

Begründung zum Bebauungsplan
Nr.65 „Gartenschaupark“



Erstellt von:
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Beteiligung der Öffentlichkeit
und der betroffenen Behörden
gem. §§ 3(1) und 4 (1) BauGB**

-Vorentwurf-

06/18



INHALTSVERZEICHNIS

I BEGRÜNDUNG

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass.....	3
2	Räumlicher Änderungsbereich.....	3
	Lage des Plangebietes.....	3
3	Übergeordnete Vorgaben	4
3.1	Darstellung in der Regionalplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplanung	4
4	Änderungsinhalte	5
5	Sonstige Belange	7
5.1	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	7
5.2	Immissionsschutz.....	8
5.3	Altlasten	8
5.4	Ver- und Entsorgung	8
6	Umweltbelange.....	8
7	Monitoring	9

II UMWELTBERICHT

Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.65 „Gartenschaupark“ der Stadt Bad Lippspringe; plan b jürgensmann landers landschaftsarchitekten; Duisburg im Juni 2018



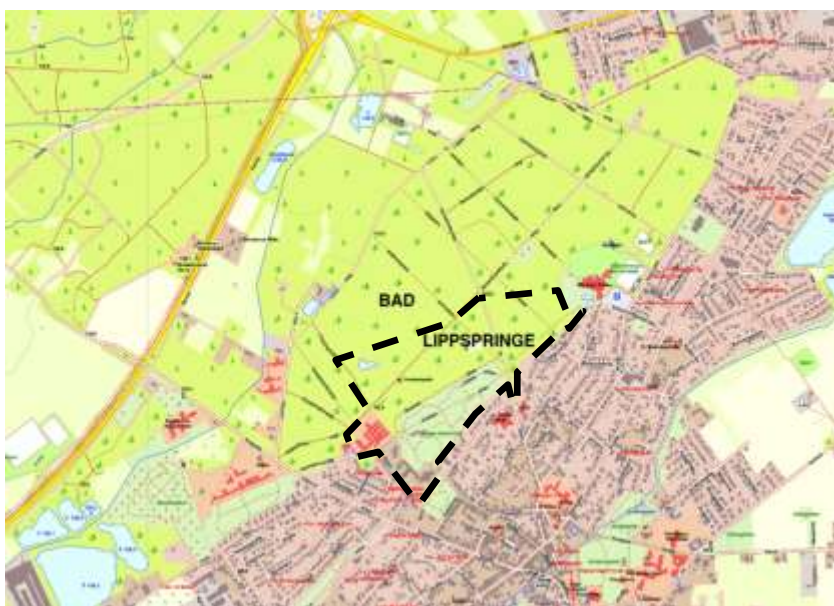
1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Stadt Bad Lippspringe hat in seiner Sitzung am 20.09.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Gartenschaupark“ beschlossen.

Die Stadt Bad Lippspringe richtete im Jahr 2017 die Landesgartenschau aus. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Gartenschaupark“ soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für verschiedene im Rahmen der Gartenschau errichtete und zunächst temporär baurechtlich genehmigte Anlagen vorbereitet werden.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich entspricht dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 „Gartenschaupark“. Das Plangebiet umfasst das am Nordrand des Stadtkerns von Bad Lippspringe gelegene Areal der Landesgartenschau 2017; gebildet aus einem Teil des Kurwaldes, dem Kaiser-Karls-Park mit der Wandelhalle, der Klinik Martinusquelle, dem Parkhotel und einem Abschnitt der Peter-Hartmann Allee. Im Einzelnen sind dies die Parzellen 318, 319, 502, 595, 668, 729, 730, 732, 890, 1031-1035 und 1041 der Flur 30 und die Parzelle 1730 und 1731 der Flur 31, Gemarkung Bad Lippspringe, das Plangebiet ist ca. 30 Hektar groß. Für den Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 65 „Gartenschaupark“ seit 25.05.2016 in Kraft. Das Plangebiet umfasst ca. 35 Hektar.



Lage des Plangebietes



3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Darstellung in der Regionalplanung

Der Regionalplan stellt im Bereich des Bebauungsplans „Waldbereiche“, „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ als auch „Grundwasser und Gewässerschutz“ dar. Die drei Darstellungen überlagern sich und gelten fast für den gesamten Planbereich. Die Klinik Martinusquelle und das Hotel sind als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Für diesen Bereich sind der Gewässerschutz sowie der Schutz der Landschaft dargestellt. Die konkrete Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes verläuft allerdings rund 20m nördlich der Wandelhalle.



Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan
Teilabschnitt Paderborn Höxter (ohne Maßstab)

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Gartenschaupark“ entsprechen den Nutzungszielen des Regionalplans, so dass aus regionalplanerischer Sicht keine Argumente gegen die Überplanung des Gebietes vorgebracht werden können.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (03.07.2007) in großen Teilen als Waldfläche gem. § 5 (2) Nr.9b BauGB dargestellt. Die Waldfläche ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG) Kurwald – Bad Lippspringe mit Strotheaue (LSG-4218-0001), dargestellt. Das LSG unterliegt insbesondere dem Schutzzweck zur Erhaltung eines von Grünland geprägten Talraumes sowie eines landschaftsprägenden Waldgebietes mit der Hauptbaumart Kiefer als Kurwald mit besonderer Bedeutung für die Therapie und Erholung. Zudem dient das LSG der Wiederherstellung von Laubholzbeständen an Waldrändern sowie zur Erhaltung und Wiederherstellung der



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Gartenschaupark“

naturnahen landschaftsprägenden Strotheaue mit seltenen Tier- und Pflanzenarten der feuchten Stieleichen-Birkenwälder, Erlenbruchwälder, Feuchtwiesen und Uferstaudenfluren.

Der östliche Bereich entlang der Wohnbebauung ist als Grünfläche gem.§5 (2) Nr.5 BauGB mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Kaiser-Karls-Park) dargestellt. Für den Bereich der Klinik Martinusquelle und des Bereichs des Parkhotels sieht der Flächennutzungsplan Sondergebiete gem. §5 (2) Nr. 1 BauGB vor. Zudem befinden sich zwei Denkmale, eine Altlast und eine unterirdische Gasleitung im Gebiet.



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III C des per Verordnung vom 25.03.2013 festgesetzten Wasserschutzgebietes Paderborn Diebesweg und innerhalb der Zone B des per Verordnung vom 25.03.2013 festgesetzten Heilquellenschutzgebiet Bad Lippspringe. Die Verordnungen sind zu beachten.

4 Änderungsinhalte

Wie bereits in Kapitel 1 dargelegt soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 65 „Gartenschaupark“ die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für verschiedene im Rahmen der Gartenschau errichtete und zunächst temporär baulich errichtete Anlagen vorbereitet werden.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Baulichkeiten:

- Pavillon Jagd und Wild
- Bühne und Backstage Adlerwiese
- Gastronomie Adlerwiese



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Gartenschaupark“

- Pavillon Wald und Holz
- WC Adlerwiese
- Pavillon Teutoburger Wald
- Pavillon Garten der Religionen

Gemäß Bestandsplan der Gartenschau beanspruchen diese 7 bauliche Anlagen inkl. Nebenflächen insgesamt 980 m² Waldflächen.

Um keine inhaltlichen Konflikte bzw. logischen Brüche zum rechtskräftigen Bebauungsplan zu bewirken, wird auf die Ausweisung von Baufenstern im Wald verzichtet. Es erfolgt lediglich eine nachrichtliche Übernahme der Gebäudestandorte in den B-Plan, die Festsetzung bleibt weiterhin „Wald“. Damit wird in der Darstellung genauso vorgegangen wie bei den bestehenden alten Baulichkeiten, z. B. Liegehalle und Friedenskapelle.

Im Bebauungsplan werden folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr.18b BauGB

Innerhalb der Waldfläche sind Gebäude und Anlagen zulässig, wenn sie Bestandteil des Konzeptes „Landesgartenschau 2017“ waren und der waldbezogenen Erholung dienen. Dazu zählen:

- Pavillon Jagd und Wild mit max. 100 qm
- Bühne und Backstage Adlerwiese mit max.250 qm
- WC Adlerwiese mit max. 40 qm
- Pavillon Wald und Holz mit max. 130 qm
- Gastronomie an der Adlerwiese mit max. 180 qm
- Pavillon Teutoburger Wald mit max. 70 qm
- Pavillon Religionsgärten mit max. 210 qm

Darüber hinaus sind befestigte Wege sowie Bepflanzungen zulässig, sofern sie dem Konzept „Landesgartenschau 2017“ bzw. dem Nachfolgekonzept „Gartenschau Bad Lippspringe“ entsprechen.

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB

Innerhalb der Grünfläche sind Gebäude und Anlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie Bestandteil des Konzeptes "Landesgartenschau 2017" waren und der Erholung, der Freizeitgestaltung oder der touristischen Information dienen.



5 Sonstige Belange

5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich die Baudenkmale „Liegehalle“ (Ifd. Nr. 48) und die Gedenksäule „Adlerdenkmal“ (Ifd. Nr. 22).

Die Charakteristischen Merkmale der Liegehalle werden wie folgt beschrieben: „Großformatige Anlage, dreiseitig aus Massivmauerwerk, Dachkonstruktion und offene Südfront aus Holz ausgeführt. Aufwändige Architektur der Silhouette und der Südsonne zugewandten Längsfront mit offenem Mansardendach in der Mitte und einem mehrfach gestaffelten Turmaufsatz am nördlichen Ende. Charakteristisches und einzig erhaltenes Beispiel dieser Baugattung. Bedeutend für die Stadt Bad Lippspringe und die Geschichte des Menschen in Bad Lippspringe.“

Die Gedenksäule „Adlerdenkmal“ weist folgende Merkmale auf: „Am Rande der sog. Adlerwiese in erhöhter Lage eine kleine aus Natursteinen gebildete Anlage; in der Mitte auf hohem gestuften Sockel eine glatte Säule mit großem, fein ornamentierten Kapitell. Die Inschrift auf dem Säulenschaft der mit einem Adler bekrönten Gedenksäule lautet: 18. Oktober 1813. (Völkerschlacht bei Leipzig), im Sockel „1813-1814“. Die Säule wurde zur Erinnerung an die Freiheitskriege gesetzt und scheint aus der 1. Hälfte des 19. Jh. zu stammen (neugotisch). Der ursprüngliche Adler soll nach dem 2. Weltkrieg von Buntmetallsammlern mitgenommen worden sein. Im Auftrag der Stadt wurde im vorigen Jahr inzwischen auch umgestürzte und beschädigte Säule wiederhergestellt und als Bekrönung vom Paderborner Restaurator Ochsenfarth einer Abformung des Adlers vom Gedenkstein im Arminiuspark (Obj.-Nr. 23) in Kunststoff aufgesetzt.“

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bad Lippspringe als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: (0251)591-8961 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).



5.2 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Immissionssituation gibt es keine Anhaltspunkte für besondere gewerbliche oder verkehrsbedingte Luftbelastungen, so dass aus bioklimatischer oder lufthygienischer Sicht keine nennenswerten Vorbelastungen festzustellen sind.

Durch die Nutzung bzw. den Betrieb der neu errichteten Objekte im Plangebiet kommt es infolge von diversen Vorgängen wie z. B. Beleuchtung, Bewegung, Verkehrs- und Personen-geräuschen zu Licht- und Lärmimmissionen, die zu Störungen führen können. Hierzu zählen auch Abwässer und Abfälle, ggf. in die Luft emittierte Schadstoffe, aber auch mögliche Unfälle im Betrieb sowie Pflegemaßnahmen an Pflanzungen.

5.3 Altlasten

Zwischen der Adlerwiese und dem Ehrenfriedhof befindet sich eine Altablagerung (Nr. ISAL Nr. 4218-32) in Form einer Schuttdeponie, die im Herbst 2012 durch Probeschürfungen von einem externen Gutachterbüro auf Belastungen untersucht wurde. Demnach handelt es sich augenscheinlich um eine Ablagerung von Bauschutt aus der Nachkriegszeit, in der nur punktuell teilweise erhöhte Schwermetallwerte (Blei und Arsen) gemessen worden sind. Der Gutachter hat abschließend festgestellt, dass die Anlage von Freizeitflächen möglich ist, lediglich für einen Kinderspielbereich würden die Schwellenwerte überschritten werden. Somit ist auf ein Spielangebot an dieser Stelle zu verzichten. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten weitere Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes ist gesichert. Das Sondergebiet als auch das Wohngebiet sind erschlossen.

6 Umweltbelange

Für dieses Bebauungsplanverfahren wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet.



Ergebnis des Umweltberichtes

In den Waldbereichen sind die Gebäude, die im Rahmen der Landesgartenschau 2017 errichtet wurden und nun zukünftig dauerhaft genutzt werden sollen im Verhältnis 1:1 flächenmäßig auszugleichen (980m² Ersatzaufforstung). Die Ersatzaufforstung ist durch eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Lichtenau und der Stadt Bad Lippspringe gesichert. Hierzu wird eine Fläche in der Stadt Lichtenau, Gemarkung Herbram, Flur 12, Flurstück 171 herangezogen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass es durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der üblichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter kommt. Da keine nennenswerten nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, bleibt die Notwendigkeit eines späteren Monitorings auf allgemeinen gemeindlichen Pflichten zur Gefahrenabwehr beschränkt.

7 Monitoring

In der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bauleitplans auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB erfolgt eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Bad Lippspringe in Verbindung mit den zuständigen Fachbehörden des Kreises Paderborn. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Gartenschaupark“

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Bad Lippspringe
Der Bürgermeister

im Juni 2018

Bad Lippspringe,

Dipl.-Ing. Markus Caspari

.....

H:\Projekte\079-Bad Lippspringe\096-00 1. Änd. B-Plan Nr. 65, Gartenschaupark\02 Vorplanung\Begründung_VE.docx