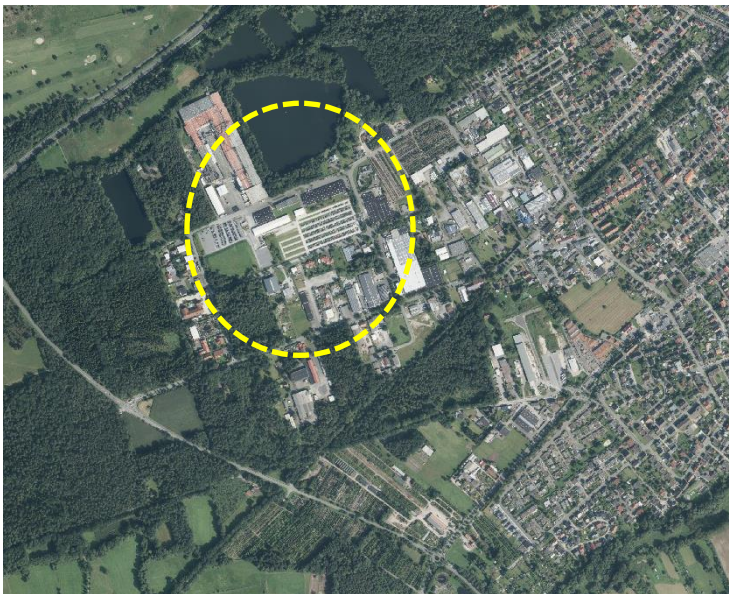


Begründung zur 6. Änderung
Bebauungsplan Nr. 28



„Gewerbegebiet Am Vorderflöß“



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

Verfahrensschritt:

**Beteiligung der Öffentlichkeit
und der betroffenen Behörden
gem. §§ 3(2) und 4 (2) BauGB**

-Vorentwurf-

03/21



INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass.....	3
2	Räumlicher Änderungsbereich.....	4
3	Verfahren	4
4	Übergeordnete Vorgaben	5
4.1	Darstellung in der Regionalplanung.....	5
4.2	Flächennutzungsplanung	6
5	Änderungsinhalte	6
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.2	Bad Lippspringer Sortimentsliste	7
6	Sonstige Belange	8
6.1	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	8
6.2	Altlasten	8
6.3	Kampfmittel	8
6.4	Immissionsschutz.....	8
6.5	Ver- und Entsorgung	8
7	Umweltbelange.....	9
7.1	Umweltprüfung.....	9
7.2	Artenschutz	9
8	Monitoring	10



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Stadt Bad Lippspringe hat in seiner Sitzung am 01.07.2020 die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbegebiet Am Vorderflöß“ beschlossen.

Ziel ist es u.a. den Bebauungsplan aus dem Jahr 1982, sowie die vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplans an die aktuellen Rechtsnormen insb. Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Bauordnung NRW (BauO NRW) anzupassen bzw. zu aktualisieren. In diesem Zuge werden auch die Einzelhandelsfestsetzungen aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2019 sowie eine zusätzliche textl. Festsetzung zum Abschluss von Gewerbebetrieben, die der Beherbergung dienen, aufgenommen.

Das Oberverwaltungsgericht NRW hat in einer Entscheidung vom 03.05.2018 festgestellt, dass der Vollgeschoss – Begriff der Bauordnung NRW nicht dynamisch, sondern statisch anzuwenden ist. Das heißt, dass die zum Satzungsbeschluss des jeweiligen Bebauungsplans geltende BauO hinsichtlich der Definition des Vollgeschosses anzuwenden ist. Die hat jedoch gravierende Auswirkungen bei der Zulässigkeit von Dachgeschossen (die keine Vollgeschosse sind), insbesondere bei den Staffelgeschossen.

In der BauO 1984 ist erstmalig der Begriff und die Definition des Staffelgeschosses als oberstes Geschoss eingeführt worden (...Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe (mind. 2,30m) über mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat ...). Die BauO 1995 und 2000 hat diese Definition übernommen. Die BauO 1962 und 1970 hat keine Regelung zum obersten Geschoss. Dies trifft auch auf die aktuelle BauO NRW 2018 zu. Dies hat zur Folge, dass der Bauherr mehrere „Nichtvollgeschosse“ übereinander errichten könnte. Bei großen Grundstücken könnte dies zu unverhältnismäßigen Gebäuden führen. Daher wird bei der Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen nun meist neben der Anzahl der Vollgeschosse auch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Bei den „alten“ Bebauungsplänen geht es in erster Linie um die Bebauung von Baulücken, die Sanierung und Erweiterung oder Abriss von Bestandsgebäuden mit anschließender Neubebauung. Die Grundstücke in diesen Bebauungsplänen haben in der Regel eine große Grundstücksfläche und großzügig festgesetzte Bauflächen. Bei Abbruch eines Bestandsgebäudes könnte ein Gebäude mit einer sehr großen Grundfläche und mehreren Geschossen über den zulässigen Vollgeschossen errichtet werden.

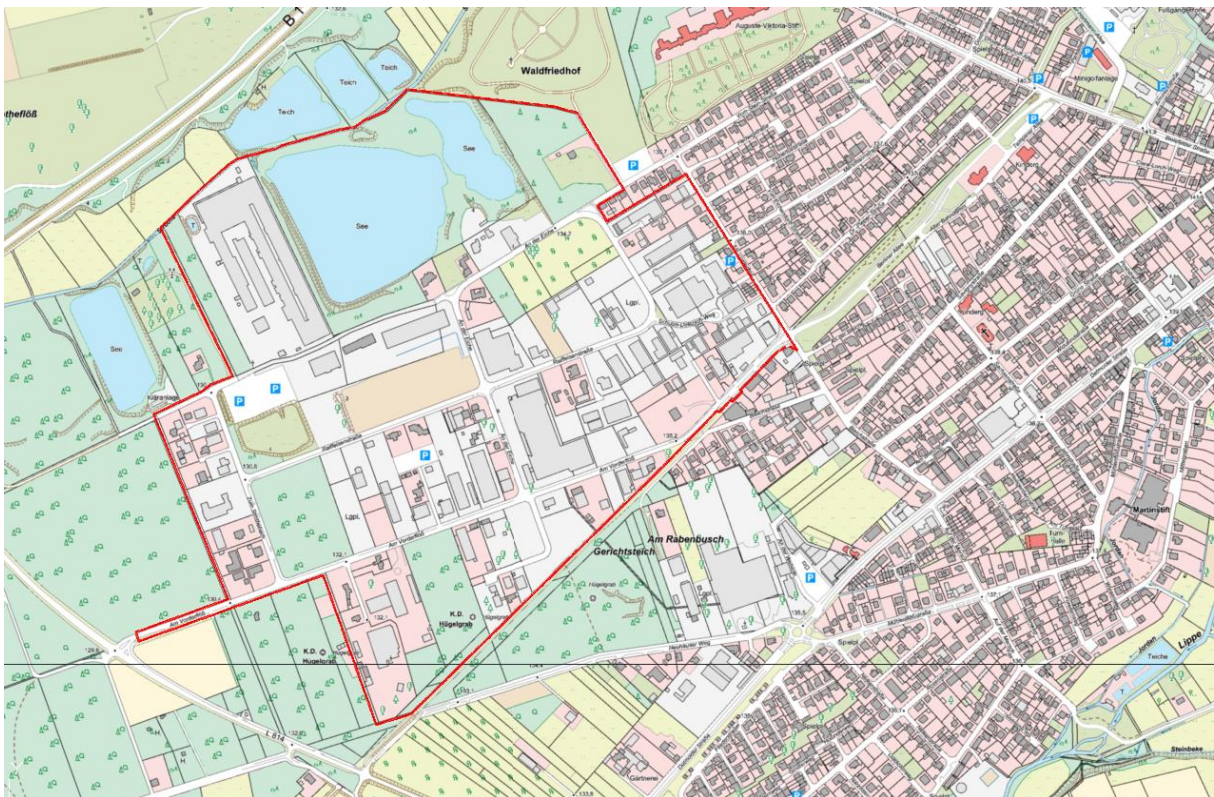
Daher hat sich die Stadt Bad Lippspringe zum Ziel gesetzt, für die „alten“ Bebauungspläne, deren Satzungsbeschluss vor dem Inkrafttreten der BauO 1984 liegen, eine Höhenbegrenzung festzusetzen und in diesem Zuge die Pläne zu aktualisieren und ggf. zu überarbeiten.



2 Räumlicher Änderungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen Bad Lippspringes, nordwestlich der „Detmolder Straße“

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 mit einer Größe von ca. 78,6 ha. Die genaue Lage und Größe sind der Planzeichnung zu entnehmen.



timonline

3 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- Die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, § 13 (1) BauGB und
- keine UVP nach Bundes- oder Landesrecht notwendig ist, § 13 (1) Nr.1 BauGB und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des besonderen (europarechtlichen) Artenschutzes, von FFH oder Vogelschutzgebieten gem. § 1 (6) Nr.7b zu erwarten ist, § 13 (1) Nr. 2 BauGB und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung

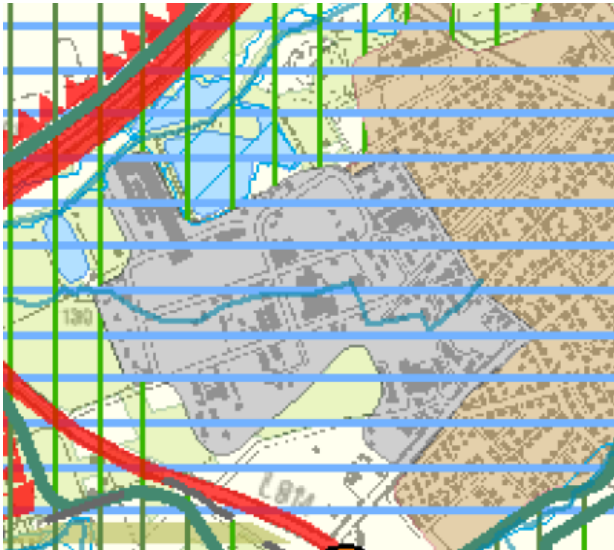


6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbegebiet Am Vorderflöß“

oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung in der Regionalplanung



Der noch rechtsgültige Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter stellt für den Änderungsbereich hauptsächlich Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Im Norden Oberflächengewässer und Freiraum mit der Funktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung.

Für den gesamten Änderungsbereich wird ein Freiraum mit der Funktion Grundwasser und Gewässerschutz dargestellt. Dieser wird im Entwurf 2020 nicht wieder mit aufgenommen.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Regionalplan

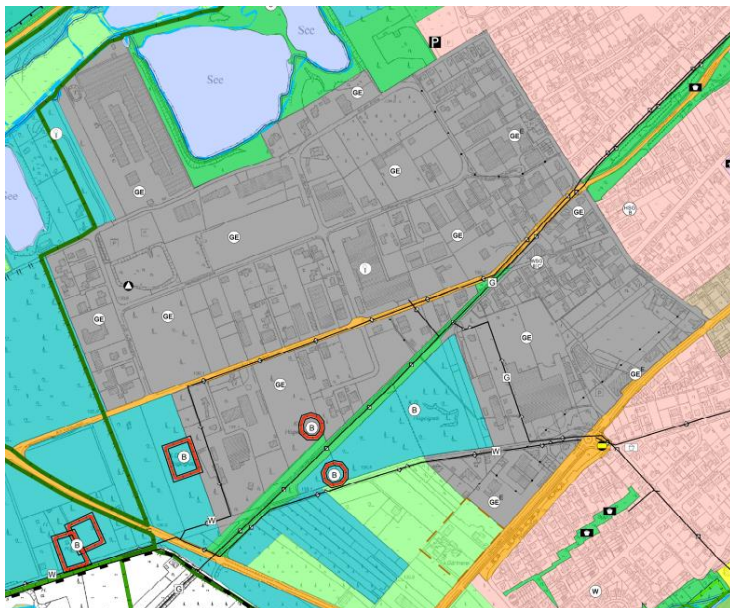


Die geplanten Änderungen / Anpassungen entsprechen den Darstellungen des rechtskräftigen Regionalplans als auch dem geplanten Entwurf 2020.

Ausschnitt aus dem Regionalplan-Entwurf 2020 (bis 31.03.2021) im Beteiligungsverfahren



4.2 Flächennutzungsplanung



Die vorgesehenen Änderungen / Anpassungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

5 Änderungsinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt generell bestehen.

Das Gewerbegebiet GE 2 für das Grundstück „Am Vorderflöß“ 42 wird nicht weiter als solches festgesetzt, da der seinerzeit vorhandene Getränke Einzelhandel nicht mehr existiert. Insofern gelten die gleichen Festsetzungen wie im angrenzenden Gewerbe – III-geschossige Bauweise, GRZ 0,8, GFZ 2,0 und neu hinzugekommen eine max. Höhe von 12 m.

Für das gesamte Gewerbegebiet wird entsprechend der Zielsetzung des 1. Kapitels die Geschossigkeit durch den Zusatz einer max. Höhe festgesetzt, um unmaßstäbliche Gebäude zu vermeiden, die sich negativ auf das angrenzende Waldgebiet/Landschaftsschutzgebiet auswirken. Bei einer III-geschossigen Bauweise gilt eine Höhe von 12 m und bei einer II-geschossigen Bauweise wird eine Höhe von 9 m als angemessen angesehen. Als oberster Bezugspunkt gilt die Dachkonstruktion. Eine Überschreitung für untergeordnete, technisch erforderliche Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Antenne, Aufzüge, Lüfter, o.ä.) ist zulässig. Ausnahmsweise ist in begründeten Fällen eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe um bis zu 3 m zulässig.

Des Weiteren wird eine Ergänzung zum Ausschluss von Nutzungen getroffen, da das Gewerbegebiet vorwiegend dem produzierenden Gewerbe dienen soll und die Möglichkeit der Beherbergung im übrigen Stadtgebiet in ausreichender Zahl vorhanden ist. Daher werden



6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbegebiet Am Vorderflöß“

mit dieser Änderung auch Anlagen die der Beherbergung dienen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Bad Lippspringer Sortimentsliste

Zudem wird die Sortimentsliste aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bad Lippspringe aufgenommen.

„Bad Lippspringer Sortimentsliste 2019“

Nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend)	
<ul style="list-style-type: none">▪ Nahrungs- und Genussmittel▪ Drogerieartikel (Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	<ul style="list-style-type: none">▪ Schnittblumen▪ Zeitungen und Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)	
<ul style="list-style-type: none">▪ Parfümerie- und Kosmetikartikel▪ medizinische, orthopädische Artikel▪ Pharmazeutischen Artikel, Arzneimittel▪ optische und akustische Artikel▪ Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien▪ Schuhe, Lederwaren, Koffer und Taschen▪ Uhren, Schmuck▪ Bücher▪ Sport- und Freizeitartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte), Sportbekleidung und -schuhe▪ Spielwaren und Bastelartikel	<ul style="list-style-type: none">▪ Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel▪ Papier, Schreibwaren▪ Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)▪ Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat▪ Handarbeitsbedarf▪ Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, einschließlich Zubehör)▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör
Nicht-nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
<ul style="list-style-type: none">▪ Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)▪ Sport- und Freizeitgroßgeräte, Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel und Reitartikel▪ Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)▪ Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)▪ Möbel (einschl. Küchen)▪ gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	<ul style="list-style-type: none">▪ baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)▪ Farben und Lacke, Tapeten▪ Lampen und Leuchten▪ Teppiche und Bodenbeläge▪ Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel▪ Waffen und Jagdbedarf

Quelle: cima (2019)

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.



6 Sonstige Belange

6.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

6.2 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Dennoch wird im Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen: Sollten bei Erdarbeiten Abfalllagerungen 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.

6.3 Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) vorgefunden werden können. Daher sollen Tiefbauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht ausgeführt werden. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die örtlichen Ordnungsbehörden zu benachrichtigen.

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, die auf Bombenblindgänger oder ähnliches schließen lassen, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

6.4 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange werden durch die Anpassung / Änderung nicht berührt.

6.5 Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet ist bereits vollständig erschlossen. Durch die Anpassungen / Änderungen ergeben sich keine Veränderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung des Gebietes.



7 Umweltbelange

7.1 Umweltprüfung

In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie auf die Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung kann daher verzichtet werden. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

Westlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-4218-0001 – LSG-Kurwald Bad Lippspringe mit Strotheaue an. Schutzziel des Gebietes sind

- Erhaltung eines von Grünland geprägten Talraumes sowie eines landschaftsprägenden Waldgebietes mit der Hauptbaumart Kiefer als Kurwald mit besonderer Bedeutung für die Therapie und Erholung, zur
- Wiederherstellung von Laubholbeständen an Waldrändern, sowie zur
- Erhaltung und Wiederherstellung der naturnahen landschaftsprägenden Strotheaue mit seltenen Tier- und Pflanzenarten der feuchten Stieleichen-Birkenwälder, Erlenbruchwälder, Feuchtwiesen und Uferstaudenfluren.

Die Ziele des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes werden durch die Änderung nicht berührt.

7.2 Artenschutz

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange lässt sich Folgendes festhalten:

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen der Planänderung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Es ist davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten ausgeschlossen werden kann. Der Änderungsbereich ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt und somit bauleitplanerisch erfasst.

Einzelne Grünflächen stellen zwar einen potenziellen Nahrungsraum dar, sind aber eingebettet in die Strukturen des umgebenden Siedlungsraums, der im Wesentlichen durch Gewerbe geprägt wird. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht auswirken wird und die folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:



6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbegebiet Am Vorderflöß“

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten wildlebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliche Störungen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten
- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wildlebender Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann unter Berücksichtigung der unten genannten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabenspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahmen außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

8 Monitoring

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden.

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.



6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbegebiet Am Vorderflöß“

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Bad Lippspringe
Der Bürgermeister

im März 2021

Bad Lippspringe,

Dipl.-Ing. Markus Caspari

.....

H:\Projekte\079-Bad Lippspringe\112-00 6. Änd. B-Plan Nr. 28 GE Am Vorderflöß\!02 Vorplanung\Begründung_VE.docx