

Abwägungstabelle zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 328 „Wohn- und Geschäftshaus an der Beckumer Straße“

	Beteiligungsablauf	Zeitraum
A)	Bürgergespräch / Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	12.02.2019 / 13.02.2019 - 26.02.2019
B)	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	29.10.2018 - 28.11.2018
C)	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	20.09. – 22.10.2019
D)	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	20.09. – 22.10.2019

A) Stellungnahmen aus dem Bürgergespräch bzw. der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1.	Bürgergespräch am 12.02.2019 im Ratssaal der Stadt Lippstadt	Abwägungsvorschlag
1.1	Bürger 1 erkundigt sich nach den vorgesehenen Stellplätzen bzw. der Relation zu Mitarbeitern und Mietern. Seiner Auffassung nach sei die heutige Parksituation auf der Beckumer Straße ohnehin schon angespannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wurde in dem Bürgergespräch erläutert. Im südlichen Teil des Grundstücks wird entsprechend der Vorhabenplanung eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

B) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1.	Kreis Soest, Schreiben vom 28.11.2018	Abwägungsvorschlag
1.1	Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 328 "Wohn- und Geschäftshaus an der Beckumer Straße" bestehen immissionsschutzrechtlich keine Bedenken. Das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude grenzt unmittelbar an das Schulgelände des Evangelischen Gymnasiums an. Der Immissionsort rückt nicht näher an die Emissionsquelle Turnhalle heran. Von	Die Hinweise zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen.

	<p>dieser Seite sind keine immissionsschutzrechtlichen Probleme zu erwarten.</p> <p>Das Wohn- und Geschäftshaus rückt auch an keine anderen emissionschutzrechtlich relevanten Betriebe näher heran.</p>	
<p>1.2</p>	<p>Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o.g. Planung folgende Hinweise:</p> <p>Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Gehölze geprägt. Ökologisch relevant ist die geplante „ Gehölzinanspruchnahme“ .</p> <p>Schutzgebiete bzw. geschützte Bestandteile sind durch die Planung allerdings nur unter der Annahme nicht direkt betroffen, dass die mit der Planung nicht zu erhaltenden drei Straßenbäume an der Beckumer Straße nicht unter dem Alleenschutz fallen. Das Ministerium für Umwelt und Naturschutz hat folgende Kriterien für die gesetzlich geschützten Alleen festgelegt: Allein sind beidseitig an Straßen oder Wegen (Verkehrsflächen) auf einer Länge von grundsätzlich mindestens 100 m parallel verlaufende Baumreihen meist einer Baumart. Die einzelnen Bäume haben untereinander in etwa den gleichen Abstand und in der Regel das gleiche Alter. Die Planung sollte anhand der genannten Kriterien überprüft werden.</p> <p>Der Landschaftsplan sieht Siedlungsraum vor und steht nicht entgegen.</p> <p>Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Hier wäre ein Erhalt der straßennahen Gehölze zu prüfen.</p> <p>Laut Begründung können die auf der westlich angrenzenden Grünfläche bestehenden Bäume mit Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich erhalten bleiben. Für den beabsichtigten Erhalt sollten entsprechende Festsetzungen im Plan - auch zum Schutz vor Beeinträchtigungen während der Bauphase - erfolgen; beispielsweise durch Festsetzung einer privaten Grünfläche, die Baumaßnahmen im Kronentraufbereich der Gehölze entgegnet.</p>	<p>Die Beckumer Straße ist im Bereich des Plangebietes nicht als geschützte Allee im landesweiten Kataster der gesetzlich geschützten Allein des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz eingetragen. Gemäß § 41 (4) LNatSchG NRW besteht der Alleenschutz des § 41 LNatSchG allerdings unabhängig von den Eintragungen im Alleenkataster. Bei Umsetzung der Planung sind entlang der Beckumer Straße bis zu drei Bäume zu fällen. Da durch das geplante Vorhaben drei Bäume am Ende bzw. Beginn der Allee betroffen sind, ist durch deren Wegfall der grundsätzliche Alleincharakter i.S. der Stellungnahme des Kreises nicht gefährdet. Ein Antrag zur Beseitigung von bis zu drei Straßenbäumen wurde bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt, deren Beantwortung noch aussteht. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind vorgesehen und werden vertraglich mit dem Vorhabenträger verbindlich geregelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll anstelle des heutigen Wohngebäudes Beckumer Straße Nr. 51“ ein Wohn- und Geschäftshaus mit der zukünftigen Hauptgeschäftsstelle der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH entstehen. Das Vorhaben soll den Ortseingangsbereich an der Beckumer Straße in Richtung Kernstadt städtebaulich neu gestalten. Hierfür wurde eine Architektur gewählt, die sich gleichermaßen von der angrenzenden Bebauung abhebt als auch ihre Bauweise adaptiert. Insgesamt sind die Beanspruchung angrenzender Grünbereiche durch das geplante Nutzungs- und Gestaltungskonzept unvermeidlich. Gemäß § 13 BNatSchG sind nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dementsprechend werden Maßnahmen zum Satzungsbeschluss in dem zum Bebauungsplan zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt. Die Bäume, die mit Umsetzung des Bebauungsplanes erhalten werden können, befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und können somit nicht durch diesen mittels Festsetzungen beansprucht werden. Zum Schutz der Bäume während der Bauphase ist die DIN 18920 maßgebend zu berücksichtigen, um somit dem Vermeidungsgrundsatz des Bundesnaturschutzgesetzes zu entsprechen.</p>

	<p>Die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen bzw. Großsträuchern auch zur Begrünung der Stellplätze sollte festgesetzt werden.</p> <p>Zusätzlich sollte in die Begründung des Bebauungsplans der Hinweis aufgenommen werden, dass durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt werden muss, dass „ der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.“</p>	<p>Zur Eingrünung der geplanten Stellplatzanlage werden umfangreiche Flächen für Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Dies umfasst auch Laubbäume und Großsträucher. Zur Entwurfsfassung wird die Festsetzung entsprechend konkretisiert.</p> <p>Dem Vorschlag wird gefolgt.</p>
<p>1.3</p>	<p>Artenschutz:</p> <p>Die im Bebauungsplan unter „ D“ getroffenen Hinweise zum Artenschutz reichen nicht aus. Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutz-rechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote sind ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen.</p> <p>Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch geschützt, wenn die Tiere nicht anwesend sind. Dies gilt z. B. für Fledermauswinterquartiere im Sommer und Mauerseglerniststätten.</p> <p>Die zu entfernenden Gehölze sind auf eine Nutzung als Niststätte zu überprüfen. Sie können zudem auch eine Funktion als nichtessenzielle (Teil-)Nahrungshabitate sowie Ruhestätten und Versteckplätze übernehmen. Dies bedeutet, dass auffällige abstehende Rinde, Höhlungen, Stammrisse etc. der Bäume festzustellen sind. Diese weisen auf eine Eignung als Sommerquartiere für Fledermäuse hin.</p> <p>An dem zum Abbruch vorgesehenen Gebäude ist vorab eine Überprüfung auf eine Quartier-nutzung von gebäudebewohnenden Fledermaus- oder Vogelarten zu veranlassen. Sollten bei Ihren Abbruch-/Sanierungsmaßnahmen geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. In der Regel</p>	<p>Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurden die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht (Büro Stelzig, Soest, Februar 2019). Nach Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ sowie der Landschafts-informationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen verbleiben neun Vogelarten (Waldohreule, Mehlschwalbe, Turmfalke, Rauchschnalbe, Feldsperling, Girlitz, Waldkauz, Star, Schleiereule) und acht Fledermausarten (Breitflügel-Fledermaus, Wasserfledermaus, Große Bartfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Abendsegler, Braunes Langohr, Rauhaufledermaus) in der Liste, die im Gebäudekomplex und im Wirkraum potentiell vorkommen könnten. Bei der Begehung wurde daher besonders auf für diese Arten relevante Strukturen geachtet.</p> <p>Aufgrund der Ergebnisse der Ortsbegehung kann jedoch ein Brutvorkommen der zuvor als potentiell vorkommend eingeschätzten Vogelarten ausgeschlossen werden. Ebenfalls können artenschutzrechtliche Konflikte für die acht potentiell vorkommenden Fledermausarten ausgeschlossen werden. Quartiere wurden nicht festgestellt. Fledermäuse können das Untersuchungsgebiet während und nach der Baustellen-phase weiter als Jagd- und Nahrungshabitat nutzen.</p> <p>Ein potentielles Vorkommen des Girlitzes in dem Gehölzbestand aus Koniferen (<i>Thuja spec.</i>, <i>Picea abies.</i>) kann dagegen nicht ausgeschlossen werden. In der Umgebung sind in den angrenzenden Gartenbereichen zwar Ausweichmöglichkeiten in Form von einzeln stehenden Nadelgehölzen oder als Einfriedung gesetzten Koniferen-Hecken vorhanden. Um das Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG (Tötung von Individuen, Störungen während der Fortpflanzungszeit und Zerstörung von Lebensstätten) auszuschließen, muss die Räumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) durchgeführt werden.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Arten die Möglichkeit haben, den Störungen während der Bauphase auszuweichen und sich außerhalb des Wirkraumes anzusiedeln. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Abbrucharbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig.</p>

	lassen sich die artenschutz-rechtlichen Verbote durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen erfolgreich abwenden.	Im Bebauungsplan sind entsprechende artenschutzrechtliche Hinweise enthalten. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der vorkommenden planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden.
1.5	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten. Die Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser ist durch die öffentliche Kanalisation sichergestellt. Gewässer sind nicht betroffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2.	LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, Schreiben vom 14.11.2018	Abwägungsvorschlag
2.1	Sehr geehrte Damen und Herren, für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns. Wir verweisen auf den im Bebauungsplan genannten Punkt Bodendenkmäler. Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale vorhanden. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis enthalten, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden können und in diesem Fall entweder Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen zu kontaktieren ist.
3.	Stadtentwässerung Lippstadt AöR , Schreiben vom 30. 10.2018	Abwägungsvorschlag
3.1	aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken. Der südliche Teil des Grundstücks ist von einem Hochwasser der Lippe mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird zur Entwurfsfassung im Bebauungsplan dargestellt. Der geplante Baukörper selbst ist von der Hochwassergefährdung nur geringfügig betroffen. Wesentliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
4.	Stadtwerke Lippstadt GmbH , Schreiben vom 29.10.2018	Abwägungsvorschlag
4.1	auf dem, von Ihnen Überplanten Bereich liegt ein Stromkabel der Stadtwerke, welches für die Versorgung der umliegenden Bebauung und der Versorgung der Straßen Jahnweg und Paterskamp benötigt wird. Vor dem Errichten eines Gebäudes muss dieses Kabel umgelegt werden. Die neue Trasse ist über eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadtwerke zu sichern.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Stromkabel ist im Zuge der Neubebauung des Plangebietes für ein Teilstück zu verlegen. Im Bebauungsplan wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lippstadt GmbH festgesetzt. Zudem wird der heutige und geplante Verlauf des Stromkabels nachrichtlich dargestellt.

	Über die Kostenübernahme für die Umlegung und den Verlauf der neuen Trasse ist gesondert zu sprechen. Die Versorgung des neuen Gebäudes kann über die vorhandenen Gas-/Wasser- und Stromleitungen von der Beckumerstr erfolgen.	
5.	Unitymedia NRW GmbH , Schreiben vom 05.11.2018	Abwägungsvorschlag
5.1	vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.