

Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz	Auskunft erteilt:		Datum
	Frau Hartmann	412	16.12.2009

Bebauungsplan Nr. 255 Bad Waldliesborn, Kurpark Quellenstraße/Liesborner Straße

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1.	Schreiben des <u>Kreises Soest, Abteilung Kreisentwicklung</u> vom 12.05.2008, 17.04.2009 und 15.10.2009	
<p>Aus landschaftsfachlicher Sicht werden Bedenken gegen die Inanspruchnahme der Kurparkanlage im Bereich älterer Gehölzbestände für das neue Wohngebiet vorgebracht.</p>	<p>Stellungnahme: Die Stellungnahme des Kreises Soest soll zur Ergänzung der Planung führen.</p> <p>Die besondere Situation in Bad Waldliesborn nach dem Zusammenbruch der Bad Waldliesborn GmbH hat u. a. zur Folge, dass als Sanierungsbeitrag geeignete Flächen der GmbH einer Bebauung zugeführt werden sollen. Dabei soll aus der Sicht der Stadt Lippstadt und zur Sicherung der Qualität des Kurortes ausgeschlossen werden, dass es zu einer großflächigen Bebauung des innerörtlichen Kurparks kommt. Dieses Ziel kann nur dann durchgesetzt werden, wenn in kleinen Bausteinen Flächen aktiviert werden, die im städtebaulichen Kontext schon heute oder im Zusammenhang mit verfestigten Zukunftsplanungen vorstellbar sind. Im Rahmen der Untersuchung geeigneter Flächen wurde die Fläche im Planbereich vorgeschlagen, die gerade deshalb Sinn macht, da sie aus verschiedenen Gründen Planungsziele verbindet. Die Überplanung einer anderen Fläche würde die für die weitere Entwicklung des Ortes so wichtigen Impulse nicht ermöglichen. Die Entwicklungsziele, die durch die Baulandentwicklung auf Flächen der insolventen Bad Waldliesborn GmbH verwirklicht werden sollen, würden dann ebenso in Frage gestellt. Hier handelt es sich um die Sicherung der Funktion des Kurortes generell und um die Entwicklung einer zukunftsfähigen Nachfolgegesellschaft mit ihren eigenen abhängigen Arbeitsplätzen. Andererseits wird durch die Überplanung dieser Kurparkfläche die Erhaltung großer Teile der Park- und Waldflächen im Herzen des Kurortes gesichert.</p> <p>Die Ziele zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Kurortes und der damit verbundenen Arbeitsplätze werden seitens der Stadt Lippstadt vor das Ziel zur Erhaltung der gesamten Kurparkfläche gestellt. Die durchgeführten Untersuchungen, für die Ausweisung von Wohnbauflächen andere Flächen der insolventen Badegesellschaft zu überplanen, ergaben, dass in noch sensiblere Bereiche eingegriffen worden wäre, oder aber der Verlust der Fläche von der ansässigen Bevölkerung nicht akzeptiert worden wäre.</p>	

	<p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei Realisierung der vorliegenden Planung folgende Punkte zu berücksichtigen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Pflege der Obstwiese ist langfristig zu sichern. • Durch die veränderte Lage des Regenrückhaltebeckens können offensichtlich weniger Gehölze erhalten werden. Hier ist eine Optimierung anzustreben. • Die im Umweltbericht dargestellten Sicherungsmaßnahmen für die zu erhaltenden Bäume sind eng zu überwachen. 	<p>Durch die Realisierung des Bebauungsplanes und die Beseitigung von Gehölzbeständen erfolgt zunächst ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft. Der nördliche Gehölzstreifen, der zurzeit noch als Randeingrünung dient, wird durch die Planung um ca. 0,25 ha verringert.</p> <p>Der ca. 0,5 ha große zentrale Gehölzbestand, im rechtlichen Sinne Wald, (Flur 44, Flurstück 48, nördliche Teilfläche) wird mit ca. 0,3 ha durch die Planung beansprucht. In den verbleibenden 0,2 ha werden lediglich die weniger erhaltenswerten Birkengruppen entfernt, die vorhandenen Eichengruppen bleiben ebenso wie der geschlossene Gehölzbestandscharakter auf dieser Teilfläche erhalten.</p> <p>Im Rahmen der Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen werden im unmittelbaren Umfeld des verbleibenden Gehölzbestandes weitere Gehölze standortgerechter Arten angelegt, so dass im zentralen Bereich des Kurparks ein ungleichaltriger, teilweise mehrschichtig aufgebauter Gehölzbestand in einer der jetzigen Ausdehnung vergleichbaren Größenordnung entsteht. Zukünftig übernehmen diese Bestände vergleichbare Schutz- und Erholungsansprüche wie der jetzige Bestand. Darüber hinaus erfolgen weitere ökologisch wirksame Maßnahmen wie die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und seiner angrenzenden Bereiche als naturnaher Niederungslandschaftsteil sowie durch die Anlage einer Obstwiese</p> <p>Im Planbereich ergibt sich durch diese Maßnahmen rechnerisch eine Kompensation von 89 %. Maßgeblicher sollten neben rechnerischen Aspekten aber vor allem die funktionalen Gesichtspunkte sein. Durch die Erhaltungsfestsetzungen und die umfangreichen ergänzenden Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes können die verursachten Beeinträchtigungen so weit minimiert und kompensiert werden, dass auch nach Realisierung der Bebauung ein hochwertiger Park mit hoher Arten- und Strukturvielfalt entsteht. Die an ihn gestellten Erholungsfunktionen und ökologischen Funktionen auch weiterhin erfüllen. Es besteht daher keine zwingende Erfordernis weiterer Kompensationsmaßnahmen.</p> <p>Da aber den Forderungen des Landesbetriebs Wald und Holz NRW nach Ersatzaufforstungen Rechnung getragen werden soll, können diese Maßnahmen auch für den naturschutzrechtlichen Ausgleich angerechnet werden. Bei der geplanten Aufforstung von rund 0,7 ha Größe ist von einer über 100%igen Kompensation im naturschutzrechtlichen Sinne auszugehen.</p> <p>Eine langfristige Sicherung der Obstwiesenpflege ist durch eine 3-5jährigen Entwicklungspflege im Rahmen eines Erschließungsvertrages sowie anschließender Überführung der gesamten Kurparkfläche in das Eigentum der Stadt Lippstadt gegeben.</p> <p>Am geplanten Standort des Regenrückhaltebeckens können die höherwertigen Gehölzbestände (Eichen) erhalten werden, so dass eine weitere Standortoptimierung nicht unbedingt erforderlich ist.</p> <p>Die Überwachung der Sicherungsmaßnahmen an Bäumen während der Bauphase erfolgt durch eine ökologische Baubegleitung seitens der Stadt Lippstadt.</p>
--	---	---

<ul style="list-style-type: none"> • Artenschutz: Zu den Artenschutzbelangen wurden Tabellen erarbeitet, die deutlich machen, dass keine Betroffenheiten gegeben sind. Um wirklich sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden, sind im Hinblick auf die Fledermausvorkommen die älteren Bäume besonders zu berücksichtigen: in deren Höhlen könnten Fledermäuse vorkommen. Deshalb sind bei den Fällarbeiten besondere Vorsichtsmaßnahmen vorzusehen. • Im Hinblick auf die Verpflichtung des Verursachers, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer von der zuständigen Behörde zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), weist die untere Landschaftsbehörde darauf hin, dass durch Möglichkeiten, wie Ökokonten etc. ein vollständiger Ausgleich möglich ist Alternativ besteht auch die Möglichkeit in die Ersatzaufforstungsfläche im Norden von Bad Waldliesborn zu erweitern oder Entwicklungsmaßnahmen im Naturschutzgebiet Zachariasseer See zu betreiben. <p><u>Mit Schreiben vom 15.10.2009 werden seitens der Kreisverwaltung keine weiteren Bedenken gegen die Planung vorgebracht.</u></p> <p>Es wird bemerkt, dass aus landschaftsfachlicher Sicht die Bedenken gegen den Verlust der Gehölzbestände und der Eingriff in den Kurparkbereich aufrechterhalten werden.</p> <p>Ferner wird auf die Existenz einer Altlast, ehem. chem. Reinigung, im Bereich der Liesborner Straße verwiesen.</p>	<p>Gleiches wie vor gilt bei Fällarbeiten. Hier soll an älteren Bäumen vorab eine Erkundung erfolgen, ob hier Fledermausquartiere vorhanden sind.</p> <p>Da den Forderungen des Landesbetriebs Wald und Holz NRW nach Ersatzaufforstungen Rechnung getragen werden soll, können diese Maßnahmen auch für den naturschutzrechtlichen Ausgleich angerechnet werden. Bei der geplanten Aufforstung von rund 0,7 ha Größe ist von einer 100%igen Kompensation im naturschutzrechtlichen Sinne auszugehen.</p> <p>Die Stellungnahme der Verwaltung wird weiter aufrecht erhalten (s. o.).</p> <p>Der Bebauungsplan wird um die nachrichtliche Übernahme der Altlastverdachtsfläche im Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung im Bereich des Grundstücks Liesborner Straße 6 ergänzt.</p>
---	--

2.	Schreiben des <u>Landesbetriebes Wald und Holz NRW</u> vom 24.04.2009 und 05.10.2009	
	<p>Der Landesbetrieb bringt Bedenken gegen die Planung vor, da von der geplanten Ausweisung als Wohnbauflächen zahlreiche Baum- und Gehölzbestände bzw. -Strukturen betroffen sind. Der Landesbetrieb bemerkt, dass der ca. 0.5 ha große Gehölzbestand im Zentrum des Plangebietes Wald im Sinne des Gesetzes ist. Diese Fläche ist mit einem ungleichaltrigen, teilweise mehrschichtigen Laubholz-Mischbestand aus überwiegend standortgerechten Baumarten bestockt, der die unterschiedlichsten Funktionen zu erfüllen hat. Hier sind insbesondere die Schutzfunktionen (Immissions- und Klimaschutz) sowie die Bedeutung für das Ortsbild und die Wohn-, Lebens und Erholungsqualität hervorzuheben.</p> <p>Die Beseitigung und Versiegelung dieser Waldfläche wird daher aus forstlicher Sicht äußerst kritisch gesehen. Der Landesbetrieb schlägt vor, für den Entfall des Waldes eine Ersatzaufforstung vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der Funktionalität und Bedeutung der umzuwandelnden Wald- bzw. waldähnlichen Flächen wird eine Ersatzaufforstung mit standortgerechten Laubgehölzen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben in einer Größe von mindestens 0,7 ha gefordert.</p> <p><u>Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurde seitens des Landesbetriebes Wald und Holz mit Schreiben vom 05.10.2009 mitgeteilt, dass aufgrund der geplanten Aufforstung von 0,7 ha keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgetragen werden.</u></p>	<p>Stellungnahme: Die Bedenken des Landesbetriebes Wald und Holz sollen zur Ergänzung der Planung führen.</p> <p>Die besondere Situation in Bad Waldliesborn nach dem Zusammenbruch der Bad Waldliesborn GmbH hat u. a. zur Folge, dass als Sanierungsbeitrag geeignete Flächen der GmbH einer Bebauung zugeführt werden sollen. Dabei soll aus der Sicht der Stadt Lippstadt und zur Sicherung der Qualität des Kurortes ausgeschlossen werden, dass es zu einer großflächigen Bebauung des innerörtlichen Kurparks kommt. Dieses Ziel kann nur dann durchgesetzt werden, wenn in kleinen Bausteinen Flächen aktiviert werden, die im städtebaulichen Kontext schon heute oder im Zusammenhang mit verfestigten Zukunftsplanungen vorstellbar sind. Im Rahmen der Untersuchung geeigneter Flächen wurde die Fläche im Planbereich vorgeschlagen, die gerade deshalb Sinn macht, da sie aus verschiedenen Gründen Planungsziele verbindet. Die Überplanung einer anderen Fläche würde die für die weitere Entwicklung des Ortes so wichtigen Impulse nicht ermöglichen.</p> <p>Die Entwicklungsziele, die durch die Baulandentwicklung auf Flächen der Insolventen Bad Waldliesborn GmbH verwirklicht werden sollen, würden dann ebenso in Frage gestellt. Hier handelt es sich um die Sicherung der Funktion des Kurortes generell und um die Entwicklung einer zukunftsfähigen Nachfolgesellschaft mit ihren eigenen abhängigen Arbeitsplätzen. Andererseits wird durch die Überplanung dieser Kurparkfläche im inneren Kurbereich die Erhaltung großer Teile der Park- und Waldflächen gesichert. Die Ziele zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Kurortes und der damit verbundenen Arbeitsplätze werden seitens der Stadt Lippstadt vor das Ziel zur Erhaltung der gesamten Kurparkfläche gestellt</p> <p>Der Anregung des Landesbetriebes, für die entfallene Waldfläche innerhalb des überplanten Kurparkbereiches eine Ersatzaufforstung anzulegen, soll nachgekommen werden. Im Norden des Kurortes soll nördlich der Scheidenstraße eine Fläche von 0,7 ha mit standortgerechten Laubgehölzen aufgeforstet werden. Die geplante Aufforstung grenzt unmittelbar südlich an die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 252. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Lippstadt.</p>

3.	Schreiben von <u>2 Anliegern</u> der Liesborner Straße vom 25.03.2008	
	<p>Im Nachgang zum Bürgergespräch schlagen zwei Anlieger vor, die Grundstücke entlang der Liesborner Straße statt der bisher vorgesehenen Tiefe von 15,00 m um eine Tiefe von 20,00 m nach Norden zu erweitern.</p>	<p>Stellungnahme: Der Anregung der Anlieger soll nicht gefolgt werden.</p> <p>Die Erweiterung der Grundstücke an der Liesborner Straße erfolgte in Absprache mit allen Anliegern der Liesborner Straße, da von deren Seite der Wunsch geäußert wurde, auf den relativ großen Grundstücken unter Einbeziehung des vorhandenen Grundstücks zusätzlich im rückwärtigen Bereich ein Einfamilienhaus zu errichten. Durch die geplante Erweiterung um 15,00 m ergibt sich eine Gesamttiefe von ca. 55 m, die entweder eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudes, zusätzliche Nebengebäude oder die eigenständige Errichtung eines Wohngebäudes mit Ausrichtung zum Kurpark und einem ausreichenden Abstand zum Bestand zulässt.</p> <p>Ziel des Gestaltungskonzeptes für den Kurpark, das dieser Planung zugrunde liegt, ist u. a. die Beibehaltung des Fußwegenetzes des Kurparks und einer Eingrünung und standortgerechten Bepflanzung zwischen dem Wegenetz und der neuen Grundstücksgrenze.</p> <p>Eine Erweiterung der südlich angrenzenden Grundstücke um 20,00 m ginge eindeutig zu Lasten der Kurparkgestaltung und würde hier einen zusätzlichen Eingriff durch diesen Flächenverlust bedeuten. Um eine ausreichende, bezogen auf das Landschaftsbild und die Ökologie wirksame Randeingrünung zu den angrenzenden Grundstücken zu gewährleisten, müsste der vorhandene Weg im südlichen Kurparkbereich auch verlegt werden. Das wird zu einem weiteren Verlust erhaltenswerter Baumstrukturen führen.</p> <p>Da eine weitere Vergrößerung der angrenzenden Wohn- und Geschäftsgrundstücke zu Lasten der Kurparkfläche ginge, soll den Anregungen der Anlieger nicht gefolgt werden.</p>

Lippstadt, 16.12.2009

(Hartmann)
Dipl.-Ing.