STADTLIPPSTADT

Bebauungsplan Nr. 303
Cappelstraße zwischen Soeststraße und Kahlenstraße

Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planvorgaben 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.2 Planerische Rahmenbedingungen 3
1.2.1 Flächennutzungsplan 3
1.2.2 Regionalplanung 4
1.2.3 Vorhandene Bebauungspläne 4
1.3 Planverfahren 5

2 Ausgangssituation und Planungsziel 5

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung 6
3.1 Art der baulichen Nutzung 6
3.1.1 Mischgebiet 6
3.2 Maß der baulichen Nutzung 11
3.2.1 Grundflächenzahl 11
3.2.2 Baugrenzen und Baulinien 13
3.2.3 First- und Traufhöhen 14
3.2.4 Bauweise 17
3.2.5 Firstrichtung 18
3.3 Stellplätze und Garagen 18
3.3.1 Stellplätze/Carports 18
3.3.2 Tiefgaragen 18
3.3.3 Garagengeschosse/Parkbauten/Parkhäuser 18
3.4 Begrünungs- und Erhaltungsfestsetzungen 19

4 Erschließung 20
4.1 Verkehrliche Erschließung 20
4.1.1 Innere Erschließung 20
4.1.2 Fuß- und Radwegeerschließung 20
4.1.3 Öffentlicher Nahverkehr 20
4.2 Ver- und Entsorgung 21
4.2.1 Versorgung 21
4.2.2 Entsorgung 21

5 Immissionsschutz 21
5.1 Verkehrslärm 21
5.2 Gewerbelärm 22

6 Naturschutz- und Landschaftspflege 23
6.1 Naturschutzrechtliche Abwägung 23
6.2 Artenschutzbelange 23

7 Altlasten 24

8 Hochwasserschutz 24

9 Denkmalschutz / Archäologie 25

10 Gestaltungsvorschriften 29

11 Bodenordnung 31

12 Kosten 31

13 Flächenbilanz 31

1 Allgemeine Planvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 303 wird, wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt.

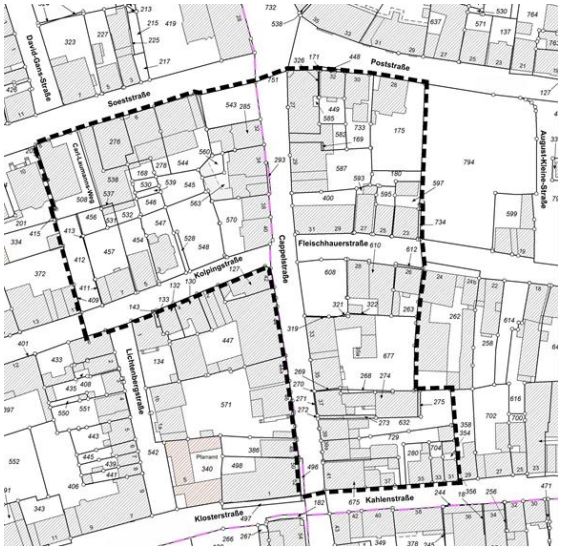

Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 303

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine gemischte Baufläche dar. Nachrichtlich sind die denkmalgeschützten Gebäude und das Bodendenkmal aufgenommen.

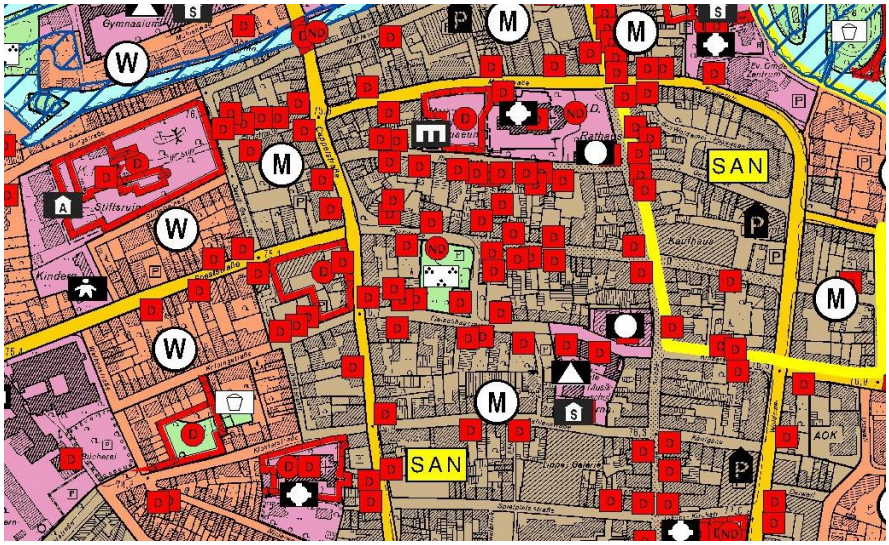

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2.2 Regionalplanung

Im rechtskräftigen Regionalplan Arnsberg (Stand: März 2012) ist die Fläche als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

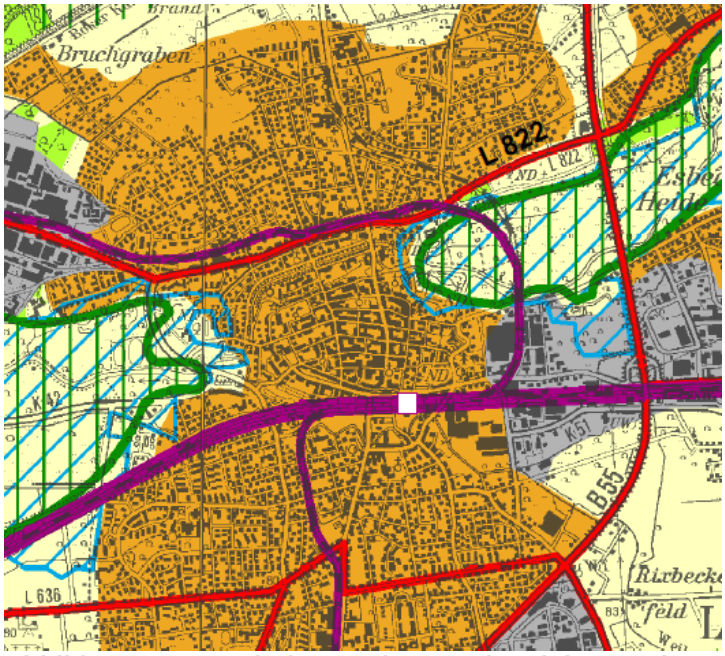

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg

1.2.3 Vorhandene Bebauungspläne

Das Bebauungsplangebiet umfasst Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 99 „Soeststraße/Kolpingstraße“ und Nr. 136 „Satzung über die zulässige Nutzung von Grundstücken und Gebäuden im Kernstadtbereich“. Der Bebauungsplan Nr. 303 ersetzt die Bebauungspläne Nr. 99 und Nr. 136 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 303.

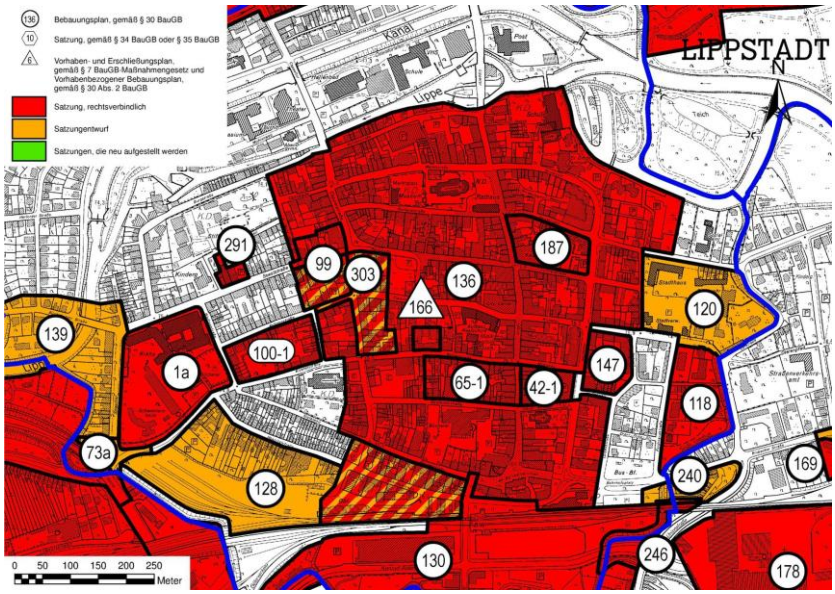

Abbildung 4: angrenzende Bebauungspläne

1.3 Planverfahren

Der Rat der Stadt Lippstadt hat in der Sitzung vom 27.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 303 „Cappelstraße / Soeststraße / Kolpingstraße / Klosterstraße / Poststraße / Fleischhauerstraße / Kahlenstraße“ und parallel dazu eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen. Am 27.10.2014 wurden der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und die Veränderungssperre erneut in einer reduzierten Abgrenzung gefasst und am 3. Dezember 2014 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan bekam die Bezeichnung „Cappelstraße zwischen Soeststraße und Kahlenstraße“. Der Bebauungsplan ersetzt den seit 1995 rechtsverbindlich und teilweise funktionslos gewordenen Bebauungsplan Nr. 99 „Soeststraße/Kolpingstraße“ im südlichen Teilbereich sowie den Bebauungsplan Nr. 136 „Satzung über die zulässige Nutzung von Grundstücken und Gebäuden im Kernstadtbereich“ im Aufstellungsgebiet.

Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 303 gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauGB unterrichten konnten, wurden vom 08.12.2014 bis zum 22.12.2014 im Stadtplanungsamt zur Einsicht bereitgehalten.

Parallel dazu fand vom 09.12.2014 bis 16.01.2015 die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Vom 02.02.2015 bis 02.03.2015 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallel dazu die Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Am 11.05.2015 wurde der Bebauungsplan durch den Rat der Stadt Lippstadt als Satzung beschlossen. Die Veränderungssperre tritt damit nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes automatisch außer Kraft.

2 Ausgangssituation und Planungsziel

Die Stadt Lippstadt hat am 18. Juli 2011 das Integrierte Handlungskonzept für die Altstadt von Lippstadt beschlossen. Die Entwicklung der durch die historischen Gebäude geprägten Altstadt besitzt für die gesamtstädtische Entwicklung eine Schlüsselfunktion. Die Lippstädter Altstadt beinhaltet eine Vielzahl an historischen Elementen und hat die historische Stadtstruktur im Großen und Ganzen über die Jahrhunderte bewahrt. Ein Leitprojekt des Integrierten Handlungskonzepts beinhaltet die Herstellung der Erfahrbarkeit der Altstadt, indem der historische Charakter erhalten und teilweise neu begründet wird. In diesem Zusammenhang wurde erstmalig am 21.11.2009 eine Gestaltungssatzung für die Altstadt erlassen und gleichzeitig ein Gestaltungsbeirat gegründet, der sich mit zentralen Gestaltungsfragen im Altstadtbereich befasst. Die Gestaltungssatzung wird z. Zt. überarbeitet und an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Die Gestaltungssatzung bildet die Grundlage für eine einheitliche Beurteilung der Bauvorhaben im historischen Altstadtbereich und teilweise durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt bzw. ersetzt.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass die Gestaltungssatzung zwar einen einheitlichen Rahmen zur Beurteilung vorgeben kann, im Einzelfall jedoch durch spezifische Festsetzungen ausgestaltet werden muss. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan Nr. 303 die Gestaltungssatzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt,

um so auf die ortsspezifischen Verhältnisse genauer eingehen können. In diesem Zusammenspiel soll eine behutsame Einpassung der Neubebauung in die zum Teil denkmalgeschützte Bausubstanz erreicht werden.

Des Weiteren ist es in den letzten Jahren vermehrt zu einer Bebauung und Versiegelung der Blockinnenbereiche gekommen, welche zu städtebaulichen Missständen geführt haben. Eine nachhaltige Neuordnung der Blockinnenbereiche unter Beachtung der stadtklimatischen Aspekte und unter dem Aspekt der Nachverdichtung wurde notwendig. Durch die Schaffung eines attraktiven Umfeldes soll die Innenstadt als Wohnstandort langfristig gestärkt werden und damit einer weiteren Zersiedelung des Außenbereichs, bei dem in Lippstadt anhaltenden Bedarf an Wohnbauland, entgegengewirkt werden. Innerstädtische Wohnbaulandreserven sollen dazu mobilisiert werden.

Neben der Wohnfunktion ist auch die Funktion als Gewerbe- und Einzelhandelsstandort zu stärken. Das weitere Vordringen von nicht gebietsverträglichen Vergnügungsstätten soll mit dem Bebauungsplan unterbunden werden.

Um die Blockinnenbereiche vom ruhenden Verkehr zu entlasten, ist es ein weiteres Ziel des Bebauungsplans die Errichtung eines Quartiersparkhauses zu ermöglichen und dieses stadtverträglich zu integrieren.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Mischgebiet

Das Integrierte Handlungskonzept für die Altstadt sieht neben dem Wohnen für die Cappelstraße einen ergänzenden urbanen Geschäfts- und Gastronomiestandort vor, der im Gegensatz zur Langen Straße durch die stadtverträgliche Erreichbarkeit mit dem PKW geprägt ist. Abgeleitet aus dieser Zielvorstellung und der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur wird der gesamte Bereich des Plangebietes als „Mischgebiet“ festgesetzt. Kennzeichnend für das Mischgebiet ist hier das gleichberechtigte und gleichwertige Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. In den Obergeschossen ist das Wohnen nahezu die Regel. Zudem dienen einige Häuser ausschließlich Wohnzwecken.

Abweichend vom Katalog der gem. § 6 BauNVO vorgesehenen zulässigen Nutzungen sollen hier im Bebauungsplan jedoch nur die gem. Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen wie:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zugelassen werden.

Die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nur in den Teilen des Gebietes die durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind zulässig und soweit deren Zweckbestimmung nicht die überwiegend kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und / oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielkasinos) ist, sowie Wettbüros sind, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund steht. Des Weiteren sind generell keine Vergnügungsstätten zulässig, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind.

Unzulässig sind weiterhin Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sowie Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sex-shops) Filme vorgeführt werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen finden bei der bereits gegebenen kleinteiligen Struktur der Grundstücke des Plangebietes nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen, auch führt der mit ihnen verbundene Verkehr hier zu unangepassten Belastungen. Deshalb sollen Gartenbaubetriebe hier nicht zugelassen werden. Da Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen, wird hier auf diese Nutzung verzichtet.

Die Attraktivität der Innenstadt beruht auf einer wünschenswerten Mischung von Nutzungen. Der Kernstadtbereich war schon immer Kommunikationsmittelpunkt und Zentrum des Geschäftslebens, Bildung, Kultur, Gastlichkeit und Vergnügen. Kinos, Gaststätten, Restaurants, Diskotheken und Spielhallen können einerseits zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen und führen im Allgemeinen zu deren Belebung. Andererseits können sie jedoch auch städtebauliche Spannungen und Konflikte auslösen, zu negativen Strukturveränderungen und einer Niveausenkung innerstädtischer Bereiche führen, wenn traditionelle Geschäfte durch diese Betriebe verdrängt werden und Innenstadtbereiche den Charakter von Vergnügungsvierteln annehmen oder wenn Vergnügungsstätten in citynahen Wohnbereichen beispielsweise die Wohnbevölkerung belasten. Insbesondere die Expansion der Spielhallen und Wettbüros in den letzten Jahren führte zu o. g. negativen Auswirkungen. Aus diesem Grunde wurden für den Altstadtbereich der Stadt Lippstadt im Bebauungsplan Nr. 136 Bereiche festgelegt, die gegenüber Vergnügungsstätten und vorwiegend Spielhallen als empfindlich gelten und solche Bereiche, in denen Vergnügungsstätten - auch Spielhallen - nach wie vor zulässig sein sollen.

Der Bebauungsplan Nr. 303 übernimmt diese städtebauliche Konzeption zu den Vergnügungsstätten und deshalb auch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 136 zu den Vergnügungsstätten.[1]

Städtebauliche Auswirkungen
Spielhallen- und Gaststättenkonzentrationen lösen vielfach städtebauliche Probleme aus. Im Vordergrund städtebaulicher Negativwirkungen steht die Senkung der Qualität

[1] ***Begriffe***
Vergnügungsstätten im städtebaurechtlichen Verständnis umfassen Anlagen, Betriebe und Nutzungen unterschiedlicher Ausprägungen, die der Befriedigung bestimmter Freizeitbedürfnisse oder der Zerstreuung und Unterhaltung dienen. Zu den Vergnügungsstätten gehören u.a.
- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielcasinos, Wettbüros
- Nachtlokale jeglicher Art
- Diskotheken
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

des Warenangebotes, Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes. Dabei hängt die Beeinträchtigung durch Vergnügungsstätten und vergleichbare Nutzungen vom Standort ab. Erfahrungsgemäß verdrängen die Betreiber insbesondere von Spielhallen, Wettbüros, Sexshops, Sexkinos u. ä. Betrieben die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte. Dieser Umstrukturierungsprozess wird in der Regel entscheidend dadurch beeinflusst, dass die Betreiber der genannten Vergnügungsstätten vielfach bereit sind, für die Geschäftslokale weitaus höhere Mietpreisforderungen zu akzeptieren, als die bisher ansässigen Unternehmen. Auch konnte beobachtet werden, dass sich die Umwandlung von Straßen- und Stadtquartieren umso schneller vollzieht, je mehr die Zahl der Vergnügungsstätten und der Grad ihrer Auffälligkeit im Stadtbild wächst. Vielfach lassen sich Problemtypen herausfiltern, die nach beteiligten Nutzungen und Art der Beeinträchtigung unterschiedlich strukturiert sind:

- Nutzungskonkurrenz von Vergnügungsstätten mit dem Einzelhandel in Geschäftsvierteln
- In Hauptgeschäftszonen:
  Verdrängung traditioneller Betriebe und Beeinträchtigung von Angebotsvielfalt und Nutzungsvielfalt.
- In zweiten Lagen:
  Verdrängung von schwächeren Einzelhandelsgeschäften mittels relativ hoher Mietzahlungsbereitschaft.
- Belastung von innerstädtischen Wohngebieten
- Die restriktive Handhabung der Zulassung von Spielhallen in den innerstädtischen Bereichen führte in vielen Fällen zu einer Verlagerung dieser Betriebe in citynahe Wohnbereiche. Die von den Betrieben ausgehenden Beeinträchtigungen, insbesondere die Lärmbelästigungen durch An- und Abfahrt der Besucher, führen zu Konflikten mit der Wohnbevölkerung.

Ein pauschaler Ausschluss von Spielhallen/Wettbüros aus sämtlichen Baugebieten oder etwa dem gesamten Innenstadtbereich einer Stadt, ist wegen eines damit verbundenen Abwägungsdefizites in der Regel nicht möglich. Ein derartiger Ausschluss aus dem gesamten Innenstadtbereich würde ein generelles Verbot einer Nutzung sein, die der Verordnungsgeber ausdrücklich zum Beispiel dem Kerngebiet zugewiesen hat. Dies müsste auch als unzulässiger Eingriff in die Gewerbefreiheit gelten. Darüber hinaus kann ein derartiges Verbot im Kernbereich zu einer Verdrängung von Spielhallen/Wettbüros in schutzwürdige citynahe Wohnbereiche führen, womit das Problem nicht gelöst, sondern nur räumlich verlagert wird. Die abwägungsrechtliche Steuerung der Spielhallen muss daher so geschaffen sein, dass empfindliche Bereiche geschützt werden, im Übrigen aber auch ausreichende Möglichkeiten zur Ansiedlung in unempfindlichen Bereichen bestehen bleiben.

Ausgangssituation/Planungsziele

Der Stadtkern Lippstadt innerhalb der Umfluten und hier insbesondere der historische Altstadtbereich, hat im Rahmen der Landesplanung und der Stadtentwicklungsplanung die Aufgabe, den Einzugsbereich eines Mittelzentrums mit hochwertigen Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfes zu versorgen, sowie ein bereits ausgewogene Dienstleistungsangebot bereitzustellen. Für den Kernstadtbereich über den Rahmen der Umflut hinaus, übernimmt die Altstadt zudem in erheblichem Maße die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes. Durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, hier insbesondere die Aktivitäten der Stadtsanierung und die Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, war es möglich, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der Stadtkern Lippstadt seine Bedeutung als City und Mittelpunkt für das Mittelzentrum Lippstadt erfüllen kann. Dabei galt es, im Bereich des historischen

Stadtgrundrisses die vielfach zersplitterten Grundstücke neu zu ordnen, überalterte Bausubstanz zu sanieren und - wo nötig - durch Neubaumaßnahmen zu ergänzen oder zu ersetzen. Auf der Grundlage entsprechender Planungen wurde vielfach die Erschließung verbessert und es wurden so die Voraussetzungen für die Entwicklung vorhandener und die Ansiedlung neuer Einrichtungen im Bereich von Handel und Dienstleistungen geschaffen. Es wurden Blockinnenbereiche entkernt und Innenhöfe geschaffen, die eine Kommunikation der Bewohner und der Besucher ermöglichen und das Wohnumfeld verbessern. Straßen wurden fußgängerfreundlich umgestaltet.

Die Chancen der Stadtgestaltung und der Denkmalpflege wurden konsequent genutzt, so dass eine Reihe von Stadtplätzen und Straßenabschnitten als schützenswerte Ensembles das Stadtbild bereichern. In gemeinsamen Anstrengungen haben hierzu Land und Stadt in den vergangenen Jahren im Rahmen der Sanierung und Städtebauförderung erhebliche Finanzmittel investiert, um Missstände zu beseitigen und angestrebte Ziele zu erreichen. Die Attraktivität der Innenstadt von Lippstadt wurde nicht nur durch öffentliche Investitionen bewirkt, sondern auch durch zahlreiche private Initiativen flankiert und begünstigt, die auf der Grundlage der Entwicklungskonzepte der Stadt Lippstadt und im Vertrauen in deren folgerichtige Weiterführung erfolgten. Die im Stadtbild derzeit vorhandenen Spielhallen verteilen sich relativ gleichmäßig im Stadtgefüge auf verschiedene Baublöcke, erzeugen in ihrer Streuung kaum bodenrechtlich relevante Spannungen und stellen im Bestand noch keine spürbaren Bedrohungen der hier primär gewünschten Nutzungen dar.

Den öffentlichen und privaten Aktivitäten würde jedoch ein Großteil ihres Erfolges und ihrer bleibenden Wirksamkeit genommen, wenn durch die weitere Ansiedlung einer besonderen Art von Vergnügungsstätten - den Spielhallen/Wettbüros - die Stadtstruktur, die vielfältigen Funktionen der Innenstadt und auch das städtebauliche Erscheinungsbild gefährdet würden.

Planungsräume/Planungsziele
Die möglichen städtebaulichen Negativwirkungen durch Vergnügungsstätten und Nutzungen hängen in besonderer Weise vom Standort ab. Im Altstadtbereich von Lippstadt lassen sich anhand struktureller, stadträumlicher und stadtgestalterischer Elemente und Qualitäten unterschiedlich strukturierte Zonen herausfiltern. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 303 ergeben sich abgeleitet aus dem Bebauungsplan Nr. 136 folgende Zielsetzungen:

Die Cappelstraße hat als Gegenpol zur Lange Straße andere Qualitäten, z. B. die Erreichbarkeit mit dem PKW und vermutlich ein niedrigeres Mietniveau u.a. bedingt durch den überalterten Baubestand. Die Cappelstraße ist nicht zuletzt durch die Geschäftsflächenumschichtung, veranlasst durch die Sanierungsmaßnahmen, als deutlich nachrangige Lage zur Langen Straße stärker von Strukturschwächen betroffen als die Seitenstraßen. Aus der Cappelstraße sind eine Reihe von Fachgeschäften mit höherem Flächenbedarf in periphere Standorte abgewandert, andere mussten aus verschiedenen Gründen schließen. In der Gesamtschau wird deutlich, dass heute verschiedene Branchen im Spannungsfeld Lange Straße / Cappelstraße überrepräsentiert, andere unterrepräsentiert sind. Im Hinblick auf durchaus vom Verbraucher bewusst wahrgenommene Lücken im Angebot, bietet die Cappelstraße Ansiedlungspotentiale für verschiedene Betriebe. Es ist jedoch zu befürchten, dass das bestehende Nutzungsvakuum möglicherweise durch Betriebe aufgefüllt wird, die eher dem Abwandern und der Schließung der heute noch gegebenen Fachgeschäfte Vorschub leisten, als die Qualitäten dieser Einkaufsstraße steigern helfen.

Es wird deutlich, dass die städtebauliche Reaktivierung der Cappelstraße im Hinblick auf die Konkurrenz zu den nach neuestem technischem Standard ausgebauten Geschäftsflächen der Langen Straße nur mit erheblichem Mitteleinsatz - kommunal als auch privat - möglich sein wird. Dieser Mitteleinsatz ist nur dann zu rechtfertigen, wenn mit den Mitteln der Bauleitplanung die angestrebte Nutzungsvielfalt festgeschrieben wird und ein "Abgleiten" in eine Zone, die von Vergnügungsstätten und Anlagen mit Sexdarbietungen geprägt wird, vermieden wird. Durch die Ausweitung von Vergnügungsbetrieben in den zuvor beschriebenen Bereichen für die in Lippstadt vermehrt Anträge von Spielhallenbetreibern festzustellen sind, werden andere, die Kernstadtfunktion prägende und tragende Funktionen verdrängt und das Niveau ganzer Straßenabschnitte deutlich abgesenkt („Trading Down-Effekt“). Die Nutzungskonkurrenz derartiger Vergnügungsstätten mit dem Einzelhandel führt dazu, dass die Vergnügungsstätten - insbesondere aber die Spielhallen und Wettbüros- mit ihrer relativ höheren Mietzahlungsfähigkeit in größerem Umfang in den Altstadtbereich eindringen, mit der Folge, dass die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieser Bereiche als Einkaufszentrum und Wohnstandort gefährdet wird.

Der Attraktivitätsverlust wirkt sich zugleich auf andere Wirtschafts- und Dienstleistungsbetriebe sowie auf den Lagewert der betroffenen Immobilien aus. Genauso negativ wirken sich in diesem Zusammenhang Einzelhandelsbetriebe aus, die neben dem Verkauf von Sexartikeln, Filme vorführen. Hier ist einerseits zu erwarten, dass der Bedarf an größeren Räumlichkeiten der gewünschten Kleingliedrigkeit des Einzelhandels und des differenzierten Schaufensterangebotes, widerspricht. Andererseits ist auch hier mit aggressiven Werbeanlagen zu rechnen, mit geschlossenen Fensterfronten, die allenfalls wenige, nur einen kleinen Bevölkerungskreis ansprechende Waren enthalten. Diese baulichen Anlagen sind in der Praxis deutlich zu unterscheiden von reinen Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen und Warenrepräsentationen im Schaufenster und dem "klassischen" Kino, das seine baulichen Anlagen, abgesehen von einer relativ in der Breite beschränkten Eingangssituation, im Wesentlichen nicht in der Straßenfront sondern in der Gebäudetiefe entwickelt. Das Gesicht denkmalgeprägter Bereiche wird möglicherweise verändert, "tote", oft verhängte und für den Passanten durchweg unattraktive Fensterflächen unterbrechen die Reihung qualifizierter Einzelhandelsbetriebe über das verträgliche Maß hinaus, das heute durch die Streulage von Gastronomiebetrieben gegeben ist. Passanten meiden in der Regel solche Zonen ohne ansprechende Warenangebote. Das subjektive Empfinden des Besuchers sowie der Bevölkerung - vielfach bestärkt durch nicht planungsrelevante ethische sowie moralische Argumentationsketten - registriert den Widerspruch zwischen hochwertiger historischer Bausubstanz und gesellschaftlich "minderwertiger" Funktionen.
Die v. g. Betriebe verändern vorhandene Strukturen, indem sie für die Funktion als Versorgungszentrum wichtige Geschäfte mit qualifiziertem Warenangebot teilweise dadurch verdrängen, dass sie den Charakter der betroffenen Straßen in der Imagehierarchie der Bevölkerung abwerten. Es ist aufgrund der Erfahrungen anderer Kommunen nachweisbar, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu solchen Betrieben höherwertige Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht durchsetzen lassen. Dies gilt insbesondere für die Nachbarschaft von Vergnügungsstätten mit Sexdarbietungen und Sexshops. Auch die Neuansiedlung anspruchsvoller Fachgeschäfte bzw. Dienstleistungsunternehmen in der Nähe einer solchen Häufung von Vergnügungsstätten wird in aller Regel scheitern.
Städtebauliche Auswirkungen sind insbesondere auch dadurch gegeben, dass im Umfeld von Vergnügungsstätten die Investitionsbereitschaft der Anlieger sinkt und so

nicht nur negative Auswirkungen auf die breitgefächerte Nutzungsstruktur, sondern auch auf das Stadtbild zu befürchten sind.

Angesichts der zuvor dargestellten negativen Auswirkungen kann auf die planungsrechtlichen Regelungen nicht verzichtet werden. Ziel ist es, die vorhandene Qualität und Vielfalt des Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches zu schützen, die Wohnfunktion und die Aufenthaltsqualität des Bereiches verstärkt zu fördern. Da Spielhallen u. ä. Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Bereichen aufgrund bestehenden Baurechts meist nicht verhindert werden können, bleibt für eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Steuerung solcher Betriebe nur das Instrument der Bebauungsplanung.

Der § 1 der Baunutzungsverordnung gibt die planungsrechtliche Möglichkeit zum Ausschluss dieser Nutzungen im Bebauungsplan. Die hierfür notwendige Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe ist - wie dargelegt - gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 303 soll mit den getroffenen Festsetzungen auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 136 die generelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Kernstadtbereich ausschließen. Im Bebauungsplan Nr. 136 werden diesen Nutzungen im Stadtgefüge, im beschränkten Umfang, Ansiedlungsräume zugewiesen. Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit den öffentlichen Belangen zumutbar. Einerseits werden bestehende Anlagen von der Regelung nicht betroffen. Andererseits verdienen die öffentlichen Belange, die auf die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen gerichtet sind, in der Abwägung den eindeutigen Vorrang vor den geschäftlichen Interessen einiger Grundstückseigentümer und Betreiber, in dem Bereich des Bebauungsplanes Spielhallen, Sexshops und Vergnügungsstätten ähnlicher Art einzurichten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen, bestimmt durch die Firsthöhe (FH) als Höchstmaß und die Traufhöhe (TH) als Mindest- und Höchstmaß, festgesetzt.

3.2.1 Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich grundsätzlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 fest. Die Obergrenze der GRZ für Mischgebiete liegt nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,6.

Die nach der Baunutzungsverordnung als Höchstmaß festgesetzte GRZ von 0,6 ist im Plangebiet aufgrund einer über die Jahrhunderte gewachsenen Bebauung nicht einzuhalten. Die Grundstückszuschnitte im Bestand sind sehr unterschiedlich. Besonders in Ecksituationen kommt es aufgrund der historisch geprägten Bebauung mit zahlreichen unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden oft zu einer fast vollständigen Überbebauung bei kleinen Grundstücken. Einige Grundstücke wurden im Laufe der Zeit auch zu größeren Grundstücken vereinigt. Die Einhaltung der GRZ würde dem Ziel des Erhalts und der Fortentwicklung der historischen Bausubstanz mit einer sich in diese Situation einfügenden Bebauung entgegenlaufen.

Aus diesem Grund wird von § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht und eine höhere GRZ festgesetzt. Die höchstzulässige GRZ ist jedoch nur innerhalb der überbaubaren Fläche ausnutzbar und wird mit diesen Festsetzungen wieder in Teilen maßgeblich

reduziert. Anzurechnen sind dabei gem. § 19 BauNVO die Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, die Nebenanalgen gem. § 14 BauNVO und die Tiefgaragen, maximal bis zu einer GRZ von 0,8 im Mischgebiet und bei einem geringeren Ausnutzungsgrad von 0,6 (durch die Baugrenzen und Baulinien gebildet) nur bis zu einer Überschreitung von 50% dieser zulässigen Grundfläche. Die überbaubare Fläche wird durch eine vordere Baulinie und eine im rückwärtigen Bereich festgesetzte Baugrenze gebildet. Damit wird verhindert, dass aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen auf großen und tiefen Baugrundstücken übertiefe Baukörper und eine zu hohe Verdichtung entstehen, die die Blockinnenbereiche in einem zu großen Umfang versiegeln. Ergänzt wird die Festsetzung durch die Festsetzung von privaten Grünflächen, die bei der Berechnung der GRZ nicht in die maßgebliche Grundstücksfläche mit einbezogen werden.

Eine Überschreitung der höchstzulässigen GRZ von 0,6 ist jedoch nur möglich, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Bei dem vorliegenden Gebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet mit wenigen noch freien Baulücken. Der vorhandene Gebäudebestand ist geprägt durch eine intensive Verdichtung, vor allem durch Nebenanlagen und Anbauten, sowie durch die fast vollständige Überbauung der teilweise sehr kleinen Grundstücke. Insbesondere in Eckbereichen sind Grundflächenzahlen von fast 1,0 vorhanden, in anderen Bereichen sind durch die Vereinigung von Grundstücken und hohe Grundstückstiefen geringere Grundflächenzahlen vorhanden.

Das Baugebiet liegt im historischen Kernbereich von Lippstadt mit zahlreichen mittelalterlichen und gründerzeitlichen Gebäuden. Kennzeichnend ist dabei eine grenzständige straßenseitige Bebauung. Ziel des Bebauungsplans ist es, auf den noch freien Grundstücken eine behutsame Einpassung von neuer Bebauung in das historische Stadtbild zu ermöglichen. Dies bedeutet eine Bebauung der Straßenfront und eine Ausbildung der Ecksituationen. Bei der vorhandenen Grundstücksstruktur ist dies im Einzelfall nicht ohne eine Überschreitung der zulässigen GRZ möglich.

Bei den bebauten Grundstücksflächen wird der Erhalt der historischen Bausubstanz als städtebauliches Ziel verfolgt. Durch die Festsetzung einer Baulinie an der öffentlichen Verkehrsfläche und die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze i. V. m. einer an die jeweilige örtliche Situation angepasste First- und Traufhöhe wird dies ermöglicht.

Trotz Festsetzung einer GRZ von 0,9 kann diese nicht auf allen Grundstücken ausgenutzt werden. Damit ist die maximale GRZ faktisch wesentlich geringer. In einigen Bereichen wurde durch die Festsetzung einer hinteren Baugrenze, die sich nicht an der vorhandenen Bebauung orientiert, ermöglicht, dass langfristig eine Entsiegelung der Blockinnenbereiche erfolgen kann (z.B. Cappelstraße 37). Vorhandene Gebäude genießen lediglich Bestandsschutz, eine Nutzungsänderung außerhalb der Variationsbreite der vorhandenen Nutzung ist nicht mehr möglich. Die pauschale Festsetzung der GRZ von 0,9 in Verbindung mit einer hinteren Baugrenze verhält sich bei zukünftigen Grundstückszusammenlegungen oder –teilungen gegenüber einer grundstücksbezogenen GRZ-Festsetzung neutral, da die Festlegung der Baugrenzen und Baulinien sich rein an städtebaulichen Aspekten orientiert.

Weiterhin werden die klimatische und die Immissionssituation erheblich dadurch verbessert, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich Stellplätze nur überdacht und begrünt als Carport oder mit begrünter Pergolaüberdeckung zugelassen werden. Ansonsten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen oder innerhalb der überbaubaren Fläche, aber nicht vom Straßenrand einsehbar zulässig, sondern nur auf der straßenabgewandten Seite. Die Errichtung eines Quartiersparkhauses trägt weiterhin zur Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen von Stellplätzen und der damit einhergehenden Versiegelung bei.

Langfristig gesichert werden die verbleibenden Freiflächen im Blockinnenbereich auch durch die Festsetzung von privaten Grünflächen und von Begrünungsmaßnahmen für die nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Neuversiegelungen/“Wiederversiegelung“ im Bereich von Baulücken können damit ausgeglichen werden.
Insgesamt ist von einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und einer Verbesserung der Umweltsituation auszugehen.

3.2.2 Baugrenzen und Baulinien

Entlang der Straßen wurden Baulinien zum Erhalt der historisch bedingten trauf- oder giebelständigen Bebauung oder seitlich zur Bildung von Raumkanten festgesetzt. In den rückwärtigen Bereichen wurden die flexibleren Baugrenzen festgesetzt. Die sich daraus ergebende notwendige Bautiefe orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und der Grundstücksstruktur. Generell wurde eine Bautiefe von 17m angesetzt. Diese ist abweichend, wenn z.B. durch eine denkmalgeschützte Bebauung eine geringere Bautiefe vorhanden ist oder die Grundstücke sehr klein sind und dadurch eine Grünhaltung der Grundstücke erreicht werden soll. Generell wurde bei einer kleinteiligeren Bebauung auch eine geringere Bautiefe angesetzt. Damit wird die vollständige Überbaubarkeit des Grundstücks minimiert.

Bei größeren Grundstücken wurde dagegen auch eine größere Bautiefe ermöglicht und parallel dazu durch die Festsetzung von privaten Grünflächen die Überbaubarkeit eingeschränkt.

Insgesamt werden durch diese Maßnahme erhebliche Verbesserungen der Belichtung, Besonnung und Belüftung und damit eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen gegenüber dem Bestand erreicht. In den Eckbereichen verspringen die hinteren Baugrenzen, um eine ausreichende Belüftung und Belichtung zu gewährleisten. In Teilen wird auch aufgrund vorhandener denkmalgeschützter Gebäude die geschlossene Bauweise unterbrochen. Die Sichtbarkeit des Denkmals wird dadurch im Stadtbild gewährleistet.

Im Bereich des Grundstücks Cappelstraße 33 ist die straßenseitige Bebauung durch einen niedriggeschossigen Baukörper mit einer Bebauung in 2. Reihe (Cappelstraße 35a) verbunden. Diese Baufläche wurde nicht mehr in die überbaubare Fläche einbezogen, da es aufgrund der Ecksituationen sonst zu Belichtungs- und Belüftungsproblemen im Bereich des Grundstücks Fleischhauerstraße 28 kommt.

Dem Grundstück Poststraße 28 hingegen wurde die Möglichkeit eingeräumt, durch einen Anbau an das historische Gebäude, das Grundstück unter Beachtung der

Grünhaltung der Grundstücke, weiter zu verdichten und damit dem Ziel des Bebauungsplans sparsam mit Grund und Boden umzugehen, näher zu kommen.

3.2.3 First- und Traufhöhen

Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung wird im Plangebiet eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Traufhöhe wird durch ein Mindestmaß und ein Höchstmaß definiert. Die Festsetzung der Höhen orientiert sich an der Nachbarbebauung und ermöglicht eine behutsame Einpassung von Neubebauung in die historische Bausubstanz. Das Mindestmaß für Traufhöhen wird festgesetzt, damit keine unangepassten eingeschossigen Gebäude entstehen. Im Folgenden werden die Höhenfestsetzungen anhand der Fassadenabwicklungen erläutert.

Abbildung 5: Fassadenabwicklung Cappelstraße Ostseite nördlicher Teil

Abbildung 6: Fassadenabwicklung Cappelstraße Ostseite südlicher Teil

Abbildung 7: Fassadenabwicklung Cappelstraße Westseite

Abbildung 8: Fassadenabwicklung Soeststraße

Abbildung 9: Fassadenabwicklung Poststraße

Abbildung 10: Fassadenabwicklung Fleischhauerstraße Nordseite

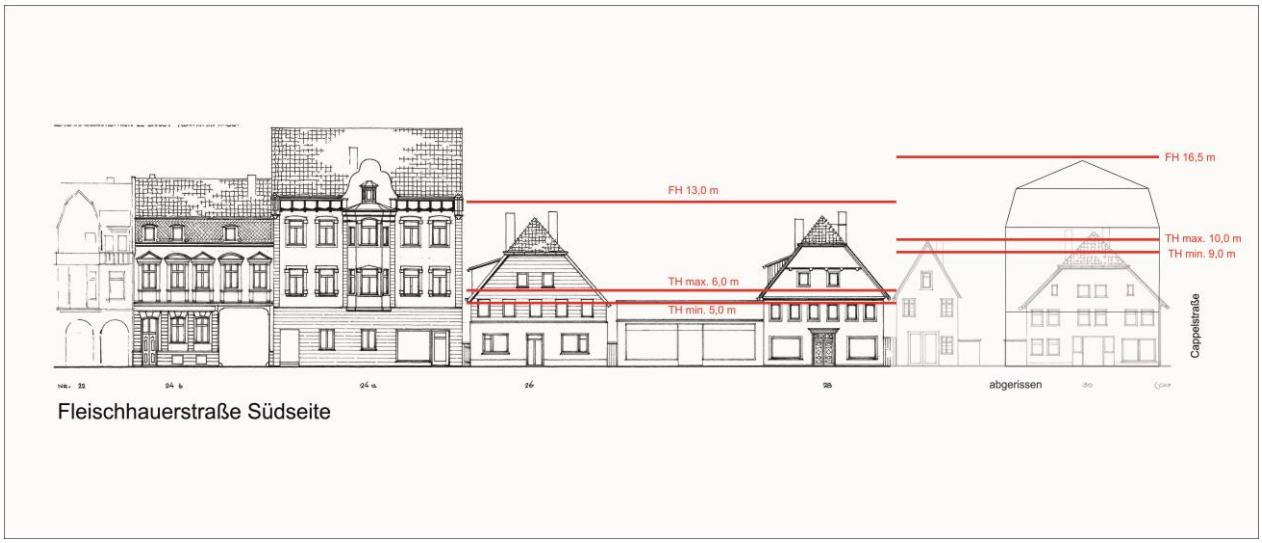

Abbildung 11: Fassadenabwicklung Fleischhauerstraße Südseite

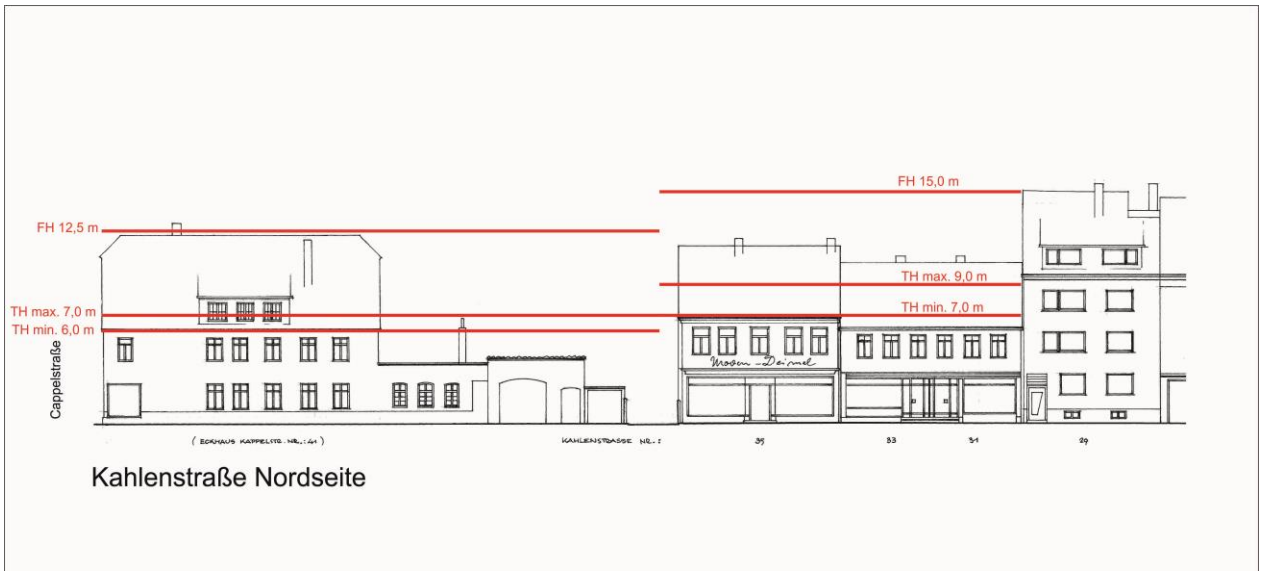

Abbildung 12: Fassadenabwicklung Kahlenstraße

Kolpingstraße Nordseite

Abbildung 13: Fassadenabwicklung Kolpingstraße

Durch die Begrenzung der Traufhöhen, wie in den Abbildungen gezeigt, soll ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet werden. Nachbarschaftliche Konflikte aufgrund stark differierender Gebäudehöhen und der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke sollen damit ausgeschlossen werden. Bei der Festsetzung wurden jeweils der Straßenzug und auch die gegenüberliegende/umgebende Bebauung betrachtet, sodass eine gewisse Variationsbreite in den First- und Traufhöhen entsteht. Um eine ausreichende und langfristige Nutzungsmöglichkeit für die Gebäude zu schaffen (u.a. auch für Einzelhandel), wurden moderne Geschosshöhen bei der Festlegung von First- und Traufhöhen berücksichtigt. Zur Erhaltung der Nutzbarkeit der historischen Gebäude in der Altstadt wurde auf eine tragfähige Ausnutzbarkeit der Gebäude Wert gelegt. Die Festsetzungen wurden im Gestaltungsbeirat der Stadt Lippstadt intensiv diskutiert und mit ihm abgestimmt. Aus diesem Grund ergeben sich z.T. First- und Traufhöhen die sich nicht exakt an der Nachbarbebauung orientieren. Im Bereich der Denkmäler wurden niedrigere Bauhöhen festgesetzt. Die First- und Traufhöhen werden nur wirksam bei einem vollständigen Abgang der Gebäude. Jegliche Bebauung und Anbauten an denkmalgeschützte Gebäude werden in Abstimmung mit den Denkmalbehörden vorgenommen. Die im Bebauungsplan und mittlerweile auch im Entwurf zur neuen Gestaltungssatzung vorgeschriebenen Steildächer führen zwangsläufig auch zu größeren Höhen von Gebäuden, z.B. im Bereich Poststraße/Cappelstraße.

3.2.4 Bauweise

Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Im gesamten Plangebiet ist in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur die geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden gemäß § 22 BauNVO die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Die sich aus Baulinien und Baugrenzen maximal zulässigen ergebenden Gebäudetiefen orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand. In einem anderen Bereich (v.a. Cappelstraße 37) wurde die überbaubare Grundstücksfläche reduziert, um eine Entkernung der Blockinnenbereiche zu gewährleisten und um die stadtklimatische Situation zu verbessern. Vorhandene Baukörper genießen jedoch Bestandsschutz. Die Festsetzungen werden bei Abriss und Neubebauung von Grundstücken wirksam.

3.2.5 Firstrichtung

Die Firstrichtungen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und der denkmalgeschützten Bebauung, um die städtebauliche Struktur zu erhalten. Sie ist innerhalb der überbaubaren Flächen differenziert dargestellt und wird durch die „Knödellinie“ innerhalb der überbaubaren Flächen differenziert.

3.3 Stellplätze und Garagen

3.3.1 Stellplätze/Carports

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur zulässig in Ergänzung zu einer Bebauung (gemäß Zulässigkeitskatalog der textlichen Festsetzungen zum Mischgebiet) und nur auf der straßenabgewandten Seite. So sind unschöne Stellplatzanlagen vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar. Stellplätze direkt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind demnach unzulässig, da sie das Erscheinungsbild der historischen Bebauung durch die Unterbrechung der Straßenfront stark stören würden. Im gesamten Plangebiet gilt, dass Grundstücke, auf denen nur Stellplätze hergerichtet werden, nicht zulässig sind. Generell sind nur Stellplätze und überdachte Stellplätze in Form von Carports zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind gemäß örtlicher Gestaltungsvorschrift durch Pergolen zu überdachen und zu begrünen. Garagen sind generell unzulässig. Durch diese Festsetzungen soll eine städtebauliche Integration der Stellplatzanlagen gewährleistet werden. Unschöne vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Stellplatzanlagen entsprechen nicht dem historischen Stadtbild. Durch die Festsetzung von Carports in Verbindung mit der Festsetzung der Begrünung, werden die Voraussetzungen geschaffen, die Blockinnenbereiche optisch aufzuwerten und eine Verbesserung des Stadtklimas herbeizuführen.

3.3.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind überall zulässig, d.h. innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auch innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsgaragen. Auch hier gilt, dass eine alleinige Nutzung eines Grundstückes für Tiefgaragen nicht zulässig ist. Aufgrund des Ziels des Bebauungsplanes eine behutsame Nachverdichtung im Bestand zu gewährleisten, sind auch hier Grundstücke, die lediglich eine Tiefgaragennutzung aufweisen, unzulässig.

3.3.3 Garagengeschosse/Parkbauten/Parkhäuser

Reine Parkhäuser sind im Plangebiet nur innerhalb der in der Planzeichnung mit „P“ und „B“ gekennzeichneten Fläche zulässig; in dem mit „B“ gekennzeichneten Bereich lediglich in einer eingeschossigen Ausführung. Ansonsten gilt, dass Parkhäuser nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind und auch nur dann, wenn der überwiegende Teil des Gebäudes eine in einem Mischgebiet zulässige Nutzung aufweist, d.h. es sind nur einzelne Garagengeschosse zulässig.

In dem mit „P“ gekennzeichneten Bereich ist ein Parkhaus zulässig, um den Bedarf an notwendigen Stellplätzen für die Bebauung der derzeit als Baulücke vorliegenden Eckgrundstücke Soeststraße / Cappelstraße und Fleischhauerstraße / Cappelstraße zu decken. Ansonsten sind reine Parkbauten im Plangebiet unzulässig, da sie nicht

dazu beitragen, den vorgesehenen Nutzungsmix von Wohnen und gewerblichen Einrichtungen, vor allem den Einzelhandel in der Cappelstraße, aufrecht zu erhalten und zu fördern. Im hinteren Bereich werden Garagengebäude festgesetzt, die mit in den Parkbau einbezogen werden können. Aufgrund der sensiblen Lage zu angrenzenden Denkmälern müssen hier Denkmalschutzbelange mit einbezogen werden.

3.4 Begrünungs- und Erhaltungsfestsetzungen

Grundsätzlich sind aus stadtklimatischen Gründen die nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit einer Rasenfläche zu begrünen. Zusätzlich sind standortheimische Bäume und Sträucher in Abhängigkeit von der tatsächlich versiegelten Fläche zu pflanzen. Dazu werden die Grundflächen der Gebäude und Nebenanlagen mit Erschließungsanlagen (Wegeflächen, Zufahrten,…) ermittelt. Pro angefangene 200 m² versiegelte Fläche sind auf den Grünflächen mindestens ein standortheimischer Baum (Stammumfang mindestens 14-16 cm) oder 2 standortheimische Großsträucher oder 4 standortheimische Sträucher (bis 2 m hoch) zu pflanzen.

Die privaten Grünflächen sind mit einem höheren Grünanteil zu bepflanzen. Hier muss 100% der Fläche mit Rasen angelegt werden. Je angefangene 100 m² sind darin mindestens zusätzlich ein standortheimischer Baum (Stammumfang 14-16 cm), 2 standortheimische Großsträucher oder 4 standortheimische Sträucher (bis 2m hoch) anzupflanzen.

Flachdachflächen, flach geneigte Pultdachflächen und Tiefgaragen sind durch eine geeignete standortgerechte Bepflanzung aufzuwerten. Flachdachflächen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, flach geneigte Pultdachflächen (< 15°) sowie Tiefgaragen sind auf mindestens 70 % der Dachfläche dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Dachflächen von überdachten Stellplätzen (Carports) sind vollständig zu begrünen. Die Substratstärke hat dabei mindestens 10cm zu betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als ‚Staubsenke' wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen. Im Hinblick auf den Boden haben sie nur bedingt ausgleichende Wirkung. Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen. Des Weiteren wird die Verdunstung begünstigt und die Menge des anfallenden Niederschlagswasser aufgrund der erfolgenden Verdunstung um ca. 40 % reduziert. Die Abgabe der verbleibenden 60 % des Niederschlagswassers erfolgt aufgrund der Pufferwirkung der Substratschicht mit einer zeitlichen Verzögerung in die nachgeschaltete Kanalisation oder ggf. in Versickerungsanlagen. Eine extensive Begrünung von flachgeneigten Dächern ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich mit nicht-begrünten Dächern zwar mit geringfügig höheren Aufwendungen für die Konstruktion und die bauliche Ausführung verbunden. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers wird der erhöhte Aufwand jedoch als angemessen eingeschätzt.

Bei allen Pflanzmaßnahmen können vorhandene Begrünungen auf die Pflanzfestsetzungen angerechnet werden. In der Poststraße ist die hochwertige Begrünung zum Postpark hin zu erhalten. Sie trägt dazu bei, die denkmalgeschützte Stadtvilla harmonisch in das Stadtbild zu integrieren. Des Weiteren wird sie auch in hohem Maße ökologisch wirksam.

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen dienen insgesamt der Verbesserung der stadtklimatischen Situation sowie der Landschaftspflege. Die biologische Vielfalt kann durch die Pflanzmaßnahmen verbessert werden. Ein Beitrag zum Bodenschutz sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts wird geleistet.

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

4.1.1 Innere Erschließung

Das Plangebiet liegt im historischen Kernstadtbereich von Lippstadt und ist bis auf wenige Grundstücke fast vollständig bebaut. Alle Grundstücke sind vollständig erschlossen. Die Cappelstraße stellt dabei eine Haupterschließungsstraße im historischen Kernbereich dar. Alle anderen Straßen haben die Funktion einer Erschließungsstraße. Die Cappelstraße, Fleischhauerstraße und Kolpingstraße werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, deren Ausgestaltung der Ausführungsplanung vorbehalten bleibt. Die Kolpingstraße wird mit der Soeststraße über einen öffentlichen Fuß- und Radweg mit angrenzendem Straßenbegleitgrün (Verkehrsgrün) verbunden.

4.1.2 Fuß- und Radwegeerschließung

An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich der öffentliche Fuß- und Radweg, der die Kolpingstraße mit der Soeststraße verbindet. Diese Art der Erschließung trägt zu einer „Stadt der kurzen Wege“ bei, indem für Fußgänger und Radfahrer die Plangebiete durchlässig gehalten werden.

4.1.3 Öffentlicher Nahverkehr

Die Cappelstraße wird durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Die Haltestelle Kolpingstraße des Stadtbussystems befindet sich im Plangebiet. Die Erreichbarkeit der Haltestellen des öffentlichen Stadtbussystems wird in der Innenstadt in einem Radius von 180m gewährleistet und ist somit als sehr gut bezeichnet. Die Erschließung folgt im Halbstundentakt.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt GmbH.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

4.2.2 Entsorgung

Das Abwasser wird in das vorhandene Mischwasserkanalnetz eingeleitet und über den Stauraumkanal in der Soeststraße der Kläranlage zugeführt.

5 Immissionsschutz

5.1 Verkehrslärm

Auf den Planbereich wirkt der Lärm der Verkehre der umliegenden Straßen ein. Während es sich bei den Seitenstraßen um gering belastete Erschließungsstraßen handelt, die keine entscheidenden Beeinträchtigungen mit sich bringen, wirkt sich vor allem die Cappelstraße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit ca. 6800 Fahrzeugen am Tag[2] auf die angrenzende Bebauung aus. Für ein Mischgebiet gelten die Orientierungswerte der „DIN 18005 Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die Cappelstraße und alle anderen Straßen sind derzeit mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h befahrbar. Aufgrund der „Freiwillig Tempo 30“-Regelung hat sich in der Cappelstraße eine tatsächliche Geschwindigkeit V_{85} von 38 km/h[3] eingestellt. Für den gesamten Innenstadtbereich wurde ein Mobilitätskonzept aufgestellt mit zahlreichen Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung und zur Reduzierung des Anteils des motorisierten Individualverkehrs. Mit der geplanten Ausweisung einer Tempo 30-Strecke mit Radverkehrsanlagen ist von einer weiteren Geschwindigkeitsdämpfung in der Cappelstraße auszugehen und damit von einer weiteren Verminderung des Verkehrslärms. Auch die geplante Ausweisung von Tempo 30-Zonen im gesamten Altstadtbereich trägt zu einer Minderung der Lärmbelastung bei.[4]

Eine überschlägige Berechnung der Lärmwerte[5] ergibt eine Überschreitung der Orientierungswerte im Plangebiet. Für die Cappelstraße ergeben sich im Bestand Lärmwerte von ca. 70 dB. Durch die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes wird von einer Reduzierung der Verkehrsmenge von bis zu 1000 Fahrzeugen am Tag ausgegangen, bei einer auf 30 km/h verminderten Geschwindigkeit. Auch für die übrigen weniger stark

[2] Erhebungen Planersocietät im Rahmen der Aufstellung des „Integrierten Mobilitätskonzepts Altstadt“, Stand 2013
[3] Erhebungen der ISG Westliche Altstadt e.V.
[4] Beschluss des Rates der Stadt Lippstadt im Rahmen des Integrierten Mobilitätskonzeptes der Stadt Lippstadt vom 17.11.2014
[5] Städtebauliche Lärmfibel Online: dB-Rechner; Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden Württemberg

belasteten Straßen werden derzeit Lärmwerte zwischen 65 und 70 dB überschlägig ermittelt.[6] Auch hier ist bei Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen des Mobilitätskonzeptes von einer Verringerung der Verkehrsbelastung und von lärmtechnisch verträglicheren Geschwindigkeiten von 30 km/h auszugehen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Lärmvorsorge ist deshalb im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Lärmwerte der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) entsprechend den Straßen zugeordneten Lärmpegelbereichen nachzuweisen. Für die Cappelstraße, die Poststraße, die Fleischhauerstraße sind für die direkt an die Verkehrsfläche angrenzenden Außenbauteile der Aufenthalts- und Schlafräume der Lärmpegelbereich IV und für die Kolpingstraße und die Kahlenstraße der Lärmpegelbereich III anzuwenden. Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung müssen damit entlang der Cappelstraße, der Soeststraße, der Poststraße und der Fleischhauerstraße an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB und die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Schalldämmmaß ($R`_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.

Aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung müssen entlang der Kolpingstraße und Kahlenstraße an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB und die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Schalldämmmaß ($R`_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.

Der Straße zugewandt bedeutet, dass der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100° beträgt.

Können Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume oder ähnliche Arbeitsräume nicht auf der lärmabgewandten Seite errichtet werden, sind schallgeschützte Lüftungseinrichtungen nach der DIN 1946-6, Ausgabe 2009 einzubauen. Mit diesen Lärmschutzmaßnahmen i. V. m. einer lärmschutzgerechten Grundrissgestaltung kann ein ausreichender Schutz vor Lärm für die Anwohner erreicht und die Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

5.2 Gewerbelärm

Da heute jedoch noch nicht feststeht, welche Nutzungen sich im Plangebiet in welcher Orientierung ansiedeln und wie die notwendigen Stellplätze angeordnet werden, können konkrete Aussagen zum Lärmschutz im Bauleiplanverfahren nicht gemacht werden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muss gegebenenfalls durch Sachverständigengutachten nachgewiesen werden, dass sich die geplanten Nutzungen einfügen und es nicht zu unzumutbarer Lärmbelastung der Anlieger kommt.

[6] ebenda

6 Naturschutz- und Landschaftspflege

6.1 Naturschutzrechtliche Abwägung

Bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten. Dies ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, wie hier vorliegend, der Fall. Die Beachtung der Belange des Naturschutzes in der Abwägung bleibt davon unberührt.

Im Bebauungsplan sind zahlreiche Festsetzungen vorhanden, die naturschutzrechtlich bedeutsam sind. Um eine Verbesserung der Umweltsituation im Plangebiet zu erreichen, wurden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Begrünungsfestsetzungen für die unbebauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Pflanzgebot für die privaten Grünflächen
- Begrünung von Flachdachflächen und Carports
- Ordnung des ruhenden Verkehrs im Sinne einer Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Festsetzung von Tiefgaragen, Quartiersparkhaus,…)
- Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche, nur behutsame Nachverdichtung bei großen Grundstücken im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung

Die Belange des Naturschutzes werden damit ausreichend berücksichtigt. Die Festsetzungen tragen gleichfalls zu einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

6.2 Artenschutzbelange

Nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes müssen die Artenschutzbelange bei Bauleitplanverfahren beachtet werden.

Der Planbereich setzt sich aus einer Straßenrandbebauung und aus innerstädtischen Hof- und Gartenflächen mit unterschiedlicher Ausprägung zusammen. Diese Umgebung ist als Lebensstätte planungsrelevanter Arten wenig geeignet.

Nach § 44 BNatSchG ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten zu töten, sie z.B. während ihrer Fortpflanzungs- oder Winterruhezeiten so zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert, sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen. Neben den europäischen Vogelarten, deren Brut- und Aufzuchtzeiten in unseren Breiten zwischen 01. März und 30. September liegen, kann das Planungsgebiet hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen betrachtet werden. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) angeraten. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sollten demnach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Dagegen ist bei einer weiteren Bebauung der Verlust als Nahrungsfläche

aufgrund der beschränkten Qualität des Umfeldes und der Vorbelastung der vorhandenen Nutzungen nicht erheblich.

Nach dieser Analyse ist das wesentliche Problem bezüglich möglicher Verbotstatbestände der Abriss von Gebäuden im Plangebiet. Da zurzeit keine Abrissmaßnahmen anstehen, unterbleibt eine detaillierte Untersuchung der bestehenden Gebäudesubstanz. Dies ist im Rahmen konkreter Abrissvorhaben eingehend nachzuholen. Durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung oder Abrissgenehmigungen soll sichergestellt werden, dass die Bauarbeiten während der Brut- und Aufzuchtzeiten zu beschränken sind, um einen Verstoß gegen das Verbot gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu verhindern. Daraus ergibt sich als Vermeidungsmaßnahme, den Abriss der Gebäude möglichst in den Zeiträumen des konfliktarmen Quartierwechsels (01.04 – 31.05. und 01.09. – 31.10.) durchzuführen (Bauzeitenregelung). Aus Vorsorgegesichtspunkten sollte bei Abrissmaßnahmen, sofern diese nicht in den Wintermonaten erfolgt, eine ökologische Baubegleitung erfolgen, die sicherstellt, dass etwaig doch vorhandene planungsrelevante Arten (Fledermäuse) soweit möglich geschützt und umgesiedelt werden.

7 Altlasten

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest ist im Bereich des Bebauungsplanes eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Im Gebäude „Fleischhauerstraße 28“ wurde von 1900 bis 1986 eine chemische Bettenreinigung betrieben. Das Grundstück ist vom Kreis Soest mit der Nr. 4316/72 ins Altlastenverdachtskataster aufgenommen worden.

Die Bodenluft und das Grundwasser wurden in den gutachterlichen Stellungnahmen vom 14.11.2003 und 15.11.2004 im Auftrag des Kreises Soest untersucht. Darin wurde festgestellt, dass die Konzentration an leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) in der Bodenluft so gering ist, dass eine Ausgasung in den Baukörper nicht zu befürchten ist. Die Untersuchung des Grundwassers ergab, dass geltende Grenz- und Richtwerte nicht erreicht werden und eine Gefährdung des Grundwassers daher nicht gegeben ist. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist auch eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit nicht zu besorgen.

Die Gutachter empfehlen jedoch bei zukünftigen Tiefbaumaßnahmen auf dem Grundstück, vorsorglich eine Begutachtung des Bodenaushubs durchzuführen. Da das Gebäude unter der ehemaligen Bettenreinigung unterkellert war, wird eine Begutachtung bei zukünftigen Abbrucharbeiten auch für den Baukörper in diesem Bereich empfohlen.

8 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. In den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Arnsberg (Stand: März 2014), die im Rahmen der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie aufgestellt wurden, befindet sich das Plangebiet nicht im einem HQ 100-Gebiet, d.h. in einem Gebiet, in dem ein Hochwasser statistisch gesehen alle hundert Jahre auftritt. Für Gebiete, die

von dieser statistischen Wahrscheinlichkeit betroffen sind, ist die Gemeinde verpflichtet Hochwasserschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Das Bebauungsplangebiet kann jedoch bei Extremhochwasser (HQ $_{extrem}$) mit einer extrem seltenen statistischen Wahrscheinlichkeit von im Mittel seltener als alle 100 Jahre betroffen sein. Diese Ereignisse werden auch als „Jahrhunderthochwasser“ bezeichnet.

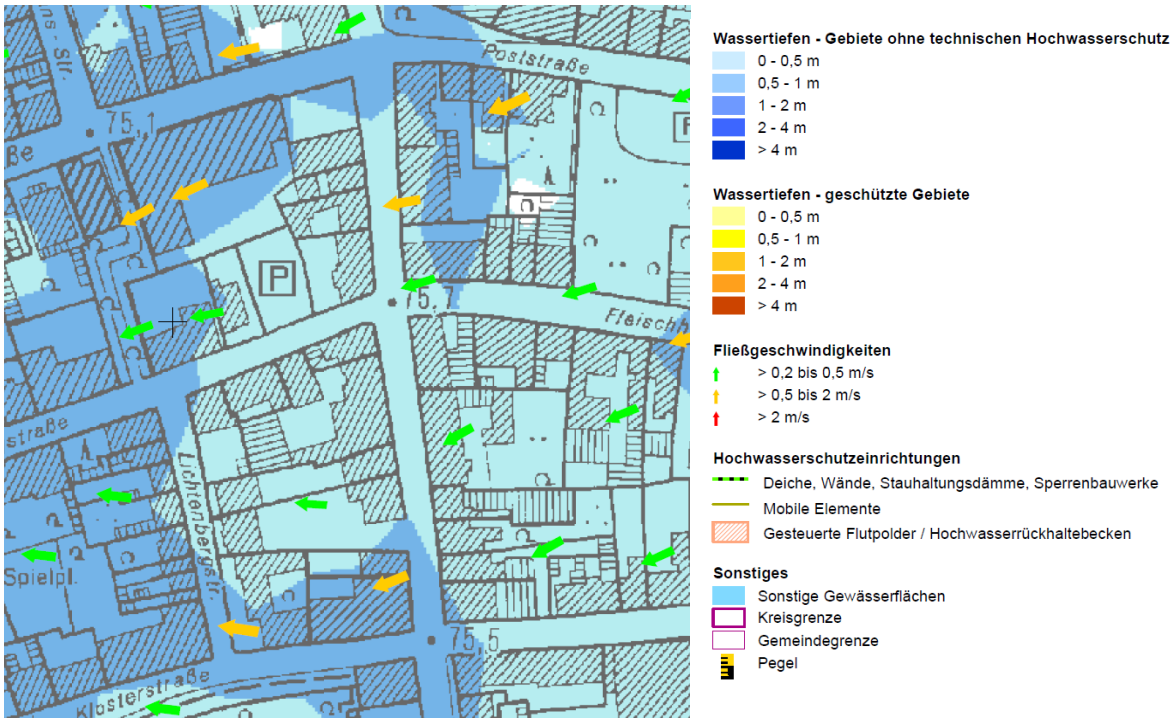

Abbildung 14: HQ $_{extrem}$ mit prognostizierten Wassertiefen (Bezirksregierung Arnsberg, Stand 06/2014)

Für dieses extrem selten vorkommende Ereignis ist der Stadt Lippstadt nicht verpflichtet, Hochwasserschutz zu betreiben. An dieser Stelle wird auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Umwelt vom Juli 2013 verwiesen. In dieser Broschüre werden Architekten und Planern sowie Bauherren, Hausbesitzern und Mietern Hinweise an die Hand gegeben, wie solchen Ereignissen begegnet werden kann und so größere Schäden verhindert und unnötige finanzielle Belastungen vermindert werden können.

9 Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet sind zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude und Bodendenkmale vorhanden. Diese werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Hier sind bei Bauvorhaben die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) zu beachten.

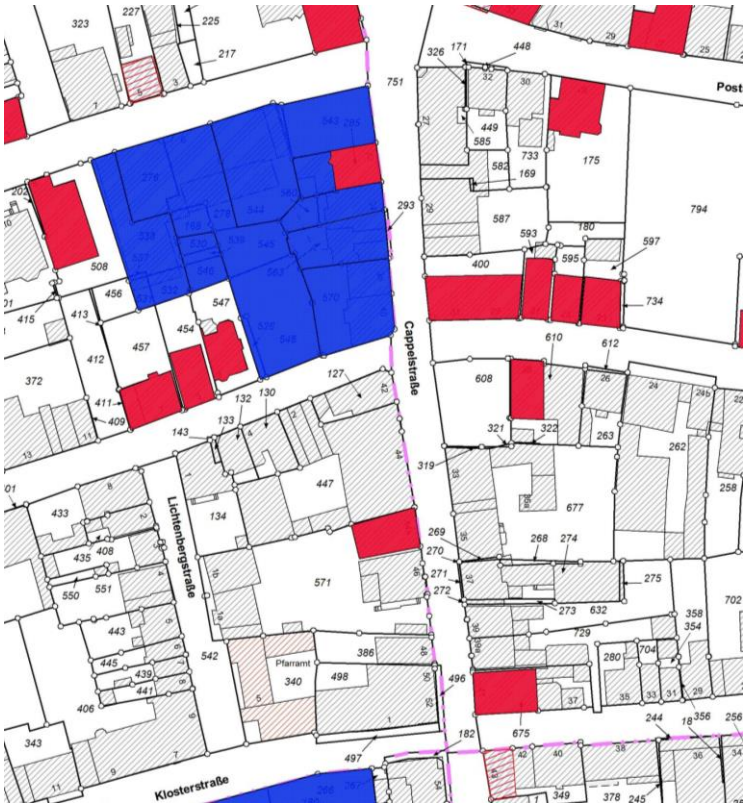

Abbildung 15: Denkmalgeschützte Gebäude (rot)

Beschreibung der Baudenkmäler

Cappelstraße 41
Das zweigeschossige Fachwerkhaus mit Krüppelwalmdach in Giebelstellung zur Cappelstraße ist an zwei Seiten verkleidet, weist aber an der Traufgangseite und an der Rückfront offenes Fachwerk auf. Zahlreiche Details befinden sich im Inneren und Äußeren, vor allem im rückwärtigen Teil scheinen auch ältere Gebäudeteile mitverwendet worden zu sein. Es befindet sich in einer wichtigen Ecklage und leistet zudem im Zusammenhang mit anderen ähnlichen Gebäuden einen wesentlichen Beitrag zum charakteristischen Straßenbild.

Cappelstraße 32
Es handelt sich um einen traufenständigen dreigeschossigen Ziegelbau zu sechs Achsen unter mit Doppelfalzziegeln gedecktem Mansard-Satteldach. Über der rechten Achse springt zur Betonung des Wohnungseingangs ein zweigeschossiger, polygonaler Erker vor. Die straßenseitige Fassade wurde mit einer aufwändigen Natursteinverkleidung in gotisierender Formensprache versehen. Im Gebäudeinneren sind bauzeitliche Strukturen erhalten.
Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1902 für Franz Henke an einer der bereits zur Bauzeit wichtigsten Geschäftsstraßen der Stadt errichtet.

Kolpingstraße 7
Zweigeschossiges siebenachsiges Fachwerk-Traufenhaus mit verschieferter Front. Schlicht, Haustür mit eingezogenem Vorplatz, links Haustür mit eingezogenem Vorplatz, links Durchfahrt zum Hof. Um 1840.

Kolpingstraße 5
Zweigeschossiges fünfachsiges Giebelhaus mit Krüppelwalm. Erdgeschoss verputzt, Front darüber verschiefert. 18. bis erste Hälfte 19. Jahrhundert.

Kolpingstraße 3
Zweigeschossige, jugendstilhafte mit historischen Anklängen dekorierte Villa hinter einer Gitterpfeilermauer, die als Kubus unter einem reich ausgestatteten Dach mit Eckturm gestaltet ist. Weiter sind ein auf dem Vorbau aufsitzender Balkon und ein rechts seitlich sitzender Treppenhausrisalit, dessen Portal mit rundbogigen Vorgiebeln gestaltet ist, zu finden. Das Dach ist mit Zierschiefer, Gauben, Firstzierrat und glasierten Pfannen versehen. Im Innern bemerkenswertes Treppenhaus mit reichem Holzausbau und Jugendstilfarbverglasung, im Detail vorwiegende noch Formgebung der Neurenaissance, Linkrustatapeten und eine Galerie auf Knaggen.

Fleischhauerstraße 28
Verputztes zweigeschossiges sechsachsiges Fachwerk-Giebelhaus mit Krüppelwalm, darüber ein Giebelgeschoss. Das Dach ist verschiefert. Am auskragenden Geibel sind profilierte Füllhölzer zu finden. Erbauungszeit im 18. Jahrhundert. Schlichter Türstock mit feiner klassizistischer Haustür um 1800 ist noch vorhanden.

Fleischhauerstraße 29-31
Zweigeschossiges fünfachsiges Fachwerkhaus mit Krüppelwalmgiebel. Im Erdgeschoss befindet sich ein moderner Ladeneinbau. die Front darüber ist verschiefert. An der Traufseite zur Fleischhauerstraße ist das Fachwerk sichtbar. Im Hinterhaus findet sich eine Querdeele mit Inschrift und Wappen am Torbogen, dahinter Gaststätteneinbau aus dem 17. Jahrhundert.

Fleischhauerstraße 27
Zweigeschossiges fünfachsiges Fachwerkhaus mit Krüppelwalmgiebel. Front verputzt. Schlichtes Gebäude aus dem 18. Jahrhundert.

Fleischhauerstraße 25
Giebelständiges zweigeschossiges fünfachsiges Fachwerk-Giebelhaus mit Krüppelwalm. Das Gebäude wurde wohl in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet. Das Erdgeschoss ist verputzt, die Front darüber ist verschiefert. Zusammen mit den benachbarten historischen Gebäuden ist dieses Haus von städtebaulicher Bedeutung für die Stadt Lippstadt, da hier noch historischer Straßenraum nachvollziehbar ist.

Soeststraße 8 (Archiv)
Einzig erhaltenes steinernes, im Kern spätmittelalterliches Steinwerk. Solche Steinwerke sind ein wesentlicher Teil der Baugeschichte des Bürgerhauses. Dachwerk wurde entfernt, die Balkenlage mit Resten einer bemalten Decke ist erhalten. Zum ehemaligen Vorderhaus befindet sich keine steinerne Trennwand, stattdessen ist in Resten eine Fachwerkwand erhalten.

Poststraße 28
Die Villa, die in gelbem Backstein auf einem Grünsandsteinsockel errichtet wurde, ist ein allansichtiger großer Kubus mit zwei Geschossen unter einem Walmdach mit Schopf. 1906 ließ sich eine großbürgerliche Bauherrschaft das Gebäude in dem vom Heimatstil beeinflussten Jugendstilformen errichten. Der Sockel setzt sich als Einfriedigungsmauer fort; hier befinden sich auch beiderseits des Hauses Gartentore als hervorragende Jugendstil –Schmiedeeisenarbeiten. Das Bauwerk besitzt eine beson-

dere Lage, da es städtebaulich sehr wirksam und im öffentlichen Straßenraum des Stadtkernes sowie im Sichtkontakt mit der ehemaligen Reichsbank (Cappelstraße 28) gelegen ist. Auch zeigt es den Wandel Lippstadts von der Ackerbürger- zur Industrie- und Handelsstadt.

Beschreibung archäologischer Denkmalschutz/Bodendenkmäler

Der Bebauungsplan betrifft den mittelalterlichen Stadtkern von Lippstadt im Bereich beidseitig der Cappelstraße, eine der beiden wichtigen Straßen, die den mittelalterlichen Verkehr in nordsüdlicher Richtung zu den Lippebrücken geleitet haben. Bereits 1992/93 wurde die mittelalterliche Bebauung an der Soeststraße in einer Schnittgrabung untersucht mit dem Ergebnis, dass hier bereits im 12. Jahrhundert, also zeitnah zur Gründung der Stadt Lippstadt um 1180/90, Stadtbürger gelebt und gearbeitet haben.

Abbildung 16: Bodendenkmäler

An der Kolpingstraße ist das in die Denkmalliste eingetragene Bodendenkmal „Innerstädtische Besiedlung zwischen Cappelstraße, Soeststraße und Kolpingstraße betroffen. Auf dieser Fläche stand im Urkataster von 1829 und bis 1973 das sog. Feickardsche Haus. Im sieben-jährigen Krieg wurde es zum Laboratorium eingerichtet, in dem das Artilleriepersonal Munition aufbereitete, und diente als Pulver- und Patronenmagazin. Es dürfte sich bei diesem Gebäude nicht um die älteste Bebauung an dieser Stelle handeln, sondern es ist davon auszugehen, dass bereits im Mittelalter hier Bürgerhäuser gestanden haben. Im Bereich des geplanten Parkhauses ist deshalb mittels Sondageschnitten zunächst zu Lasten des Vorhabenträgers durch eine archäologische Fachfirma die Erhaltung und Ausdehnung der Bodendenkmalsubstanz zu klären. Dazu ist eine Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Unna sowie einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (vgl. § 13 DSchG NW) einzuholen.

Bei sonstigen 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 Spal-

ten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10 Gestaltungsvorschriften

Für fast den gesamten Altstadtbereich hat der Rat der Stadt Lippstadt eine Gestaltungssatzung beschlossen. Die Abgrenzung des Satzungsgebietes ist in der Abbildung dargestellt. Der Bebauungsplanbereich Nr. 303 liegt innerhalb des Abgrenzungsbereiches.

Ziel dieser Gestaltungssatzung ist es, das historisch wertvolle städtebauliche Erbe zu bewahren und vor Verunstaltungen zu schützen. Die getroffenen Regelungen sollen dazu beitragen, dass sich Neu-, Um- und Anbauten sowie Veränderungen von baulichen Anlagen in die historische Umgebung einfügen. Dabei soll auch neue qualitätsvolle Architektur in zeitgemäßer Formensprache nicht ausgeschlossen werden. Wesentliche Details wie z. B. der Gebäudemaßstab, die Dachausbildung, Farbgebung, Materialwahl oder Fensterproportionen sind daher auf der Grundlage der „Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern der Stadt Lippstadt“ auf die Umgebung abzustimmen.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass allein die Berücksichtigung der Satzung nicht an jedem Standort bauliche Qualitäten mit zufrieden stellenden stadtgestalterischen Wertigkeiten gewährleistet. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzen bzw. ersetzen bei gleichen Regelungsinhalten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung. Dies trägt dazu bei, dass für das gesamte Altstadtgebiet einheitliche Gestaltungsvorschriften geschaffen werden und diese durch den Bebauungsplan ergänzt bzw. ersetzt werden, wo die Gestaltungssatzung keine ausreichende spezifische Regelung bietet.

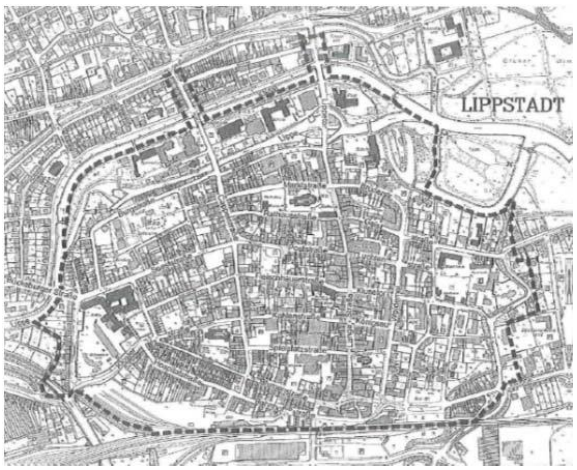

Abbildung 17: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Neben der Festsetzung der First- und Traufhöhen, wie in Kapitel 3.2.2 erläutert, wurde als Gestaltungsvorschrift die Art der Dachform mit aufgenommen. Im Plangebiet sind demnach für die direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Gebäude lediglich Satteldächer oder Mansarddächer auf den Hauptdachflächen zulässig. Für die nicht an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Gebäude sind damit auch andere Dachformen zulässig. Für die Hauptdachflächen, die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, können ausnahmsweise auch Flachdachflächen oder flach geneigte Pultdächer (bis max. 20°) als untergeordneter Teil der Dachfläche zugelassen werden. Für die Nebengebäude sind auch Flachdachflächen oder flach geneigte Pultdächer (bis max. 15°) zulässig. Zur gestalterischen Aufwertung sind die Flachdachflächen zu begrünen oder als Terrasse auszugestalten. Flachdachflächen und flach geneigte Pultdachflächen als Teil der Hauptdachfläche sind nur zu begrünen, wenn die Dachneigung < 15° ist (s. Begrünungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze sind mit Pergolen zu überdecken und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Damit soll eine optische Aufwertung der Blockinnenbereiche gewährleistet werden.

Für die Satteldächer bzw. Mansarddächer werden unterschiedliche Dachneigungen in Angleichung an den historischen Baubestand festgesetzt. Bei Satteldächern wurde eine Dachneigung von mindestens 45° und für Mansarddächer unterschiedliche Dachneigungen gem. Prinzipskizze festgesetzt. Diese Dachneigungen sind nach den Überlegungen des Gestaltungsbeirats für die historische Altstadt von Lippstadt ein Mindestmaß. Für die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Seiten der Gebäude können ausnahmsweise auch geringere Dachneigungen bei Satteldächern zugelassen werden. Damit soll den Bauherren eine größere Freiheit bei der Ausgestaltung der Gebäude gegeben werden. Die Seiten, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind jedoch streng nach den historischen Vorgaben zu gestalten.

Ebenso erfolgt eine abschnittsweise Festsetzung der Hauptfirstrichtungen. Damit werden die für den Bereich untypischen flachen Dachneigungen vermieden und ein harmonisches Miteinander der Neubebauung mit der historischen Bausubstanz gewährleistet.

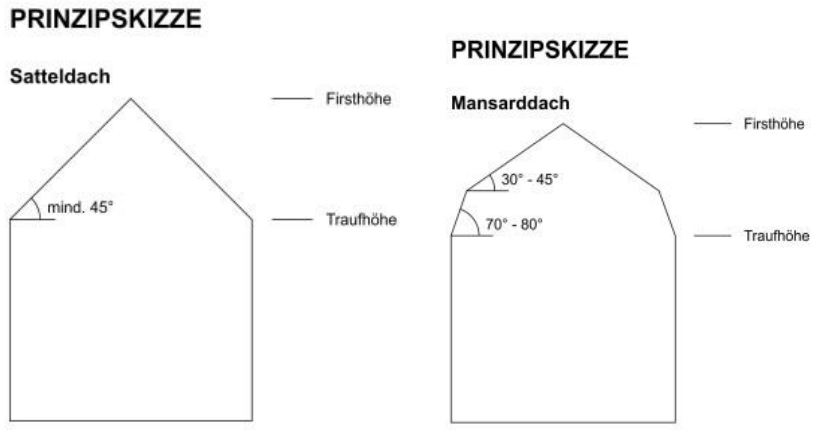

Abbildung 18: Prinzipskizze Dachneigungen Satteldach und Mansarddach

Der untere Bezugspunkt ist dabei die nächst gelegene Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.

11 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Bestandssituation nicht erforderlich.

12 Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

13 Flächenbilanz

Nutzung	**Flächengröße**	**Flächenanteil**
Mischgebiet	14 342 m²	72 %
Private Grünflächen	1 222 m²	6 %
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün und F+R	4 420 m²	22 %
Gesamtfläche	19 986 m²	100%

Lippstadt, den 10.03.2015

(Haupert)
Dipl.-Ing.