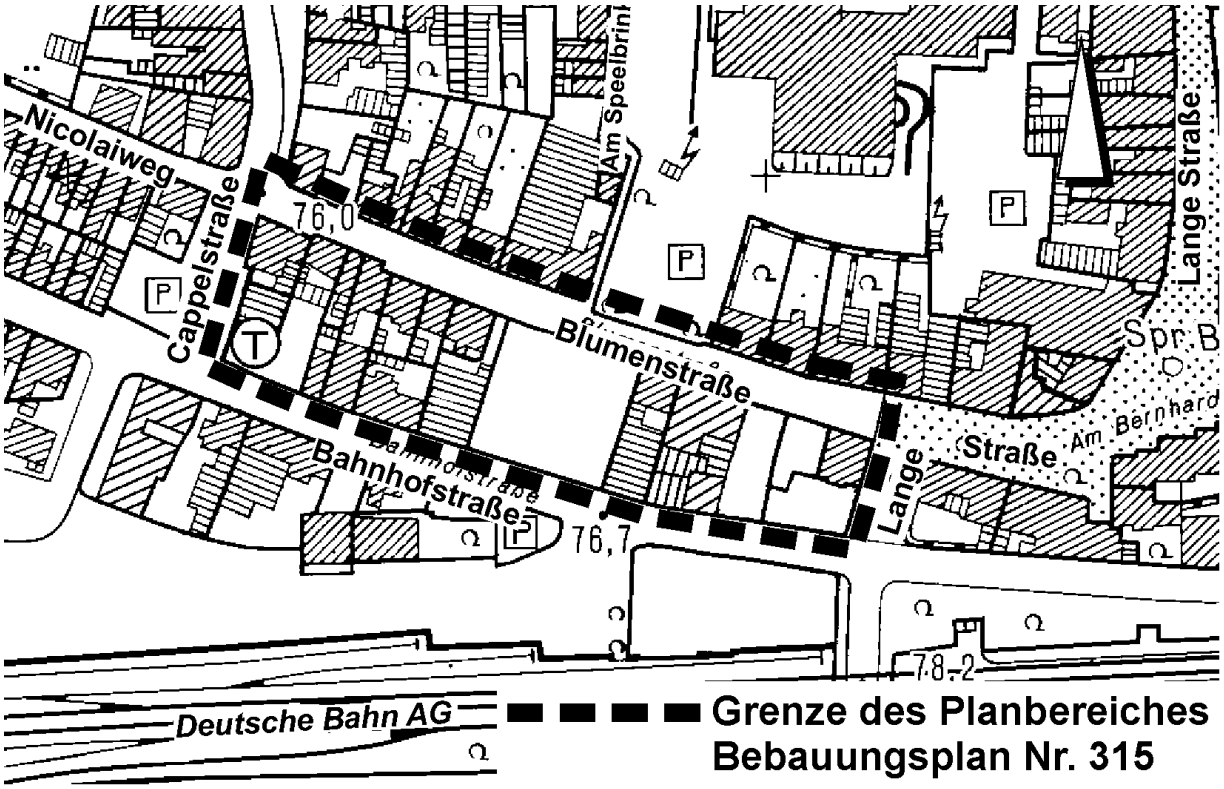
STADTLIPPSTADT

Bebauungsplan Nr. 315
„Blumenstraße / Bahnhofstraße“

Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB



Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planvorgaben 4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 4
1.2 Planerische Rahmenbedingungen 4
1.2.1 Flächennutzungsplan 4
1.2.2 Regionalplanung 5
1.2.3 Vorhandene Bebauungspläne und Satzungen 5

2 Planverfahren 6

3 Ausgangssituation und Planungsziel 7
3.1 Beschreibung des Planungsraums 7
3.2 Anlass und Planungserfordernis 8
3.3 Ziele des Bebauungsplans 9

4 Planinhalte 10
4.1 Art der baulichen Nutzung 10
4.1.1 Kerngebiet 10
4.1.2 Urbane Gebiete 12
4.2 Maß der baulichen Nutzung 13
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 13
4.2.2 Baulinien 14
4.2.3 First- und Traufhöhen 14
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise 17
4.4 Verkehr 17
4.4.1 Äußere und innere Erschließung 17
4.4.1.1 Verkehrsflächen öffentlicher Zweckbestimmung 18
4.4.2 Öffentlicher Nahverkehr 18
4.4.3 Rad- und Fußgängerverkehr 18
4.4.4 Ruhender Verkehr 18
4.4.4.1 Stellplätze, Garagen und Parkbauten/Tiefgaragen 18
4.5 Lärmschutz 19
4.5.1 Lärmschutzfestsetzungen 19
4.6 Ver- und Entsorgung 21
4.6.1 Versorgung 21
4.6.2 Entsorgung 21
4.7 Begrünungsfestsetzungen 22
4.7.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen 22
4.7.2 Stellplätze, offene Garagen (Carports) und Tiefgaragen 22
4.7.3 Begrünung Flachdachflächen und Tiefgaragen 22
4.8 Gestaltungsvorschriften 23
4.8.1 Integration der Gestaltungssatzung der Stadt Lippstadt 23
4.8.2 Dachformen und Dachneigung 24
4.8.3 Baukörper/Historische Parzellenstruktur 25
4.8.4 Einfriedungen 25
4.8.5 Garagen und Carports 27
4.9 Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz 27
4.10 Hochwasserschutz 28
4.11 Altlasten 29

5 Auswirkungen der Planung 29
5.1 Naturschutz- und Landschaftspflege 29
5.1.1 Naturschutzrechtliche Abwägung 29
5.2 Artenschutzbelange 30
5.3 Immissionsschutz 31

5.3.1 Verkehrslärm durch Straße und Schiene 31
5.3.2 Gewerbelärm 33
5.4 Gemeinbedarfsfolgeeinrichtungen 33
5.5 Bodenordnung 33
5.6 Kosten 33

6 Flächenbilanz 34

7 Abbildungsverzeichnis 35

8 Quellenverzeichnis 35

9 Anlagenverzeichnis 35

1 Allgemeine Planvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 315 „Blumenstraße / Bahnhofstraße“ wird, wie in der Abbildung dargestellt, abgegrenzt.

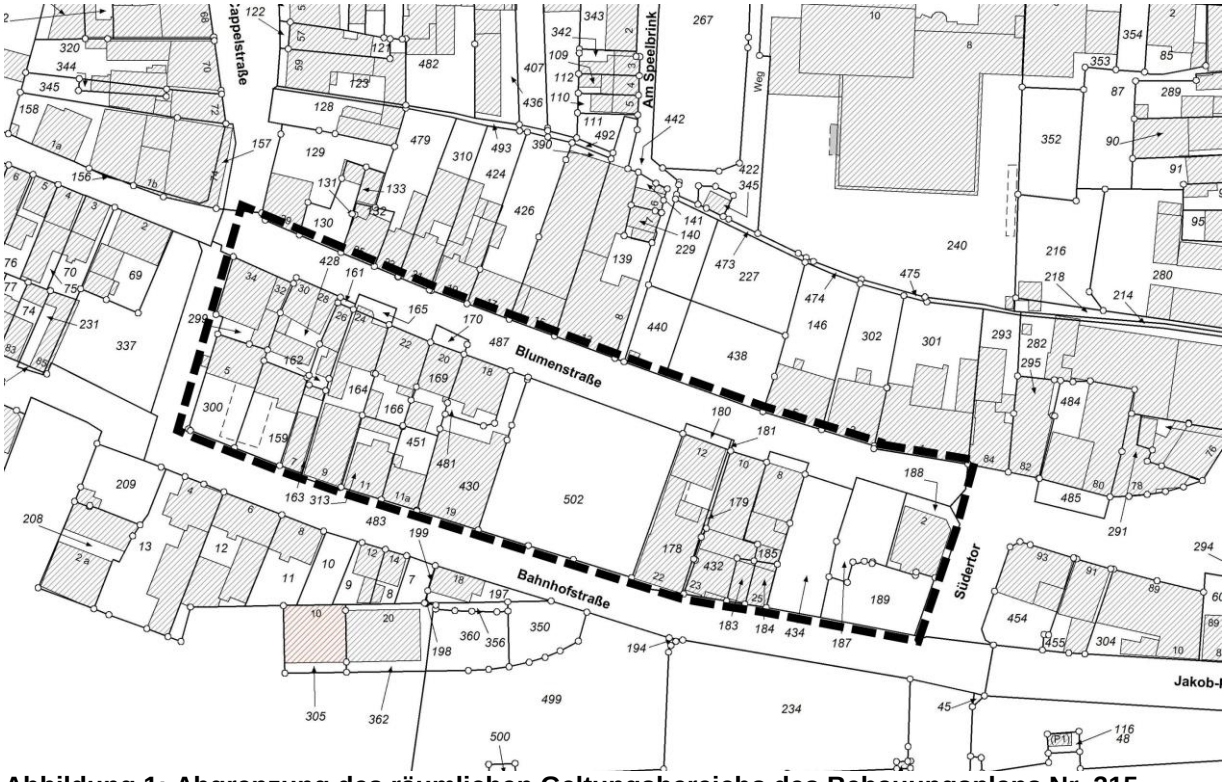


Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 315

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

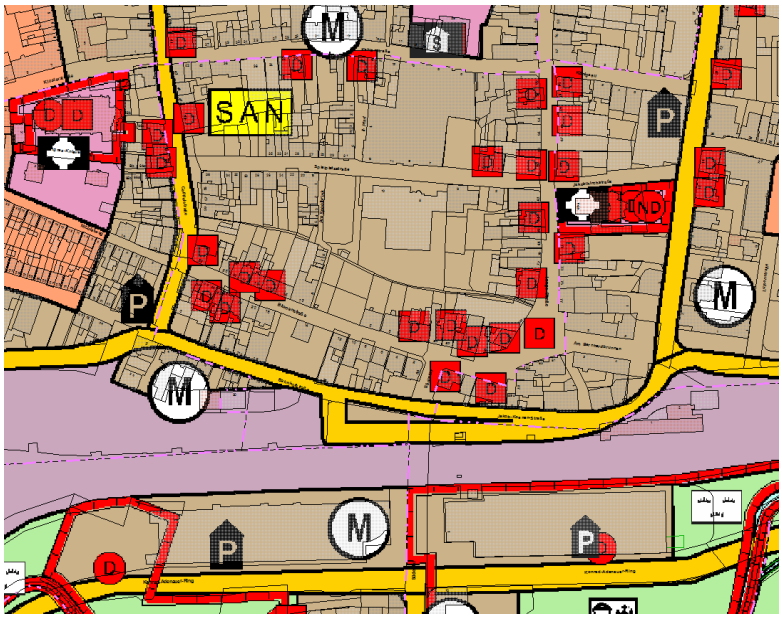


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

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.

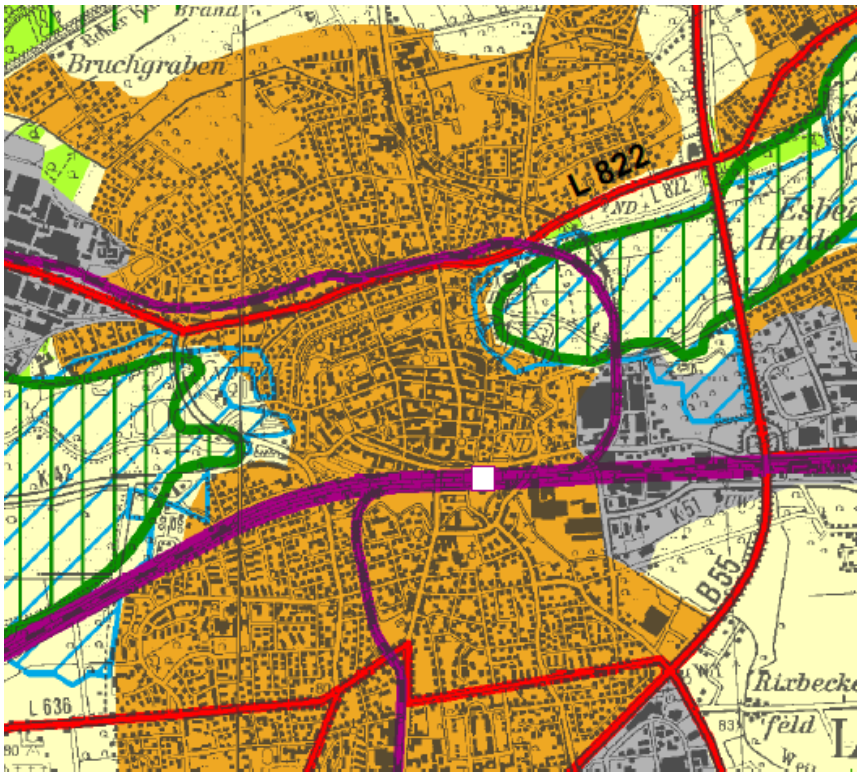


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg

1.2.3 Vorhandene Bebauungspläne und Satzungen

Das Bebauungsplangebiet umfasst den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 136 „Satzung über die zulässige Nutzung von Grundstücken und Gebäuden im Kernstadtbereich“ und grenzt an den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“ an. Der Bebauungsplan Nr. 315 ersetzt den Bebauungsplan Nr. 136 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 315.

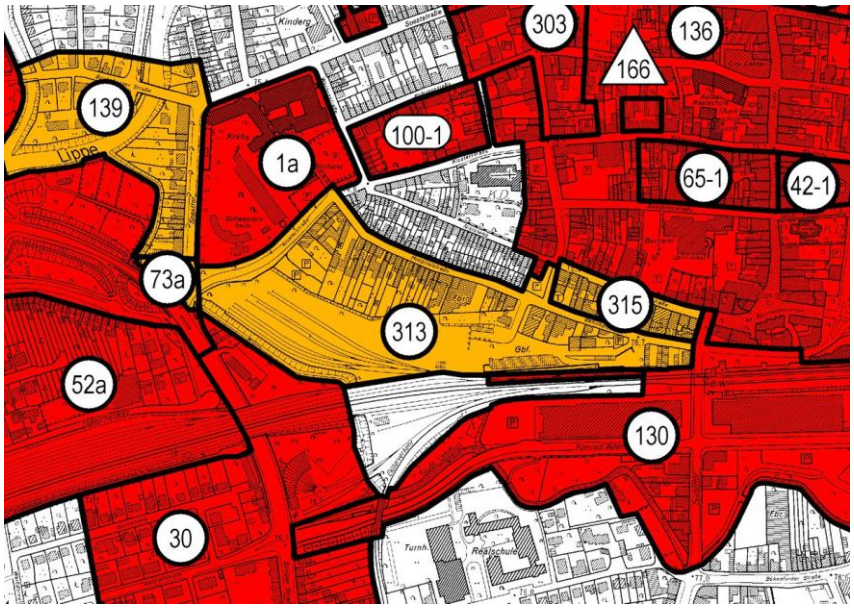


Abbildung 4: angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 315 liegt im Geltungsbereich der Gestaltungs- und Werbesatzung der Stadt Lippstadt. Diese Satzungen gelten fort soweit im Bebauungsplan keine Ausnahmen bestimmt sind.

2 Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat in der Sitzung vom 27.08.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 „Blumenstraße / Bahnhofstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2015 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 136 „Satzung über die zulässige Nutzung von Grundstücken und Gebäuden im Kernstadtbereich“ im Aufstellungsgebiet bei Rechtsverbindlichkeit.

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB („Bebauungsplan zur Innenentwicklung“) durchgeführt, welches erhebliche Verfahrenserleichterungen bringt (u.a. einstufiges Behördenbeteiligungsverfahren, Verzicht auf formale Umweltprüfung, etc.). Das Verfahren nach § 13 a BauGB entbindet jedoch nicht von einer formalen Bürgerbeteiligung und der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan.

Eine Durchführung nach § 13 a BauGB ist möglich, da sich der Bebauungsplan im Innenbereich gem. § 34 BauGB befindet und das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegt. Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau sowie die Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind Ziel der Bebauungsplanung. Die historische Bausubstanz im innerstädtischen Bereich soll erhalten und eine Neubebauung behutsam eingepasst werden. Brach liegende Flächen (Baulücken) sollen durch den Bebauungsplan wieder nutzbar gemacht werden.

Die zulässige Grundfläche liegt unter 20 000 qm. Es werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung entsteht. Es werden auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Ein Ausgleich von Eingriffen ist gem. §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht er-

forderlich, soweit die Eingriffe in bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist in einem Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB der Fall.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 04.09.2017 bis 06.10.2017 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 02.09.2017 in der Tageszeitung „Der Patriot“.

Am 11.12.2017 wurde durch den Rat der Stadt Lippstadt der Beschluss einer Veränderungssperre gefasst und am 16.12.2017 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

3 Ausgangssituation und Planungsziel

3.1 Beschreibung des Planungsraums

Das Plangebiet wird im Westen begrenzt durch die Cappelstraße, im Norden durch die Blumenstraße, im Osten durch die Unterführung Südertor und im Süden durch die Bahnhofstraße.

Das Bebauungsplangebiet liegt im historischen Ortskern von Lippstadt und grenzt mit dem östlichen Teil direkt an die Fußgängerzone an. Durch die Lage direkt an der Unterführung Südertor bildet der Bereich den Abschluss der Fußgängerzone. Das Plangebiet ist überwiegend dicht bebaut und besitzt eine große Baulücke, die aus der Vereinigung von 3 Flurstücken entstanden ist. Die bislang am Südertor vorhandene Baulücke wird derzeit bebaut. Die Gebäude stehen trauf- oder giebelständig direkt an der Straßenbegrenzung. Die Bauhöhen, Dachformen und Geschossigkeiten sind sehr inhomogen und von einer Bebauung aus unterschiedlichen Epochen geprägt. Es sind zwei denkmalgeschützte Gebäude vorhanden. Die Geschossigkeit geht von ein bis vier Geschossen mit sehr unterschiedlichen Geschosshöhen. Es sind alle Arten von Dachformen (Flachdach bis Walmdach) vorhanden. Die Grundstücksstruktur ist außerhalb der Baulücke kleinteilig.

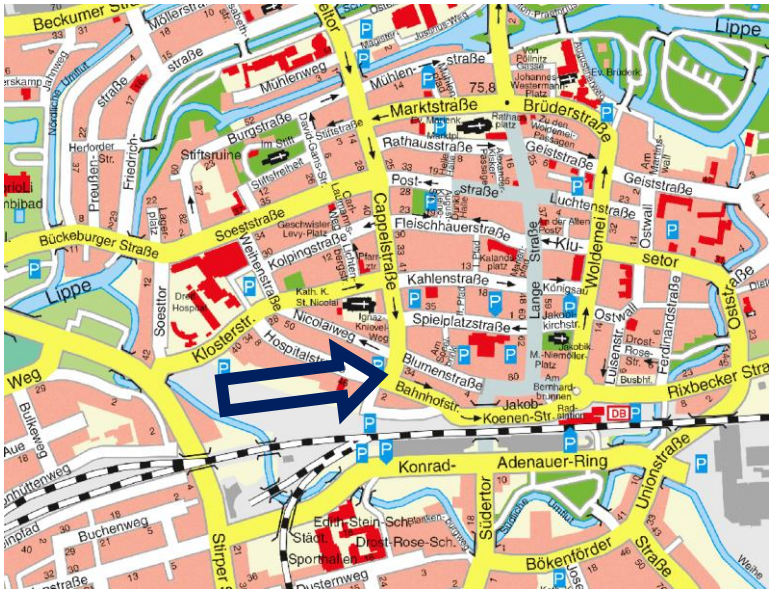


Abbildung 5: Auszug Stadtplan

Neben Wohnnutzungen befinden sich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und auch eine Tankstelle im Plangebiet.
Eine Begrünung ist fast ausschließlich im Straßenraum (Blumenstraße) vorhanden.

Abbildung 6: Auszug Luftbild 2017

3.2 Anlass und Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dem zentralen Innenstadtbereich von Lippstadt kommt aus stadtentwicklungspolitischer Sicht eine hohe Bedeutung zu. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns und damit des baukulturellen Erbes ist deshalb vordringliches Ziel der Stadtentwicklungsplanung.

Die Stadt Lippstadt hat deshalb 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 wurde 2015 überarbeitet und an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Die Gestaltungssatzung vom 25.06.2015 bildet seitdem die Grundlage für eine einheitliche Beurteilung der Bauvorhaben im historischen Altstadtbereich und soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt bzw. dort wo es sinnvoll ist ersetzt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 136 „Kernstadt “ wurde die zulässige Nutzung von Grundstücken und Gebäuden im Kernstadtbereich geregelt. Zielsetzung des seit 1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes war es, die Art der zulässigen Nutzung zu regeln, vor allem in Verbindung mit der Steuerung der Vergnügungsstätten.

Es hat sich gezeigt, dass die Gestaltungssatzung zwar einen einheitlichen Rahmen zur Beurteilung vorgeben kann, im Einzelfall jedoch durch ortsspezifische Festsetzungen ausgestaltet werden muss. Aus diesem Grund werden im Altstadtbereich nach und nach Bebauungspläne nach Erforderlichkeit aufgestellt. Im Plangebiet sind Baulücken (mittlerweile vereinigt zu einem Flurstück) und abgängige Gebäude vorhanden. Für diese Baulücken gingen Bauanträge ein, die in ihrer Ausprägung das historische Bild verändern würden und die über die Gestaltungssatzung und das „Einfügen“ nach § 34 BauGB nicht ausreichend gesteuert werden können. Die Baulücke, die zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens am Südertor bestand wurde im Laufe des Planverfahrens bereits wieder nach den Zielvorstellungen der Stadt Lippstadt für das Gebiet bebaut. Die Baulücken (Blumenstraße 14-16 und Bahnhofstraße 20/21) wurden zu einer großen Baulücke durch Grundstücksvereinigung zusammengeführt. Auch aufgrund der Planungsabsichten der Stadt das benachbarte Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes zu entwickeln, erfährt das bisher peripher liegende und in der Entwicklung abgefallene Quartier einen Entwicklungsschub.

Um für die zukünftige Entwicklung einen in den historischen Kontext passenden Rahmen vorzugeben, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3.3 Ziele des Bebauungsplans

Im Bebauungsplan Nr. 315 soll die Gestaltungssatzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt werden, 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.

Neben der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sollen detaillierte Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen und zur Überbaubarkeit der Freiflächen getroffen werden, um so die Innenstadt langfristig als Wohn- und auch Geschäftsstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln.

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 wird deshalb 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 Plangebiet soll im östlichen Teil den Endpunkt der Fußgängerzone darstellen und durch eine adäquate Bebauung den Bereich der Unterführung neu fassen. Das weitere Vordringen von nicht gebietsverträglichen Vergnügungsstätten soll mit dem Bebauungsplan zudem unterbunden werden.

Um die Blockinnenbereiche vom ruhenden Verkehr zu entlasten bzw. diesen verträglicher zu gestalten, sollen im Bebauungsplan Regelungen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs getroffen werden.

Folgende grundsätzliche Ziele werden deshalb mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 315 verfolgt:

- Erhalt der historischen Bausubstanz
- Behutsame Einpassung von neuer Bebauung in die historische bzw. denkmalgeschützte Bausubstanz
- Stärkung der Nutzungsmischung Wohnen / Gewerbe / Einzelhandel unter Ausschluss von nicht gebietsverträglichen Vergnügungsstätten
- Verbesserung der stadtklimatischen Situation
- Nachhaltige Neuordnung der Blockinnenbereiche unter behutsamer Abwägung der stadtklimatischen Aspekte und der Nachverdichtungsaspekte
- Fassung Endpunkt Fußgängerzone
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei steigenden Verkehrslärm der Bahn und durch den Neubau der Jakob-Koenen-Straße

Am 11.12.2017 wurde durch den Rat der Stadt Lippstadt eine Veränderungssperre erlassen. Eingegangene Bauanträge und Bauanfragen entsprachen nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen. Dies betraf sowohl die Höhenabwicklung, die Dachneigung und unangepasste Fassadengestaltungen.

4 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Kerngebiet

Für den an der zentralen Eingangslage in die Innenstadt gelegenen Bereich wird ein Kerngebiet festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und der Kultur.

a.) Allgemein zulässig sind danach

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten mit Ausnahme der unter c.) genannten Betriebe
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

b.) ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen die nicht unter a.) fallen

c.) nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende oder teilweise Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und / oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen / Spielcasinos) ist sowie Wettannahmestellen, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund steht
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende oder teilweise Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind
- Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) dienen sowie Sexshops, in denen Filme vorgeführt werden deren teilweiser oder überwiegender Zweck die Darstellung von Sexdarbietungen sind

Im Altstadtbereich von Lippstadt lassen sich unterschiedlich strukturierte Zonen herausfiltern. Die Lange Straße bildet als Fußgängerzone die Hauptgeschäftszone der Altstadt. Auch wenn es sich bei den Seitenstraßen zur Lange Straße um Einkaufszonen anderen Charakters handelt, so muss doch der Gesamtbereich Lange Straße mit den Seitenstraßen als die Kernzone Lippstadts für das Wirtschaftsleben, Dienstleistungsbetriebe und alle Einrichtungen zentralitätsfördernder Art herausgestellt werden. Die maßgebliche Nutzung in diesem Bereich kann als faktisches Kerngebiet mit Rathaus, Banken, Bücherei und Kaufhäuser im Sinne von § 7 BauNVO eingeordnet werden. Durch den erfolgten Ausbau der Südertorunterführung hat sich dieser Bereich weiter nach Süden ausgeweitet und soll bauplanungsrechtlich bis zu diesem Bereich gesichert und entwickelt werden. Aus diesem Grund bildet das Kerngebiet im Eckbereich Südertor / Blumenstraße / Bahnhofstraße den Abschluss dieser Entwicklung mit Begrenzung durch die Bahnlinie. Da dieser Bereich gegenüber Vergnügungsstätten und vorwiegend Spielhallen als empfindlich gilt, werden diese Betriebe durch Festsetzungen des Bebauungsplans in Analogie zum Kerngebiet MK 1 des Bebauungsplans Nr. 136 ausgeschlossen. Der ansprechenden Gestaltung dieses Bereiches als Eingangsbereich in die Innenstadt kommt besondere Bedeutung zu. Vergnügungsstätten dieser Ausprägung sind oft geprägt durch störende Außenwerbung und Gestaltung. Auch Bordellbetriebe und Sexshops mit Erotik-/Sexfilmangeboten bieten keine ansprechenden Außenflächen und tragen nicht zu einer attraktiven Gestaltung des Stadteingangs bei. Die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten und Sexshops wird im Bebauungsplan Nr. 136 räumlich differenziert geregelt und damit ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet (Siehe Begründung in Analogie zu Festsetzungen des Urbanen Gebietes Nr. 4.1.2)

Die Ecksituation in Angrenzung an die Fußgängerzone (Sackgasse) ist aufgrund der notwendigen Kfz-Frequenz keine geeignete Fläche für eine Tankstellennutzung. Deshalb wird diese Nutzung im Kerngebiet ausgeschlossen.

Neben den gewerblichen Nutzungen sollen dort Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und / oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke angesiedelt werden. Das Wohnen ist allgemein nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig und nur ausnahmsweise auch im Erdgeschoss. Bei den Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber gibt es keine räumlichen Einschränkungen.

4.1.2 Urbane Gebiete

Das Integrierte Handlungskonzept für die Altstadt sieht neben dem Wohnen einen ergänzenden urbanen Geschäfts- und Gastronomiestandort vor, der im Gegensatz zur Langen Straße durch die stadtverträgliche Erreichbarkeit mit dem PKW geprägt ist. Eine verträgliche Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe ist erklärtes städtebauliches Ziel für diesen Bereich. Abgeleitet aus dieser Zielvorstellung und der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur wird der gesamte Bereich des Plangebietes als „Urbanes Gebiet“ festgesetzt. Kennzeichnend für das Urbane Gebiet ist das Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei muss das Mischungsverhältnis nicht gleichwertig sein.

Im Bebauungsplan sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung nur in Kerngebieten zulässig sind und nicht zu den nachfolgend als unzulässig aufgeführten Vergnügungsstätten gehören.

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten deren überwiegende oder teilweise Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und / oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielkasinos) ist sowie Wettannahmestellen, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund steht
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende oder teilweise Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind.
- Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von Sexartikeln (Sex-shops) dienen sowie Sex-shops, in denen Filme vorgeführt werden deren teilweiser oder überwiegender Zweck die Darstellung von Sexdarbietungen sind.

In den Obergeschossen des Planungsbereichs ist das Wohnen derzeit nahezu die Regel. Einige Häuser dienen ausschließlich Wohnzwecken. Es ist im Gebiet bereits eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und kulturellen Einrichtungen sowie Gaststätten vorhanden. Diese Nutzungsmischung soll zur Schaffung eines urbanen und lebendigen Quartiers weiterentwickelt und gestärkt werden.

Eine Ausnahme aus dem Katalog der nach § 6a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen betrifft die Vergnügungsstätten. Im Plangebiet sollen nicht alle „nichtkerngebietstypischen“ Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Vergnügungsstätten, die die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und / oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielkasinos) sowie Wettbüros, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund steht, sind nicht zulässig.

Des Weiteren sind generell keine Vergnügungsstätten zulässig, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind. Unzulässig sind weiterhin Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops und Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sex-shops) Filme vorgeführt werden, die die Darstellung von Sexdarbietungen zum Inhalt haben.

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. 315 übernimmt diese städtebauliche Konzeption zu den Vergnügungsstätten und deshalb auch die Inhalte der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 136 zu den Vergnügungsstätten.[1]

4.2 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.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bereich des Kerngebietes wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Aufgrund der geringen Grundstückstiefe und der notwendigen Bildung von Raumkanten entlang der Straßenbegrenzungslinien wird das Höchstmaß für das Kerngebiet hier voll ausgeschöpft. Ein Ausgleich der hohen Versiegelung wird durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen gewährleistet.

---

[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.

Für das Urbane Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Höchstmaß nach der Baunutzungsverordnung. Aufgrund der Kleinteiligkeit der vorhandenen Grundstückszuschnitte ist eine sinnvolle Bebaubarkeit unter Beibehaltung der historischen Bezüge (Blockrandbebauung) ansonsten nicht ausreichend möglich. Das Vorliegen von städtebaulichen Gründen für eine Überschreitung des Höchstmaßes der GRZ ist nicht ersichtlich und auch nicht städtebauliches Ziel der Planung.

4.2.2 Baulinien

Entlang der Erschließungsstraßen werden Baulinien zur Schaffung einer geschlossenen Raumkante festgesetzt. Damit sollen historische Raumbezüge aufgegriffen werden. Gemäß § 23 BauNVO muss bei Festsetzung einer Baulinie auf diese Linie gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4.2.3 First- und Traufhöhen

Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung wird im Plangebiet eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Auf die Festsetzung von Geschossigkeiten wurde verzichtet, da dies zu stark unterschiedlichen Gebäudehöhen aufgrund der historischen Bausubstanz führt.

Die Traufhöhe wird durch ein Mindestmaß und ein Höchstmaß definiert. Die minimale bzw. maximale Traufhöhe wird definiert durch die Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der aufgehenden Fassadenfläche und der Außenhaut der Dachfläche mit dem Bezugspunkt.

Die maximale Firsthöhe wird bestimmt durch den höchsten Punkt der Dachflächen.

Der Bezugspunkt wird bestimmt durch die nächstgelegene Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.

Durch die Begrenzung der Traufhöhen, soll ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet werden. Das Mindestmaß für Traufhöhen wird festgesetzt, damit keine unangepassten eingeschossigen Gebäude entstehen.

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), werden 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.

Durch die Höhenversprünge in den zulässigen Gebäudehöhen soll auf den vorhandenen Gebäudebestand Rücksicht genommen und die behutsame Einpassung von Neubebauungen in den historischen Kontext gewährleistet werden.

Im Folgenden werden die Höhenfestsetzungen anhand der Fassadenabwicklungen erläutert.

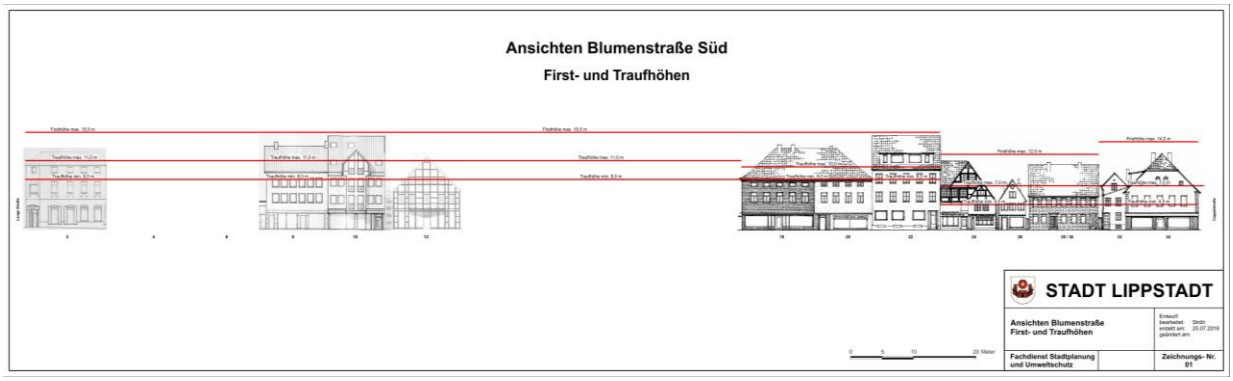


Abbildung 7: Gesamtfassadenabwicklung Blumenstraße

Abbildung 8: Abwicklung Blumenstraße mit Darstellung zulässiger First- und Traufhöhen (abschnittsweise)

Baulücke im Bau

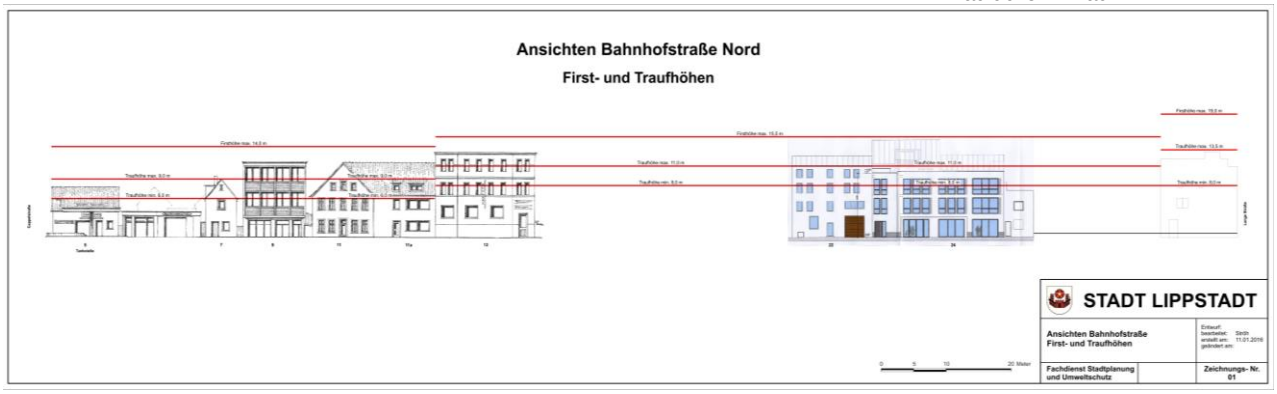


Abbildung 9: Gesamtfassadenabwicklung Bahnhofstraße

Abbildung 10: Abwicklung Bahnhofstraße mit Darstellung zulässiger First- und Traufhöhen (abschnittsweise)

Die Gebäudehöhe an der Ecksituation Südertorunterführung greift die Festsetzung einer Traufhöhe von 8-13,5 Metern und einer Firsthöhe von 19 Metern die Maßstäblichkeit der gegenüberliegenden Bebauung auf und bildet so die Torsituation als Eingangsbereich in die Innenstadt ab.

In den sich in der Blumenstraße angliedernden Bereichen wird eine Traufhöhe von 8 bis 11 Meter festgesetzt. Dies greift die minimale untere und maximale obere Traufhöhe der Bestandsgebäude in der Blumenstraße auf. Die Firsthöhe von 15,5 Metern orientiert sich am Bestand der Blumenstraße 10 und ermöglicht einen sichtbaren Höhenversprung zum Eckgebäude Am Südertor. Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude Blumenstraße Nr. 24 und 28-30 wird die zulässige Trauf- und Firsthöhe reduziert und geht auf den historischen Bestand ein. Damit soll ein Anreiz zur Erhaltung der historischen Bausubstanz gegeben werden. Im Übergangsbereich Blumenstraße 18-22 ist die maximale Traufhöhe am Bestand des Gebäudes Nr. 22 orientiert und die minimale am Bestand der Gebäude Nr. 18-20 bzw. 10. Die Traufhöhen werden deshalb auf mindestens 8 und maximal 10 m festgesetzt. Damit wird ein harmonischerer Übergang zu den denkmalgeschützten Gebäuden ermöglicht und gleichzeitig das Spannungsverhältnis von hoher und niedriger Bebauung, wie dies für Lippstadt typisch ist, aufrechterhalten.

In der Ecksituation Blumenstraße/Cappelstraße ist im Übergang zur südlichen Bebauung der Bahnhofstraße wieder eine größere Firsthöhe möglich, erfolgt jedoch in Anlehnung an die vorhandene Bebauung. Diese First- und Traufhöhen ziehen sich bis in Bahnhofstraße hinein und ermöglichen an der Ecke Bahnhofstraße/Cappelstraße bei evtl. Entfall der vorhandenen Tankstelle eine höhere Grundstücksausnutzung und schafft ein Gegenstück zu der in der Bahnhofstraße gegenüberliegenden Bebauung Bahnhofstraße 4-8.

Die vorhandenen Flachdachgebäude in der Bahnhofstraße stellen ehemalige Fabrikgebäude dar und werden damit auf den Bestand reduziert. Eine weitere Aufstockung durch Dachgeschosse ist nicht möglich. Flachdachgebäude sind im historischen Kernbereich nach der Gestaltungssatzung nicht vorgesehen. Die vorhandene Baulücke soll durch Steildächer ergänzt werden, um so den historischen Kernstadtbereich darzustellen und weiter abzurunden. Ein „Ausfransen“ an den Eckbereichen soll verhindert werden.

Eine minimale Traufhöhe von 6 Metern in der westlichen Bahnhofstraße und 8 Metern (im Bereich ohne gegenüberliegende Bebauung) in der östlichen Bahnhofstraße wurde in Verbindung mit einer geschlossenen Bebauung auch festgesetzt, um durch die Schaffung eines höheren Gebäuderiegels der dahinter liegenden Bebauung Schutz vor Verkehrslärm (Bahnlärm und Lärm durch die Jakob-Koenen-Straße) zu bieten.

Im Bereich des Kerngebietes in der Bahnhofstraße wird im Übergang zum Eckbereich Südertor die zulässige Firsthöhe wieder auf 15,5 Meter erhöht und die Traufhöhe ebenfalls auf 8 bis 11 Meter, um so annähernd gleiche Trauf- und Firsthöhen wie in der Blumenstraße zu erreichen und das Eckgebäude so einzurahmen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Kombination aus der Festsetzung von Baulinien und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Diese bestimmt die zulässigen Gebäudetiefen. Auf die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze wurde aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte verzichtet, um den Bauherren größtmögliche Variationsmöglichkeiten zu bieten und auf der anderen Seite eine straßenseitig grenzständige Bebauung zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten. Vorhandene Baukörper genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen werden erst bei Abriss und Neubebauung von Grundstücken wirksam.

Zur Aufnahme der historischen Gebäudeabwicklungen wurde eine Baulinie entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt. Auf die Baulinie muss gemäß § 2 Abs. 2 BauNVO gebaut werden. Lediglich ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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 geschlossene Bebauung unterstützt die Schaffung eines Lärmschutzriegels zur Bahn und zum geplanten Neubau der Jakob-Koenen-Straße und ermöglicht beruhigte Blockinnenbereiche.

4.4 Verkehr

4.4.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet liegt im historischen Kernstadtbereich von Lippstadt und ist bis auf wenige Grundstücke (Flurstück 502) fast vollständig bebaut. Alle Grundstücke sind durch umlaufende Straßen erschlossen.
Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zur Bahn und im Einwirkungsbereich der sich in Planung befindlichen Verlängerung der Jakob-Koenen-Straße. Grundlage dazu bil-

det der Bebauungsplan Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“. Die Aufstellung erfolgt derzeit parallel zum Bebauungsplan Nr. 315.

4.4.1.1 Verkehrsflächen öffentlicher Zweckbestimmung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene umliegende öffentliche Verkehrsfläche gegeben. Die Blumenstraße wird als Verkehrsfläche öffentlicher Zweckbestimmung festgesetzt. Eine weitere innere Erschließung ist nicht erforderlich.

4.4.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet wird durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Die Haltestellen befinden sich in der Cappelstraße (Haltestelle Nicolaiweg), der Hospitalstraße und am Bernhardbrunnen. 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. Der Busbahnhof als Knotenpunkt des ÖPNV liegt in räumlicher Nähe.

4.4.3 Rad- und Fußgängerverkehr

Aufgrund der geringen Grundstückstiefen ist die Erschließung für Rad- und Fußgängerverkehr über die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend gegeben. Eine weitergehende Erschließung ist nicht erforderlich und aufgrund der Bestandsbebauung auch nicht möglich.

4.4.4 Ruhender Verkehr

4.4.4.1 Stellplätze, Garagen und Parkbauten/Tiefgaragen

Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse unterhalb oder oberhalb der Geländeoberflächen (Parkbauten / Tiefgaragen) sind im gesamten Plangebiet zulässig. Eine alleinige Nutzung eines Grundstücks für diese Nutzungen ist jedoch unzulässig. Die Errichtung unschöner reiner Garagen- und Stellplatzgrundstücke im Innenstadtbereich soll so vermieden werden. Ebenso soll die öffentliche Einsehbarkeit der Stellplätze und Garagen verringert werden, indem ein Mindestabstand von der umliegenden öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 7 Metern festgesetzt wird.

Garagen sind aus stadtgestalterischen Gründen nur als offene Garagen (Carports) zulässig. Geschlossene Garagen sind generell unzulässig. Die Carports sind zu begrünen.

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 (siehe Punkt 4.7 der Begründung) werden die Voraussetzungen geschaffen, die Blockinnenbereiche optisch aufzuwerten und eine Verbesserung des Stadtklimas herbeizuführen. Ein gewisser Ausgleich zur verdichteten Bauweise wird so gewährleistet.

4.5 Lärmschutz

4.5.1 Lärmschutzfestsetzungen

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zur vorhandenen Bahntrasse und im Einwirkungsbereich der neu zu bauenden Jakob-Koenen-Straße. Es ist davon auszugehen, dass die Trasse im Prognosehorizont des Bebauungsplans Nr. 315 fertiggestellt ist. Die Auswirkungen müssen deshalb im Bebauungsplan Nr. 315 berücksichtigt und Maßnahmen zur Lärmvorsorge getroffen werden. Die Jakob-Koenen-Straße wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“ verwirklicht und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 315. Da die Jakob-Koenen-Straße neben der Erschließungsfunktion des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes auch eine Verbindungsfunktion aufweist, ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbelastung der vorhandenen Straßen ändern wird. Eine Zunahme des Verkehrs wird auf der vorhandenen Jakob-Koenen-Straße prognostiziert. Die Belastung der im Süden an das Plangebiet angrenzenden Bahnhofstraße wird gemäß der Prognose abnehmen. Hauptlärmverursacher wird jedoch die vorhandene Bahntrasse sein, auf der im Prognosehorizont eine Verdichtung des Schienenverkehrs, vor allem beim Güterverkehr nachts, zu erwarten ist.

Aufgrund der Prognosebelastungen im Schienenverkehr und durch den Bau der Jakob-Koenen-Straße wurden bestimmte Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung für das Plangebiet berechnet. Diesen Lärmpegelbereichen werden verschiedene maßgebliche Außenlärmpegel zugeordnet. Da in Bezug auf die Lärmbelastung durch die Zunahme des Schienengüterverkehrs der Nachtzeitraum zum Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse maßgeblich ist, werden die Lärmpegelbereiche für diesen Zeitraum als Grundlage zur Ausgestaltung der Gebäude genommen. Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen müssen deshalb Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind (Aufenthaltsräume) bestimmte Bauschalldämmmaße ($R'_{w,\ ges}$) für die Außenbauteil der Gebäude einschließlich der Fenster aufweisen. Diese bestimmen sich nach der Raumart, der DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 und dem Lärmpegelbereich in Verbindung mit dem zugeordneten Maßgeblichen Außenlärmpegel. Werden schutzbedürftige Räume an der Außenwand zur Bahnhofstraße, Südertorunterführung oder zur Cappelstraße hin angeordnet und liegen höhere Außengeräuschpegel als 50 dB(A) zur Nachtzeit vor, sind für diese Räume zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Werden Rollladenkästen eingebaut, sind auch diese schallgedämmt auszubilden. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist deshalb bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.

Da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch vorgelagerte Baukörper erreicht werden können, besteht die Möglichkeit die Einhaltung der Werte in diesem Fall durch einen Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109-01, Ausgabe 2018-01 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80

Abbildung 11: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichem Außenlärmpegel nach DIN 4109-1

Abbildung 12: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 bezogen auf den Nachtzeitraum 3. OG (Oberkante Fenster =12m)

Ziel des Bebauungsplans ist es auch in den Außenbereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern und zu schaffen. Es sollten deshalb Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen vorhanden sein, bei denen die Lärmbelastung von 60 dB(A) nicht überschritten wird. Zur Lärmquelle zugewandten Seite (gemeint sind die Cappelstraße, Bahnhofstraße und die Südertorunterführung) sind deshalb nur solche Außenwohnbereiche zulässig, die eine Alternative auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude haben oder bei denen der Nachweis geführt wurde, dass durch eine abschirmende Bebauung ausreichender Lärmschutz am Tage vorhanden ist. Im schalltechnischen Gutachten wurde die Einhaltung der Außenlärmpegel bei einer abschirmenden Bebauung nachgewiesen. In den Bereichen, die im Schallimmissionsplan (tags) in orange dargestellt sind, ist ausreichender Schallschutz für die Außenwohnbereiche gegeben. In allen anderen Bereichen gelten die textlichen Festsetzungen. Der Erhalt der abschirmenden Bebauung zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann gegebenenfalls durch den Erlass von städtebaulichen Geboten gesichert werden.

Abbildung 13: Schallimmissionen im Beurteilungszeitraum tags 6:00-22:00 Uhr, 1. OG

Lärmabgewandt sind solche Außenwände, die in einem Winkel von über 100 Grad zur Straßenachse der lärmverursachenden Straßen (Cappelstraße, Bahnhofstraße, Südertorunterführung) erbaut sind.

Durch die Umsetzung dieser Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplangebiet sowohl innerhalb der Gebäude als auch außerhalb in den Aufenthaltsflächen gewährleistet werden.

4.6 Ver- und Entsorgung

4.6.1 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.

4.6.2 Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation.

4.7 Begrünungsfestsetzungen

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen dienen insgesamt der Verbesserung der stadtklimatischen Situation, des Stadtbildes sowie der Landschaftspflege. Die biologische Vielfalt kann durch die Pflanzmaßnahmen verbessert werden. Ein Beitrag zum Bodenschutz sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts und zum Hochwasserschutz wird geleistet. Durch die Begrünungsmaßnahmen können vorhandene Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

4.7.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen und nicht für Stellplätze vorgesehenen Flächen sind gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten und zu begrünen. Damit wird einer vollständigen Versiegelung des Grundstücks entgegengewirkt.

4.7.2 Stellplätze, offene Garagen (Carports) und Tiefgaragen

Stellplätze, Carports und die Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Tiefgaragen sind wasserdurchlässig anzulegen.

Mindestens 50 % der oberirdischen Stellplätze sind mit Pergolen zu überdachen und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Für Stellplätze, die nicht mit Pergolen eingedeckt werden, sind pro angefangene 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Der Stammumfang (STU) muss 14-16 cm betragen. Alternativ kann auch auf die Gestaltung mit Pergolen verzichtet werden und pro angefangene 4 Stellplätze ein Baum der gleichen Größenordnung gepflanzt werden. Mit dieser Festsetzung wird eine ausreichende Verschattung versiegelten Flächen gewährleistet und das Stadtklima verbessert. Zusätzlich trägt die Begrünung zu einer Verbesserung des Stadtbildes bei. Durch die mögliche Alternative zur Bepflanzung von Pergolen wird den Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum gewährleistet.

4.7.3 Begrünung Flachdachflächen und Tiefgaragen

Flachdachflächen[2] mit einer Dachneigung unter 5 Grad, soweit sie nicht ausnahmsweise als Terrasse genutzt werden, flach geneigte Pultdachflächen von 5 bis unter 15 Grad sowie Tiefgaragen sind auf mindestens 70% der Dachfläche dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Mit der Festsetzung von 70% verbleiben den Bauherren noch ausreichend Spielräume für eventuell notwendige technische Aufbauten. Dabei ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm erforderlich, um eine nachhaltige Bepflanzung zu gewährleisten. 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 bedingt ausgleichende Wirkung. Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit

[2] ausnahmsweise zulässig auf Hauptdachflächen nur, wenn sie sich nicht auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Dachflächenseite befinden und dann auch nur als untergeordneter Teil der Dachfläche. Bei Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von 15 m² sind Flachdachflächen ausnahmsweise zulässig.

Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepassten Tiere und Pflanzen darstellen. Des Weiteren wird die Verdunstung begünstigt und die Menge des anfallenden Niederschlagswassers 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. Die Kanalisation wird somit bei Regenereignissen entlastet. Eine extensive Begrünung von flach geneigten 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 angesehen.

Alternativ zur Dachbegrünung kann eine Begrünung auch als Fassadenbegrünung oder als Hängebegrünung mit dem Faktor 1,5 der Fläche der zu begrünenden Dachfläche ausgeführt werden. Bei der Flächenermittlung ist die zur Begrünung vorgesehene Fassadenfläche abzüglich der Fassadenöffnungen zu 70 % anzurechnen, da nicht davon auszugehen ist, dass außerhalb der Fassadenöffnungen eine vollflächige Bepflanzung entsteht. Pro laufenden Meter Wandlänge ist eine rankende oder schlingende mehrjährige Kletterpflanzen bzw. Hängepflanze zu pflanzen. Die Pflanzabstände sind erforderlich, um eine ausreichend dichte Bepflanzung zu erhalten. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 0,5 m³ pro Kletter-/Hängepflanze betragen. Damit soll gewährleistet werden, dass ausreichend Wurzelraum zur dauerhaften Entwicklung der Kletter- bzw. Hängepflanze vorhanden ist. Dies kann auch in Form von Hochbeeten erfolgen.

Auch Fassadenbegrünungen/Hängebegrünungen tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas und können ebenfalls Nahrungs- und Lebensraumgrundlage z. B. für Insekten bieten. Daneben leisten Sie einen Beitrag zu Stadtbildgestaltung.

4.8 Gestaltungsvorschriften

4.8.1 Integration der Gestaltungssatzung der Stadt Lippstadt

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. 315 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 zufriedenstellenden stadtgestalterischen Wertigkeiten gewährleistet. Die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Lippstadt vom 25.06.2015 gelten weiterhin im Regelungsbereich des Bebauungsplans Nr. 315. Besonders wichtige Regelungen wurden explizit unter Punkt „II. Gestaltungsvorschriften“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Werden im Bebauungsplan Nr. 315 aufgrund der örtlich vorhandenen Besonderheiten Ausnahmen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung getroffen, sind diese unter Punkt „II. Gestaltungsvorschriften“ der textlichen Festsetzungen aufgeführt und anzuwenden. Abweichungen von der Gestaltungssatzung sind in den textlichen Festsetzungen gesondert als Ausnahme gekennzeichnet. Damit wird gewährleistet, dass Regelungsinhalte mit konkretem örtlichem Bezug vorliegen und die Gestaltung von Bauvorhaben genauer gesteuert werden kann.

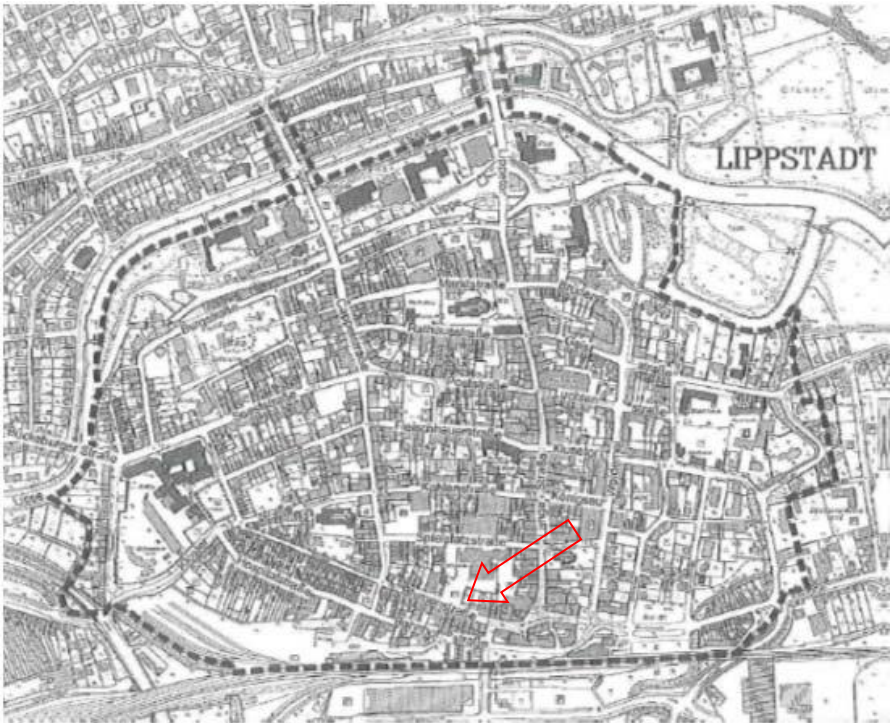


Abbildung 14: Abgrenzung Gestaltungssatzung der Stadt Lippstadt

4.8.2 Dachformen und Dachneigung

Neben der Festsetzung der First- und Traufhöhen wurde als Gestaltungsvorschrift die Art der Dachform mit aufgenommen. Als Dachform ist das Steildach mit einer Dachneigung von mindestens 45° zulässig. Die Neigungen eines Dachs in Giebelstellung sind symmetrisch auszuführen. Für die Hauptdachflächen werden in Anlehnung an die umliegende Bebauung und in Bezug auf die Erhaltung des historischen Stadtbildes alle Formen von Sattel-, Mansard- und Walmdächern als zulässig festgesetzt. Dies gilt auch für Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchhäuser. Die Dachneigung von Mansarddächern beträgt 65° +/- 5°, im oberen Teil 35° +/- 5°. Walmdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 40° bis maximal 50° auszubilden. Die Dachformen orientieren sich an der Gestaltungssatzung und damit an den örtlichen Bautraditionen. Ein harmonisches Bild der Dachlandschaft soll damit gewährleistet werden. Im historischen Stadtkern sind vorwiegend steile Satteldächer mit einer Dachneigung von mehr als 45° prägend. Die zusätzlich zulässigen Mansard- und Walmdächer greifen die Formenvielfalt der Altstadt auf und geben dem Bauherren Gestaltungsspielraum. Die

festgesetzten Neigungen der Mansarddächer im oberen und unteren Teil und der Walmdächer lassen eine Bandbreite zu, die noch eine historisch erkennbare Ausprägung vermitteln.

Ein Merkmal bei historischen Gebäuden ist ebenfalls das Vorhandensein einer gleichen Dachneigung. Dies wird insbesondere bei giebelständigen Gebäuden sichtbar und wird deshalb als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Unterschiedliche Dachneigungen zerstören die historisch proportional ausgewogene Dachlandschaft. Flach- und Pultdachflächen sind im historischen Kontext untypisch und deshalb nicht zulässig, wenn sie an den öffentlichen Straßenraum angrenzen und damit sichtbar werden können. Eine Ausnahme besteht lediglich für Nebengebäude bis 15m² und für die rückwärtigen Teile der Hauptdachflächen, die nicht direkt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen. Bei Sattel-, Mansard- oder Walmdächer ist dies die Dachhälfte, die nicht an der Straßenbegrenzungslinie liegt. Bei den Hauptdachflächen darf dies jedoch nur ein untergeordneter Teil der Dachfläche sein. Durch die Begrenzung wird verhindert, dass der Gesamteindruck als Flach- oder Pultdachgebäude vermieden wird.
Diese Flach- und Pultdachflächen müssen jedoch dann begrünt werden oder dürfen ausnahmsweise als Terrasse genutzt werden. Damit soll eine flexible Ausnutzung des Gebäudes bei gleichzeitiger Wahrung der historischen Formensprache gewahrt bleiben. Ein Beitrag zum Klimaschutz wird zusätzlich durch die Begrünung der Dachflächen bewirkt.

4.8.3 Baukörper/Historische Parzellenstruktur

Im Plangebiet gibt es mittlerweile nur noch eine große Baulücke. Durch die Vereinigung mehrerer Parzellen ist eine große nicht der historischen Parzellenstruktur entsprechende Parzelle entstanden. Soll diese neu bebaut werden, oder entstehen in den übrigen Bereichen durch Vereinigung neue Parzellen, sind die historischen Parzellenstrukturen in der Fassade abzubilden und zum öffentlichen Raum sichtbar zu machen. Auch alle anderen zusammenhängenden Baukörper sind zu gliedern. Es sollen dadurch verhindert werden, dass große einheitliche Baustrukturen entstehen, die nicht dem historischen Kontext entsprechen.

4.8.4 Einfriedungen

Baulücken sind generell nach der Gestaltungssatzung der Stadt Lippstadt bis auf eine eventuell notwendige Zufahrtbreite von 4 Metern aus stadtgestalterischen Gründen einzufrieden. Damit soll der geschlossene Blockrandcharakter im historischen Bezug beibehalten werden. Als Materialen sind Mauern aus ortstypischen Materialien (Grünsandstein, Ziegel- und verputzte Mauern) erlaubt. Ebenfalls zulässig sind historisch belegte Metallgitterzäune oder schlichte, moderne Metallgitterzäune. Eine weitere Gestaltungsoption bildet die Grundstückseinfriedung mit Hecken. Ortsuntypisch und das historische Bild störend sind Zäune aus Draht oder Drahtgeflechte sowie Holzzäune. Die Höhe der Einfriedungen darf dabei 1,20m nicht überschreiten, um keine uneinsehbaren Grundstücksbereiche zu erhalten.

Die Einfriedungen dienen insbesondere dazu unschöne Stellplatzanlagen mit Ausnahme der Zufahrten gegenüber dem öffentlichen Raum abzuschirmen. Aufgrund der entstandenen durchgängigen Grundstücksstruktur (von der Blumenstraße zur Bahnhofstraße) kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Grundstücke nur von einer Straßenseite erschlossen werden. Um den Eindruck einer geschlossenen Front ent-

lang der Grundstücksgrenze zu erreichen, wurden Festsetzungen für breitere Baulücken getroffen. Bei einer Breite der Baulücke von 7 Metern sind Mauern zu errichten oder die Baulücke mit einer Hecke zu bepflanzen. Als Höhe wird 1,80 bis 2,10m festgesetzt. Ab einer Breite von 7 Metern kann davon ausgegangen werden, die vorhandene Baulücke sinnvoll bebaut werden kann und diese als solche auch wirksam wird. Da mit dem Bebauungsplan der Eindruck einer geschlossenen Bebauung gemäß den historischen Bezügen hergestellt werden soll, werden ab dieser Breite erhöhte Anforderungen an die optische Schließung dieser Baulücken gestellt. Höhere Mauern/Hecken sind herzustellen bzw. zu pflanzen.

Um keine massiven unstrukturierten Mauern zu erhalten, werden an diese besondere Gestaltungsanforderungen gestellt. Sie sollen nach historischen Vorbildern aus einem Sockel von 0,5m mit darüber liegendem Metallgitterzaun bestehen. Der Zaun ist in regelmäßigen Abständen mit Pfeilern zu durchbrechen, sodass der Metallgitteranteil mindestens 70 % der Breite einnimmt. Bei den Metallgittern muss es sich um historisch belegte Formen handeln oder um schlichte moderne Metallgitterzäune. Das Verhältnis Mauern/Pfeiler zu Metallgitteranteil leitet sich aus historischen Vorbildern ab. Damit wird den Bauherren ein möglichst großer Gestaltungsspielraum gelassen ohne auf eine historische Formensprache zu verzichten. Hinter dem Metallgitterzaun ist eine durchrankende Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen, um die eine blickdichte Straßenfront zu gewährleisten. Auch hier ist die Pflanzung einer Hainbuchenhecke und einer Rotbuchenhecke (2x verpflanzt, mit Ballen) vorgeschrieben, die ebenfalls eine Höhe von 1,50m bis 1,75m einzuhalten hat.

Als Material für die Mauer sind historische ortstypische Materialien zulässig, d.h. eine verputzte Mauer oder eine Mauer aus Grünsandstein und Ziegeln. Die Materialien und Gestaltungsanforderungen richten sich nach historischen Vorbildern im Innenstadtgebiet.

Alternativ zur Mauer mit Metallgitteraufsatz besteht auch die Möglichkeit eine blickdichte Hecke aus Hainbuche oder Rotbuche zu pflanzen. Die Qualität der Bepflanzung wird mit 2x verpflanzt, mit Ballen und einer Höhe von 1,50-1,75m angegeben, um von Anfang an eine gewisse Pflanzqualität zu erhalten, die gestalterisch als Grundstückseingrünung wirksam wird.

Ab einer gewissen Grundstücksbreite reicht die Errichtung einer Mauer bzw. Hecke nicht aus, um den Eindruck der Geschlossenheit zu vermitteln. Baulücken ab einer Breite von 10 m sind deshalb pro angefangene 10m zusätzlich mit mindestens einem hochstämmigen Baum (zweimal verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16cm) entlang der Straßenfront zu bepflanzen. Zur räumlichen Wirksamkeit der Maßnahme ist die Anpflanzung von größeren Bäumen erforderlich. Der Abstand von maximal 10 Metern ergibt sich aus den entstehenden Kronendurchmessern der Baumpflanzungen. Wird der Abstand zwischen den Baumpflanzungen größer, ist von einem Verlust der geschlossenen räumlichen Wirksamkeit der Pflanzung auszugehen.

Bei den Pflanzgeboten werden standortgerechte Bäume und Sträucher festgesetzt, um so neben der gestalterischen Funktion auch einen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewirken.

4.8.5 Garagen und Carports

Werden in Gebäuden Garagengeschosse geplant, sind diese nur in geschlossener Form zulässig, um im öffentlichen Raum auf Sichthöhe der Fußgänger, die Sicht auf unschöne Stellplatzanlagen zu vermeiden.

Abweichend von der Gestaltungssatzung sind Garagen nicht in der geschlossenen Form zulässig, sondern nur als offene Garagen (Carports). Offene Garagen (Carports) sind mit offenen oder geschlossenen Pergolen zu überdecken und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Damit soll eine optische Aufwertung der Blockinnenbereiche gewährleistet und gleichzeitig einen positiven Beitrag zum Stadtklima erbracht werden. Unschöne Garagenhöfe sollen danach vermieden werden.

4.9 Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind zwei denkmalgeschützte Gebäude vorhanden. Diese werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Bei Bauvorhaben sind die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) zu beachten.

Im Plangebiet selbst gibt es kein eingetragenes Bodendenkmal.

Abbildung 15: Denkmalgeschützte Gebäude (rot), Bodendenkmal (blau)

Der Bebauungsplan grenzt im Osten jedoch unmittelbar an ein in die Denkmalliste eingetragenes Bodendenkmal an, bei dem es sich um einen Teilbereich der Stadtbefestigung (neuzeitliche Festung Standort des ehemaligen Südertores) und mittelalterliche Innstadtbebauung handelt. Innerhalb des Planbereichs ist ein Vorhandensein von Resten mittelalterlicher/neuzeitlicher Bebauung zu vermuten. Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW „Vermutete Bodendenkmäler“.

Der Begriff „Vermutete Bodendenkmäler“ ist im Rahmen der Gesetzesänderung im Sommer 2013 in das DSchG NW aufgenommen worden. Gem. § 3 Abs. 1 Satz 4

DSchG NW sind diese bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.

Um dem nachzukommen, ist bei Bodeneingriffen im Plangebiet die Durchführung einer vollständigen archäologischen Begleitung notwendig, damit auftretende Bodendenkmalsubstanz umgehend festgestellt, dokumentiert und gegebenenfalls geborgen werden kann. Die Baubegleitung ist von Personal einer archäologischen Fachfirma durchzuführen. Die Kosten für die Begleitung gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommene „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers.

Aufgrund der Lage im historischen Kernbereich von Lippstadt ist bei Bodeneingriffen generell das Antreffen von Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) nicht auszuschließen. 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).

Nach dem Urteil des OVG NRW vom 20.09.2011, Az. 10 A 2611/09, UA, S. 17 müssen Bodendenkmäler auch bei Entdeckung nach Plangenehmigung aufgrund der bestehenden Sicherungsverpflichtungen nach dem DSchG NW in die Denkmalliste eingetragen und entsprechend berücksichtigt werden. Zur Vermeidung von Bauzeitverzögerungen und zur Herstellung von Planungssicherheit wird eine qualifizierte Prospektion mittels Baggerschnitten auf Kosten des Vorhabenträgers (Verursacherprinzip) empfohlen.

Aus dem Vorhandensein eventueller archäologischer Bodenfunde entstehen für die Durchführung der Bauleitplanung keine unüberwindbaren Hindernisse.

4.10 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. In den Hochwassergefahrenkarten, 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. Diese Ereignisse werden auch als „Jahrhunderthochwasser“ bezeichnet. Für Gebiete, die von dieser statistischen Wahrscheinlichkeit betroffen sind, ist die Gemeinde verpflichtet Hochwasserschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Das Bebauungsplangebiet kann jedoch in Teilen bei Extremhochwasser (HQ_{extrem}) mit einer extrem seltenen statistischen Wahrscheinlichkeit von im Mittel seltener als alle 100 Jahre betroffen sein. Für dieses extrem selten vorkommende Ereignis ist die 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 Mie-

tern Hinweise an die Hand gegeben, wie solchen Ereignissen begegnet werden kann und so größere Schäden verhindert und unnötige finanzielle Belastungen vermindert werden können.

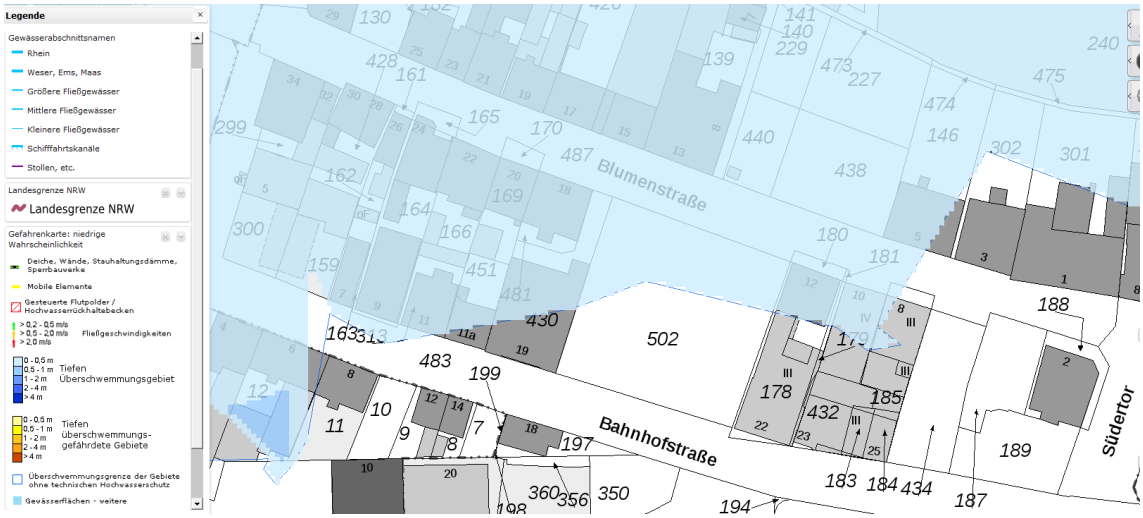


Abbildung 16: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte der Lippe für das Hochwasserszenario niedrige Wahrscheinlichkeit, Quelle: Elwas Web LVN, Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW 2013, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW

Aus den Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen entstehen für die Planung keine unüberwindlichen Hindernisse. Durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen wird ein Beitrag zur Rückhaltung und zum Hochwasserschutz geleistet.

4.11 Altlasten

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest ist für das Baugebiet keine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die Untere Wasserbehörde beim Kreis Soest weist darauf hin, dass sich im Plangebiet eine „seit Jahrzehnten“ betriebene Tankstelle befindet. Unter der Firmierung „Aral“ haben dort seinerzeit Sanierungsmaßnahmen stattgefunden. Bedenken gegen die Planung bestehen nicht.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Naturschutz- und Landschaftspflege

5.1.1 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 Entschei-

dung 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 naturschutzfachlich bedeutsam sind. Um eine Verbesserung der Umweltsituation im Plangebiet zu erreichen, werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Begrünungsfestsetzungen für die unbebauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Begrünung von Flachdachflächen und Carports
- Begrünung der Stellplatzflächen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für die Zufahrten und Stellplätze
- Festsetzung von Fassadenbegrünung oder Hängebegrünung
- Begrünung/Eingrünung der Baulücken

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

5.2 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. Eine Baulücke ist im Plangebiet vorhanden.

Nach § 44 BNatSchG ist es unter anderem verboten, wildlebende 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 sicherge-

stellt 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.

5.3 Immissionsschutz

5.3.1 Verkehrslärm durch Straße und Schiene

Das Plangebiet grenzt peripher an eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße (Cappelstraße) an und ist in diesem Bereich einer erhöhten Immissionsbelastung ausgesetzt.

Ebenso liegt das Plangebiet im östlichen Bereich in unmittelbarer Angrenzung an die sich in Planung befindliche Verlängerung der Jakob-Koenen-Straße. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“ befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Die Jakob-Koenen-Straße bildet die Erschließungsstraße für das Baugebiet und die darin geplanten Nutzungen Stadthaus, Parkhaus und Lebensmittelmarkt. Gleichzeitig knüpft die Verlängerung der Jakob-Koenen-Straße an die Cappelstraße und die Rixbecker Straße an und stellt deshalb eine innerörtliche Hauptverbindungsstraße dar.

Durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes Nr. 313 und die Funktion und Attraktivität der neu gebauten Straße wird es im Prognosehorizont bis 2030 zu steigenden Verkehrsbelastungen, auch außerhalb des Plangebietes Nr. 313 kommen. Betroffen ist das Plangebiet Nr. 315 von diesen Steigerungen in der Cappelstraße und der im Süden verlaufenden Jakob-Koenen-Straße. Grundlage dieser Berechnungen bildet das Verkehrsgutachten vom Planungsbüro Stadt und Verkehr „Verkehrsgutachten ehem. Bahnhofsgelände in Lippstadt“ aus 2017[3]. Aufgrund der vorhandenen Bestandssituation im Plangebiet Nr. 315 ist von keiner wesentlichen Zunahme des Verkehrs durch gebietseigene Nutzungen zu rechnen.

Eine weitere Belastung mit Verkehrslärm ist durch die Angrenzung an die Bahnlinie gegeben. Bis 2030 wird eine erhebliche Steigerung im Bereich des Güterverkehrs, vor allem nachts prognostiziert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 313 wurde ein Immissionsschutz-Gutachten in Auftrag gegeben. Der Entwurf dieses Gutachtens[4] bildet die

[3] Holzhauer, Planungsbüro für Stadt und Verkehr: „Verkehrsgutachten ehemaliges Güterbahnhofsgelände in Lippstadt“, 2017

[4] Uppenkamp und Partner: „Immissionsschutz-Gutachten, Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“ in Lippstadt“ “, Entwurf vom April 2018

Grundlage des Immissionsschutz-Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 315[5] und wurde hinsichtlich Aussagen für das Plangebiet Nr. 315 ergänzt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte von 60 dB(A) für Mischgebiete als auch die Orientierungswerte von 65 dB(A) für Kerngebiete zur Tageszeit lediglich in einem in der Abschirmung der Gebäude Bahnhofstraße 4-16 befindlichen Bereich eingehalten werden. Der südöstliche Bereich ist aufgrund der Nähe zur Bahnanlage sowie des Fehlens einer Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude durch den Schienenverkehrslärm stark beeinträchtigt. „Der Einfluss des Schienenverkehrs führt in dem Bereich dazu, dass nicht nur die Orientierungswerte, sondern auch der für Misch-/Kerngebiete geltende Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) überschritten werden. Im Bereich des Flurstücks Nr. 189 wird darüber hinaus auch der für Misch-/Kerngebiete geltende Auslösewert für Lärmsanierung (VLärmSchR 97) von 69 dB(A) erreicht. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zeigt sich aufgrund des geringeren Einflusses des Schienenverkehrslärms im Nahbereich der westlich verlaufenden Cappelstraße eine Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm.“[6]

„Im Nachtzeitraum bleibt der normalerweise zur Nachtzeit absinkende Verkehrsgeräuschpegel aufgrund des auf der angrenzenden Bahnanlage hohen Güterverkehrsaufkommens aus. Damit ergeben sich im Nachtzeitraum im südöstlichen Plangebiet aufgrund der Nähe zur Bahnanlage sowie einer fehlenden Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude sogar höhere Verkehrsgeräuschpegel als zur Tageszeit. Dieses führt zwangsläufig dazu, dass im Nachtzeitraum nicht nur deutliche Überschreitungen des Orientierungswertes vorliegen, sondern, wie ja bereits zur Tageszeit, der für Mischgebiete und Kerngebiete geltende Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) und sogar der Auslösewert für Lärmsanierung (VLärmSchR 97) von 59 dB(A) zur Nachtzeit deutlich überschritten wird……

….Die nahezu bestehende bzw. geplante geschlossene Riegelbebauung entlang der Bahnhofstraße führt dazu, dass die Fassaden in Ausrichtung zu den Verkehrswegen durch Schienenverkehrslärm stark beeinträchtigt sind. Durch die Abschirmung des Verkehrslärms durch die Riegelbebauung kann jedoch im rückwärtigen Bereich erreicht werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und damit auch für Kerngebiete zur Tages- und Nachtzeit nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten werden.[7]

Aufgrund der durch die Bahnanlage im Tages- und Nachtzeitraum gegebenen Geräuscheinwirkungen ist zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Immissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen.“[8] Aus diesem Grund wurden schallgedämmte Fassaden, Fenster und Rollladenkästen im Bebauungsplan festgesetzt. Ebenso werden Festsetzungen über die Zulässigkeit von Außenwohnbereichen wie Balkone, Loggien und Terrassen getroffen. Diese sind in den Bereichen in denen bei ungehinderter Schallausbreitung die 60 dB(A) überschritten werden, nur zur lärmzugewandten Seite zulässig, wenn eine Abschirmung durch Bebauung vorhanden ist oder es sich nur um Zweit-Außenwohnbereiche handelt. Die Höhe der abschirmenden Bebauung wird durch die Festsetzung von Mindestmaßen der Traufhöhe unterstützt. Durch die Festsetzungen kann im Plangebiet ausreichen-

[5] Uppenkamp und Partner: Immissionsschutz-Gutachten, Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 315 „Blumenstraße/Bahnhofstraße“ “, 13.08.2018
[6] ebenda, Seite 6
[7] ebenda, Anhang S. 11 und 14
[8] ebenda, Seite 7

der Schallschutz in allen Aufenthaltsräumen/-bereichen gewährleistet werden und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Die dauerhafte Sicherung der abschirmenden Bebauung kann notfalls mittels städtebaulicher Gebote sichergestellt werden.

5.3.2 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 Gewerbelärm im Bauleitplanverfahren nicht gemacht werden. Es sind im Urbanen Gebiet nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Bundesregierung hat mit der Novelle der Baunutzungsverordnung den Kommunen ein Instrument in die Hand gegeben in stark verdichteten städtischen Gebieten neue Wohnungen bauen und eine bessere Durchmischung von Wohnen und Arbeiten in den Innenstädten gemäß den Vorstellungen der „Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ zu ermöglichen. Leitbild ist eine Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung. "Urbane Gebiete" zeichnen sich durch Nutzungsmischung aus: Gewerbebetriebe, Wohnungen, aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen werden in nächster Nähe gemeinsam existieren. Das Miteinander von Wohnen und Arbeiten wird dadurch erleichtert, ohne dass die Wohnnutzung wesentlich gestört ist. Die Verträglichkeit mit dem Wohnen hat danach der Gesetzgeber durch die Änderung der Baunutzungsverordnung bescheinigt. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für gewerbliche Anlagen hat der Gesetzgeber mit der Novelle der Baunutzungsverordnung für das Urbane Gebiet gegenüber dem Misch-/Kerngebiet auf 63 dB(A) erhöht. Der Nachtwert verbleibt bei 45 dB(A) wie auch im Misch-/Kerngebiet. Das vorliegende Plangebiet ist in seiner historischen Grundstruktur genau nach diesem Bild des Urbanen Gebietes geprägt und entspricht deshalb dem planerischen Ziel zur Gebietsausweisung. Durch die Festsetzung von Begrünungskennziffern sollen negative Auswirkungen eines hohen Verdichtungsgrades ausgeglichen werden.

5.4 Gemeinbedarfsfolgeeinrichtungen

Da es sich bei dem Gebiet überwiegend um eine Beplanung des Bestandes handelt und nur mit einer geringen Anzahl an neuen Wohnungen zu rechnen ist, werden zusätzliche Gemeinbedarfsfolgeeinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, etc. nicht erforderlich.

5.5 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Bestandssituation nicht erforderlich.

5.6 Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

6 Flächenbilanz

Fläche	**Flächengröße**	**Prozentanteil**
Urbane Gebiete	5.879 m²	64 %
Kerngebiet	1.181 m²	13 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.161 m²	23 %
Gesamtfläche	9.221 m²	100 %

Lippstadt, den 11.01.2019
gez. Sabine Haupert
Dipl.-Ing.

geändert / ergänzt
Lippstadt, 02.05.2019
gez. Birgit Specovius
Dipl.-Ing.

7 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 315 4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.....4
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg 5
Abbildung 4: angrenzende Bebauungspläne 6
Abbildung 5: Auszug Stadtplan.....7
Abbildung 6: Auszug Luftbild 2017 8
Abbildung 7: Gesamtfassadenabwicklung Blumenstraße.....15
Abbildung 8: Abwicklung Blumenstraße mit Darstellung zulässiger First- und Traufhöhen (abschnittsweise).....15
Abbildung 9: Gesamtfassadenabwicklung Bahnhofstraße.....15
Abbildung 10: Abwicklung Bahnhofstraße mit Darstellung zulässiger First- und Traufhöhen (abschnittsweise) 16
Abbildung 11: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichem Außenlärmpegel nach DIN 4109-1.....20
Abbildung 12: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 bezogen auf den Nachtzeitraum 3. OG (Oberkante Fenster =12m).....20
Abbildung 13: Schallimmissionen im Beurteilungszeitraum tags 6:00-22:00 Uhr, 1. OG.....21
Abbildung 14: Abgrenzung Gestaltungssatzung der Stadt Lippstadt.....24
Abbildung 15: Denkmalgeschützte Gebäude (rot), Bodendenkmal (blau) 27
Abbildung 16: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte der Lippe für das Hochwasserszenario niedrige Wahrscheinlichkeit, Quelle: Elwas Web LVN, Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW 2013, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW 29

8 Quellenverzeichnis

Uppenkamp und Partner: „Immissionsschutz-Gutachten, Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“, Entwurf vom April 2018

Uppenkamp und Partner: „Immissionsschutz-Gutachten, Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 „Blumenstraße/Bahnhofstraße“, 13.08.2018

Holzhauer, **Planungsbüro für Stadt und Verkehr**: „Verkehrsgutachten ehemaliges Güterbahnhofsgelände in Lippstadt“, 2017

Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern der Stadt Lippstadt vom 25.06.2017

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge, März 2015

9 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: **Uppenkamp und Partner**: „Immissionsschutz-Gutachten, Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 „Blumenstraße/Bahnhofstraße“, 13.08.2018