutzgüter sowie allgemeine Grundsätze formuliert worden, welche durch den Umweltbericht zu prüfen und abzuwägen sind. Eine detaillierte Beschreibung der Schutzziele erfolgt schutzgutbezogen in der Bestands- und Prognoseermittlung.

- Bundesimmissionsschutzgesetz, inkl. der TA Lärm und der TA Luft
- Landesnaturschutzgesetz NRW (LNG NW) sowie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und FFH- und Vogelschutzrichtlinie,
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit dem Landesforstgesetz (LForstG NRW),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Landeswassergesetz (LWG NRW),
- Denkmalschutzgesetz (DSchG),

Regionalplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg als allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Die südlich verlaufende Bahntrasse ist als Schienenweg dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Fläche für Bahnanlagen (ehemaliger Güterbahnhof) dargestellt. Im nördlichen Teil finden sich gemischte Bauflächen sowie eine nicht realisierte Straßenachse zwischen Hospitalstraße und Bahnhofstraße. Im Umfeld sind vor allem gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen vorhanden.

Derzeit erfolgt durch die Stadt Lippstadt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, welche die nun erforderlichen Festsetzungen dann bereits enthält.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt ist der Bereich Güterbahnhof als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Die Bereiche Hospitalstraße und Bahnhofstraße sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Des Weiteren ist noch eine veraltete Trassenplanung als Lückenschluss zwischen Bahnhofstraße und Stirper Straße als Verkehrsfläche dargestellt. Zur Umsetzung der angedachten Planung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Diese erfolgt im Rahmen der derzeit laufenden Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt. In dem Verfahren wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB abgeschlossen.

Es ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 313 auch das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen sein wird.

Wesentliche Änderungen in diesem Bereich werden die Darstellung des ehemaligen Güterbahnhofsgebietes sein, die zukünftig im westlichen Bereich als gemischte Baufläche und im östlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für öffentliche Verwaltungen dargestellt werden.

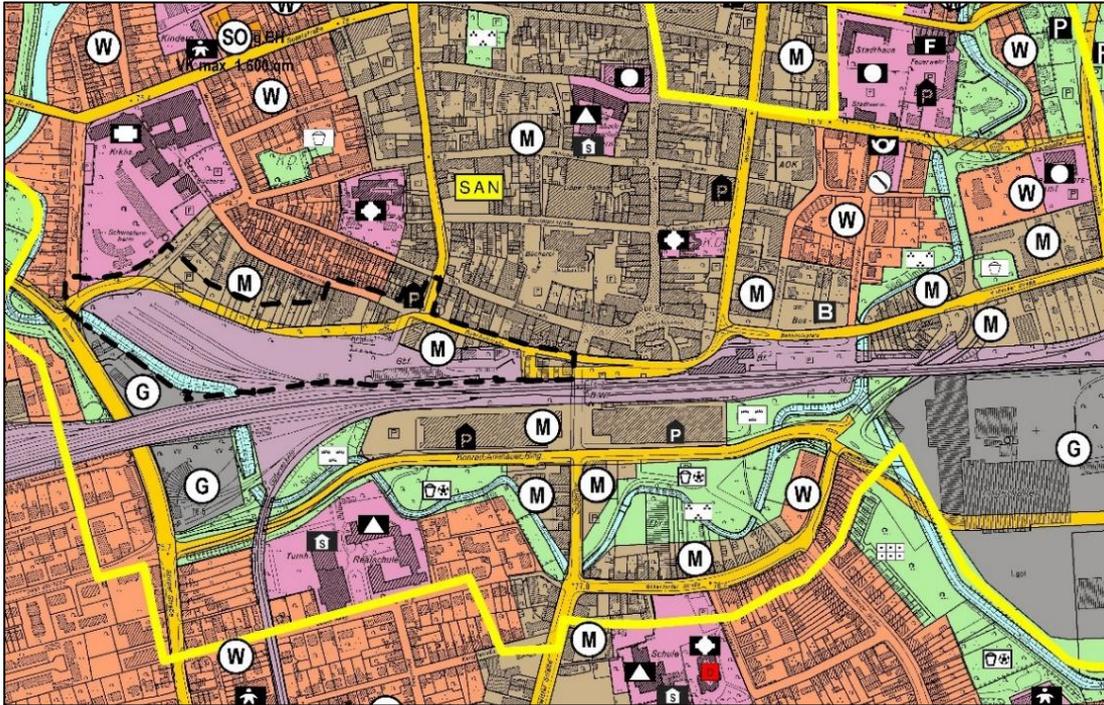


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stadt Lippstadt)

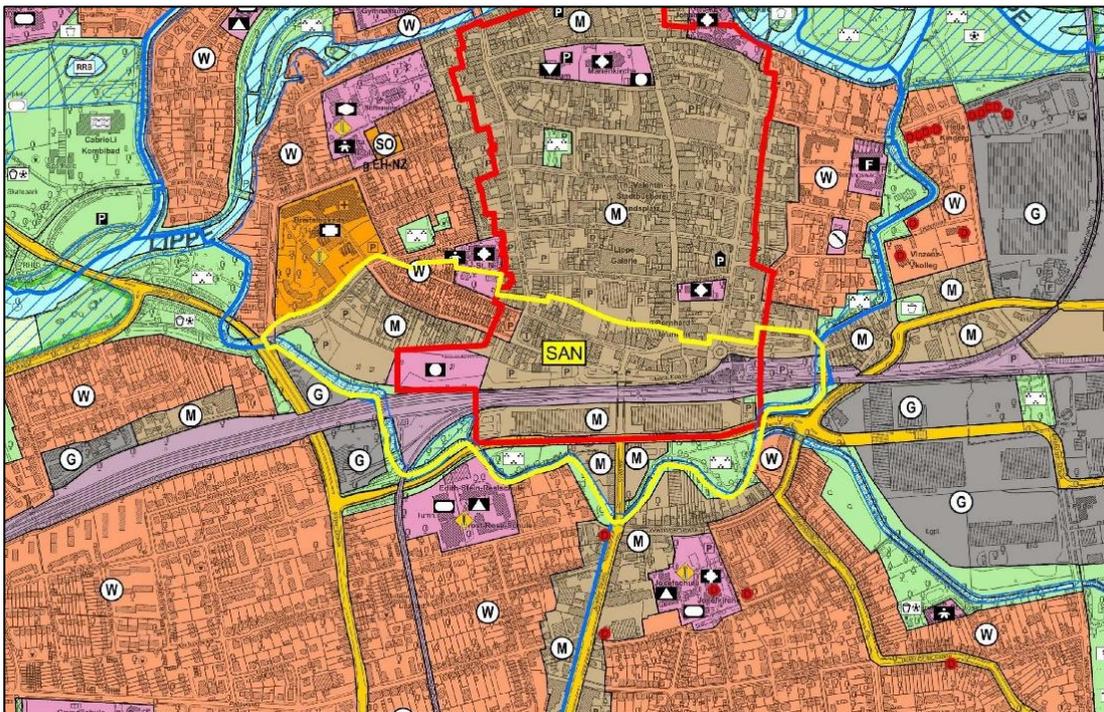


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan in Neuaufstellung (Stadt Lippstadt)

Landschaftsplan

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb der gültigen Landschaftspläne.

Bestehende Bauleitplanung

Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich im Planbereich derzeit im Wesentlichen nach § 34 BauGB. Im östlichen Bereich überlagert der Bebauungsplan Nr. 313 den südwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 136. Für diesen Bereich des Bebauungsplans Nr. 136 ist ein Mischgebiet festgesetzt u.a. mit Ausschlussfestsetzungen für Tankstellen und bestimmte Vergnügungsstätten. Dieser wird an der Schnittstelle zum Bebauungsplan Nr. 313 außer Kraft gesetzt.

An den Bebauungsplan Nr. 313 grenzen folgende Bebauungspläne an:

- Bebauungsplan Nr. 1a-3 im Nordwesten:
Festsetzung als Sondergebiet (Krankenhaus)
- Bebauungsplan Nr. 130 im Südosten:
Festsetzung als Kerngebiet, Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet (u.a. mit Ausschlussfestsetzungen für Tankstellen)
- Bebauungsplan Nr. 315 im Nordosten:
Festsetzung als urbanes Gebiet (u.a. mit Ausschlussfestsetzungen für bestimmte Vergnügungsstätten), Kerngebiet (u.a. mit Ausschlussfestsetzungen für Tankstellen)

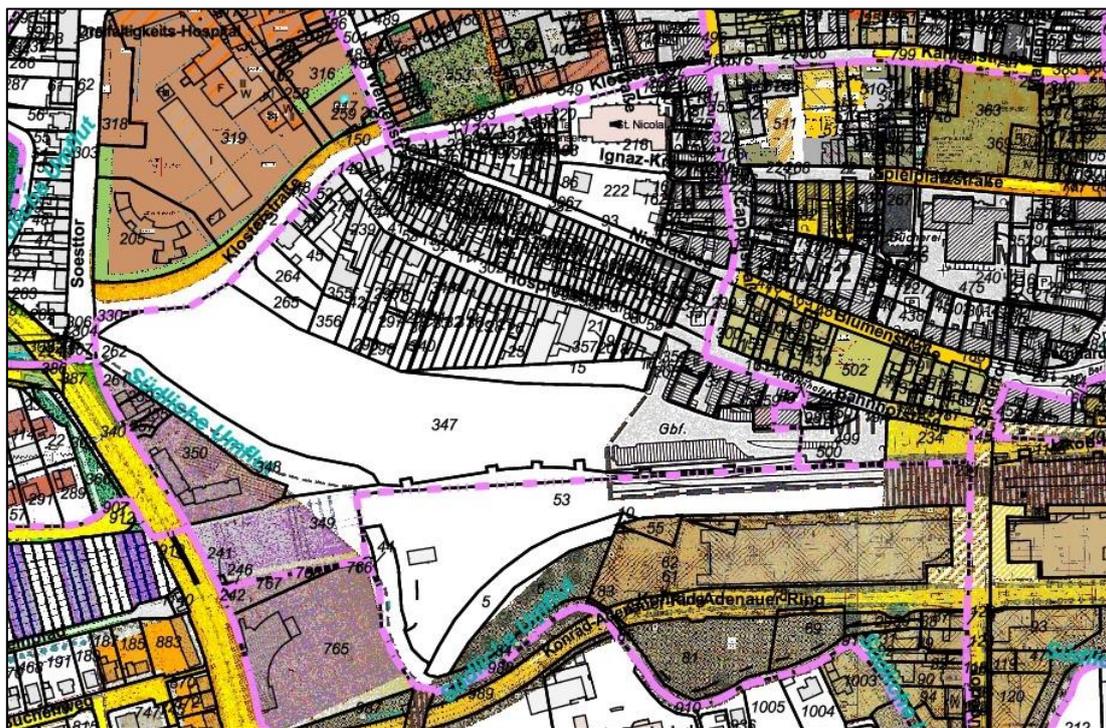


Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplänen Nr. 1a, 130, 136, 315 (Stadt Lippstadt)

Der gesamte Planbereich liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die historische Altstadt von Lippstadt. Die Gestaltungssatzung enthält detaillierte Festsetzungen, die der Wahrung und positiven Weiterentwicklung der historischen Altstadtstruktur dienen sollen.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes überlagert den Abgrenzungsbereich der planfestgestellten Südertor-Unterführung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 313 stehen nicht im Widerspruch zu den Inhalten des Planfeststellungsbeschlusses.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 313 überlagert sich im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße und der geplanten Jakob-Koenen-Straße mit dem planfestgestellten Bereich der Südtor-Unterführung. Dieser Bereich ist durch die Planfeststellung nicht grundsätzlich der kommunalen Planungshoheit der Stadt Lippstadt entzogen. Vielmehr dürfen etwaige planungsrechtliche Festsetzungen in diesem Bereich nicht den Inhalten der Planfeststellung widersprechen. Das ist hier der Fall, indem in diesem Bereich lediglich Verkehrsflächen festgesetzt werden.

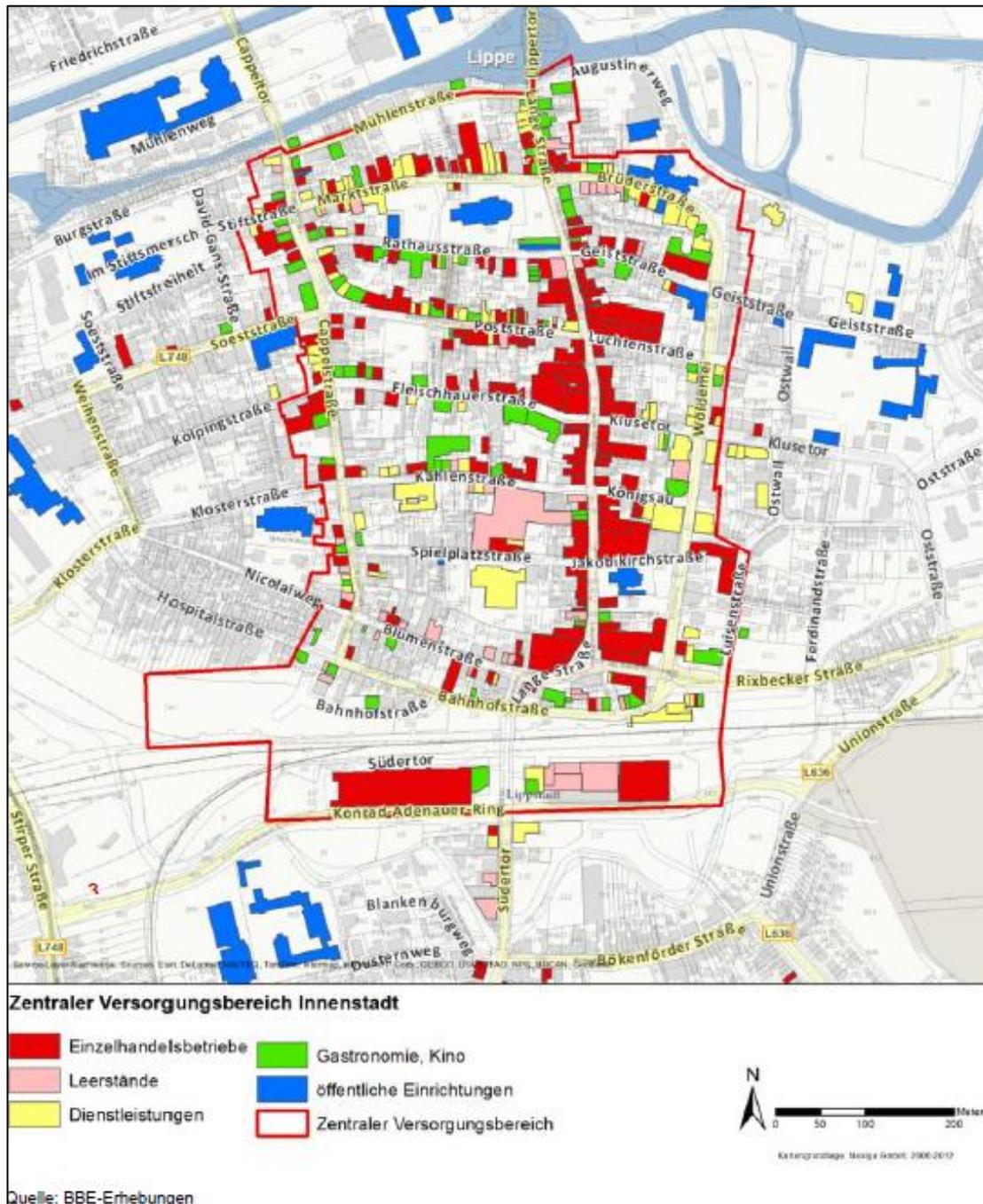


Abb. 7: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt aus dem Einzelhandelskonzept 2016 (Stadt Lippstadt)

Große Teile des Plangebietes liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt der Stadt Lippstadt und stehen gemäß Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes daher jeglicher Einzelhandelsnutzungen insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten offen. Der östliche Teil des Plangebietes liegt derzeit nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich.

1.4 Artenschutz

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG) wird in einer gesonderten Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) behandelt.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) ist in einem eigenen Dokument der Begründung beigelegt (vgl. LÖKPLAN 2016, Aktualisierung/Plausibilisierung 2022). Dort behandelte artenschutzrechtliche Belange und erforderliche Maßnahmen werden in Kap. 4 dieses Umweltberichtes beschrieben.

1.5 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG vorhanden. Die Niederung der Lippe westlich der Udener Straße/B55 (Entfernung ca. 350 m) weist unterschiedliche Schutzkategorien auf. Demnach liegt hier das Naturschutzgebiet SO7 „Lippeaue“. Hier kommt der naturnahen Entwicklung des Fließgewässers und dem Schutz des Lebensraumes für Wasservogelarten eine besondere Bedeutung zu. Auf diese Weise sind Teile des NSG auch als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie sowie als Vogelschutzgebiet geschützt. Die nächstgelegenen Natura 2000-Schutzgebiete in der Lippeaue liegen in einer Entfernung von ca. 880 m. Es handelt sich dabei um das FFH-Gebiet DE 4315-301 „Lusebresse, Hellinghäuser Wiesen und Klostermersch“ sowie um das Vogelschutzgebiet DE 4314-401 „Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt“.

Entwicklungsziel für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung und Entwicklung einer naturnahen, reichstrukturierten Auenlandschaft mit Blänken und Altwässern als typische Stillgewässern sowie die Wiederherstellung einer natürlichen Überflutungsdynamik (nach Vorgaben des Lippeauenprogramms). Einen besonderen Schwerpunkt bildet die extensive Grünlandnutzung (Mahd) zur Entwicklung magerer Flachlandmähwiesen. Der Gebietskomplex enthält qualitativ und flächenmäßig sehr wichtige Kernbereiche in der mittleren Lippeaue und ist somit innerhalb dieser Ost-West-Achse der Westfälischen Bucht von zentraler Bedeutung für den landesweiten Biotopverbund.



Abb. 8: Naturschutz- und FFH-Gebiete (geoportal.NRW, bearbeitet)



Abb. 10: Gesetzlich Geschützte Biotope (rot) und Biotope des Biotopkatasters (Grün) (geoportal.NRW, bearbeitet)

Hervorzuheben für das Vogelschutzgebiet sind die landesweit bedeutenden Bestände von Rohrweihe und Wachtelkönig. Daneben ist das Gebiet ein bedeutender Brut-, Rast- und Überwinterungsraum für zahlreiche Enten- und Watvogelarten sowie für weitere Arten wie z.B. Eisvogel und Neuntöter.

Die Lippe selbst ist in Teilabschnitten als Lebensraumtyp nach FFH-RL geschützt, gilt jedoch auch als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG (BT-4315-0006).

Südliche Umflut

Flächen des Biotopkatasters umfassen ebenfalls die Lippe sowie die südliche Umflut. Diese verläuft teilweise innerhalb des Geltungsbereiches und ist hier als BK 4316-503 ausgewiesen. Schutzziel gemäß Biotopbogen ist die Erhaltung der südlichen Umflut und deren Gehölzbestände, insbesondere der Organismendurchgängigkeit als ein zentraler Bestandteil des innerstädtischen und regionalen Biotopverbundes.

Neben der Bedeutung im Biotopverbund hat die südliche Umflut auch eine hohe Bedeutung für die Naherholung und das Landschaftserleben. Die Anlage und Unterhaltung von Wegeverbindungen und attraktiven Freiräumen am Gewässer (siehe auch Entwicklung Südertorpark, Freiflächenkonzept zur südlichen Umflut) ist daher ein zentrales Element der Lippstädter Grünflächenplanung.

1.6 Naturräumliche Einordnung

Der Geltungsbereich ist der naturräumlichen Einheit NR 540 "Ostmünsterland" zuzuordnen und bildet am südlichen Rand den Übergang zur Hellwegbörde (NR 542) als Teil der Westfälischen Bucht.

Landschaftlich gehört dieser Teil zur Soester Börde, einem aufgrund guter Böden (Löß-Böden) traditionell ackerbaulich genutztem Gebiet, welches von einem dichten Netz von kleinen Fließgewässern durchzogen wird. Zentrales größeres Gewässer ist die Lippe, welche die Soester Börde von Ost nach West hin entwässert und in den Rhein mündet.

2 WIRKFAKTOREN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 313 „Jakob-Koenen-Straße“ kommt es zu verschiedenen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen, welche nachfolgend aufgezeigt werden.

Baubedingte Wirkungen

- Lärmbelastungen durch Baustellentätigkeiten und baustellenbedingtem Verkehr, insbesondere auch Bodentransport, Materialtransport etc.,
- Zeitweilige Verkehrszunahme in den umliegenden Straßen bei erhöhtem Materialtransport, ggf. eingeschränkte Passierbarkeiten,
- Zunahme der Versiegelungen, Neubau von Gebäuden (Wohngebäuden und Nebenanlagen) und Zufahrten bei gleichzeitigem Verlust von Grün-/Freifläche, über einen längeren Zeitraum,
- Bodenbewegung und Bodensanierung im Bereich eines ehemaligen Güterbahnhofs,

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

- Zunahme der Störungen durch Verkehr und Fußgänger durch Intensivierung der Nutzung auf bisherigen Brachflächen,
- Lärm- und Verkehrsbelastungen durch Zunahme und Verlagerung der Verkehrsströme, Neuordnung des ruhenden Verkehrs,
- Störungen bzw. Veränderungen durch Baukörper und Beleuchtung,
- Störungen durch Lieferbetrieb Lebensmittelmarkt sowie die mit dem normalen Betrieb verbundenen Geräusche (Parken, Einkaufswagen schieben, Gespräche etc.),
- Entwicklung eines neuen, attraktiven Wohn- und Arbeitsquartiers in Innenstadtlage,
- Qualitative Verbesserung und Erreichbarkeit für Stadtverwaltung und Nahversorgung,
- Entwicklung von Grün- und Aufenthaltsräumen.

3 UMWELTPRÜFUNG

3.1 Methodik

Bestand - Darstellung der Empfindlichkeit

Die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaft werden in ihrem Bestand erfasst und bewertet. Grundlage für die Bewertung bildet eine Bestandserhebung unter Berücksichtigung von Vorbelastungen. Die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen wird bewertet.

Darstellung der Auswirkungen

In einem zweiten Schritt werden dann die möglichen Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase auf die Schutzgüter abgeschätzt (Wirkprognose). Dabei wird unterschieden nach:

- Reichweite der Auswirkungen
- Dauer der Auswirkungen
- Intensität der Auswirkungen

Daraus ergibt sich abschließend die Erheblichkeit der Auswirkungen und die Empfehlung von Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen.

3.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den gesamten Geltungsbereich sowie die daran angrenzenden Flächen.

Die Größe des Untersuchungsraumes wurde so gewählt, dass alle Auswirkungen durch die geplanten Maßnahmen auf die Schutzgüter angemessen untersucht und bewertet werden können. Auf diese Weise kann insbesondere sichergestellt werden, dass Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sowie auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen (Verlust von Biotopstrukturen, Störeffekte) hinreichend beurteilt werden können.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurden weitere Fachgutachten erstellt, die in den Umweltbericht einfließen.

3.3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

3.3.1 Schutzgut Mensch

Allgemeine Beschreibung

Die Stadt Lippstadt ist mit ca. 68.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Soest. Es handelt sich um ein Mittelzentrum mit allen Versorgungseinrichtungen des täglichen und periodischen Bedarfs sowie guter sozialer Infrastruktur (Kindergärten, Schulen). Die Einwohnerentwicklung ist positiv zu beschreiben. Verkehrstechnisch bestehen über die B55 gute Verbindungen zur A2 und A44. Bahntechnisch liegt Lippstadt an der Hauptachse Dortmund - Paderborn. Aus diesem Grund besteht eine besondere Bedeutung als Pendlerstadt, in Richtung Ruhrgebiet. Der Bahnhof liegt am südlichen Rand der Innenstadt, die Haupteinkaufs- und Versorgungseinrichtungen sind fußläufig zu erreichen.

Innerhalb Lippstadts (am östlichen Stadtrand) stellt die Hella KGaA Hueck & Co. einen bedeutsamen Arbeitgeber dar, in dessen Umfeld sich zahlreiche Zulieferbetriebe angesiedelt haben.

Die Kernstadt bildet mit ca. 40.000 Einwohnern den Siedlungsschwerpunkt innerhalb der, durch viele eingemeindete Stadtteile gekennzeichneten, Stadt dar. Hier bilden die „Lange Straße“ sowie das relativ neue Einkaufszentrum am Südertor die zentralen Einkaufs- und Flanierbereiche. Die Lange Straße mit ihren Nebenstraßen ist gleichermaßen gastronomisches und soziales Zentrum der Stadt (Marktplatz, Rathausplatz etc.). Der Hauptsitz der Stadtverwaltung liegt heute am Ostwall, einzelne Standorte sind aber über die gesamte Innenstadt verteilt.

Entsprechend den Untersuchungen des ISEK QSA (2022) weist die südliche Altstadt erhebliche strukturelle Defizite auf, die nur zum Teil durch die unattraktive Brachfläche des ehemaligen Güterbahnhofs begründet sind. Vielmehr handelt es sich um ein Zusammenspiel von verkehrlichen Problemen, Parkdruck, hoher Leerstand der Gewerbeimmobilien, Verfallsgrad bzw. fehlende Pflege der Gebäude und fehlenden Aufenthaltsqualitäten. Trotz guter Entwicklungsperspektive bestehen demnach erhebliche Defizite, Lösungsansätze zur Attraktivitätssteigerung werden durch das o.g. Gutachten aufgezeigt.

Einzelhandel

Für die Bedeutung des Einzelhandels und die wohnortnahe Versorgung wurde ein Einzelhandelskonzept (BBE 2016) erstellt. Dieses Konzept empfiehlt für die Innenstadt eine moderate Weiterentwicklung sowie insbesondere die Ansiedlung von Supermarkt und/oder Discounter am südwestlichen Rand der Innenstadt zur wohnortnahen Versorgung mit Lebensmitteln. Hier sind wesentliche Defizite benannt, bei gleichzeitig geringer Flächenverfügbarkeit in der Altstadt. Die Bedeutung des Einzelhandels für die südwestliche Innenstadt wurde somit in die Rahmenplanung des Quartiers übernommen und der zentrale Versorgungsbereich der Altstadt im Bereich der nun vorliegenden Planung erweitert.

Die Bahnhofstraße stellt dabei eine wichtige Scharnierfunktion zwischen dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes und der Innenstadt dar. Ziel soll hier eine sinnvolle Ergänzung des innerstädtischen Angebotes sein bei gleichzeitiger Stärkung der Nahversorgung (städtebauliches Schutzgut). Die Einzelhandelsversorgung der Innenstadt wird als angemessen beschrieben.

Lärm

Für die Stadt Lippstadt liegt eine Lärmkartierung sowie eine Lärminderungsplanung vor. Als besondere verkehrliche Lärmquellen in Lippstadt sind die Hauptverkehrsstraßen (u.a. B55) sowie die Schienentrasse zu benennen. Die Bahnstrecke stellt als Hauptverbindungsachse zwischen Ruhrgebiet und den östlichen Landesteilen eine hoch frequentierte Achse dar, welche mit hohen Lärmbelastungen einhergeht (> 45.000 Züge/Jahr).

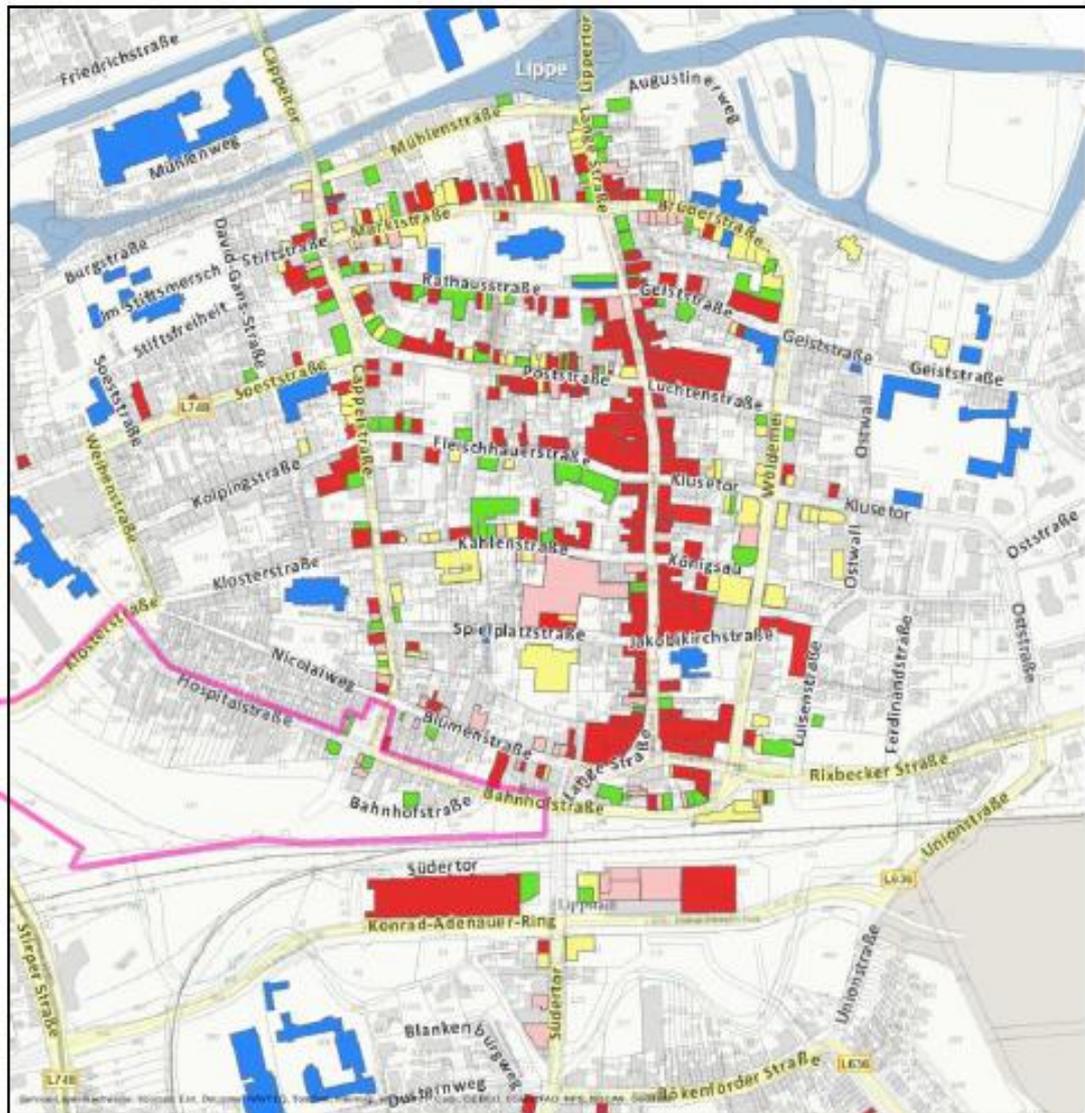
Die Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen des Bundes hat eine Lärmbelastung über 24 Std. von 65 bis 75 dB(A) berechnet. Die Bahnstrecke verläuft am südlichen Rand des Geltungsbereiches und wirkt wesentlich auf den Geltungsbereich ein.

Die Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan (Uppenkamp und Partner, 2022) bestätigt die erhebliche Lärmbelastung durch den Schienenverkehr, der mit zunehmendem Abstand vom Straßenverkehrslärm überlagert wird. Der für Mischgebiete geltende Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) wird u.a. im südöstlichen Geltungsbereich überschritten. Der geltende Auslösewert für Lärmsanierung (69 dB(A)) wird zwar erreicht, aber nicht überschritten. Im Nachtzeitraum werden aufgrund des hohen Güterverkehrsaufkommens sowohl die Grenzwerte für Mischgebiete als auch die nächtlichen Auslösewerte für die Lärmsanierung im gesamten Plangebiet überschritten (59 dB(A)). Insgesamt können das Plangebiet und auch die im näheren Umfeld befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen als deutlich durch Verkehrslärm vorbelastet beschrieben werden.

Verkehr

Die Haupteinschließung der südlichen Altstadt erfolgt über die Stirper/Udener Straße, die Rixbeker Straße sowie das Südertor. Die innere Erschließung dann über die Jakob-Koenen-Straße, Bahnhofstraße, Hospitalstraße und Cappelstraße (z.T. im Einbahnstraßenverkehr als Innenstadtring). Es bestehen verkehrliche Defizite in Bezug auf die Erreichbarkeit des Bahnhofs (v.a. von Westen aus) und die damit verbundene hohe Belastung von Hospitalstraße und Bahnhofstraße sowie hinsichtlich der Parksituation (ruhender Verkehr). Teilbereiche der heutigen Brachfläche Güterbahnhof werden derzeit als Pendlerparkplatz genutzt. Das Dreifaltigkeits-Hospital verfügt ebenfalls über einen eigenen Parkplatz.

Genauere Aussagen zur verkehrlichen Situation wurden durch ARGUS (2021) zum Quartier Südliche Altstadt sowie zur allgemeinen Verkehrssituation in Lippstadt (ARGUS, 2018) gegeben. Auf die Gutachten wird an dieser Stelle verwiesen.



Nutzungsstrukturen in der Innenstadt

- Einzelhandelsbetriebe
- Gastronomie, Kino
- Leerstände
- öffentliche Einrichtungen
- Dienstleistungen

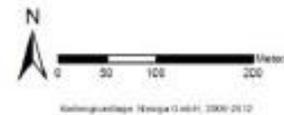


Abb. 11: Nutzungsstrukturen Innenstadt (BBE, 2016)

Fazit Schutzgut Mensch

Schutzgutbewertung: Allgemeine Bedeutung, keine besonderen Empfindlichkeiten, jedoch hohe Lärmbelastungen durch Schienen- und Straßenverkehr (Vorbelastung), erhebliche städtebauliche Defizite.

3.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Biotoptypen

Die Biotoptypenkartierung erfolgte durch das Büro LÖK-Plan im April 2016 (ergänzt 2022) anhand der Biotoptypenliste der LANUV-NRW (2008). Entsprechend der Biotopbewertung der LANUV werden die Biotoptypen mit Wertpunkten zwischen 0 (versiegelte Flächen) und 4 (Gehölze, Säume, Brachen und Gewässer) bewertet.

Danach stellt sich ca. 1/3 des Geltungsbereichs als versiegelte Fläche überwiegend mit Verkehrsflächen und Gebäuden dar. Ein weiteres Drittel wird den ehemaligen Gleisbereichen zugeordnet, auf denen sich spärliche Vegetation mit Gehölzbewuchs < 50% entwickelt hat. Diese Flächen werden derzeit teilweise als Parkplatz genutzt (Schotterplatz), ansonsten hat sich ein Mosaik aus Sandinseln, Schotterflächen, Abbruchhügeln, Fahrspuren und niedriger Vegetation etabliert. Die Gleise wurden inzwischen vollständig beräumt.

Die übrigen Biotope sind den Siedlungsbiotopen zuzuordnen. Hier finden sich auf den größeren Grundstücken Ziergärten, teilweise mit Gehölzbestand/Hecken, teilweise auch brachliegend. An der Klosterstraße sind abschnittsweise Baumgruppen, Gebüsche aus heimischen Arten vorhanden. Das übrige Straßenbegleitgrün wird durch ruderale und nitrophile Säume gebildet.

Die südliche Umflut wurde als überwiegend naturferner Graben kartiert und ist in diesem Bereich weitgehend durch heimische, jedoch nicht durchgängig durch standortgerechte Ufergehölze (mittleres Baumholz, ohne Höhlen) begleitet. Als ständig Wasser führendes Gewässer sind Graben und Böschungen jedoch als erhaltenswertes Biotop, BK-4316-503 eingestuft. Im Biotopbogen wird dieses folgendermaßen charakterisiert (Auszug):

„Die südliche Umflut ist ein zwei bis sechs Meter breites Gewässer. Lokal kommen Unterwasserpflanzen u.a. Wasserstern, Ähriges Tausenblatt vor. Die Sohle ist teilweise sehr stark verschlammt. Das Ufer in der Regel durch Steinschüttungen oder auch Betonplatten befestigt. An ihren Böschungen wachsen zum Teil strukturreiche Gehölzbestände.“ Folgendes Schutzziel wird definiert: „Erhaltung der südlichen Umflut und deren Gehölzbeständen, insbesondere der Organismendurchgängigkeit als ein zentraler Bestandteil des innerstädtischen und regionalen Biotopverbundes.“

In der Überprüfung der Plausibilität der Kartierung von 2016 kann für 2022 eine fortschreitende Verbrachung (v.a. Brombeeren) festgestellt werden. Wesentliche Veränderungen der Biotopsituation wurden nicht festgestellt.

In Vorbereitung auf die Erschließungs- und Baumaßnahmen auf dem ehemaligen Güterbahnhof-Gelände haben Anfang 2022 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Baumfäll-Arbeiten stattgefunden. Die Maßnahmen waren zur anstehenden Nutzbarmachung für die geplante städtebauliche Entwicklung zwingend erforderlich. Die Bäume wurden hinsichtlich ihrer Qualität erfasst und als nicht schützenswert eingestuft. Die Maßnahme wurde artenschutzfachlich begleitet. Ein großkroniger Baum an der Hospitalstraße wird explizit erhalten und in die geplante Platzgestaltung integriert.

Fazit Schutzgut Biotoptypen

Schutzgutbewertung: überwiegend allgemeine Bedeutung, geringe Empfindlichkeiten (Natur auf Zeit), südliche Umflut mit Vernetzungs- und Lebensraumfunktion.

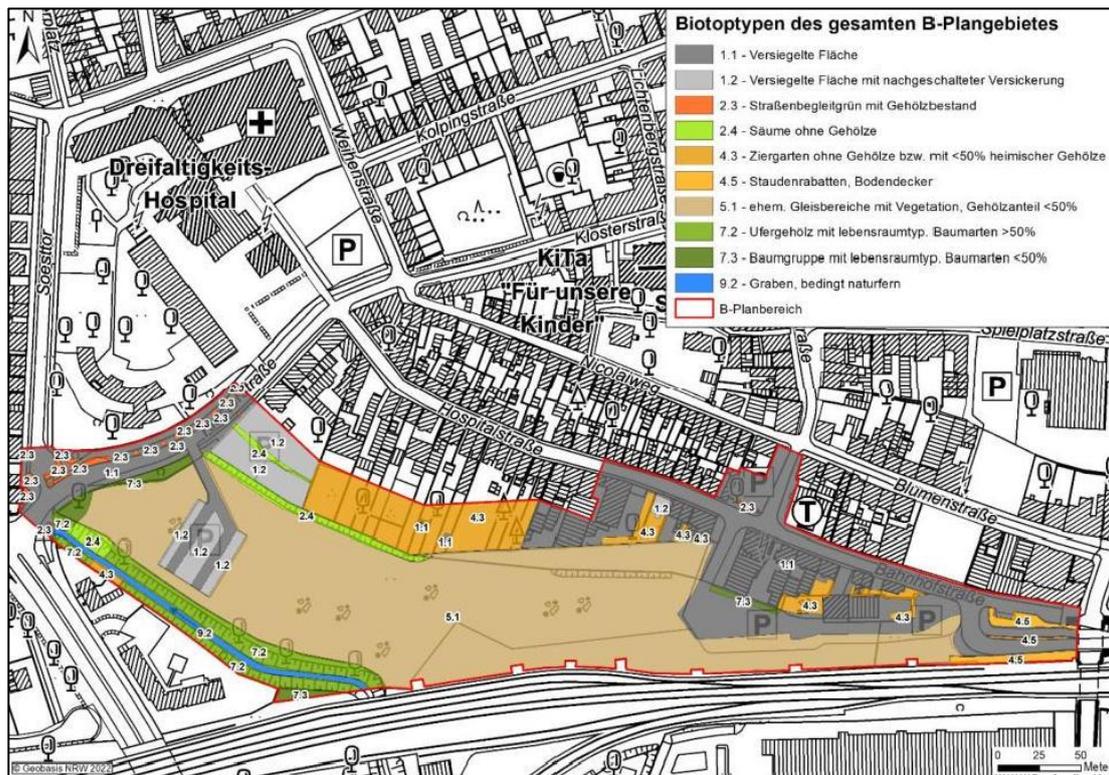


Abb. 12: Biototypenkarte (LÖK-PLAN, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 2022)

Fauna allgemein

Der Planungsraum umfasst eine innerstädtische Brachfläche, deren Arteninventar in besonderem Maße durch die umliegenden Biotope geprägt ist. Es sind somit im Wesentlichen Arten der Siedlungsbiotope, untergeordnet auch Arten der Gewässerbiotope (südliche Umflut) zu erwarten. Hier sind insbesondere die Artengruppen der Vögel, Amphibien, ggf. Reptilien, Kleinsäuger/Fledermäuse und Insekten von Bedeutung. Besonders anspruchsvolle Arten sind aufgrund der Lebensraumausstattung (Lebensraum auf Zeit) und des hohen Störpotenzials durch Verkehr, Fußgänger, Hunde etc. nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlich bedeutsamen Fauna wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (LÖKPLAN 2016 und 2022), deren Bestandsergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden. Aufgrund der immer noch vergleichbaren Biotopsituation ist von einer positiven Plausibilität auch für die Fauna auszugehen.

Artenschutzrechtlich bedeutsame Fauna

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden Geländeerhebungen für folgende Artengruppen durchgeführt: Vögel, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien, Heuschrecken, Schmetterlinge. Ergänzend wurden die planungsrelevanten Arten gemäß Messtischblatt (hier 4316) ausgewertet.

- Vögel: Es wurden 15 Vogelarten nachgewiesen. Rote Liste-Arten sowie planungsrelevante Arten gemäß LANUV (2015) waren nicht darunter. Abgesehen von der Dohle wurde für alle nachgewiesenen (nicht planungsrelevanten) Arten auch ein Brutnachweis erbracht.
- Fledermäuse: Es konnten jagende Fledermäuse im Bereich der Gärten und südlichen Umflut nachgewiesen werden, die Brachflächen blieben weitgehend ungenutzt. Insgesamt

wurden mit Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus und Großem Abendsegler vier Arten nachgewiesen. In den Gebäuden bestehen potenzielle Quartiersmöglichkeiten (Sommer- und Winterquartier), was jedoch nicht abschließend untersucht wurde.

- Amphibien und Reptilien konnten bei den Geländebegehungen nicht nachgewiesen werden. Besonders geeignete Strukturen, insbesondere für planungsrelevante Arten, sind im Planungsraum nicht vorhanden.
- Planungsrelevante Heuschrecken und Schmetterlinge konnten trotz intensiver Kartierung nicht nachgewiesen werden, ein Vorkommen ist daher auszuschließen.

Fazit Fauna

Schutzgutbewertung: Allgemeine Bedeutung, da geschützte bzw. planungsrelevante Arten nicht nachgewiesen werden konnten (Vögel und Fledermäuse).

3.3.3 Schutzgut Boden

Geologie

Der Planungsraum im Süden Lippstadts liegt am Südrand des westfälischen Kreidebeckens und wird aus paläozoischen Gesteinen gebildet, welche wiederum von Gesteinen des münsterländischen Kreidebeckens überlagert werden. Im Bereich des Bahnhofes werden diese weiterhin durch holozäne Bach- und Flussablagerungen (Fein- bis Mittelsande mit Schluff und Kies) überlagert (Geologische Karte NRW).

Bodenarten/Bodentypen

Der Boden des Geltungsbereiches wird im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes durch flächige Auffüllungen mit Geländehöhen zwischen 75 und 78 m über NHN dominiert, teilweise sind noch alte Versiegelungen (Pflaster-, Schuttreste vorhanden), im Bereich der Parkplätze sind Befestigungen mit Schotter vorzufinden. Die Böden sind insgesamt in Zusammensetzung und Tragfähigkeit sehr inhomogen. Der überwiegende Teil der Fläche liegt inzwischen brach und ist mit niedriger Vegetation bewachsen.

Im Bereich der sanierten Flächen (s.u.) wurden ebenfalls Auffüllungen eingebracht, neben Sand-Kies-Gemischen wurde hier auch Recycling-Material eingebaut (Kleegräfe, 2021). Die Stärke der Auffüllungen beträgt bis zu 3 m unter GOK. Darunter liegen bis in eine Tiefe von 3,6 m bindigsteinige-sandige Auffüllungen mit Kalk zur Bodenverbesserung.

Im Bereich der nicht sanierten Flächen wurden ebenfalls bis in eine Tiefe von ca. 4,8 m unter GOK Auffüllungen aus Ziegel-/Schuttresten sowie steinig-schluffigen und organischen Anteilen erkundet. Teilweise waren bis zu 1 m mächtige Schlacke-/Ascheschichten nachzuweisen. In den tiefen Auffüllungen nehmen die Fremdanteile deutlich ab.

Unterhalb der Auffüllungen stehen flächig schluffige Fein- bis Mittelsande und kiesige Flussablagerungen an. Darunter befanden sich teilweise auch Tonlinsen (Auenlehme) oder organische Böden (Torf), die wiederum flächig von Kies-Sand-Schichten sowie Verwitterungsböden unterlagert werden (bis ca. 8 m unter GOK).

Im Bereich der Gärten und an der südlichen Umflut sind naturnahe Böden vorhanden, die aufgrund der Nutzung bzw. angrenzenden Nutzung jedoch ebenfalls deutlichen Vorbelastungen unterliegen. Große Teile des nördlichen Geltungsbereiches sind durch Gebäude und Straßen versiegelt.

Die Böden im Bereich der südlichen Umflut sind als naturnah zu beschreiben und unterliegen der Bodenentwicklung. Da es sich jedoch um ein künstliches Gewässer handelt, sind die typischen Auenböden in diesem Bereich nicht bzw. kaum ausgeprägt.

Altlasten

Erhebliche Mengen gefährdender Altlasten wurden in vier Teilbereichen des ehemaligen Güterbahnhofes saniert. Hier erfolgte ein vollständiger Abbruch von Gebäuden/Versiegelungen sowie ein Bodenaustausch hoch belasteter Böden. Im Einzelnen handelte es sich hierbei um:

- Ehemalige BP-Tankstelle (im östlichen Bereich, A3),
- Ehemalige Esso-Tankstelle (im östlichen Bereich, A2),
- Ehemaliges Tanklager (an der Klosterstraße, A1).

Zur aktuellen Bodenbewertung wurden im Rahmen verschiedener Untersuchungen zahlreiche Bohrungen und Erkundungen durchgeführt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen. Für detailliertere Angaben wird auf die entsprechenden Fachgutachten verwiesen. In mehreren Bodenproben wurden leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe, aromatische Kohlenwasserstoffe und Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen. Auffällige Schadstoffgehalte mit den Schwermetallen Blei, Kupfer, Arsen, Cadmium, Nickel, Chrom sowie erhöhte Sulfat- und Cyanid-Gehalte konnten ebenfalls nachgewiesen werden. Die Belastungen liegen flächig vor und sind im Wesentlichen durch die Schwermetalle begründet. Sie entsprechen den LAGA-Zustandsklassen Z1.2 (offener Einbau in technischen Bauwerken) und Z2 (definierter gesicherter Einbau).

Hinsichtlich einer Gefährdungsbewertung besorgen die Wirkungsketten Boden-Mensch und Boden-Grundwasser kein akutes Handlungserfordernis.

Diese Aussagen in Kombination mit aktuell weiterhin möglichem Sanierungsbedarf und Bodenmanagement für die Planungen wurden von GEOLOGIK (2021) weiter spezifiziert. Es wurden mehrere Proben im Bereich der vorgesehenen Planungen in unterschiedlichen Tiefen bzw. Zusammensetzungen entnommen. Eine aktuelle Gefährdung war überwiegend nicht erkennbar (Wirkungspfad Boden-Mensch, Boden-Grundwasser). Es bestehen jedoch weiterhin lokale Belastungen v.a. durch PAK. Diese Böden sind abfallrechtlich (LAGA-Einstufung Z2) zu behandeln. Detaillierte Angaben sind dem entsprechenden Fachgutachten zu entnehmen.

Zwei weitere flächige Bodenbelastungen liegen im Bereich der ehemaligen Wagenlackiererei (Bereich B) und im Bereich der ehemaligen westfälischen Metallindustrie (Bereich C) vor. Hier sind Detailuntersuchungen bereits in Planung. Aufgrund von Voruntersuchungen ist von Belastungen durch Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle auszugehen. Entsprechend der Ergebnisse erfolgen dann weitere Abstimmung zur Sanierung bzw. Sicherung der Böden und der Verhinderung von Beeinträchtigungen für die Wirkungsketten Boden-Mensch und Boden-Grundwasser.

Fazit Schutzgut Boden

Schutzgutbewertung: Allgemeine Bedeutung, Boden mit Vorbelastungen durch Auffüllungen und Versiegelungen sowie Schwermetallbelastung.



Abb. 13: Bewertung Boden - Altlasten: Übersicht Bohrungen und Baggerschürfen (Geologik, 2021)

3.3.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Hydrogeologisch gesehen liegt Lippstadt im Bereich der „Westfälischen Quellenlinie“, welche das Untersuchungsgebiet in einen Bereich nördlich des Hellweges (Münsterländer Kreidebecken) und südlich des Hellweges (Kalk- und Mergelgesteine der Oberkreide) teilt.

Oberflächennah bilden die anstehenden Sande und Kiese einen ersten Porengrundwasserleiter aus. Innerhalb der Auffüllungen liegen zudem Stau- und Schichtenwasserleiter vor, welche bei den Sondierungen bei 2,8 bis 3,8 m unter GOK erbohrt wurden. Teilweise liegen gespannte Grundwasserverhältnisse, teilweise Staunässebereiche mit zeitweise deutlich höheren Wasserständen vor. Gemäß Kleegräfe (2021) wird der mittlere Grundwasserstand mit 2,38 m unter GOK mit geringem Staunäsepotenzial angenommen.

Die Grundwasserfließrichtung geht West-Südwest in die südlich verlaufende Lippeumflut. Hier sind Wechselwirkungen zwischen den oberen Grundwasserständen und den Wasserständen der Lippe (bzw. der südlichen Umflut) anzunehmen.

Entsprechend der Baugrunduntersuchung (Kleegräfe, 2021) wird ein Bemessungswasserstand von 75,60 m angenommen, dieses entspricht einem Grundwasserstand zwischen 2,0 m unter GOK bzw. 0,9 m über GOK.

Der untere, tiefere Kluftwasserleiter der Kreide ist durch den oben beschriebenen Horizont hydraulisch getrennt.

Trotz der bereits durchgeführten Altlastensanierung liegen an mehreren Kontrollmessstellen weiterhin Grundwasserbelastungen der oberen Grundwasserschichten mit BTEX vor.

Oberflächenwasser

Die Stadt Lippstadt ist in besonderem Maße durch die Lippe geprägt, welche sich in Lippstadt in mehrere Arme aufteilt. Während die Lippe sowie die nördliche Umflut heute eine besondere Bedeutung sowohl für den Hochwasserabfluss als auch für den Lebensraum Fließgewässer haben, hat die südliche Umflut am südlichen Rand des Planungsgebietes nur noch historische Bedeutung.

Sie wurde in Verbindung mit ehemaligen Festungsanlagen errichtet und ist heute als ein schmaler, wenig bedeutsamer Wasserlauf zu beschreiben (sternförmiger zick-zack-Verlauf). Dennoch übernimmt auch die südliche Umflut eine besondere Funktion im Biotopverbund (Vernetzungssachse) und zur Naherholung. Das Gewässer selbst ist kanalartig ausgebaut, die Ufer teilweise befestigt und dicht mit Gehölzen bewachsen.

Südlich des Bahnhofes Lippstadt mündet die Weihe in die südliche Umflut, die selbst südlich der Bückeburger Straße wieder in die Lippe mündet.

Da die südliche Umflut keine besondere Bedeutung für den Hochwasserabfluss hat, geht hier keine besondere Gefahr für die umliegenden Flächen durch Hochwasser aus. Gemäß Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Arnsberg kann aufgrund von Höhenverhältnissen und der Gerinnegeometrie im Bereich des Geltungsbereiches ein HQ100 im Querschnitt abgeführt werden.

Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet liegt nicht vor, ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet umfasst nur die Umflut sowie ca. 10 m breite Randstreifen. Da es sich um ein künstliches Gewässer handelt, ist die Bewertung nach EG-Wasserrahmenrichtlinie hier nicht relevant.



Abb. 14: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete außerhalb des Geltungsbereiches (elwas-web, bearbeitet)

Fazit Schutzgut Wasser

Schutzgutbewertung: Allgemeine Bedeutung, Biotopverbund und Naherholung.

3.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Klima

Ein günstiges Klima und eine gute Luftqualität spielen eine bedeutende Rolle für das Wohlbefinden des Menschen. Gerade in Schwerpunktbereichen für Wohnen und Naherholung reagiert der Mensch sensibel auf schlechte Luftverhältnisse (stickige Luft, Abgase, starke Erhitzung).

Die Stadt Lippstadt liegt im maritimen Klimabereich mit Jahresniederschlägen von ca. 700-800 mm und einer Jahresdurchschnittstemperatur von 9,2 °C (Klimaatlas NRW). Das Klima ist als relativ ausgeglichen zu beschreiben, es herrscht überwiegend Westwindeinfluss vor.

Großflächige klimatische Belastungen liegen nicht vor. Die derzeitigen Brach- und Grünflächen wirken klimatisch ausgleichend und sorgen als Kaltluftentstehungsgebiete für Frischluftzufuhr in den angrenzenden Bauflächen der Lippstädter Innenstadt. Auch wenn die Innenstadtbereiche einer deutlicheren Überwärmung unterliegen, ist Lippstadt als mittelgroße Stadt mit vielen Grünzügen und der Lippe als klimatisch ausgleichendes Element nicht als besonderer Belastungsraum zu beschreiben.

Luft

Besondere Belastungen der Luftqualität liegen nicht vor. Zeitweise kann es durch Verkehrsgase zu lokalen Beeinträchtigungen kommen.

Fazit Schutzgut Klima und Luft

Schutzgutbewertung: Allgemeine Bedeutung, Übergang Innenstadt - Stadtrandklima.

3.3.6 Schutzgut Landschaft

Die Innenstadt weist den typischen Charakter eines Mittelzentrums auf, dominierend sind kleinere Häuser mit Geschäften und eine Fußgängerzone, welche am südlichen Rand über den Bahnhof erschlossen werden. Die Altstadt verfügt über zahlreiche historische Gebäude. Das Einkaufszentrum am Südertor setzt mit seinem großen Gebäudekomplex einen städtebaulichen Akzent in räumlicher Nähe zum Bahnhof.

Der ehemalige Güterbahnhof selbst stellt eine städtebauliche Besonderheit dar und wirkt durch seinen verwildernden Charakter in der Umgebung von teilweise wenig gepflegten Häusern nicht besonders attraktiv. Das gesamte Quartier der südlichen Altstadt weist erhebliche städtebauliche Defizite auf, deren Begründung sowohl in der Brachfläche Güterbahnhof als auch in der fehlenden Aufenthaltsqualität, dem hohen Leerstand in den umliegenden Gebäuden und der z.T. verfallenden Bausubstanz liegt.

Städtebauliche Akzente setzten hingegen die sanierten gründerzeitlichen Häuser, die sich ebenfalls entlang der Bahnhofstraße und Klosterstraße finden (siehe auch Kap. 3.3.7), die neue Unterführung am Südertor sowie die dortigen Parkanlagen.

Die südliche Umflut setzt im aktuellen Zustand keinen besonderen freiraumplanerischen Schwerpunkt. Landschaftlich bedeutsame Elemente sind nicht vorhanden, das Gewässer ist aufgrund seines dichten Bewuchses nicht einsehbar und damit nicht als solches erlebbar.

Im Frühjahr 2022 wurde die Nordseite jedoch freigestellt, da im Zuge der Umsetzung des B-Planes Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“ ein Grün- und Freiraumkonzept umgesetzt werden soll, in dem es vorgesehen ist die Lippe erlebbar zu machen.

Fazit Schutzgut Landschaft

Schutzgutbewertung: Allgemeine Bedeutung, erhebliche städtebauliche Defizite.

3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich der Hospitalstraße unterliegen einzelne Gebäude dem Denkmalschutz, diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Zahlreiche weitere denkmalgeschützte Gebäude befinden sich in der Cappelstraße und in der Langen Straße ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches (kleinere Stadthäuser und Villen aus dem 17. bis 19 Jhdt.). Der Denkmalschutz für die Betriebsgebäude der westfälischen Metallindustrie Aktiengesellschaft (WMI) konnte jedoch nicht bestätigt werden. Ein besonderes kulturhistorisches Interesse im Sinne einer erhaltenswerten Bausubstanz besteht jedoch darüber hinaus weiterhin.

Die südliche Umflut wird als Bau- und Bodendenkmal bewertet und stellt eines der letzten Relikte einer ehemaligen Stadtbefestigung dar (Wassergraben des ehemaligen Festungsterns). Weitere, heute verschüttete archäologische Denkmäler sind im Geltungsbereich aufgrund der hohen mittelalterlichen Bedeutung Lippstadts nicht auszuschließen.

Ungeachtet des Denkmalschutzes stellen die Gebäude innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches sowie die Bahnanlagen bedeutsame Sachgüter dar, die sowohl für den Einzelnen als auch als Infrastruktureinrichtungen in Lippstadt für die Bevölkerung von Bedeutung sind.

Fazit Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgutbewertung: Allgemeine bis mittlere (südliche Umflut) Bedeutung.

3.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Als dominierendes, die wesentlichen Wechselwirkungen beeinflussendes Schutzgut ist im Geltungsbereich der Mensch zu beschreiben. Die aktuelle bzw. ehemalige Nutzung im Bereich der Bebauung und auf dem Güterbahnhofsgelände haben deutlichen Einfluss auf die Schutzgüter Boden/Wasser (Versiegelungen, Altlasten) sowie das Landschafts- und Stadtbild. Die aktuellen Nutzungen durch Bahn- und Straßenverkehr, Wohnen und Parken in Verbindung mit Lärm- und Luftbelastungen wirken als Beeinträchtigungsfaktoren für alle Schutzgüter.

Aufgrund der langjährigen Brachezeit haben sich jedoch zahlreiche „Biotop auf Zeit“ etabliert, die heute ein wichtiges Trittsteinbiotop innerhalb der Siedlung darstellen. Die Wirkungen auf Boden, Wasser, Klima und Luft sind trotz der Vorbelastungen als relativ günstig zu beschreiben.

Die südliche Umflut stellt zwar ein Element des Biotopverbundsystems dar und wirkt klimatisch ausgleichend, die bedeutsamen Gewässerfunktionen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch und Wasser werden aufgrund des kanalartigen Ausbaus nur teilweise erfüllt.

3.5 Vorbelastungen

Schutzgutübergreifend sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

- städtebauliche Defizite in Verbindung mit fehlenden Aufenthaltsqualitäten, Brachflächen, hohem Gebäudeleerstand,
- hohe Belastungen durch ruhenden und fließenden Verkehr,
- Bodenbelastungen / Altlasten im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs, hoher Anteil versiegelter bzw. aufgefüllter und nicht natürlicher Böden,
- Lärmbelastungen durch Bahnstrecke und Straßen,
- strukturelle Defizite an der südlichen Umflut, fehlende Kontaktbiotope,
- Störungen der Biotop/Lebensräume durch z.T. hohe Nutzungsintensität (Spaziergänger, Hunde, KFZ-Verkehr).

3.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.6.1 Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der umfangreichen baulichen Maßnahmen ist mit erheblichen baustellenbedingten Beeinträchtigungen durch Lärm und Verkehr zu rechnen. Es ist von eingeschränkten Passierbarkeiten innerhalb des Geltungsbereiches mit Wirkungen über diesen hinaus auszugehen. Durch Sperren und Baustelleneinrichtungsflächen wird sich das Parkplatzangebot der südlichen Innenstadt voraussichtlich (temporär) reduzieren. Auswirkungen auf die Erreichbarkeit des Bahnhofs sowie auf das Geschäftszentrum sind jedoch nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des Bahnverkehrs erfolgt nach derzeitigem Stand ebenfalls nicht.

Je nach Arte der Bauausführung innerhalb der Lippeniederung sind auch lärmintensivere Gründungsarbeiten zu erwarten, die zu Erschütterungen und Lärm mit höheren Reichweiten führen.

Baustellenverkehr durch die historische Altstadt sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ziel der Planungen ist eine Verbesserung des Quartiers südliche Altstadt verbunden mit einer Attraktivitätssteigerung des Wohnumfeldes (inkl. Supermarkt) und der Stadtverwaltung an einem zentralen Punkt (Bündelung der Verwaltung). Weiterhin gehört zu diesem Konzept die Aufwertung der Naherholung, die Schaffung eines Quartiersplatzes und die Bündelung von Mobilitätseinrichtungen (Mobi-Hub). Die Parkplatzsituation soll durch mehrere Parkhäuser insgesamt verbessert werden, insbesondere im Bereich des Krankenhauses und für die Verwaltung. Die Schaffung von Wohn- und Geschäftsgebäuden trägt weiterhin zu einer Belebung des Quartiers bei und schafft eine Durchmischung der Nutzungen im Innenstadtbereich. Die zentrale Lage (am Bahnhof) ist hierbei positiv zu bewerten.

Diesen gestalterischen Verbesserungen stehen nur geringe Beeinträchtigungen durch die Planungen im Geltungsbereich gegenüber. Zu nennen ist hier der Verlust des bestehenden Parkplatzes (jedoch Neuanlage Parkhaus geplant), die Veränderung der gewohnten Verkehrsführung sowie die Umnutzung bestehender Wohn- und Geschäftswege. Diese Beeinträchtigungen sind aber nicht als erheblich einzustufen. Insgesamt wird eine deutliche Verbesserung erreicht.

Bezüglich der Verträglichkeit der Ansiedlung eines Supermarktes wurde ein Einzelhandelsgutachten beauftragt, das diesen Entwicklungsimpuls an der Bahnhofstraße positiv bewertet, da in diesem Bereich derzeit eine Unterversorgung besteht (BBE Handelsberatung GmbH, 2016).

Lärm/Verkehr

Das Baugebiet wird zukünftig über einen Kreisverkehr im Westen an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die zentrale Erschließung läuft dann über die Jakob-Koenen-Straße. Das Quartier verfügt weiterhin über einen verkehrsberuhigten Bereich mit Quartiersplatz, hier ohne KFZ-Verkehr und mit Mobilitätsstation. Die Verkehrswege für den motorisierten Verkehr werden neu geordnet, gebündelt und mit einem Konzept für den ruhenden Verkehr verknüpft. Durch eine verkehrstechnische Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die bestehenden Verkehre und die prognostizierten Neuverkehre, die durch die Bebauung des Gebietes zu erwarten sind, gut abgewickelt werden können. Es ist eine Verkehrszunahme von ca. 2.800 KFZ/Tag zu erwarten. Die Jakob-Koenen-Straße kann darüber hinaus die Funktion einer neuen leistungsfähigen Ost-West-Verbindung (Durchgangsverkehr) übernehmen. Gemäß schalltechnischer Untersuchung werden in diesem Bereich durch die Zusatzbelastungen erstmalige Überschreitungen der Grenzwerte von 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) tags erreicht, so dass hier ein besonderes Abwägungserfordernis mit der Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erfolgen muss. (Lärmindernder Belag, Tempobeschränkung auf 30 km/h).

Die bestehende Lärmbelastung, insbesondere verursacht durch den Schienenverkehr, führt zur Festsetzung von diversen passiven Schallschutzmaßnahmen (Fensterdämmung, Anordnung der Schlafräume, teilweiser Ausschluss von Außenwohnbereichen), die sich an definierten Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan orientieren.

In der Gesamtabwägung ist darüber hinaus aber auch das deutliche öffentliche Interesse zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung zu berücksichtigen. Dem Erfordernis nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird aber auch durch die beschriebenen Maßnahmen Rechnung getragen. Damit verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

Ohne Regelungen ist jedoch zu erwarten, dass hier die zumutbaren Lärmpegel erstmalig oder weitergehend überschritten werden (70 dB(A) am Tag, 60 dB(A) in der Nacht). Alle Maßnahmen sind lärmtechnisch dann aber unbedenklich, sofern Maßnahmen der Lärmreduzierung (Beschränkung auf 30 km/h) umgesetzt werden.

Lärmtechnisch sind neben der Verkehrslärmsituation durch den Neubau einer Straße folgende Aspekte der Neuplanung im Gebiet zu bewerten:

- Lärmvorsorge Verkehrslärm innerhalb des Geltungsbereiches,
- Lärmvorsorge Verkehrslärm außerhalb des Geltungsbereiches,
- Lärmvorsorge Gewerbelärm (Neuplanung).

Durch die Nutzungen im Geltungsbereich werden gemäß schalltechnischer Untersuchung keine erheblichen, zusätzlichen Lärmemissionen verursacht, die über die ohnehin erforderlichen Schallschutzmaßnahmen Verkehr hinausgehen. Besondere Summationsauswirkungen sind nicht zu berücksichtigen.

Für die Bestandsbebauung ist durch die geplanten Gebäuderiegel von einer abschirmenden Wirkung für die dahin liegende Bebauung auszugehen, so dass hier die Lärmbelastungen deutlich geringer werden.

Bezüglich der Gewerbelärmemissionen ist gemäß Gutachten ebenfalls von einer Verträglichkeit auszugehen. Die parallel verlaufende Bahnstrecke ist nach wie vor als Hauptlärmquelle zu nennen. Der Gebäudequerriegel wird aber voraussichtlich für die nördliche liegende Bebauung, trotz Nutzungsintensivierung, zu einer Lärmreduzierung führen (abschirmende Wirkung). Bauliche Schallschutzmaßnahmen sind trotzdem weiterhin für alle lärmrelevanten Gebäudebereiche innerhalb des Geltungsbereiches (Neubau) und teilweise auch in den angrenzenden Bereichen (Schutz des Altbestandes vor Wirkungen der Planung) umzusetzen. Eine verträgliche Nutzung kann somit durch sog. passive Schallschutzmaßnahmen bzw. durch die Anordnung der Gebäude überall erreicht werden.

Weitere Hinweise bezüglich Lärm und Verkehr sind den jeweiligen Fachgutachten zu entnehmen. Das gesamte Verkehrskonzept des Quartiers wird in der Begründung detailliert beschrieben, hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

Störfallrisiko:

Die gesamte Südstadt ist geprägt durch einen Mix aus kleinerem und größerem, jedoch überwiegend nicht störendem Gewerbe sowie Wohnnutzung und Einzelhandel und durch den Bahnhof. Betriebe mit einem besonderen Störfallrisiko sind nicht vorhanden und werden auch im Geltungsbereich des B-Planes nicht zugelassen.

Abfall:

Der im Gebiet entstehende Abfall beschränkt sich ausschließlich auf Hausmüll. Besondere Gefahrstoffe oder größere Abfallmengen fallen nicht an. Die Entsorgung erfolgt über die Hausmülltonnen sowie über Wertstoffcontainer.

Zusammenfassung Mensch

Bewertung der Erheblichkeit: erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen, aber zeitlich begrenzt, betriebsbedingt deutliche Verbesserung im Quartier, auch hinsichtlich der Verkehrslenkung.

Minderungsmaßnahmen: gemäß schalltechnischer Untersuchung erforderlich

Ausgleichsmaßnahmen: nicht relevant

3.6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Biotop

Durch die Planungen gehen die vorhandenen Biotop auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs vollständig verloren. Hier sind jedoch nur Biotop allgemeiner Bedeutung (Brache) betroffen, es liegen keine geschützten Biotop in diesem Bereich. Die Flächen sind als „Natur-auf-Zeit“ einzustufen, das heißt die Betroffenheit durch Verlust ist zwar erheblich, führt aber nicht zu einem Ausgleichsbedarf.

Weiterhin sind durch Umgestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen Uferbereiche der südlichen Umflut mit Baumbestand betroffen. Dieses stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von geschützten Flächen dar und wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Dem Sanierungsbedarf wird gegenüber dem Biotopschutz an dieser Stelle Vorrang eingeräumt, da auf diese Weise ebenfalls eine Renaturierung der Uferbereiche möglich ist und damit eine Verbesserung für das Fließgewässer erreicht wird.

Weiterhin wird im Bereich der Wohnhäuser mit großen Gärten an der Hospitalstraße eine Verdichtung baurechtlich vorbereitet, die mit einer Zunahme der Versiegelung einhergeht. Hier sind überwiegend Ziergärten betroffen, der Eingriff wird als ausgleichbar bewertet.

Neben diesen Eingriffen erfolgt im Bereich der südlichen Umflut durch Renaturierungs-, Gestaltungs- und Grünordnungsmaßnahmen eine ökologische Aufwertung. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich positiv zu bewerten und schaffen bzw. verbessern teilweise die bestehende Biotop-situation. Die Funktion der Grünvernetzung entlang der südlichen Umflut wird verbessert.

Eine Begrünung und Durchgrünung der Bauflächen und Baukörper (durch Festsetzung geregelt) trägt ebenfalls zur Eingriffsminimierung bei und schafft Trittsteinbiotop.

Der Eingriff in Biotop kann damit unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Einstufung als „Natur-auf-Zeit“ als ausgleichbar eingestuft werden. Darüber hinaus sinnvolle Minimierungsmaßnahmen werden umgesetzt.

Bau- und Betriebsbedingte Auswirkungen Fauna und Artenschutz:

Für einen Großteil des Geltungsbereiches (ehemaliger Güterbahnhof) kann das Vorkommen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden, so dass für diese Bereiche auch kein artenschutzrechtlicher Regelungsbedarf besteht, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Für alle anderen Bereiche sind Regelungen erforderlich, durch die eine Zulässigkeit des B-Planes erreicht wird. Hierbei sind insbesondere die Maßnahmen (Baumfällungen) an der südlichen Umflut bzw. Rodungs- und Abrissarbeiten an den Gebäuden und Gärten zu nennen. Als betroffene Artengruppen planungsrelevanter Arten sind Vögel und Fledermäuse potenziell betroffen. Nach

der Artenschutzrechtlichen Prüfung (LÖKPLAN 2022) sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erforderlich (verkürzt):

- Ökologische Baubegleitung.
- Vor Abriss bzw. Sanierung Kontrolle der Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern.
- Bei Verdacht auf Fledermausquartiere vorsichtiger Rückbau dieser Gebäudebereiche,
- Ersatz der Quartiere durch Fledermauskästen.
- Abriss der Gebäude außerhalb der Wochenstuben- bzw. Winterschlafphase der Fledermäuse.
- Vor Baumfällungen Kontrolle der Bäume auf baumbewohnende Arten.
- Durchführung von Rodungsmaßnahmen zwischen Oktober und Februar, alternativ Kontrolle der Flächen auf Bruthinweise.

Alle artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden als Hinweise in den B-Plan übernommen. Für detailliertere Informationen wird auf das Fachgutachten verwiesen.

Biologische Vielfalt:

Hinsichtlich der Biologischen Vielfalt ist nicht von einer erheblichen Veränderung auszugehen, da die für Tiere und Pflanzen relevanten Nutzungsstrukturen (Gebäude mit umgebenden Grünflächen, Bäume) qualitativ und quantitativ erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.

Schutzgebiete:

Schutzgebiete nach BNatSchG sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden und daher durch die Planungen nicht betroffen.

Zusammenfassung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bewertung der Erheblichkeit: überwiegend nicht erheblich bzw. vollständig regelbar,

Minderungsmaßnahmen: Bauzeitenregelung, Kontrollmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: bei Bedarf FCS- und CEF-Maßnahmen (Artenschutz) und Festlegung durch die ökologische Baubegleitung.

3.6.3 Schutzgut Boden

Bau- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Inanspruchnahme und Versiegelung von Fläche erfolgen außerhalb des Güterbahnhofs erhebliche Eingriffe in den Boden. Diese Maßnahme ist auch erheblich im Sinne des BNatSchG und daher in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen.

Es handelt sich jedoch um einen deutlich vorbelasteten, innerstädtischen Bereich, der durch die ehemalige Nutzung als Güterbahnhof, durch bauliche Nutzungen und durch z.T. mehrere Meter hohe Auffüllungen bereits deutlich verändert ist. Naturnahe Böden sind nicht (mehr) vorhanden. Die baulichen Maßnahmen sind daher als ausgleichbar zu bewerten. Grundsätzlich ist die Umnutzung und bauliche Verdichtung einer innerstädtischen Brachfläche positiv im Sinne des Flächenverbrauchs zu bewerten.

Das geplante Grün- und Entwässerungskonzept führt weiterhin zu Minimierungsmaßnahmen, die auch auf das Schutzgut Boden wirken.

Bezüglich der im Geltungsbereich vorhandenen Altlasten haben die Untersuchungen keinen konkreten Handlungsbedarf bzw. kein Gefährdungspotenzial ergeben. Im Sinne des Bodenmanagements der Bauphase ist jedoch auf ggf. kontaminierte Böden Rücksicht zu nehmen. Die Vorgaben des Abfallrechts sind einzuhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist dann nicht zu erwarten.

Weiterhin muss während der Bauphase auf Staunässe und Hochwasserschutz Rücksicht genommen werden, auch hier sind ggf. weitergehende Maßnahmen zur Baugrubensicherung erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass zur Herstellung eines tragfähigen Untergrundes und zur Herstellung des RRB erhebliche Bodenmengen abgefahren werden müssen. Die damit verbundenen verkehrlichen Belastungen sind zwar als störend, jedoch nicht als erheblich im Sinne des UVPG zu bewerten.

Bodenmanagement

Im Rahmen der Baumaßnahmen zur Umsetzung der Bauleitplanes sind umfangreiche Bodenarbeiten, insbesondere im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes erforderlich, um den Anschluss an die vorhandene Erschließung herzustellen. Die dortigen Auffüllungen müssen zur Herstellung eines Bauniveaus flächig 1-2 m abgetragen werden. Weitere Abtragungen / Profilierungen erfolgen im Bereich des Regenrückhaltebeckens.

Die Bodenarbeiten werden durch die Stadt Lippstadt sowie fachgutachterlich begleitet, so dass sowohl in Bezug auf Umgang, Wiedereinbau und Entsorgung mit belasteten und unbelasteten Böden, Lagerflächen und Verkehr eine enge Abstimmung erfolgen kann. Auswirkungen auf alle Schutzgüter, verursacht durch die Bautätigkeiten werden somit minimiert.

Flächenbedarf und Ressourcenschutz:

Der Boden unterliegt im Untersuchungsraum bereits zahlreichen Vorbelastungen infolge von Versiegelung und Überbauung. Aus diesem Grund sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bereits weitgehend vorhanden. Eine Inanspruchnahme von unbeeinträchtigten Böden (z.B. im unbebauten Außenbereich) wird auf diese Weise vermieden und entspricht damit dem § 1a BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Boden als Standort für Forst- und Landwirtschaft:

Diese Nutzungsstrukturen kommen im Geltungsbereich nicht vor und sind daher nicht betroffen.

Zusammenfassung Schutzgut Boden

Bewertung der Erheblichkeit: erheblich, aber ausgleichbar

Minderungsmaßnahmen: Umsetzung eines Grün- und Entwässerungskonzeptes

Ausgleichsmaßnahmen: erforderlich für den Bereich außerhalb des Güterbahnhofes

3.6.4 Schutzgut Wasser

Bau- und Betriebsbedingte Auswirkungen Grundwasser

Die geplanten umfangreichen Versiegelungen führen zu einer Reduzierung der Versickerungsleistung und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der Umsetzung eines umfangreichen Grün- und Entwässerungskonzeptes werden jedoch trotzdem Verdunstung (Dach- und Fassadenbegrünung, Bepflanzung) und Versickerung (Mulden-Rigolen, naturnahes RRB) eine deutliche Minimierung der Beeinträchtigung erreicht. Durch die Ableitung des Wassers, verzögert,

in die südliche Umflut bleibt darüber hinaus das anfallende Regenwasser unmittelbar im System erhalten.

Die erforderlichen wassertechnischen Anlagen (Kanalnetz, Größe des RRB) können somit reduziert werden.

Das Konzept zur Umgestaltung der südlichen Umflut ist bereits vorabgestimmt, die wasserrechtliche Genehmigung für südliche Umflut und auch das RRB erfolgt im Nachgang zum Bauleitplanverfahren.

Durch ein integriertes Entwässerungskonzept in Verbindung mit einem Grün- und Pflanzkonzept wird auch den Anforderungen an den Klimaschutz Rechnung getragen. Insbesondere die Aspekte zur Kühlung durch Verdunstung und Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregen über entsprechende Wasserwege (Rigolen) ist dabei positiv zu bewerten.

Da die primäre Versickerung im Geltungsbereich durch Stauwasserbildungen und stauende Deckschichten ohnehin eingeschränkt ist, ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Grundwasser zu erwarten. Die hohe Versiegelung führt weiterhin dazu, dass mögliche Schadeinflüsse vermieden werden und somit auch die Qualität nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere im Hinblick auf den Altlastenstandort führt dieses zu einer Verringerung des Eintragsrisikos. Ein besonderes Gefährdungspotenzial durch die Planungen selbst ist nicht zu erwarten. Anlagen mit einem hohen Gewässergefährdungspotenzial sind nicht geplant.

Im Verlauf der weiteren Planung wird geprüft, ob aufgrund der Altlasten eine Abdichtung der Rigolen erforderlich ist. Erste Einschätzungen des Kreises Soest kommen zu dem Ergebnis, dass dies nicht oder nur punktuell erforderlich sein wird. Das Entwässerungskonzept ist so geplant, dass Abdichtung möglich ist. Grundsätzlich ist aber eine offene Rigole zur Stärkung des lokalen Wasserhaushalts zu bevorzugen.

Baubedingte Auswirkungen Grund und Oberflächenwasser:

Während der Bauphase ist voraussichtlich eine Wasserhaltung erforderlich. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Vorkehrungen gegenüber Altlasten und auch der Einleitung von Wasser in die südliche Umflut sind entsprechende Genehmigungen erforderlich. Eine Vorabstimmung ist bereits erfolgt, eine Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser ist nicht zu erwarten.

Bau- und Betriebsbedingte Auswirkungen Oberflächenwasser

Bei der südlichen Umflut handelt es sich um künstliches Gewässer, welches den Anforderungen des Denkmalschutzes unterliegt. Die Vorgaben der EG-WRRL sind hier somit nicht umzusetzen. Trotzdem ist durch die Festsetzungen im B-Plan eine Verbesserung des Gewässerlebensraumes im Sinne der WRRL (Renaturierung) vorgesehen. Dieses ist positiv zu bewerten.

In Kombination mit einem naturnah angelegten RRB (Festsetzung im B-Plan) und zusätzlichen Pflanzmaßnahmen entsteht auf diese Weise ein vielfältigerer Gewässer- und Auenlebensraum.

Durch die Umsetzung eines umfangreichen Entwässerungskonzeptes im Geltungsbereich (Versickerung, Dachbegrünung, Rückhaltung) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Wasserqualität der südlichen Umflut durch Einleitungen zu erwarten. Die Selbstreinigungsfunktion wird durch eine naturnahe Umgestaltung zusätzlich gestärkt.

Die baulichen Bereiche des Geltungsbereiches liegen außerhalb des Gefahrenbereiches eines 100-jährigen Hochwassers, so dass keine besondere Gefahrenlage besteht.

Erhebliche Beeinträchtigungen für die Gewässer im Geltungsbereich, aber auch Wirkungen der Gewässer auf die Planung sind daher nicht zu erwarten.

Zusammenfassung Schutzgut Wasser

Bewertung der Erheblichkeit: nicht erheblich

Minderungsmaßnahmen: Festsetzungen zur Rückhaltung und Gestaltung

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich

3.6.5 Schutzgut Klima und Luft

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Klima/Stadtklima

Der hohe Versiegelungsgrad, verbunden mit dem Neubau von Gebäuden wandelt einen klimatischen Gunstraum (Brache mit Gehölzen) in einen Ungunstraum um. Durch den Erhalt der südlichen Umflut mit Grüngürtel wird die Belüftung des Quartiers aber weiterhin sichergestellt, so dass keine erheblichen Belastungen auf das Stadtklima zu erwarten sind.

Die Festsetzung des Grüngürtels, Fassaden- und Dachbegrünung und Baumpflanzungen haben darüber hinaus positive Wirkungen auf das Mikroklima.

Als Anpassung im Sinne des Klimaschutz können auch die Regenwasserbewirtschaftung, das Regenwassermanagement, durch ein RRB, Dachbegrünung, Begrenzung der GRZ und die Festsetzung von Parkplätzen in Wasser gebundener Bauweise genannt werden. Die Nutzung von erneuerbaren Energien, auch Solarenergie, ist grundsätzlich möglich.

Die Integration eines Innenstadtkartiers am Bahnhof mit Mobilitätshub soll darüber hinaus langfristig auch die Nutzung des ÖPNV und des Fahrradverkehrs stärken.

Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Klima nicht zu erwarten.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Luft/Luftqualität

Durch den B-Plan erfolgt eine Bündelung und Verlagerung von Verkehrsströmen, was lokal zu einer Mehrbelastung der Luftqualität führen kann. Gleichzeitig erfolgt an anderer Stelle eine Entlastung. Die prognostizierte Zunahme von 2.800 KFZ/Tag ist dabei vergleichsweise gering, so dass von einer erheblichen Belastung der Luftqualität durch den Straßenverkehr nicht ausgegangen werden muss. Weitere Belastungen sind derzeit nicht erkennbar.

Zusammenfassung Schutzgut Klima und Luft

Bewertung der Erheblichkeit: nicht erheblich

Minderungsmaßnahmen: Umsetzung eines Grün- und Entwässerungskonzeptes

Ggf. Ausgleichsmaßnahmen: nicht relevant

3.6.6 Schutzgut Landschaft

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Ziel der Planung ist die stadtplanerische Aufwertung des Quartiers. Gleichzeitig soll eine bauliche Verdichtung die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Nutzungsformen wie Wohnen, Gewerbe, Parken und Verwaltung kombinieren, so dass eine vergleichsweise massive Bauweise erforderlich wird, aber in der Umgebung (z.B. Bahnhof und Südertor) auch bereits vorhanden ist. Der Gebäu-

deriegel dient weiterhin zur Lärmabschirmung, wird aber durch ein vorgesehene Grün- und Entwässerungskonzept nach modernen Maßstäben an den Standort angepasst. Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Lippstadt sowie die Festlegung von Baulinien und sonstigen baulichen Vorgaben sorgen dafür, dass das Zielkonzept des B-Planes Umsetzung findet.

Bauweise, Bauhöhe und Bauweise werden entsprechend eines Innenstadtquartiers definiert.

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung:

Gleichzeitig wird durch die Einrichtung eines Grüngürtels an der südlichen Umflut auch die bestehende Grünstruktur aufgewertet und erlebbar gemacht. Der Geltungsbereich kombiniert somit die Ansprüche von baulicher Verdichtung in Bahnhofsnähe und Freiraum (Naherholung) mit Anbindung an den südlichen Grüngürtel (Südertorpark). Eine besondere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten, es wird eher eine Verbesserung erreicht.

Zusammenfassung Schutzgut Landschaft

Bewertung der Erheblichkeit: nicht erheblich, Verbesserung des Quartiers

Minderungsmaßnahmen: Festsetzung eines Grünkonzeptes

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich

3.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Kulturgüter/Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Die südliche Umflut wird als Objekt im Sinne des Denkmalschutzes im Bebauungsplan festgesetzt (Baudenkmal). Für die Gestaltung dieses Bereiches sind Maßnahmen vorgesehen, die zu einer Erhaltung und Aufwertung des Raumes führen und die denkmalrechtlichen Belange berücksichtigen.

Sonstige Denkmalschutzobjekte liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Insbesondere im Rahmen der Bauphase ist hier auf die Vermeidung von Erschütterungen zu achten. Eine möglicherweise erforderliche Tiefengründung muss daher mit erschütterungsarmen Einbringungsverfahren erfolgen, darüber hinaus ist ein Beweissicherungsverfahren sinnvoll.

Sonstige erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Weiterhin sind im gesamten Geltungsbereich aufgrund der historischen Bedeutung der südlichen Umflut und der Lippstädter Innenstadt Bodendenkmale nicht auszuschließen. Diese sind im Rahmen der Bauarbeiten zu berücksichtigen. Eine Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) ist vorgesehen.

Die für die Innenstadt geltende Gestaltungssatzung reicht teilweise bis in den Geltungsbereich hinein, die Berücksichtigung erfolgt über die Art der Festsetzungen in Bezug auf Baumaß, Bauhöhe und Gebäudearchitektur, so dass sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen Sachgüter (Gebäude/Bahnanlagen)

Die Planungen führen zu einer Entwicklung und Stärkung des Bahnhofsquartiers im Geltungsbereich, aber auch für die Umgebung (Belebung, Attraktivität). Dieses ist positiv für die Entwicklung der südlichen Altstadt zu bewerten.

Zusammenfassung Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bewertung der Erheblichkeit: nicht erheblich, Verbesserung

Minderungsmaßnahmen: Festsetzung von Denkmalschutzobjekten, Vorsorge bei Erschütterungen während der Bauphase

Ausgleichsmaßnahmen: nicht relevant

3.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung (Bebauungsplan)

Schutzgut	Baube- dingte Aus- wirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Minderungsmaßnah- men	Erheblich- keit
Mensch	gering bis mittel	positiv (allgemein) negativ (Verkehrszunahme)	erforderlich (v.a. Lärm)	ja (Maßnahmen erforderlich)
Biotope	gering bis mittel	gering	erforderlich (Begrünung)	ja (Ausgleich)
Tiere	gering bis mittel	gering	erforderlich (Artenschutz)	nein
Boden	gering bis mittel	gering	erforderlich (Bodenschutzkonzept)	nein
Wasser	gering	gering	erforderlich (Entwässerungskonzept)	nein
Klima/Luft	gering	gering	erforderlich, multifunktional	nein
Landschaftsbild	gering	gering	erforderlich, multifunktional	nein
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	erforderlich	nein

Fazit:

Die baubedingten Auswirkungen sind überwiegend gering, teilweise gering bis mittel. Hier sind die deutlichen Vorbelastungen durch die bestehende Nutzung bzw. die ehemalige Nutzung als Güterbahnhof zu berücksichtigen (Stichwort „Natur auf Zeit“, Altlastenproblematik). Naturschutzrechtliche Eingriffe sind vor diesem Hintergrund ausgleichbar.

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind insgesamt als gering zu beschreiben. Im Vordergrund steht hier die deutliche Aufwertung des Quartiers in Verbindung mit einer besseren Nahversorgung, Parkplatzsituation und Freiraumsituation.

Die insbesondere durch den Bahnverkehr hervorgerufenen Lärmbelastungen führen jedoch zu Beeinträchtigungen im Quartier, so dass hier Minimierungsmaßnahmen erforderlich sind.

4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Formulierung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgte teilweise bereits bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter. Eine abschließende Zusammenstellung erfolgt an dieser Stelle unter Berücksichtigung der geltenden Festsetzungen. Grundlage der Betrachtung ist die Umsetzung eines umfangreichen Grün- und Entwässerungskonzeptes.

Grünordnerische Maßnahmen / Pflanzgebote (verkürzt):

- Anlage von ebenerdigen Stellplätzen nur in Wasser gebundener Bauweise,
- Herstellung von Dachbegrünung auf den 1-geschossigen Gebäuden des MK1, Dachbegrünung am Neubau Stadthaus (nicht festgesetzt), Fassadenbegrünung am Parkhaus Stadthaus (nicht festgesetzt)
- Stellplatzbegrünung durch Bäume (1 Baum pro 6 Stellplätze),
- Renaturierung der südlichen Umflut,
- Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens,
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit kräuterreicher Ansaat und Bepflanzung mit mind. 35 Bäumen.
- Rain Garden auf dem Quartiersplatz, Baumrigolen

Zu verwendende Gehölze/Bäume:

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata 'Roelvo'	Winterlinde
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn

Weitere Angaben zur Pflanzung vergl. Kap. 9.2 der Begründung.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen:

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind dem Fachgutachten entnommen (LÖKPLAN 2022) und müssen durch eine ökologische Baubegleitung koordiniert und begleitet werden. Ggf. daraus abzuleitenden Maßnahmen erfolgen dann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

- Kontrolle der zur Sanierung bzw. zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen und an Gebäuden brütenden Vögeln vor Beginn der Arbeiten,
- Wenn Verdacht auf Fledermausquartiere besteht, ist ein gezielter, vorsichtiger und manueller Rückbau der Bereiche, an denen Fledermäuse festgestellt wurden (z.B. Dachbereiche, Fassadenspalten und Rollladenkästen) im Beisein einer artenschutzkompetenten Person zur Vermeidung der Tötung von Individuen durchzuführen.
- Beim Auffinden von Fledermausquartieren sind diese durch geeignete künstliche Quartiere zu ersetzen,

- Abbruch der Gebäude außerhalb der sensiblen Wochenstuben- bzw. Winterschlafphase, d.h. in den Zwischenquartiersphasen der Fledermäuse (September bis November & März bis Mitte April), um die Beeinträchtigung bei einer eventuellen Auffindung von Tieren zu minimieren,
- falls Baumfällungen erforderlich sind, Kontrolle der Bäume auf Tageseinstände von Eulen und Quartiersstrukturen für Fledermäuse durch eine artenschutzkompetente Person zur Vermeidung der Tötung von Individuen,
- Rodungsarbeiten, auch das Entfernen von Bewuchs an Gebäuden und in den Gärten sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen, d.h. in der Zeit von 01.10. bis 28.02. Ist dies nicht möglich, hat vorab eine Kontrolle auf das aktuelle Brutgeschehen zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Störung, Verletzung, Tötung von Tieren) zu verhindern.

Sonstige Minderungsmaßnahmen für Beeinträchtigungen der Schutzgüter mit Erheblichkeitsrelevanz:

- Umsetzung von passivem Lärmschutz und Lärmpegelbereichen.
- Umsetzung eines Bodenmanagementkonzeptes unter Berücksichtigung der Wiederverwendung von Boden am Standort und der fachgerechten Entsorgung von belasteten Böden.
- Berücksichtigung des Denkmalschutzes durch Festsetzung und besondere Hinweise auf der Planzeichnung im gesamten Geltungsbereich.
- Berücksichtigung der Gestaltungssatzung der Stadt Lippstadt.

4.2 Bilanzierung des Eingriffs

Für die Planung wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW (LANUV, 2008). Dabei wird Regelung zur „Natur-auf-Zeit“ für das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs berücksichtigt. Hier erfolgt somit kein naturschutzrechtlich zu bilanzierender Eingriff. Die Maßnahmen im Bereich der Gebäude Bahnhofstraße und Hospitalstraße (Hausnr. 46-54) sind bereits ohne Bauleitplanung zulässig und werden daher ebenfalls nicht bilanziert.

Diese Vorgaben wurden bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest abgestimmt.

Für die naturschutzrechtliche Bilanzierung sind somit nur noch zwei Teilflächen relevant. Dabei handelt es sich um die naturnahen Umgestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an der südlichen Umflut (Biotopkatasterfläche mit Gewässer und Gehölzsaum) sowie den Bereich der baulichen Verdichtung und Umgestaltung an der westlichen Hospitalstraße (überwiegend Ziergärten). Die geplante Renaturierung der südlichen Umflut wird bei Wertpunkteermittlung positiv berücksichtigt.

Insgesamt werden für den Bestand 30.387 und für die Planung 26.494 Wertpunkte ermittelt, so dass ein Defizit von 3.893 Wertpunkten kompensiert werden muss (LÖKPLAN; Feb. 2022).

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Stadt Lippstadt verfügt über eine Ausgleichsfläche von 1,6 ha in der Gemarkung Lippstadt, Flur 25, Flurstücke 1050 und 911. Dort wurde die Entwicklung eines Feuchtbiotops mit umliegender Magerwiese umgesetzt. Das im B-Plan entstandene Ausgleichsdefizit von 3.893 Wertpunkten wird hier vollständig kompensiert.

5 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Bei der Erstellung dieses Umweltberichtes wurde die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV, 2008).

Die Bestandserhebungen zu den einzelnen Schutzgütern erfolgten durch Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes (z.B. Geländebegehung) sowie durch die Auswertung von Kartenmaterial.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden verschiedene Fachgutachten erstellt (Lärm, ASP, Boden/Baugrund), deren Ergebnisse in den Umweltbericht eingeflossen sind.

Die entsprechenden Grundlagen wurden von den Fachgutachtern erarbeitet bzw. zusammengestellt.

6 MONITORING

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen ist im Sinne des § 4c BauGB nach Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan ein Monitoring zur Überwachung des Vorhabens durchzuführen. Für die vorliegende Planung sind dazu geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der Bauausführung vorzusehen.

Die Überwachung der Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes (Minderungsmaßnahmen) erfolgt im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- bzw. Überwachungsverfahrens. Hierzu gehören insbesondere auch die Umsetzung bzw. Einhaltung der grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen sowie die Einhaltung der Lärmvorschriften.

Die zur Baufeldfreimachung erforderlichen Maßnahmen (Fällungen/Rodungen sowie Abriss- und Umbaumaßnahmen) werden durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) kontrolliert und dokumentiert.

Nach Umsetzung der Planung sind zur Ermittlung und Überwachung der tatsächlichen Verkehrsbelastung Verkehrszählungen angedacht.

7 ZUSAMMENFASSUNG

Veranlassung:

Veranlassung und Ziel der Planung ist die städtebauliche Aufwertung des Quartiers südliche Altstadt in Verbindung mit der Wiedernutzung der Brachfläche des ehemaligen Güterbahnhofes. Gleichzeitig sollen in diesem Bereich Defizite des ruhenden und fließenden Verkehrs, der Wohnraumsituation, der Einzelhandelssituation behoben und nicht zuletzt für die Stadtverwaltung attraktive Bereiche geschaffen werden. Integriert in die Planungen wird ein aktuelles Klima-, Grün-, Entwässerungs- und Freiraumkonzept.

Bestand:

Der Planungsraum ist gekennzeichnet durch die brachliegenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes sowie einen heterogenen Gebäudebestand. Insbesondere die verkehrliche Situation in Verbindung mit der Lärmbelastung durch die Bahn ist als erhebliche Vorbelastung zu beschreiben. Dagegen stellt die Lage in unmittelbarer Nähe zu Bahnhof und Altstadt und zur naturräumlich und

historisch bedeutsamen südlichen Umflut einen bedeutsamen Standortfaktor für das Schutzgut Mensch dar.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen für die Schutzgüter werden als überwiegend gering bewertet. Erhebliche Auswirkungen können durch geeignete Minimierungsmaßnahmen insbesondere zum Lärmschutz, zur Bodensanierung, zur Entwässerung und zum Artenschutz soweit reduziert werden, dass keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Darüber hinaus sind ein umfangreiches Grünkonzept sowie die Verwendung von alternativen Energien vorgesehen.

Insbesondere für das Schutzgut Mensch wird jedoch innerhalb der südlichen Altstadt eine deutliche Verbesserung erreicht. Das Ziel der Planungen wird somit erreicht.

Für die Bauzeit bzw. die Flächenräumung werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch geeignete Maßnahmen zur Bauzeitenregelung vermieden.

Ausgleich:

Nach Berücksichtigung des vorgesehenen Grünkonzeptes verbleibt ein Biotopdefizit von 3.893 Wertpunkten. Dieses wird über eine Ausgleichsfläche der Stadt Lippstadt (Entwicklung eines Feuchtbiotops mit umliegender Magerwiese) kompensiert.

8 LITERATURVERZEICHNIS

BURRICHTER, E. (1973), Die potentielle natürliche Vegetation in der Westfälischen Bucht.

GEOLOGISCHER DIENST NRW (2004), Karte der schutzwürdigen Böden NRW (CD-ROM).

GESETZ ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT (UVPG) in der aktuellen Fassung.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT, (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG), aktuelle Fassung.

GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTES UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT NORDRHEIN-WESTFALEN (Naturschutzgesetz-NRW), aktuelle Fassung.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ IN NRW, Biotopkataster NRW: Schutzwürdige Biotope, Schutzgebiete.

STADT LIPPSTADT (2022): Bebauungsplan Nr. 313 „Jakob Koenen Straße“ - Begründung (Stand August 2022).

STADT LIPPSTADT (2022): Bebauungsplan Nr. 313 „Jakob Koenen Straße“ - Entwurf (Stand August 2022).

WWW.GEOPORTAL.NRW / WWW.TIM-ONLINE.NRW.DE / WWW.UMWELT.NRW.DE / WWW.ELWASWEB.NRW