



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Südertor“

Begründung und Umweltbericht

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

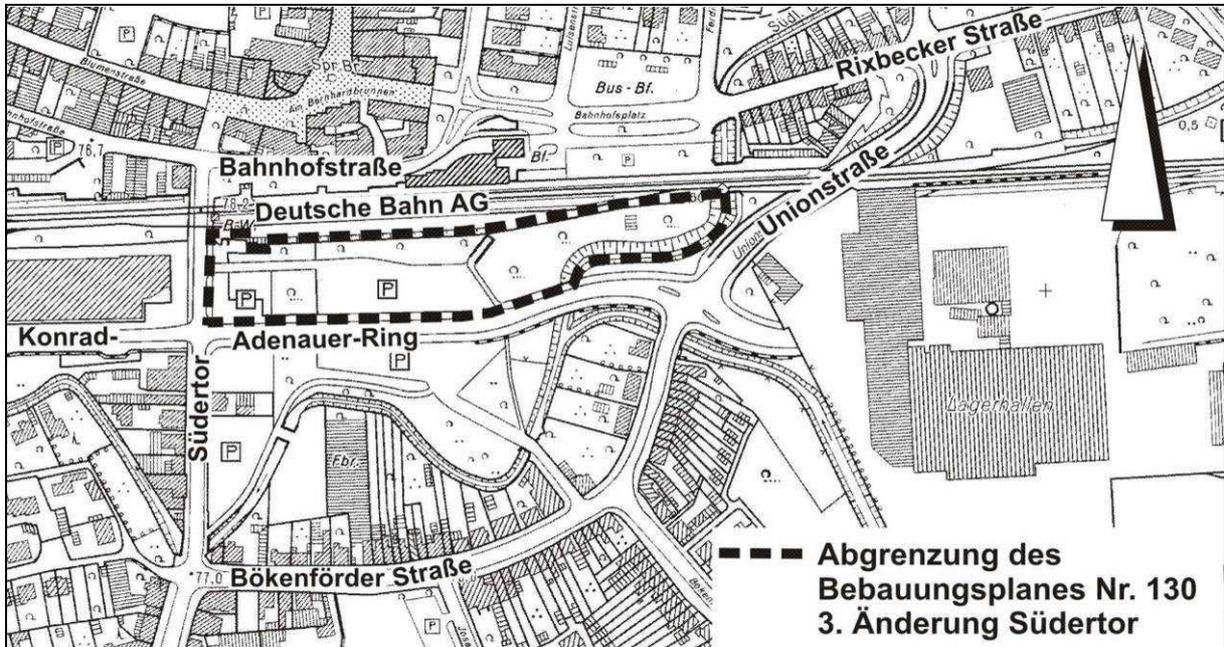
Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planvorgaben	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.2	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
1.2.1	Flächennutzungsplan	2
2	Ausgangssituation und Planungsziel	3
2.1	Bestehendes Planungsrecht.....	3
2.2	Bauvorhaben Südertor-Ost neu – 2. Änderung.....	3
2.3	Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB - 3. Änderung.....	4
2.4	Stellplätze südlich des Konrad-Adenauer-Rings.....	5
2.5	Beschreibung des Baukonzeptes.....	5
2.5.1	Städtebauliche Einbindung	5
2.5.2	Materialien und konstruktive Ausbildung	6
2.5.3	Erschließung	6
3	Begründung der Änderungsinhalte	7
3.1	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Bauhöhen.....	8
3.4	Erschließung.....	8
4	Umweltbericht	8
4.1	Naturschutz- und Landschaftspflege.....	8
4.1.1	Eingriff durch Festsetzungen der 1. Änderung	8
4.1.1.1	Bilanzierung der Maßnahme.....	10
4.1.2	Eingriff durch Festsetzungen der 3. Änderung	10
4.1.2.1	Kompensationsfläche.....	11
4.1.2.2	Bilanzierung.....	12
4.1.3	Artenschutzprüfung	12
5	Flächenbilanz	13

1 Allgemeine Planvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

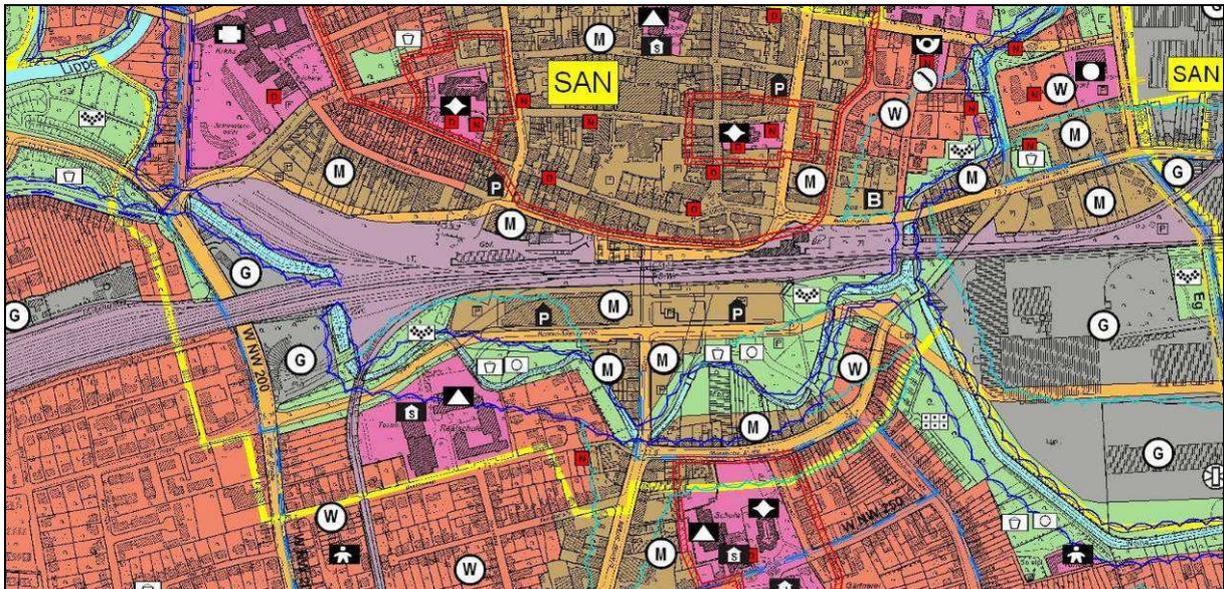
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130, 3. Änderung, wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:



1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Planbereich eine gemischte Baufläche, im östlichen Bereich eine Grünfläche sowie ein Symbol für ein Parkhaus dar.



2 Ausgangssituation und Planungsziel

2.1 Bestehendes Planungsrecht

Der zugrundeliegende Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 130 Südertor wurde am 24.12.1999 rechtsverbindlich und bildet seither die Basis für jegliche Entwicklung der Flächen südlich der Bahntrasse.

Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes entstand im Jahre 2002 am Standort Südertor-West ein Fachmarktzentrum mit einem Multiplex-Kino. Darüber hinaus wurde ein Teilabschnitt der Südtangente (Konrad Adenauer Ring) zwischen dem Verlauf der südlichen Umflut fertig gestellt.

Im Jahre 2001 beantragte der Voreigentümer der Kopffläche eine höhere Ausnutzung des Gebäudes auf dem Gelände Südertor-Ost zu erlauben.

Trotz der daraufhin beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes – rechtsverbindlich seit dem 30.03.2002 – war es dem damaligen Investor nicht möglich, ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept zu realisieren.

2.2 Bauvorhaben Südertor-Ost neu – 2. Änderung

Anfang 2007 wurde durch den neuen Eigentümer der Kopffläche ein neues Konzept für den Standort Südertor-Ost entwickelt.

Unter der Bezeichnung „Fachmarktzentrum Südertor-Carrée“ sollte der Bebauungsplan Nr. 130 (1. Änderung) den neuen Planungszielen durch eine erneute Änderung angepasst werden.

Das geplante Objekt sah eine Verkaufsfläche von ca. 5.000 bis 6.000 m² vor – im Erdgeschoss einen Lebensmittelmarkt und im 1. Obergeschoss einen Elektrofachmarkt.

Ähnlich dem Cineplex-Trakt sollte das geplante Fachmarktzentrum Südertor-Carrée einen markanten Kopfbau erhalten, um die Torsituation zur Fußgängerzone Lange Straße am Eingang der künftigen Bahnunterführung zu betonen. Richtung Osten sollte sich das Südertor-Carrée dann flacher und annähernd so groß wie der Baukomplex im Westen erstrecken.

Zur Verwirklichung dieser neuen Planung waren Änderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Diese Anpassungen sollten im Rahmen einer 2. Änderung erfolgen.

Inhaltlich sollte die Anpassung insbesondere Folgendes betreffen:

- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Hauptnutzung nach Osten um ca. 25 m,
- zusätzlich die Ergänzung um Flächen für den ruhenden Verkehr in Form eines Parkdecks, Anbau nach Osten im Mittel um ca. 20 m,
- die Änderung der max. Bauhöhe um ein Vollgeschoss zur Verwirklichung einer Bürofläche von 450 m² im 4. Obergeschoss,
- die Verschiebung der Zufahrt zum Konrad-Adenauer-Ring um eine ganze Zufahrtsbreite nach Osten.

In der Zeit vom 17.12.2007 bis 01.02.2008 fand hierzu die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Parallel dazu wurden im Januar 2008 die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Die Anregungen im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren wurden in Gesprächen mit dem Investor und dem Planungsbüro mit dem Ziel erörtert, Konflikte auszuräumen. Neue Planüberlegungen des Eigentümers und potenziellen Investors führten allerdings dazu, die öffentliche Auslegung der 2. Änderung zurückzustellen.

Seither wurden verschiedene Planungskonzepte für den Bereich Südertor entwickelt. Der Planungs- und Umweltausschuss wurde begleitend in den Sitzungen am 12.02.2009, 25.06.2009 und 20.08.2009 über den jeweiligen Sachstand informiert.

Wegen der dann eingeleiteten europaweiten Ausschreibung des städtischen Baugrundstücks am Südertor-Ost wurde die Weiterführung des Änderungsverfahrens bis zum Ergebnis des Investorenwettbewerbes zurückgestellt.

Der Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 08.11.2007 zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Südertor“ wurde wegen geänderter Planungsinhalte in der Sitzung des Rates am 25.02.2010 aufgehoben.

2.3 Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB - 3. Änderung

Als planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung der Flächen im Bereich Südertor-Ost gelten nach wie vor die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung vom Jahre 2002.

Das nun vorgelegte Bau- und Nutzungskonzept vom 17.02.2011 als Ergebnis des Investorenwettbewerbes weicht nicht wesentlich von den Grundzügen der rechtsverbindlichen 1. Änderung ab. Aus diesem Grund reicht ein vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes aus.

<i>Festsetzungen nach B-Plan Nr. 130 Südertor, 1. Änderung</i>	<i>Bau- und Nutzungskonzept vom 17.02.2011</i>
Überbaubare Grundstücksfläche: ca. 5.115 m ²	Vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche: ca. 6.856 m ² . Die überbaubare Grundstücksfläche erfährt eine kleinere nördliche Erweiterung durch das geplanten Gebäude um ca. 324 m ² , sowie eine größere östliche Erweiterung um ca. 807 m ² , die sich auf den festgesetzten ebenerdigen, privaten Stellplatzflächen befindet.
Gebäude- und Traufenhöhen: Vom Südertor ausgehend in einer Tiefe von ca. 53 m = 11,0 - 16,0 m und in einer Tiefe von ca. 82 m = 11,0 - 15,0 m.	Aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzung lässt sich die vorgegebene Traufenhöhe nicht erreichen. Nach dem Baukonzept wird eine abwechslungsreiche Form der Fassadenansichten durch unterschiedlich hohe Bauteile erreicht.

Öffentliche Verkehrsflächen (östlich der privaten Stellplatzfläche).	Im Bereich der bisherigen festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bleibt die Erschließungsfunktion für Taxen, Fahrräder und Fußgänger sowie der Zugang zur Bahnhoftunterführung erhalten. Es ergeben sich jedoch neue Zuschnitte der privaten und öffentlichen Erschließungsflächen.
Öffentliche Grünfläche.	Durch die Planung einer attraktiven Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer vom Konrad-Adenauer-Ring zum Bahnhoftunnel in einer Breite von 4 m mit beidseitigem Grün werden Waldflächen von ca. 340 m ² beansprucht. Dieser Eingriff wurde bewertet und wurde inzwischen an einem externen Standort ausgeglichen. (s. u. Punkt 4 der Begründung).

2.4 Stellplätze südlich des Konrad-Adenauer-Rings

Nach dem Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 130 „Südertor“ sollen die südlich des Konrad-Adenauer-Rings bestehenden Stellplätze nach Abschluss des Projektes Südertor-Ost entfallen. Geplant ist hier, den Grünzug entlang der südlichen Umflut auf die Parkplatzfläche auszuweiten und somit zu vergrößern.

2.5 Beschreibung des Baukonzeptes

2.5.1 Städtebauliche Einbindung

Das Baugrundstück liegt am Rand der Altstadt südlich des Bahnhofes auf einem Geländestreifen zwischen Konrad-Adenauer-Ring und Bahntrasse, westlich begrenzt durch das Südertor, das zukünftig eine Bahnunterführung erhalten wird. Am östlichen Rand befindet sich hinter einer vorgelagerten Grünfläche die südliche Umflut.

Das Baukonzept ist in drei Bereiche eingeteilt:

- Kopfbau und Vorplatz im Westen
- transparenter Erschließungsweg mit Fachmärkten
- Parken über das gesamte 1. Obergeschoss mit Technik-, Lager- und Personalräumen im 2. Obergeschoss

Die städtebaulichen Ziele definieren eine klare Torsituation, die der historischen Bedeutung des Südertors gerecht werden soll. Daher wird ein markanter 3-geschossiger Kopfbau als Pendant zum Cineplex vorgeschlagen, der durch Höhe und Proportion gemeinsam mit dem Kinogebäude die städtische Torsituation betont.

Südlich vom Kopfgebäude entsteht ein Vorplatz, der annähernd symmetrisch die gegenüberliegende Proportion aufnimmt und u. a. als Fläche für eine Außengastronomie zur Verfügung steht. Der Haupteingangsbereich des zukünftigen Fachmarktzentrum wird direkt an dem Vorplatz liegen, der zentral die Fachmärkte, Shops und Dienstleistungsbetriebe über die Längsseite erschließt.

Der Erschließungsweg läuft parallel zum Bürgersteig und ist als teilweise verglaste Bereich, die prägnante Fortführung der Haupteingangssituation. Gleichzeitig bildet dieser Bauteil das Gegenüber zum bestehenden Bürogebäude südlich des Konrad-Adenauer-Rings und geht noch deutlich darüber hinaus.

Unmittelbar am Ende des Gebäudes befindet sich als Abschluss eine Erhöhung des Gebäudekomplexes, der den Endpunkt bildet und der Bebauung einen Rahmen gibt. Drei markante Wandscheiben zonieren die langgestreckte Nordfassade und setzen bauliche Akzente als Gegenüber zum Bahngelände.

Die PKW-Auf- und -Abfahrt zum offenen Parken im 1. Obergeschoss ist unmittelbar östlich des Baukörpers angeordnet. Über die Ein- und Ausfahrt zum Konrad-Adenauer-Ring werden neben dem Anlieferverkehr, die Taxistände und die „Kiss-and Ride-Plätze“ (K+R), erschlossen. Diese öffentliche Parkplatzanlage befindet sich östlich des Zugangs zum Bahnhoftunnel. Zwischen der öffentlichen Stellplatzanlage verbleibt ein Abstand zur südlichen Umflut an engster Stelle von ca. 15 m.

2.5.2 Materialien und konstruktive Ausbildung

Insgesamt wird das Gebäude nicht unterkellert und erhält voraussichtlich eine Bohrpfahlgründung. Die oberen aufgefüllten Geländeschichten werden vorher abgetragen, die Gründung wird voraussichtlich denkmalwerte Bereiche nicht berühren.

Über der Stahlbetonbodenplatte wird das Gebäude als Stahlbetonfertigteilkonstruktion mit Decken und Stützen fortgeführt. Statisch relevante Ausfachungen werden als Stahlbetonfertigteile in Ortbeton oder Mauerwerk ausgeführt.

Das 2. Obergeschoss erhält ein Stahltrapezblechdach auf Trägerlage.

Die Materialgestaltung sieht für den Kopfbau ein Wärmedämmverbundsystem mit hellem Putz vor, das sich den vorhandenen Oberflächen in der Nachbarschaft anpasst.

Die verglasten Flächen und geschlossenen Paneelflächen werden mit einer RAL-beschichteten Alu-Pfosten-Riegel-Konstruktion ausgeführt. Die Fassadenflächen dazwischen werden analog zur gegenüberliegenden Bebauung verklincert.

Im Bereich des Verbrauchermarktes werden die Fassadenelemente mit einem Wechsel aus Wärmedämmverbundsystem mit hellem Putz und Klinkermaterial gegliedert. Gleiches gilt für die Ost- und Nordansicht. Die 4-farbigen Rahmen auf der Nordseite sind als beschichtete Betonflächen ausgebildet.

2.5.3 Erschließung

Die Fußgänger erreichen das Fachmarktzentrum über die zukünftige Unterführung und heutige Südertor-Kreuzung. Über den Vorplatz wird der zentrale Eingang für das Fachmarktzentrum erreicht. Von hier aus wird über drei Aufzüge die Parkebene im Obergeschoss erschlossen. Ein weiterer Eingang ist mittig des Gebäudes vom Konrad-Adenauer-Ring aus vorgesehen. Die Rettungswege sind über Treppenhäuser auf der Basis eines vorläufigen Brandschutzkonzeptes gesichert.

Östlich der Gebäudeerschließung können die Fußgänger und Radfahrer die Bahnunterführung zur Altstadt erreichen. Der Weg führt vom signalisierten Übergang am Konrad-Adenauer-Ring an der z. v. g. Gebäudeerschließung vorbei und kreuzt lediglich die Zu- und Abfahrt der öffentlichen Stellplatzanlage (17 Stellplätze + 1 Taxenstand für 5 Taxen, je eine Motorrad- und Fahrradabstellanlage). Der heute südliche

Ausgang des Bahnhoftunnels wird zur Verknüpfung mit der neuen Wegeverbindung nach Osten verschwenkt.

Die PKW-Zufahrt vom Konrad-Adenauer-Ring erfolgt direkt an der schon erstellten Grundstückseinfahrt. Für die Verkehrsabwicklung ist die vorhandene Aufstellfläche vor der Rechtabbiegespur zum Grundstück nicht mehr erforderlich.

Die Anlieferung führt über die PKW-Zufahrt und findet ausschließlich im rückwärtigen Bereich des Gebäudes statt. Durch eine Wendeanlage in Höhe des Bahnhoftunnels werden rückwärts die Anlieferfaschen angefahren.

3 Begründung der Änderungsinhalte

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Zwischen der Südtangente und der Bahntrasse wird beidseitig der geplanten Unterführung ein einheitliches Erscheinungsbild angestrebt.

Zwei gegenüber liegende Kopfgebäude sollen die historische Torsituation deutlich machen und den Übergang vom äußeren Siedlungsgebiet zur Altstadt symbolisieren. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gewählte Baulinie entlang der Unterführung Südertor sowie die überbaubaren Flächen gewährleisten dies dadurch, dass die geplanten Baukörper zurückspringen und einen Platz entstehen lassen.

Gleichzeitig soll durch die Bauform der privilegierten Lage dieser Gebäude Rechnung getragen werden.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (1. Änderung) gewählten überbaubaren Flächen der Baukörper entlang der Südtangente wurden auf die Realisierung der gewünschten Nutzungsvielfalt zugeschnitten. Mit einem Mindestabstand zu den Flächen der Deutschen Bahn wurde eine Bautiefe gewählt, die die Errichtung eines Parkhauses ermöglichte. Die Umfahrt für die Feuerwehr und Anlieferzone liegt zwischen dem Baukörper und den Flächen der Deutschen Bahn AG.

Die Festlegung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gewählten überbaubaren Flächen erfolgte, ohne dass zum damaligen Zeitpunkt ein konkretes Bauprojekt vorlag.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes soll der in Punkt 2.5 beschriebenen Projektentwicklung für den Standort Südertor-Ost Rechnung getragen werden.

Aus diesem Grunde wurde die überbaubare Fläche dem geplanten Objekt angepasst und hinsichtlich der baulichen Entwicklung und Flexibilität ausgeweitet. Dazu wurde u. a. die südliche Baugrenze auf die Grundstücksgrenze ausgedehnt. Die dadurch vergrößerte Bautiefe ermöglicht die Errichtung von 4 Stellplatzreihen auf der Ebene des 1. Obergeschosses.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet) bleibt bestehen. Eine Differenzierung des Kerngebietes in MK1 und MK2 erfolgt bezogen auf die Zulässigkeit von Wohnungen. Diese sollen abgewandt von der Gesamtgebäudeerschließung im Osten aus Lärmschutzgründen nur im westlichen Gebäudekomplex zugelassen werden sollen.

Eine Geschossflächenzahl wurde nicht festgesetzt. Bezogen auf die Art der baulichen Nutzung dürfen die Obergrenzen der Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

3.3 Bauhöhen

Aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzung lässt sich die vorgegebene Traufenhöhe nicht erreichen. Das Baukonzept sieht daher eine abwechslungsreiche Form der Fassadenansichten durch unterschiedlich hohe Bauteile vor.

3.4 Erschließung

Für die Anbindung der Gebäudekomplexe östlich und westlich des Südertors wurden im Verlauf der Südtangente bedarfsgerechte Einmündungen mit Abbiegespuren ausgebaut.

Die PKW-Auf- und -Abfahrt zum offenen Parken im 1. Obergeschoss ist unmittelbar östlich des Baukörpers angeordnet. Über die Ein- und Ausfahrt zum Konrad-Adenauer-Ring werden neben dem Anlieferverkehr, die Taxistände und die „Kiss-and-Ride-Plätze“ (K+R), erschlossen. Diese öffentliche Parkplatzanlage befindet sich östlich des Zugangs zum Bahnhoftunnel. Zwischen der öffentlichen Stellplatzanlage verbleibt ein Abstand zur südlichen Umflut an engster Stelle von ca. 15 m.

Durch eine großzügig gestaltete Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer von 4 m mit beidseitigem Grün zwischen Bahnhoftunnel und Konrad-Adenauer-Ring soll eine attraktive Verbindung neben der Unterführung Südertor von der Altstadt zu den südlichen Baugebieten geschaffen werden. Der Fuß- und Radweg verschwenkt im südlichen Tunnelausgangsbereich nach Osten und wird dann gradlinig zum Konrad-Adenauer-Ring (Südtangente) geführt.

4 Umweltbericht

4.1 Naturschutz- und Landschaftspflege

4.1.1 Eingriff durch Festsetzungen der 1. Änderung

Durch die geplanten Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 130, 1. Änderung, finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gemäß § 8a BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

Für die zu erwartenden Eingriffe wurde von der Stadt Lippstadt 1999 ein landschaftsfachlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben.

Als sachverständige Aufarbeitung erhält dieses Gutachten:

- eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsgebietes,
- eine Quantifizierung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe,
- Vorschläge zur Eingriffsminimierung und Grünordnung sowie
- Vorschläge für Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen.

Die geplante Verlegung des Bahnhofstunnels (wie zuvor erwähnt wird dieses Planungsziel nicht mehr verfolgt, hat aber keinen Einfluss auf die Bilanzierung) und die

Neuorganisation der Stellplatzanlagen nach Osten führen zu einem Eingriff in die vorhandene Waldfläche und in einer Größenordnung von ca. 1.260 m².

Für die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe wurde eine Eingriffsbilanzierung nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren gemäß "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" der Landesregierung durchgeführt.

Die Bilanzierung ergab, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Planbereich nicht ausgeglichen werden kann, es wurde ein rechnerischer Bedarf von 3.444 m² Ausgleichsfläche eines Hartholzauenwaldes auf einer Grünlandfläche (Anlage 1 der Begründung) ermittelt.

Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 130

Waldfläche (Tabelle 6, Flächen-Nr. 28 des landschaftsfachlichen Fachbeitrages)

$$1050 \text{ m}^2 \times 9 \text{ Wertepunkte} \times 1,0 \text{ Korrekturfaktor} = 9450 \text{ Wertepunkte}$$

Hecke (Tabelle 7, Flächen-Nr. 28)

$$210 \text{ m}^2 \times 6 \text{ Wertepunkte} \times 0,7 \text{ Korrekturfaktor} = 882 \text{ Wertepunkte}$$

Summe

$$10332 \text{ Wertepunkte}$$

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.130

Versiegelte Flächen (Stellplätze und Tunnelanlage)

$$1260 \text{ m}^2 \times 0 \text{ Wertepunkte} = 0 \text{ Wertepunkte}$$

Gesamtbilanz: 0 Wertepunkte - 10332 Wertepunkte = -10332 Wertepunkte

Da die zu erwartenden Eingriffe im Planbereich nicht ausgeglichen sind, wird auf einer externen Fläche eine Initiierung von Auwald vorgenommen.

Es handelt sich um eine Fläche (Größe 11.179 m²) im Südosten von Lipperode (Gemarkung Rebbeke), südlich der Niederdedinghauser Straße, Flur 1, Flurstück 128 und Flurstück 129. Eigentümer dieser Fläche ist die Stadt Lippstadt.

Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Umweltamt Lippstadt jetzt Bezirksregierung Arnsberg Umweltbehörde soll eine Initiierung von Auwaldstreifen, die in den Zwischenräumen (ca. 20 m breit) sowohl Raum für eigendynamische Sukzessionsreihen, als auch Raum für die Hochwasserströmung lassen, in einer Größenordnung von 3.444 m² erfolgen.

Die Gehölzarten orientieren sich an die eines Hartholzauenwaldes. Sie sind in einem lockeren Verband im Pflanz- und Reihenabstand von 2 m zu setzen.

Pflanzschema:

Hainbuche	(Carpinus betulus)	Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)	Winterlinde	(Tilia cordata)
Haselnuss	(Coryllus avellana)	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)	Hundsrose	(Rosa canina)
Wildbirne	(Pyrus communis)	Holzapfel	(Malus sylvestris)

Die Pflanzung entspricht in diesem Abschnitt dem Entwicklungskonzept des Lippeauenprogramms.

Auf dieser Fläche sind bereits für den Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 226 „Dedinghausen, Ehringhauser Straße / Lange Wende“ 5.515 m² Ausgleichsfläche angerechnet worden. Es verbleibt eine Fläche von 5.664 m² (11.179 m² - 5.515 m²).

4.1.1.1 Bilanzierung der Maßnahme:

Anlage eines Hartholzauenwaldes = 3.444 m²

Es erfolgt eine Aufwertung des Biotoptypes um 3 Punkte (Grundwert A = 4 Punkte für Intensivgrünland auf Grundwert P = 7 Punkte für Hartholzauenwald).

3.444 m² x 3 Punkte = 10.332 Punkte

Der Gesamtflächenwert der angegebenen Ersatzmaßnahme entspricht dem ermittelten Defizit des Gesamtflächenwertes des Änderungsbereiches. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden.

Die Lage der Ausgleichsfläche ist der Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen.

Die Maßnahmen für den Ausgleich wurden inzwischen realisiert.

4.1.2 **Eingriff durch Festsetzungen der 3. Änderung**

Durch eine großzügig gestaltete Erschließung für Fußgänger und Radfahrer von 4 m mit beidseitigem Grün zwischen Bahnhoftunnel und Konrad-Adenauer-Ring und erforderlicher Flächen für die Realisierung einer halbkreisförmigen Rampe zur Erschließung des geplanten Parkdecks im 1. Obergeschoss wird in die östliche Waldfläche mit ca. 340 m² eingegriffen.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem Verfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ des Landes NRW.

Bei diesem Verfahren werden den Biotoptypen des Ausgangs- und des Planungszustandes numerische Werte zur Ermittlung des Kompensationszustandes zugeordnet. Abweichungen der Ausprägung eines Biotoptypes sind durch Korrekturfaktoren auszugleichen.

In der folgenden Bilanzierung des Eingriffes werden die Flächen der Biotoptypen mit dem Wertfaktor multipliziert und der Gesamtbiotoptypwert jeweils für den Ausgangszustand- und den Planungszustand ermittelt. Die ggf. auftretende Biotopwertdifferenz ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 130, 3. Änderung

Waldfläche (Tabelle 6, Flächen-Nr. 28 des landschaftsfachlichen Fachbeitrages)

340 m² x 9 Wertepunkte x 1,0 Korrekturfaktor = 3060 Wertepunkte

Summe 3060 Wertepunkte

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.130

Versiegelte Flächen (Stellplätze)

340 m² x 0 Wertepunkte = 0 Wertepunkte

Gesamtbilanz: 0 Wertepunkte - 340 Wertepunkte = -3060 Wertepunkte

Aus der Differenz der Gesamtbiotope des Planungszustandes und des Ausgangszustandes ergibt sich der Kompensationsbedarf.

Gesamtbiotopwert des Planungszustandes	0
- Gesamtbiotopwert des Ausgangszustandes	3060
= Kompensationsbedarf	-3060

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 3060 Biotopwertpunkten, der durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu schaffen ist.

4.1.2.1 Kompensationsfläche

Durch die geplante Nutzungsänderung wird eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes auf der Grundstücksfläche vorgenommen.

Für diesen Eingriff sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Das ergibt sich einerseits aus der Biotopwertdifferenz zwischen Planungs- und Ausgangszustand, andererseits aus dem Erfordernis des Ersatzes der Waldfläche gemäß Landesforstgesetz.

Demnach sind die Flächen der Waldumwandlung im Rahmen der Bauleitplanung durch Aufforstungen zu ersetzen.

Das Grundstück im Eckbereich der Quellenstraße/Scheidenstraße – Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 45, Flurstück 1, in einer Größe von ca. 17.934 m² – wird als Ausgleichsfläche (Anlage 2 der Begründung) zur Verfügung gestellt. Grundstückseigentümer dieser Fläche ist die Stadt Lippstadt.

Auf dieser Fläche sind bereits für den Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 252 „Quellenstraße/Parkplatz Nord“ 2.500 m², für den Bebauungsplan Nr. 255 „Kurpark Quellenstraße/Liesborner Straße“ 7.000 m² und für den Bebauungsplan Nr. 73 „Westtangente“, 3. Änderung 1.800 m² Ausgleichsfläche angerechnet worden.

Geplant ist die Aufforstung von derzeit intensiv genutzten Ackerflächen als Ergänzung bereits vorhandener Aufforstungen zwischen B 55, „Quellenstraße“ und „Scheidenstraße“. Ziel ist die Entstehung eines größeren zusammenhängenden Waldes, welcher über bereits vorhandene Waldflächen südlich der „Scheidenstraße“ mit dem Kurpark in Verbindung steht.

Es erfolgt die Aufforstung einer 765 m² großen intensiv genutzten Ackerfläche mit standortgerechten Gehölzen. Zur Verwendung kommt forstübliche Ware einheimischer Herkunft.

Folgende Pflanzen werden vorgeschlagen:

50 %	Stiel-Eiche	-	Quercus robur
30 %	Hainbuche	-	Carpinus betulus
10 %	Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
5 %	Kirsche	-	Prunus avium
5 %	Eberesche	-	Sorbus aucuparia

4.1.2.2 Bilanzierung

Anlage eines Waldes = 765 m²

Es erfolgt eine Aufwertung des Biotoptypes um 4 Punkte (Grundwert A = 2 Punkte für Acker auf Grundwert P = 6 Punkte für Wald).

765 m² x 4 Punkte = 3.060 Punkte

Der Gesamtflächenwert der angegebenen Ersatzmaßnahme entspricht dem ermittelten Defizit des Gesamtflächenwertes des Änderungsbereiches. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden.

Die Lage der Ausgleichsfläche ist der Anlage 2 zur Begründung zu entnehmen.

Die Maßnahmen für den Ausgleich wurden inzwischen realisiert.

4.1.3 **Artenschutzprüfung**

Da in der Bauleitplanung die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes nach §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz abzu prüfen sind, wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) erforderlich. Nach MUNLV (2010 a) setzt die Prüfung der Artenschutzbelange eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme voraus. Aus diesem Grund wurde vereinbart, im Rahmen der 3. Änderung insgesamt 5 Vogel- und Fledermauserfassungen nachzuholen, um die Artenschutzprüfung (ASP) auf eine abgesicherte Datengrundlage zu stellen.

Das Gutachten der Artenschutzprüfung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

In Kap. 2 werden Untersuchungsgebiet (UG), Naturraum, Merkmale des Vorhabens und Wirkfaktoren beschrieben. Das ca. 1 ha große und bei ca. 80 m ü. NN liegende UG zählt zum Übergangsbereich zwischen Ostmünsterland (540) und Hellwegbörde (542). Es handelt sich um einen Übergang zwischen Lößbereichen und einer Niederungszone, die von der Lippe und ihren größeren Vorflutern durchflossen wird. Die ehemals hier typischen Standortbedingungen (z.B. Gleye, Brauner Aueboden) sind aber durch Aufschüttungen und Siedlungseinflüsse (Innenstadt!) weitgehend überprägt. Die potentielle natürliche Vegetation besteht aus einem Übergang von Flattergras – Buchenwald (*Milium – Fagetum*) zum artenarmen Sternmieren Eichen – Hainbuchenwald (*Stellario-Carpinetum*).

In Kap. 3 werden anschließend die Grundlagen der ASP kurz beschrieben. In Kap. 4 und 5 erfolgt die Darstellung von Methodik und Bestandssituation der streng geschützten, planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten des UG nach MUNLV (2008). Im UG wurden im Rahmen von insgesamt 6 gezielten Erfassungen zwischen 25.2. und 29.5.2011 zwei planungsrelevante Vogelarten (Mehlschwalbe, Turmfalke) und drei Fledermausarten (Zwerg- und Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler) nachgewiesen.

Während dass aktuell durch Stell- und Verkehrsstrassen dominierte Areal aufgrund der deutlichen Vorbelastungen durch dichten Verkehr (Parkplätze, Fußgänger, Bahn, Konrad-Adenauer-Ring) für keine planungsrelevante Vogelart eine besondere Bedeutung besitzt, nutzen mindestens 4 Fledermausarten (Zwerg-, Breitflügel- und Wasserfledermaus sowie Großer Abendsegler) das UG als Nahrungs- und Jagdge-

biet. Vor allem Zwerg- und Breitflügelfledermaus zeigten höhere Aktivitätsdichten und dürften sich in der Umgebung des UG fortpflanzen. Durch die bereits vorgenommenen und noch geplanten Abholzungen im Zuge der weiteren Bauleitplanung wird sich die Bedeutung des UG als Nahrungs- und Jagdhabitat weiter verschlechtern.

In Kap. 6 wird im Rahmen der ASP ausgeschlossen, dass es zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSCHG kommt. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen – wurden inzwischen durchgeführt - so umgesetzt werden und die ökologische Funktion der Restwaldfläche an der Umflut dauerhaft erhalten bleibt. In Kap. 7 werden weitere Vorschläge zu Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht gemacht.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt:

- extensive Rasenpflege der randlichen Säume des Restwaldes
- Heckenanpflanzung im Bereich der östlichen Grenze der Stellplatzanlage

Weitere Maßnahmen sind vorgesehen:

- Ausbringen von je 10 Vogel- und Fledermauskästen
- Ergänzung von Kies und Störsteinen in der südlichen Umflut
- Einsatz von gedimmter Beleuchtung zwischen Gebäude und Restwald

Wegen des stark frequentierten Zugangs zum Bahnhoftunnel kann aus Sicherheitsgründen nicht auf eine dauerhafte Ausleuchtung verzichtet werden. Die Ausführung der Beleuchtung erfolgt mit dimmbaren LED Leuchtmittel.

Nach dem beschlossenen Werbeanlagenkonzept ist keine vollflächige Fassadenwerbung und der damit verbundenen Ausleuchtung vorgesehen. Dies gilt auch für die Fassade zum verbleibenden Restwäldchen. Die Beleuchtung der Werbeanlagen an der Ostfassade werden in der Zeit von 23:00 – 6:00 Uhr ausgeschaltet.

5 Flächenbilanz

Gebietsart	Flächengröße	% - Anteil
MK-Gebiet	9270 m ²	64,3 %
öffentliche Verkehrsfläche:		
Straße, Fuß-Radweg, Parken	1.080 m ²	7,2 %
verkehrsberuhigter Bereich	944 m ²	6,5 %
Grünfläche	3.185 m ²	22,0 %
Gesamtfläche	14.479 m²	100,0 %

Lippstadt, 30.06.2011

(Plack)
Dipl.-Ing.

Anlagen