STADT LIPPSTADT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 325 "VEP VOLKSBANK" EINSCHLIEßLICH VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGB / VERFAHRENSSTAND: SATZUNG GEM. § 10 (1) BAUGB

BEARBEITET DURCH:

INGENIEURGESELLSCHAFT GIERSE - KLAUKE
EMHILDISSTRASSE 16, 59872 MESCHEDE
TEL.: 0291-9913-0; E-MAIL: INFO@IGK-MESCHEDE.DE

BEARBEITUNGSSTAND DER BEGRÜNDUNG: 18.06.2019

INHALT:

1. Planungsanlass 3

2. Das Plangebiet 3

2.1 Lage und Bedeutung im Stadtgebiet 3

2.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4

3. Das Vorhaben / Beabsichtigte Einzelmaßnahmen 6

3.1 Umfassende bauliche Umstrukturierung zwischen Kahlenstraße und Spielplatzstraße 6

3.2 Einzelmaßnahmen 7

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan als geeignetes Regelungsinstrument 9

5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 9

5.1 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan 9

5.2 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungspläne Nr. 65 und Nr. 136 10

5.3 Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern der Stadt Lippstadt 11

5.4 Werbesatzung für den historischen Stadtkern der Stadt Lippstadt 12

6. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB 12

6.1 Art der baulichen Nutzung 12

6.2 Maß der baulichen Nutzung 14

6.3 Bauweise 20

6.4 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen / Baulinien 21

6.5 Fläche für die Errichtung einer Mauer 23

6.6 Stellplätze / Garagen 24

6.7 Öffentliche Verkehrsflächen 24

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzen von Bäumen 25

6.9 Geh- und Fahrrechte 26

6.10 Gestaltete Platzfläche 26

6.11 Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen 26

7. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 27

7.1 Gestaltungssatzung 27

7.2 Abweichungen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung 27

8. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB / Denkmalschutz 30

8.1 Baudenkmäler 30

8.2 Bodendenkmäler 30

9. Umweltbelange 31

9.1 Umweltbericht / Eingriffsregelung 31

9.2 Artenschutz 31

9.3 Klima 32

9.4 Hochwasserschutz 32

10. Immissionen 32

10.1 Ausgangssituation 32

10.2 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung 33

10.3 Fazit 33

11. Erschließung / Ver- und Entsorgung 34

11.1 Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr 34

11.2 Ver- und Entsorgung 34

12. Altlasten 34

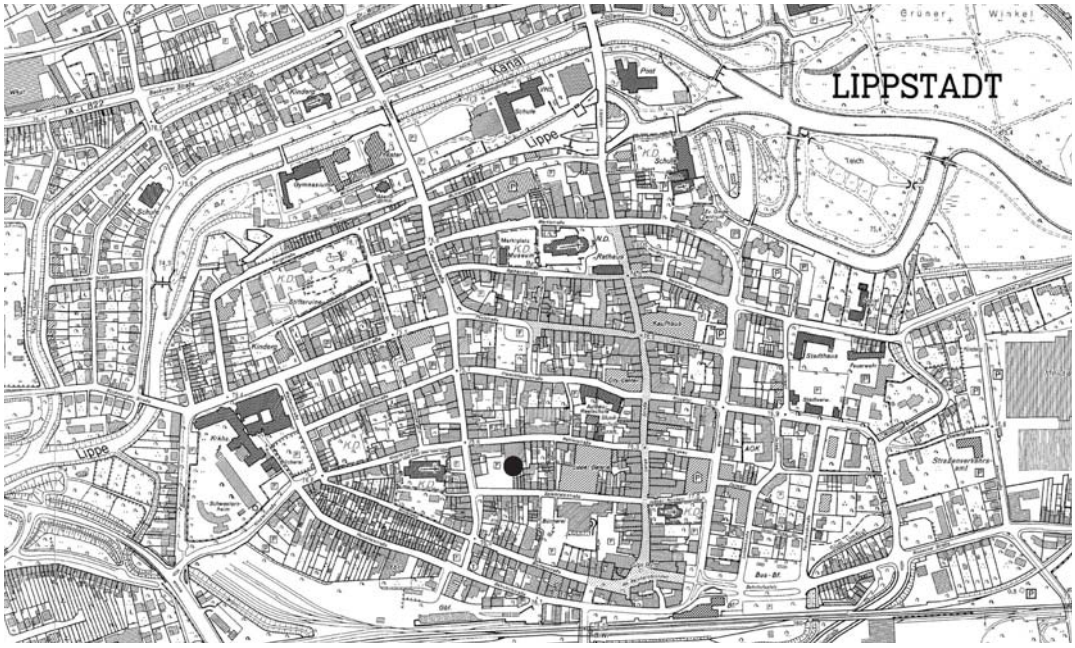
1. Planungsanlass

Die Volksbank Beckum-Lippstadt eG hat im Stadtgebiet Lippstadt ihre Hauptstelle in den Gebäuden Kahlenstraße Nr. 30 – 36. Um wettbewerbs- und zukunftsfähig bleiben und den geänderten Abläufen und Organisationsstrukturen gerecht werden zu können, ist der Umbau und die Erweiterung der vorhandenen Gebäudestruktur notwendig. Geplant ist die Realisierung eines repräsentativen Gebäudekomplexes, welcher den Bereich zwischen der Kahlenstraße und der Spielplatzstraße durchdringt und verschiedene Einzelmaßnahmen umfasst. Der Vorhabenträger hat mit Datum vom 12.12.2017 den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Durch diesen sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen geschaffen werden.

Am 25.01.2018 hat der Stadtentwicklungsausschuss den Beschluss gefasst, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 325 "VEP Volksbank" aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

2. Das Plangebiet

2.1 Lage und Bedeutung im Stadtgebiet



Historischer Stadtkern der Stadt Lippstadt (© Land NRW 2018 – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Der schwarze Punkt markiert die Lage des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im historischen Stadtkern, zwischen den beiden wichtigen Nord-Süd-Verbindungen Cappelstraße und Lange Straße. Es handelt es sich um eine Nebenlage zu dem im Verlauf der Lange Straße zu verortenden und nur ca. 150 m entfernten Hauptgeschäftsbereich der Stadt Lippstadt. Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Ratsbeschluss vom 27.06.2016 festgelegten zentralen Versorgungsbereiches.

2.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Abgrenzung des Plangebietes: (Quelle: Liegenschaftskarte Kreis Soest / eigene Bearbeitung)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst den gesamten, von den öffentlichen Verkehrsflächen umschlossenen Baublock und wird in der Abbildung durch den fett dargestellten Umring (Strichellinie) wiedergegeben. Der darin enthaltene Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in der Abbildung durch die dünnere Strichellinie umgrenzt. Die westlich und östlich daran angrenzenden Teilflächen sind die "in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogenen Flächen".

2.2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt von den außerhalb des Plangebietes liegenden Parzellen der Kahlenstraße im Norden, der Cappelstraße im Westen, der Spielplatzstraße im Süden und des Verbindungsweges II. Pfad im Osten.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lippstadt, Flur 7, und umfasst die Flurstücke Nr. 1, 2, 22-24, 32, 34, 244, 245, 255, 303, 307, 309, 323, 348, 349, 359, 378, 401, 417, 494, 496, 498, 510, 511 sowie nahezu vollständig das Flurstück Nr. 31. Der Geltungsbereich belegt eine Fläche von insgesamt ca. 0,9 ha.

2.2.2 Vorhaben- und Erschließungsplan / einbezogene Flächen

Zentraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der gem. § 12 (3) BauGB zu erstellende Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser umfasst ausschließlich Flächen, die im Eigentum

der Volksbank Beckum-Lippstadt eG stehen und auf denen das eigentliche Vorhaben realisiert werden soll. Es handelt sich dabei um mehrere an der Kahlenstraße und der Spielplatzstraße gelegene Parzellen bzw. Gebäude mit den dazugehörigen und sich über große Teile des Blockinnenbereichs erstreckenden Grundstücksflächen. Die genaue Abgrenzung der Flächen, die der Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst, ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Über das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus werden gem. § 12 (4) BauGB weitere Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, so dass der zwischen der Kahlenstraße, der Cappelstraße, der Spielplatzstraße und dem II. Pfad gelegene Bereich vollständig überplant wird. Aus städtebaulichen Gründen werden für den gesamten Baublock planungsrechtliche Festsetzungen formuliert, die die notwendigen Regelungen zur Erschließung treffen und auch die Wechselwirkungen zwischen dem Vorhaben der Volksbank und den umgebenden Bau- und Nutzungsstrukturen berücksichtigen. So soll gewährleistet werden, dass die zukünftige Entwicklung des Gebietes der besonderen Lage im Stadtkern gerecht wird, sowohl mit Blick auf das Stadtbild als auch auf das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen.

2.2.3 Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet

Wie im gesamten Innenstadtbereich liegt auch im Plangebiet eine Straßenrandbebauung vor. Diese wurde jedoch schon im vergangenen Jahrhundert im Süden, zur Spielplatzstraße hin, aufgebrochen, so dass der Blockinnenbereich als Stellplatzfläche genutzt werden konnte. In den vergangenen Jahren wurde darüber hinaus auch das damalige Eckgebäude Cappelstraße / Spielplatzstraße zusammen mit dem unmittelbar benachbarten Baukörper abgerissen. Schließlich wurde in die Straßenrandbebauung entlang der Kahlenstraße durch Abbruch der Gebäude mit den Hausnummern 26 und 28 eine Lücke geschlagen.

Die vorhandene Bebauung ist sowohl hinsichtlich der Gebäudestellung als auch der Fassadengestaltung heterogen. Negativ hervorzuheben sind das bestehende Bankgebäude Kahlenstraße Nr. 32 - 36 und das benachbarte Wohnhaus Nr. 38, die bspw. mit ihren Fensterbändern die ortstypische Lochfassade ignorieren. Die Hauptstelle der Volksbank prägt in diesem Abschnitt sowohl den öffentlichen Raum der Kahlenstraße als auch, aufgrund der nach Süden aufgerissenen Baustruktur und der bankentypischen Außenwerbung und Baukörpergestaltung, den der Spielplatzstraße.

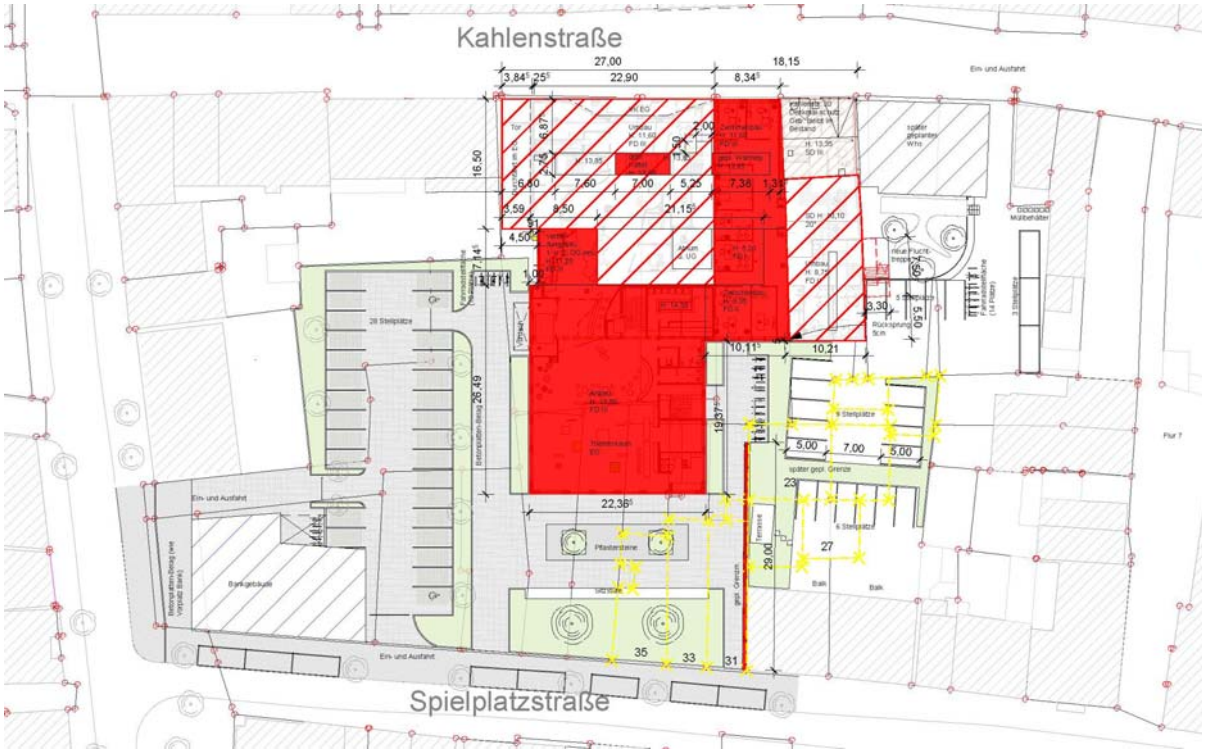
Trotz der hohen Lagegunst im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lippstadt sind im Plangebiet keine Einzelhandelsbetriebe ansässig. Es überwiegt die Wohnnutzung. Die Erdgeschosszonen werden von Dienstleistern dominiert. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt wird dazu festgestellt: *"Im südwestlichen Bereich des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches (insbesondere Spielplatzstraße, Blumenstraße, Bahnhofstraße, südlicher Abschnitt der Cappelstraße) ist zu berücksichtigen, dass vor allem im Einzelhandel die Nutzungsdichte deutlich abnimmt, gleichzeitig jedoch wichtige Dienstleistungseinrichtungen (…) diesen Bereich des innerstädtischen Geschäftszentrums prägen."* [1]

[1] "Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, Endbericht nach Beschlussfassung vom 27.06.2016", BBE Handelsberatung GmbH, Köln, im Januar / Juni 2016

3. Das Vorhaben / Beabsichtigte Einzelmaßnahmen

3.1 Umfassende bauliche Umstrukturierung zwischen Kahlenstraße und Spielplatzstraße

Neben ihrem vorhandenen Bankgebäude an der Kahlenstraße verfügt die Volksbank Beckum-Lippstadt eG über mehrere an der Kahlenstraße und an der Spielplatzstraße gelegene Flurstücke. Zwischen den o.g. Straßen, östlich der Cappelstraße und westlich des Verbindungsweges II. Pfad, sollen verschiedene Einzelmaßnahmen realisiert werden. Insgesamt dienen diese nicht nur dazu, intern die den aktuellen Erfordernissen gerecht werdenden Nutzflächen zu schaffen. Es soll auch durch die Fassadengestaltung und Materialwahl sowie eine insgesamt moderne Architektursprache ein hoher zeitgemäßer Qualitätsanspruch nach außen transformiert werden. Zudem möchte die Volksbank sich über den Blockinnenbereich hinaus im Zusammenwirken mit dem an der Ecke Cappelstraße / Spielplatzstraße geplanten Gebäude sowohl zur Kahlenstraße als auch zur Spielplatzstraße hin modern, zukunftsorientiert und "offen" präsentieren.



Lageplan (vorbehaltlich Änderungen):

Farbig angelegt sind die von der Umstrukturierung unmittelbar betroffenen Flächen; diese sind nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

Flächig rot dargestellt sind die neu zu errichtenden, rot schraffiert die einem Umbau zu unterziehenden Gebäudeteile des Hauptbaukörpers der Volksbank. Das Denkmal Kahlenstraße Nr. 30 bleibt im Bestand erhalten. Die übrigen neu zu errichtenden Gebäude - ein Wohnhaus an der Kahlenstraße sowie ein Wohn- und Geschäftshaus im südwestlich gelegenen Eckbereich Cappelstraße / Spielplatzstraße – sind durch dünne, graue Schraffur gekennzeichnet.

(© Irmler Architekten, Lauchheim; Büro für Gestaltung Baden-Baden; 2019)

Isometrie (vorbehaltlich Änderungen) / Blick aus südwestlicher Richtung:

Dargestellt sind ein Abschnitt der Bebauung an der Kahlenstraße sowie der geplante Anbau der Volksbank im Blockinnenbereich. Angeschnitten ist im Vordergrund der Parkplatz und am rechten Bildrand der zu gestaltende Platz zwischen Bankgebäude und Spielplatzstraße. Die übrige Blockrandbebauung ist in der Abbildung ausgeblendet.

(© Irmler Architekten, Lauchheim; Büro für Gestaltung Baden-Baden; 2019)

3.2 Einzelmaßnahmen

3.2.1 Abriss, Neu- und Umbau an der Kahlenstraße

- Das vorhandene Gebäude Kahlenstraße Nr. 32 soll abgerissen werden und somit Optionen für die Erweiterung des vorhandenen Bankgebäudes einräumen.
- Sowohl hinsichtlich der Grundrissplanung als auch bezüglich der Fassade soll das Bankgebäude unter Einbindung der vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Baukörper in dem Abschnitt Kahlenstraße Nr. 30 bis 36 umgebaut und erneuert werden.
- Der Hauptbaukörper der Volksbank soll zudem nach Süden in den Blockinnenbereich durch einen neu zu errichtenden dreigeschossigen Anbau erweitert werden.
- In der bestehenden Baulücke zwischen den Gebäuden Kahlenstraße Nr. 24 und 30 ist die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses vorgesehen.

3.2.2 Neubau im Eckbereich Cappelstraße / Spielplatzstraße

Im Eckbereich Cappelstraße / Spielplatzstraße ist der Neubau eines ebenfalls dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses geplant. Das gesamte Gebäude wird während der im und am Hauptgebäude durchzuführenden Baumaßnahmen durch die Volksbank genutzt. Langfristig sind in den Obergeschossen Wohnnutzungen vorgesehen. Die Erdgeschosszone wird so konzipiert, dass sie auch über die temporäre Nutzung hinaus von der Volksbank in Anspruch genommen werden kann. Dementsprechend ist beabsichtigt, hinsichtlich der äußeren Gestaltung des Gebäudes die prägenden Merkmale des Hauptbaukörpers der Volksbank aufzunehmen und so die funktionale Zusammengehörigkeit zu dokumentieren.

3.2.3 Abriss und Platzgestaltung Spielplatzstraße

Die Gebäude Spielplatzstraße Nr. 31 bis 35 sollen abgerissen werden, um hier einen "gestalteten Platz" anlegen zu können, der das Bankgebäude mit dem neuen Anbau auch von Süden her erlebbar macht. Der Platzbereich soll zum Erdgeschoss des Anbaus vermitteln, in dem optional Veranstaltungen verschiedenster Art durchführbar sein werden. Die östliche Begrenzung des Platzbereiches bildet das Gebäude Spielplatzstraße Nr. 29, welches sich nach dem Abriss der Nachbarbebauung mit einer Brandwand zum Platz hin präsentiert. Untrennbar mit dem Erscheinungsbild des Platzes ist die Gestaltung dieser seitlichen Begrenzung verbunden. Vorgesehen ist das Anlegen einer Fassadenbegrünung und in Abstimmung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks die Errichtung einer Mauer als raumbildendes und gleichzeitig den benachbarten Hof abschirmendes Element.

3.2.4 Abriss von Nebengebäuden im Innenbereich

Der geplante Anbau an das vorhandene Bankgebäude schiebt sich weit in den Blockinnenbereich hinein. Angesichts der Intention, das Umfeld des neuen Baukörpers attraktiv zu gestalten, der einzuhaltenden Abstandsflächen und nicht zuletzt auch wegen des zusätzlichen Stellplatzbedarfs hat sich die Volksbank entschlossen, Teile der Flurstücke 23 und 24 zu erwerben. Die dort vorhandenen Nebengebäude werden abgerissen. Die somit zur Verfügung stehende Fläche ist geeignet, eine angemessene Zugänglichkeit des an der östlichen Gebäudeseite gelegenen Nebeneingangs für Mitarbeiter sicherzustellen und dort Stellplätze für Pkw und Fahrräder anzuordnen.

3.2.5 Stellplätze im Innenbereich

Im Blockinnenbereich westlich des geplanten Anbaus der Volksbank soll ein öffentlicher Parkplatz angelegt werden. Damit wird die Situation im Bestand aufgegriffen und dem in der südwestlichen Innenstadt gegebenen Mangel an Stellplätzen begegnet.

Die dem Gebäude Cappelstraße Nr. 49 zugeordneten und auf dem Flurstück Nr. 323 gelegenen Stellplätze können wie bisher auch von der Cappelstraße aus angefahren werden. Ebenso werden die Stellplätze des Wohnhauses Kahlenstraße Nr. 38 auch zukünftig über die östlich des Gebäudes vorhandene Hofeinfahrt erschlossen.

Für die Bewohner des an der Kahlenstraße Nr. 26 / 28 geplanten Mehrfamilienhauses werden Stellplätze im Süden des Gebäudes angelegt. Die direkte Anbindung an die Kahlenstraße wird mittels einer im östlichen Teil des Neubaus einzurichtenden einspurigen Durchfahrt ermöglicht. Über diese Ein- und Ausfahrt sind auch die der Volksbank zugehörigen Stellplätze im Osten des Anbaus erreichbar. Der im Zusammenhang mit dem Neubau Cappelstraße / Spielplatzstraße zu führende Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Notwendige bzw. nachzuweisende Stellplätze können von der Volksbank im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und darüber hinaus in einem innerstädtischen Parkhaus an der Mühlenstraße zur Verfügung gestellt werden. Die Distanz zwischen dem Parkhaus und dem Plangebiet von etwas mehr als 500 m kann fußläufig problemlos bewältigt werden.

3.2.6 Baumpflanzungen und Grünflächen

Aufgrund der vorgesehenen intensiven Nutzung des Blockinnenbereichs durch die Bebauung mit den dazugehörigen Stellplatzanlagen verbleiben nur in geringem Umfang Flächen, die für eine Begrünung und Pflanzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Baumpflanzungen sind im Zusammenhang mit den Stellplatzanlagen geplant. Etwas größere Grünflächen können unmittelbar südlich des an der Kahlen-

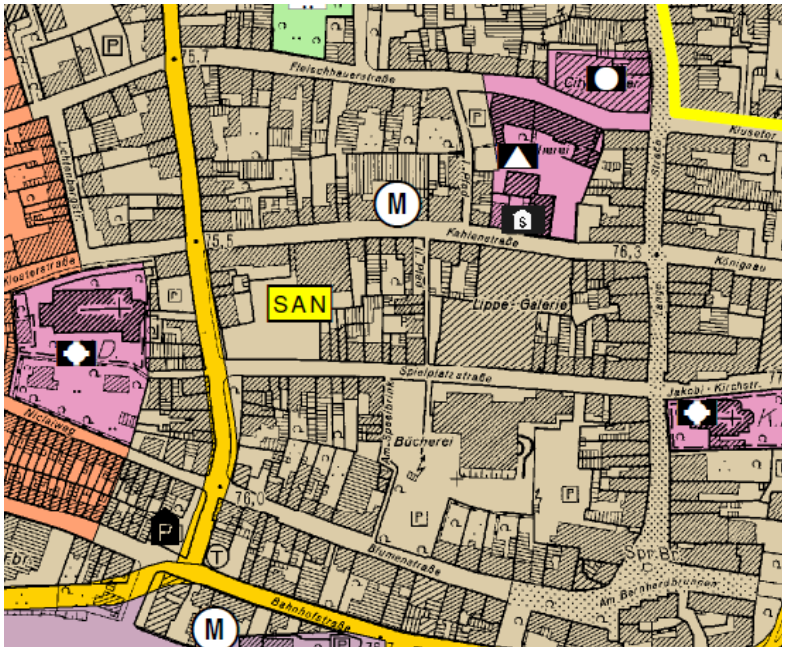
straße vorgesehenen neuen Wohnhauses und im Zusammenhang mit der Gestaltung des Platzes an der Spielplatzstraße angelegt werden. Überdies ist beabsichtigt, auf dem Bankgebäude eine Dachbegrünung vorzunehmen, soweit dies unter Berücksichtigung der dort erforderlichen technischen Aufbauten möglich ist.

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan als geeignetes Regelungsinstrument

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan das geeignete Instrument, um die vorgesehenen Maßnahmen durch auf das Projekt zugeschnittene Festsetzungen zu fassen und ihre Umsetzung planungsrechtlich zu ermöglichen. Im "Durchführungsvertrag" zwischen der Stadt Lippstadt und dem Vorhabenträger verpflichtet sich die Volksbank Beckum-Lippstadt eG zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Bei Nichtumsetzung der Planung innerhalb der im Durchführungsvertrag gesetzten Frist wird der Plan entschädigungsfrei aufgehoben und für das Plangebiet treten wieder die ursprünglichen Regelungen in Kraft. Überdies können im Durchführungsvertrag weitere Details zum Vorhaben vereinbart werden.

5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt, Ausschnitt (© Stadt Lippstadt)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Bereich zwischen Kahlenstraße und Spielplatzstraße als gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dar. Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet, dass das Plangebiet innerhalb des mit Satzung vom 19.12.1995 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Altstadt liegt. Dies ist für das Vorhaben nicht von Bedeutung.

- Das beabsichtigte Vorhaben und die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 325 "VEP Volksbank" vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung können aus der im Flächennutzungsplan für das Plangebiet dargestellten allgemeinen Art der baulichen Nutzung entwickelt werden.

5.2 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungspläne Nr. 65 und Nr. 136

5.2.1 Bebauungsplan Nr. 65

Bebauungsplan Nr. 65, Ausschnitt (© Stadt Lippstadt)

Die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 325 "VEP Volksbank" ist mittels der durchgezogenen grauen Linie dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 65, 1. Änderung, ist im Jahr 1988 in Kraft getreten. Sein Geltungsbereich umfasst die zwischen Kahlenstraße und Spielplatzstraße gelegenen Flächen. Jedoch belegt er nur den östlichen Teil des Geltungsbereiches des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 325. Betroffen sind die an den II. Pfad grenzenden Baugrundstücke sowie die daran anschließenden Flächen einschließlich der Parzellen Kahlenstraße Nr. 26 und Spielplatzstraße Nr. 25.

Der Bebauungsplan Nr. 65 setzt die Bereiche entlang der Verkehrsflächen als überbaubare Flächen fest. Entlang der Kahlenstraße und der Spielplatzstraße ist eine zwingend dreigeschossige Bebauung vorgeschrieben, während entlang des schmalen Verkehrsweges II. Pfad die Zweigeschossigkeit festgesetzt wird. Als Nutzungsart gibt der Bebauungsplan das Kerngebiet vor mit dem entsprechenden Höchstmaß von 1,0 für die Grundflächenzahl. Für die in Kerngebieten gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten wurden einschränkende Festsetzungen getroffen, die denen des im Folgenden erläuterten Bebauungsplanes Nr. 136 entsprechen.

- Der Bebauungsplan Nr. 325 "VEP Volksbank" greift die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 65 auf, entlang der schmalen Verkehrsfläche II. Pfad geringere Gebäudehöhen als entlang der Kahlenstraße und der Spielplatzstraße zuzulassen. Die Nutzungsart "Kerngebiet" wird nicht übernommen. Neben anderen ist ein wesentlicher Grund, dass das Wohnen in der Innenstadt nicht nur ausnahmsweise oder unter bestimmten Bedingungen zulässig sein soll. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 65 zur Steuerung von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten, die der des Bebauungsplanes Nr. 136 entspricht, wird demgegenüber uneingeschränkt übernommen. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 325 "VEP Volksbank" werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 für diesen überlagerten Teil seines Geltungsbereiches verdrängt.

5.2.2 Bebauungsplan Nr. 136

Der Bebauungsplan Nr. 136 ist 1995 in Kraft getreten. Er umfasst große Teile der Kernstadt und damit auch den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 325, mit Ausnahme der am II. Pfad durch den oben beschriebenen Bebauungsplan Nr. 65 überlagerten Flächen. Städtebauliches Ziel des Planes ist es, in empfindlichen Bereichen der Innenstadt und hier im pla-

nungsrechtlich nach § 34 zu beurteilenden unbeplanten Innenbereich die Zulässigkeit von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten zu steuern. Die durch solche Einrichtungen möglichen unerwünschten Verdrängungs- und "Trading-Down-Effekte" sowie die damit verbundenen Belastungen für innerstädtische Wohnnutzungen sollen vermieden werden. Da sich der Regelungsgehalt ausschließlich auf die zulässige Art der baulichen Nutzung beschränkt, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 325 setzt der Bebauungsplan Nr. 136 die Nutzungsart "MI 1" fest. Hier sind entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 die für das Mischgebiet in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig. Ausgeschlossen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Für die im Mischgebiet nach BauNVO allgemein zulässigen Arten von Vergnügungsstätten[2] formuliert der Bebauungsplan Nr. 136 weitergehende Einschränkungen, die die Ansiedlung von solchen Vergnügungsstätten vermeiden sollen, die mit Blick auf die städtebauliche Zielsetzung als problematisch gelten. Überdies erstreckt sich der Ausschluss auf Einzelhandelsbetriebe, die neben dem Verkauf von Sexartikeln auch entsprechende Filme vorführen.

- Der Bebauungsplan Nr. 325 "VEP Volksbank" greift die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 136 zur Steuerung von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten auf und übernimmt die entsprechenden Festsetzungen zur Zulässigkeit dieser Nutzungen. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 325 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 für diesen überlagerten Teil seines Geltungsbereiches verdrängt.

5.3 Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern der Stadt Lippstadt

Der Rat der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 22.06.2015 die "Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern Lippstadt" beschlossen. Die Satzung dient der Pflege und Entwicklung des historischen Erbes und soll u.a. die so wichtige Lebendigkeit der Bebauung bewahren. Sie setzt in ihrem Geltungsbereich den gestalterischen Rahmen für Neu- und Umbauten, indem sie ein Spektrum von Möglichkeiten bietet, neuzeitliche Architektur in das historisch gewachsene Stadtbild zu integrieren. Mit Hilfe der Gestaltungssatzung sollen die besonderen Merkmale des Stadtkerns auch zukünftig erlebbar sein und einer unerwünschten Entwicklung hin zur Austauschbarkeit soll vorgebeugt werden. Die somit neben der Attraktivität des Stadtbildes auch beabsichtigte Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt begründet eine in vielerlei Hinsicht hohe Wertigkeit des Stadtraums Lippstadt und wirkt sich positiv auf die Lebens- und Wohnqualität aber auch bspw. auf die Geschäftslagen bzw. die Attraktivität für den Bereich Einzelhandel aus.

- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 325 "VEP Volksbank" liegt innerhalb des historischen Stadtkerns. Grundsätzlich gilt damit für das gesamte Plangebiet die Gestaltungssatzung. Diese verliert jedoch gem. § 1 der Satzung dort ihre Gültigkeit, "wo Bebauungspläne mit integrierten Gestaltungsvorgaben andere Regelungen vorschreiben." Die im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgesehene Bebauung entspricht teilweise nicht den Regelungen der Gestaltungssatzung. Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes können in begründeten Fällen und nach Erörterung im Gestaltungsbeirat Abweichungen ermöglicht werden. Diese Regelung findet im Rahmen dieses Bebauungsplanes Anwendung.

[2] Gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sind im Mischgebiet allgemein zulässig: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 *(Das sind solche, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.)* in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

5.4 Werbesatzung für den historischen Stadtkern der Stadt Lippstadt

Der Rat der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 27.06.2016 die "Werbesatzung für den historischen Stadtkern Lippstadt" beschlossen. Die Satzung soll gewährleisten, dass Werbeanlagen dem Stadtkern und insbesondere dem Erscheinungsbild von Gebäuden und Straßen maßstäblich und gestalterisch angemessen sind. Der "*Entwertung von architekturästhetisch wertvollen Straßenzügen durch die Degradierung von Gebäuden zu Werbeträgern*" soll so begegnet werden.

- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 325 "VEP Volksbank" liegt innerhalb des historischen Stadtkerns und damit im Geltungsbereich der Werbesatzung. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Plangebiet richtet sich dementsprechend nach den Vorgaben der Werbesatzung. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen.

6. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht zum Einen aus dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, welcher ausschließlich Flächen umfasst, die im Eigentum der Volksbank stehen, und zum Anderen aus den westlich und östlich daran angrenzenden und in die Planung einbezogenen Teilbereichen. Die für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich eng an dem Vorhaben der Volksbank. § 12 (3) BauGB erlaubt für den Vorhaben- und Erschließungsplan die Formulierung von Festsetzungen, die unabhängig von dem im BauGB vorgegebenen Instrumentarium und angepasst an das Vorhaben sind.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- Volksbank

Innerhalb des Gebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird für den Bereich, in dem die Hauptstelle der Volksbank umgebaut bzw. erweitert wird, auf die Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO verzichtet. Für diese Fläche einschließlich der dazugehörigen Außenbereiche wird die Nutzungsart "Volksbank" festgesetzt. In der dazugehörigen textlichen Festsetzung wird klargestellt, dass hier ausschließlich das Vorhaben der Volksbank, ein Bankgebäude zu errichten, zulässig ist. Damit verbunden ist auch die Einrichtung der zugehörigen Stellplätze, Erschließungsflächen und Außenanlagen. Ergänzend wird gem. § 9 (2) BauGB bestimmt, dass in dem Gebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- MU VEP – Urbanes Gebiet im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Für das im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes neu zu errichtenden Eckgebäude Cappelstraße / Spielplatzstraße sind in den Obergeschossen überwiegend Wohnnutzungen vorgesehen. Aufgrund der Lage in der Innenstadt und im Nahbereich zum zentralen Versorgungsbereich sind insbesondere in der Erdgeschosszone auch andere Nutzungen denkbar, z.B. aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe u.a. Daher wird für diese Teilbaufläche die Nutzungsart "Urbanes Gebiet" mit dem Zusatz "VEP" festgesetzt.[3]

[3] Weitergehende Erläuterungen zur Festsetzung des "Urbanen Gebietes" können dem Kapitel 6.1.2 entnommen werden.

Die nach § 6a (3) Nr. 1 BauNVO im urbanen Gebiet ausnahmsweise gegebene Zulässigkeit von bestimmten Vergnügungsstätten wird im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeschränkt. Die durch die Stadt Lippstadt für den Innenstadtbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 136 getroffenen Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten[4] sollen unverändert auch zukünftig im Plangebiet Gültigkeit haben. Daher werden die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 aufgegriffen und unverändert übernommen.

Die nach § 6a (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Tankstellen wird im Plangebiet ausgeschlossen. Derartige Betriebe sind aufgrund ihrer Anforderungen an die Erschließung, ihrer äußeren Gestaltung und des durch sie verursachten Verkehrsaufkommens in der historischen Kernstadt nicht erwünscht.

Da es sich um eine Baufläche im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes handelt, ist gem. § 12 (3a) BauGB die Festsetzung mit der "Bedingung" einer konkretisierenden Verpflichtung im Durchführungsvertrag zu verknüpfen. Nach § 9 (2) BauGB wird bestimmt, dass nur solche Vorhaben im MU VEP zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Gegenüber dem für urbane Gebiete im Rahmen der Baunutzungsverordnung aufgeführten allgemeinen Zulässigkeitskatalog erfolgt im Durchführungsvertrag eine genauere Vereinbarung zu den in diesen Bereichen konkret beabsichtigten und zulässigen Nutzungen.

6.1.2 Art der baulichen Nutzung innerhalb der einbezogenen Flächen

- MU – Urbanes Gebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in der Innenstadt Lippstadts und hier im zentralen Versorgungsbereich. Neben der Wohnnutzung ist städtebaulich eine vielfältig ausgeformte Nutzungsmischung gewünscht. Die Bundesregierung hat den Kommunen mit der Einführung des "urbanen Gebietes" ein Instrument an die Hand gegeben, mit dem in stark verdichteten städtischen Gebieten eine bessere Durchmischung von Wohnen und Arbeiten erreicht werden kann. Leitbild ist die Stadt der kurzen Wege mit Arbeitsplätzen vor Ort und sozialer Durchmischung. Diese Zielsetzung dient auch der Vermeidung von Verkehr und der Entstehung lebendiger öffentlicher Räume. Dementsprechend wird für die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO die Nutzungsart "urbanes Gebiet" festgesetzt.

Die durch die Bebauungspläne Nr. 65 und 136 bisher für das Plangebiet festgesetzten Nutzungsarten "Mischgebiet" und "Kerngebiet" können diesem Anspruch nicht uneingeschränkt gerecht werden. So sind im Kerngebiet Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Dies entspricht nicht dem Entwicklungsziel für diesen Teil der Innenstadt. In Mischgebieten stehen das Wohnen und die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe gleichgewichtig nebeneinander. Dies ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht der Fall und u.U. nicht realisierbar. Im Plangebiet ist zukünftig insbesondere für die Erdgeschosszonen eine intensive Durchmischung denkbar und wünschenswert. § 6a (1) Satz 2 BauNVO stellt für das urbane Gebiet klar: "Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein."

Die Festsetzung des urbanen Gebietes erfolgt allein aus städtebaulichen Gründen und ist unter Anwendung der BauNVO für das Plangebiet geboten. Die Unterschiede zu Misch- und Kerngebieten hinsichtlich der nach der TA-Lärm für den Tagzeitraum zulässigen Immissionsbelastungen sind in vorliegendem Fall für die Festsetzung der Nutzungsart nicht Ausschlag gebend. Der Gesetzgeber

[4] Siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 5.2.2 dieser Begründung!

unterstützt mit Einführung des urbanen Gebietes ausdrücklich das Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzungen und hat zu diesem Zweck die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben angepasst. In § 6a (1) Satz 1 BauNVO ist ergänzend aufgenommen, dass die zulässigen Nutzungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören dürfen. Eine unzumutbare Entwicklung für die Anwohner durch die mit der Planung einhergehende Änderung des Gebietstyps kann somit nicht unterstellt werden.

Wie schon in Kapitel 6.1.1 zum "MU VEP" erläutert, haben die für den Innenstadtbereich formulierten Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten auch für die "einbezogenen Flächen" Gültigkeit. Ebenso ist die Ansiedlung von Tankstellen auch im Bereich der "urbanen Gebiete" untersagt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 16 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl sowie durch Regelungen zur zulässigen Höhe der Baukörper bestimmt.

6.2.1 Zulässige Grundfläche im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gem. § 19 BauNVO eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die nicht überschritten werden darf. Insgesamt dürfen die baulichen Anlagen eine Fläche von bis zu 2.300 m² überdecken. Die Stellplätze mit ihren Zufahrten bleiben dabei unberücksichtigt. Das Maß der zulässigen Grundfläche geht nur geringfügig über den Umfang der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hinaus und ist somit unmittelbar an das konkrete Vorhaben angepasst.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl als "Verhältniszahl" ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht zielführend. Den planungsrechtlichen Regelungen liegt das konkrete Vorhaben zugrunde, welches eine intensive Grundstücksausnutzung insbesondere durch die notwendigen Erschließungsanlagen erfordert. Aus städtebaulicher Sicht wesentlich ist, dass der Schutz der natürlichen Funktionen des Bodens berücksichtigt wird und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Mit den Vorgaben zur Anlage der Stellplätze (wasserdurchlässige Beläge) und zur Begrünung der verbleibenden Freiflächen und der Gebäude (Dächer / Fassaden) sowie mit der eher "offenen" baulichen Struktur haben diese Zielsetzungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Eher zweitrangig ist vor diesem Hintergrund, ob rechnerisch eine Grundflächenzahl von bspw. 0,8 eingehalten werden kann oder nicht. Einer auch städtebaulich nicht gewünschten Erschwerung der beabsichtigten Grundstücksnutzung wird durch Festsetzung einer zulässigen Grundfläche als absolutem Wert vorgebeugt.

6.2.2 Grundflächenzahl im Bereich der einbezogenen Flächen

Für den Bereich der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen wird gem. § 19 BauNVO die Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Dies ist das nach § 17 BauNVO vorgegebene Höchstmaß für den dort festgesetzten Gebietstyp urbane Gebiete. Für diese Teilflächen werden keine von § 19 (4) Sätze 1 und 2 BauNVO abweichenden Regelungen zur Ermittlung der Grundfläche getroffen.

6.2.3 Höhe der Baukörper

- Maßgebliche Gebäudemerkmale und unterer Bezugspunkt

Der Bebauungsplan setzt die zulässigen Gebäudehöhen gem. § 18 BauNVO anhand der jeweiligen Trauf- und Firsthöhe oder Oberkante des Daches fest. Die Traufhöhe ist ein wesentliches prägendes Merkmal, welches unmittelbar auf den öffentlichen Raum wirkt und von dort wahrgenommen wird. Für sie wird ein Mindest- und Höchstmaß vorgegeben, so dass hier ein gestalterischer Spielraum verbleibt oder auch die Möglichkeiten bspw. der Dämmung von Dächern nicht durch zu enge Festsetzungen behindert werden.

Die Firsthöhe ist ebenso von großer städtebaulicher Relevanz. Vom Straßenraum aus tritt sie jedoch vornehmlich bei giebelständigen Gebäuden in Erscheinung. Ihre Begrenzung ist ein wichtiges Regulativ, u.a. um die Beeinträchtigung von benachbarten Baugrundstücken zu vermeiden. Für die Firsthöhe setzt dieser Bebauungsplan das Höchstmaß fest. Aufgrund der durch die Gestaltungssatzung vorgegebenen Dachneigung ist diesbezüglich die Vorgabe eines Mindestmaßes entbehrlich. Vielmehr bestimmen die Traufhöhe und die Tiefe des Baukörpers die Firsthöhe.

Für das Bankgebäude an der Kahlenstraße mit seinem geplanten Anbau ist auch die Errichtung eines Flachdaches zulässig. Daher werden für die ebenfalls mögliche Dachform Satteldach Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, während für ein Flachdach die Höhe der Dachoberkante einschließlich Attika begrenzt wird. Aus stadtgestalterischen Gründen und um ein Einfügen in den baulichen Zusammenhang im Blockrandbereich sicherzustellen, wird für den Teilbaukörper an der Kahlenstraße ein Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, während im rückwärtigen Bereich nur ein Höchstmaß vorgegeben ist. Hier ist auch eine Bebauung mit geringerer Höhe denkbar.

Die textliche Festsetzung zu den Gebäudehöhen definiert, an welchen Punkten des Daches die Maße zu ermitteln sind und legt auch den unteren Bezugspunkt fest. Dieser ist durch die Höhenlage der dem jeweiligen Gebäude vorgelagerten, vorhandenen Fahrbahnoberfläche gegeben.

- Besonderheiten der innerstädtischen Bebauung

Die historisch gewachsene Innenstadt Lippstadts weist oftmals beträchtliche Unterschiede in der Höhe auch direkt nebeneinander stehender Häuser auf. Eine durchgängige Trauflinie ist nicht immer erkennbar. Auch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind vielfältige bauliche Strukturen und dementsprechend unterschiedliche Gebäudehöhen festzustellen. Üblicherweise wird bei Planungen im Bestand ein Einfügen der Bebauung durch Anpassen des Neubaus an die benachbarten Trauf- und Firsthöhen angestrebt. Dies ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Versprünge nicht uneingeschränkt möglich. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen beruhen daher auf verschiedenen Kriterien und werden für die Straßenrandbebauung "abschnittsweise" getroffen.

- Bildung von Abschnitten mit gleichen Gebäudehöhenfestsetzungen

A. Festsetzungen im Verlauf der Kahlenstraße

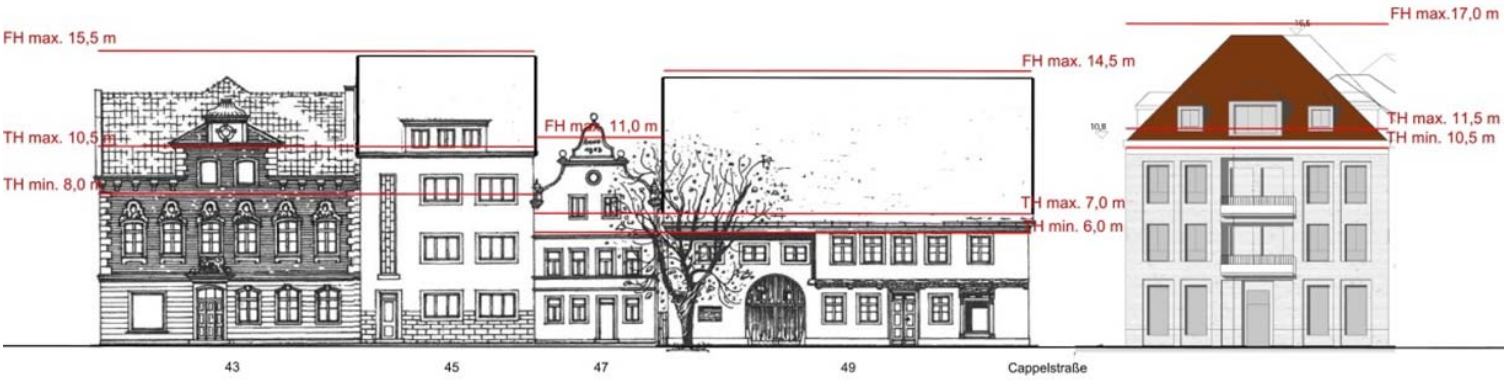
Östlicher Abschnitt der Bebauung Kahlenstraße, beginnend beim II. Pfad (Haus Nr. 22, links) bis einschließlich des geplanten Volksbankgebäudes (Haus-Nr. 36, rechts)

Westlicher Abschnitt der Bebauung Kahlenstraße, beginnend mit dem westlichen Teil des Volksbankgebäudes (Haus Nr. 36, links) bis zum Eckgebäude Kahlenstraße / Cappelstraße (Haus Cappelstraße Nr. 43, rechts)

(Quelle: Stadt Lippstadt, Büro für Gestaltung, Baden-Baden; eigene Bearbeitung)

- Entlang des Weges II. Pfad und damit auch im Eckbereich Kahlenstraße (Haus Nr. 22 und 24) orientieren sich die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen am Bestand, der hier niedrigere Baukörper als im übrigen Plangebiet aufweist. Bereits der Bebauungsplan Nr. 65 aus dem Jahr 1988 schreibt entlang dieser schmalen Erschließungsfläche geringere Gebäudehöhen vor. Diese Zielsetzung wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgegriffen, da es städtebaulich sinnvoll ist, auf die Enge der Gasse mit reduzierten Gebäudehöhen zu antworten.
- Für das neu geplante Wohnhaus Kahlenstraße Nr. 26 – 28 ist eine Dreigeschossigkeit mit entsprechend größeren Trauf- und Firsthöhen vorgesehen. Diese Bauhöhen sind beidseitig im Verlauf der Kahlenstraße nicht unüblich und werden angesichts der Lage in der Innenstadt und der grundsätzlich anzustrebenden moderaten Verdichtung im Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechendes gilt für die bestehenden Gebäude Kahlenstraße Nr. 38 und 40.
- Für das im Plangebiet vorhandene denkmalgeschützten Gebäude Kahlenstraße Nr. 30 wird die bestehende First- und Traufhöhe aufgenommen und mit geringem Spielraum festgesetzt.
- Für den im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Flachdach vorhandenen und umzubauenden Baukörper der Volksbank (Kahlenstraße 32 – 36) wird die schon im Bestand gegebene Gebäudehöhe mit geringem "Spielraum" übernommen und festgesetzt. Dabei kann für die Oberkante des Flachdaches ein vergleichbares Höchstmaß bestimmt werden, wie für die Traufhöhe des benachbarten Gebäudes Kahlenstraße Nr. 38. Der rückwärtige neu zu errichtende Erweiterungsbau der Volksbank erreicht im Entwurf des Architekten wegen der besonderen Innenraumplanung eine größere Bauhöhe. Da dadurch weder eine Verschattung angrenzender Grundstücke noch andere negative Auswirkungen zu erwarten sind, wird die vom Vorhabenträger gewünschte Höhe im Rahmen der Festsetzung berücksichtigt. Der südlich des Denkmals bestehende Gebäudeteil ist wiederum wesentlich niedriger und wird dementsprechend auch im Bebauungsplan mit geringerer zulässiger Höhe festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass die östlich vorhandenen Wohnnutzungen keine Beeinträchtigungen erfahren, die über das bisherige Maß hinausgehen.
- Wie im östlichen Eckbereich orientieren sich die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen auch im westlichen Kreuzungspunkt Kahlenstraße / Cappelstraße am Bestand mit seinen niedrigeren Baukörpern. So wird von diesen erhaltenswerten und stadtbildprägenden Gebäuden (Kahlenstraße 42 und Cappelstraße 43) der "Investitionsdruck" genommen, welcher mit dem Ziel der Gewinnmaximierung zum Abriss und in der Folge zu einer höhergeschossigen Neubebauung führen kann.

B. Festsetzungen im Verlauf der Cappelstraße



Bebauung entlang der Cappelstraße, beginnend mit dem Eckgebäude Kahlenstraße / Cappelstraße im Norden (Cappelstraße Nr. 43, links) bis zum geplanten Neubau im Eckbereich Cappelstraße / Spielplatzstraße (rechts)

(Quelle: Stadt Lippstadt, Büro für Gestaltung, Baden-Baden; eigene Bearbeitung)

- Zum Eckbereich Kahlenstraße / Cappelstraße: siehe obige Ausführungen!
- Für das benachbarte Gebäude Cappelstraße Nr. 45 können aufgrund vergleichbarer Trauf- und Firsthöhen die zum Gebäude Cappelstraße Nr. 43 getroffenen Maßgaben übernommen werden.
- Das sehr niedrige Gebäude Cappelstraße 47 ist erhaltenswert und stadtbildprägend, auch weil es im Kontrast mit dem nebenstehenden Denkmal Cappelstraße Nr. 49 eine außergewöhnliche städtebauliche Situation ausbildet und die Wirkung des Denkmals unterstreicht. Um diese Besonderheit zu bewahren, werden die Trauf- und Firsthöhen der beiden Baukörper in enger Anlehnung an den Bestand festgesetzt.
- Für das relativ frei stehende und neu zu errichtende Eckgebäude Cappelstraße / Spielplatzstraße ist die Dreigeschossigkeit vorgesehen. Im Verlauf der Cappelstraße wie auch der Spielplatzstraße ist diese Bauhöhe nicht unüblich. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und auch angesichts der durch einen hohen Baukörper gefestigten Ecksituation kann der Bebauungsplan die vom Architekten geplanten Trauf- und Firsthöhen berücksichtigen.

C. Festsetzungen im Verlauf der Spielplatzstraße

Westlicher Abschnitt der Bebauung Spielplatzstraße mit dem geplanten Eckgebäude Cappelstraße / Spielplatzstraße (links), daran anschließend dem Parkplatz mit im Hintergrund dem Wohnhaus Kahlenstraße Nr. 38 und schließlich dem in den Blockinnenbereich reichenden geplanten Anbau der Volksbank (rechts), welcher einen Abstand von ca. 15 m zur Spielplatzstraße aufweist

Östlicher Abschnitt der Bebauung Spielplatzstraße, beginnend mit dem Haus Nr. 29 (links), welches unmittelbar an den zu gestaltenden Platz anschließt, bis zum Eckgebäude Spielplatzstraße / II. Pfad (Haus Nr. 21, rechts)

Die Gebäude Spielplatzstraße Nr. 31 – 36 sollen abgerissen werden und sind hier nicht mehr dargestellt.

(Quelle: Stadt Lippstadt, Büro für Gestaltung, Baden-Baden; eigene Bearbeitung)

- Zum Eckgebäude Cappelstraße / Spielplatzstraße: siehe obige Ausführungen!
- Die im Verlauf des östlichen Abschnitts der Spielplatzstraße vorhandene Bebauung ist, mit Ausnahme des nicht als erhaltenswert einzustufenden Gebäudes Nr. 25, hinsichtlich der Gebäudehöhen relativ homogen. Für den gesamten Abschnitt werden daher in Anlehnung an die örtlichen Gegebenheiten identische Festsetzungen zu den zulässigen Trauf- und Firsthöhen getroffen.

D. Festsetzungen im Verlauf des Weges II. Pfad

Bebauung entlang des Weges II. Pfad, beginnend mit dem Eckgebäude Spielplatzstraße / II. Pfad im Süden (Spielplatzstraße Nr. 21, links) bis zum Eckbereich II. Pfad / Kahlenstraße (rechts) im Norden

Skizziert ist hier die Seitenwand und die Mauereinfassung des ca. 5 m hinter der Straßenbegrenzung II. Pfad zurückliegenden Gebäudes bzw. Grundstücks Kahlenstraße Nr. 22 (rechts).

(Quelle: Stadt Lippstadt, Büro für Gestaltung, Baden-Baden; eigene Bearbeitung)

- Zum Eckgebäude Spielplatzstraße / II. Pfad: siehe obige Ausführungen!
- Im Übrigen orientieren sich die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen im Verlauf des Weges II. Pfad am Bestand, der hier durch relativ niedrige Baukörper geprägt ist. Geringere Trauf- und Firsthöhen als im übrigen Plangebiet sind angesichts der Enge der Gasse städtebaulich erwünscht, wie auch den diesbezüglichen Ausführungen zur Kahlenstraße zu entnehmen ist.

6.3 Bauweise

6.3.1 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise, d.h. eine Bebauung ohne seitliche Grenzabstände, ist typisch für die Innenstadt. Auch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die vorhandene Straßenrandbebauung überwiegend unmittelbar am Nachbargebäude errichtet worden. Um dieses Merkmal aufzugreifen, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan für nahezu den gesamten Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (3) BauNVO die geschlossene Bauweise fest.

6.3.2 Offene Bauweise

Das im Eckbereich Cappelstraße / Spielplatzstraße geplante Wohn- und Geschäftshaus ist zweiseitig umschlossen von den Ein- und Ausfahrten der Stellplätze im Blockinnenbereich. Somit präsentiert sich das Gebäude als ein freistehender Baukörper und wird als solcher allseits Fensteröffnungen aufweisen. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen können in den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen bis zu deren Mitte nachgewiesen werden. Allein im Norden gelingt dies nicht. Hier erzwingt der Bebauungsplan mit Festsetzung der Baulinie und ergänzend dazu der Mindesttraufhöhe ein Unterschreiten des Mindestabstandes. Für den historischen Stadtkern sind die

engen Gassen ein typisches Merkmal und auch in diesem Fall ist die geringe Durchfahrtbreite von 5 m stadtgestalterisch erwünscht. Aufgrund dieser besonderen Ausgangssituation wird für die Baufläche die offene Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

6.4 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen / Baulinien

6.4.1 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen umfassen alle außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Bereiche des Plangebietes, also auch die als "gestaltete Platzfläche" festgesetzten Teilflächen.

Angestrebt wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die innenstadttypische Straßenrandbebauung. Im durch den Vorhaben- und Erschließungsplan belegten Teilgebiet ist diese Blockrandbebauung jedoch schon im Bestand aufgerissen. Durch das Vorhaben der Volksbank wird der bauliche Zusammenhang im Verlauf zumindest der Kahlenstraße wiederhergestellt. Außerdem wird der für den öffentlichen Raum so wichtige Eckbereich Cappelstraße / Spielplatzstraße wieder einer Bebauung zugeführt. Entlang der Spielplatzstraße ist aber unverändert eine größere Lücke in der Bebauung vorgesehen. Diese wird durch einen gestalteten Platz ausgefüllt, der zusammen mit dem dahinter liegenden und transparent ausgeführten Anbau die Präsenz der Bank im Stadtgebiet verbessern soll. Außerdem werden über diese Baulücke die Hauptzu- und –ausfahrt und ein wichtiger Zugang zum Bankgebäude organisiert. Vor diesem Hintergrund kann der Verzicht auf eine durchgängig geschlossene Bebauung im Verlauf der Spielplatzstraße gerechtfertigt werden. Auch ist nachvollziehbar, dass der Erweiterungsbau des Vorhabenträgers aufgrund der zukünftig erforderlichen umfangreichen Nutzfläche nicht der üblichen Straßenrandbebauung entspricht, sondern große Teile des Blockinnenbereiches ausfüllt.

Mit den im Plangebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird zwar die Zielsetzung einer überwiegend geschlossenen Straßenrandbebauung verfolgt. Gleichzeitig wird aber auch die durch das Vorhaben städtebaulich begründete offene Struktur an der Spielplatzstraße berücksichtigt, so dass die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dort eine Unterbrechung erfahren.

6.4.2 Baugrenzen

- Baugrenzen zur Festlegung der maximal zulässigen Tiefe der Gebäude

Die zulässige Tiefe der Baukörper und damit die rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird gem. § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Dabei ist abzuwägen zwischen verschiedenen Zielsetzungen. Einerseits soll eine für die Innenstadt angemessene Verdichtung erreicht und den Grundstückseigentümern eine gute Ausnutzung ihrer Flächen ermöglicht werden. Andererseits sind in ausreichendem Umfang Freiräume einzuhalten, um nicht nur die Mindestanforderungen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu erfüllen, sondern durch Belichtung und Begrünung auch die Attraktivität innerstädtischen Wohnens zu stärken.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich bei der Festsetzung der Baugrenzen im Bereich der in die Planung einbezogenen Flächen im Wesentlichen an den vorhandenen Gebäuden. So werden Baufelder mit Tiefen von überwiegend ca. 14 m gebildet. Dies ist ein Maß, welches für die Errichtung von Wohn- oder Geschäftsgebäuden ausreichend ist. Im Bereich des Vorhaben- und Erschlie-

ßungsplanes folgen die Baugrenzen den konkreten Planungen des Vorhabenträgers bzw. sie gehen darüber hinaus, um geringfügige Veränderungen im Rahmen der Detailplanung zu ermöglichen.

Die im Innenbereich vorhandenen Gebäude bzw. Nebengebäude werden nicht vollständig durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gedeckt. Sie genießen passiven Bestandsschutz.

- Festsetzung von Baugrenzen ausnahmsweise entlang der öffentlichen Straßenräume

Nur in einem Abschnitt wird entlang des Straßenraumes eine Baugrenze und nicht eine Baulinie festgesetzt: Im Eckbereich Cappelstraße / Spielplatzstraße rückt die für das dort neu zu errichtende Gebäude vorgesehene Baufläche von der nördlich anschließenden Bauflucht Cappelstraße ab. Durch den so entstehenden Rücksprung vermittelt der Neubau zu der südlich entlang der Cappelstraße sich fortsetzenden Straßenrandbebauung und erzeugt eine stadtgestalterisch ansprechende Aufweitung im Einmündungsbereich Spielplatzstraße. Damit wird die historische Platzsituation in diesem Einmündungsbereich ansatzweise aufgegriffen. Die Baugrenze zwingt überdies zum Zurücktreten des Neubaus hinter das Denkmal Cappelstraße Nr. 49, so dass dieses stärker in den öffentlichen Raum wirken kann.

6.4.3 Baulinien

- Baulinien entlang des öffentlichen Straßenraumes

Bis auf den o.g. Abschnitt werden die überbaubaren Grundstücksflächen entlang des öffentlichen Straßenraumes gem. § 23 (2) BauNVO durch Baulinien begrenzt, um so die städtebaulich erwünschte Straßenrandbebauung zu gewährleisten.

Auch die östlich des Hauses Kahlenstraße Nr. 22 auf dem Flurstück Nr. 417 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird zum II. Pfad mit einer Baulinie umfahren. Diese hält einen Abstand von 5 m zu dem an der anderen Seite des Weges befindlichen Gebäude Kahlenstraße Nr. 18 ein. So ist die Befahrbarkeit der Verkehrsfläche durch Löschfahrzeuge gesichert. Gleichzeitig kann entlang des Verbindungsweges ggf. unter Einbeziehung der vorhandenen Gebäude und Grundstücke eine Bebauung realisiert werden, die den II. Pfad als schmale Gasse erlebbar macht.

- Baulinien "um" das Denkmal Cappelstraße Nr. 49

Mit Baulinien, die den vorhandenen Außenwänden folgen, wird die für das Denkmal Cappelstraße Nr. 49 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfahren und somit der auch durch das Denkmalschutzgesetz gegebene Schutzstatus unterstrichen. Das denkmalgeschützte Gebäude Kahlenstraße Nr. 30 ist demgegenüber dreiseitig von der vorhandenen Bebauung umgeben, so dass hier keine derartige Fixierung der Gebäudegrundfläche erfolgt.

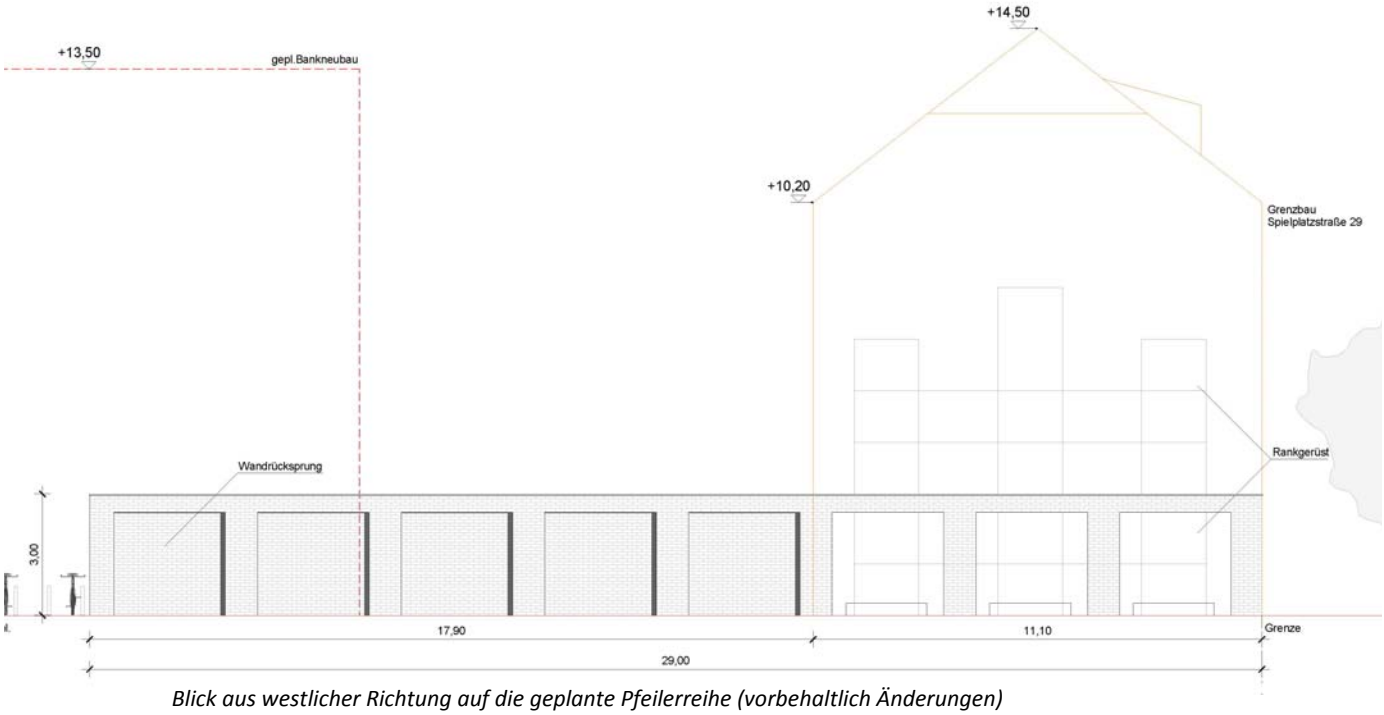
- Baulinien zur Festsetzung von Abständen zwischen Gebäuden

Die beiderseits des Denkmals Cappelstraße Nr. 49 vorhandenen Abstände zur Nachbarbebauung erfüllen hinsichtlich der Abstandsflächen nicht die Anforderungen der Bauordnung NRW. Dementsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflächen an diesen Seiten durch Baulinien eingefasst. Nördlich des Denkmals besteht ein sehr geringer Abstand von ca. 50 - 70 cm zum Nachbargebäude. Dieser soll auch zukünftig beibehalten werden. Südlich des Denkmals wird der Neubau in einem Abstand von 5 m zum Denkmal errichtet. Auch dieses Maß erfüllt nicht die Anforderungen der BauO NRW hinsichtlich der Abstandsflächen. Städtebaulich ist jedoch das Heranrücken der Neubebauung erwünscht, um so den Charakter der Blockrandbebauung zu unterstreichen. Im Zusammenwirken mit den gleichzeitig vorgegebenen Mindest- und Höchstmaßen für die Traufhöhen erzwingen die Baulinien in diesen Fällen die Unterschreitung der rechtlich vorgegebenen Grenzabstände.

Das geplante Gebäude übernimmt eine wichtige stadtgestalterische Funktion, indem es den Eckbereich markiert und so zur Festigung der Blockrandbebauung entlang der Cappelstraße und der lückenhaften Bebauung an der Spielplatzstraße beiträgt. Mit den Baulinien, die die überbaubare Grundstücksfläche im Norden und Süden begrenzen, wird der für die Positionierung des Gebäudes wichtige Rahmen gesetzt. Die Bauflucht der Spielplatzstraße wird fixiert und auch die Breite der nördlich des Gebäudes gelegenen Durchfahrt wird auf 5 m begrenzt. Damit bleibt der Baukörper optisch nicht nur der Straßenrandbebauung Spielplatzstraße, sondern auch der Bebauung entlang der Cappelstraße zugeordnet.

6.5 Fläche für die Errichtung einer Mauer

Mit dem Abriss der Gebäude Spielplatzstraße 31 – 35 eröffnet sich für die Volksbank die Möglichkeit, den neuen Anbau in südliche Richtung, zur Spielplatzstraße hin, zu präsentieren und zu öffnen. Der Bereich zwischen der Spielplatzstraße und dem Bankgebäude soll zu diesem Zweck qualitativ hochwertig gestaltet werden und Aufenthaltsqualitäten entwickeln können. Zwingende Voraussetzung ist eine Aufwertung der durch den Abriss freigestellten Brandwand des Gebäudes Spielplatzstraße 29.



Blick aus westlicher Richtung auf die geplante Pfeilerreihe (vorbehaltlich Änderungen)

Der Standpunkt des Betrachters ist der neu zu gestaltende Platz an der Spielplatzstraße. In der Skizze ist rechts die Fassade des Gebäudes Spielplatzstraße Nr. 29 mit der vorgestellten Rankhilfe angedeutet.

(© Irmler Architekten, Lauchheim; Büro für Gestaltung Baden-Baden; 2019)

Vorgesehen ist die Errichtung einer in Nord-Süd-Richtung entlang der Grundstücksgrenze sich abwickelnden Pfeilerreihe. Diese in Abstimmung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks geplante bauliche Anlage dient dazu, die fensterlose Brandwand im unteren Bereich zu gliedern und teilweise zu verstellen. Überdies ist beabsichtigt, ergänzend ein Rankgerüst zu errichten, welches die gewünschte großflächige Begrünung der Fassade ermöglichen soll. Im nördlichen Teil der 3 m hohen Pfeilerreihe sollen die Felder zwischen den einzelnen "Stützen" durch Mauerwerk geschlossen werden. Somit schirmt die Anlage das Grundstück Spielplatzstraße 29 wirkungsvoll gegenüber dem Bankengrundstück mit seinen teilweise halböffentlichen Außenanlagen ab.

In Anwendung von § 12 (3) Satz 2 trifft der Bebauungsplan in dem für die Anlage vorgesehenen Bereich eine Festsetzung zur Errichtung der Pfeilerreihe / Mauer. Details zur Ausgestaltung derselben werden in den Durchführungsvertrag übernommen.

6.6 Stellplätze / Garagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Innenstadt ist dort auch das Thema "Parken" von hoher Priorität. Aus städtebaulichen Gründen unerwünscht und dementsprechend unter Anwendung von § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO im gesamten Gebiet ausgeschlossen ist die Errichtung von Parkhäusern, die Anlage eines Parkplatzes anstelle eines den Blockrand fassenden Gebäudes oder auch die Einrichtung von einzelnen Garagengeschossen oberhalb der Geländeoberfläche. Darüber hinaus werden auf den Grundstücken, ebenfalls mit Blick auf die Gestaltqualitäten des öffentlichen Straßenraumes und die Charakteristik der Blockrandbebauung, Stellplätze oder offene Garagen / Carports nur dann zugelassen, wenn sie einen Abstand von mindestens 7 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht wegen der Kenntnis des konkreten Vorhabens die Möglichkeit, Lage und Anzahl der Stellplätze zu steuern. So müssen in Ergänzung der im westlichen Teilgebiet festgesetzten öffentlichen Parkplätze Mitarbeiterstellplätze östlich des geplanten Anbaus eingerichtet werden. Der dafür zu nutzende Bereich wird im Bebauungsplan durch einen Umring gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgelegt. Damit wird einer unerwünschten, sukzessiven Ausweitung von Stellplatzflächen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes begegnet. Für die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen werden keine "Flächen für Stellplätze" vorgeschrieben. Hier greifen die bauordnungsrechtlichen Regelungen.

6.7 Öffentliche Verkehrsflächen

6.7.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Das Plangebiet wird im Osten durch die nur als Fuß- und Radweg nutzbare Wegeverbindung II. Pfad begrenzt. Die Wegeparzelle ist in ihrem nördlichen Abschnitt ca. 3 m breit. Mit einer Zufahrtbreite von 5 m soll der Brandschutz für das östlich an der Kahlenstraße aufstehende Gebäude Haus Nr. 18 sichergestellt werden. Daher wird parallel zum nördlichen Abschnitt des II. Pfades gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB eine ca. 2 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

6.7.2 . Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parken

Die südwestliche Innenstadt weist einen Mangel an öffentlichen Parkplätzen auf und dadurch bedingt entstehen sowohl in den umgebenden Straßenräumen als auch im Pangebiet in nicht unerheblichem Maße Park-Such-Verkehre. Der westliche Teil des Blockinnenbereichs ist gekennzeichnet durch eine unübersichtliche Anordnung von öffentlich zugänglichen Stellplätzen. Diese Situation ist gestalterisch unzufriedenstellend und verstärkt das Problem des unnötigen Rangierens.

Zwar kann die Zahl der Stellplätze mit Umsetzung der Planung und Errichtung der neuen Gebäude nicht gesteigert werden. Jedoch ist zukünftig eine klare Zuordnung sichergestellt. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Bereich westlich des geplanten Volksbankanbaus neu geordnet. Gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB wird dort eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken festgesetzt. Diese ist ausreichend dimensioniert, um zukünftig beidseitig einer an die Spielplatzstraße anbindenden Fahrgasse 28 Parkstände zu realisieren. Ob freie Plätze vorhanden sind, wird leicht zu

überblicken sein und eine problemlose Anfahrbarkeit der einzelnen Parkstände ist ebenfalls gewährleistet. Belästigungen der Anwohner durch unnötiges Rangieren können dadurch erheblich reduziert werden. Gleichzeitig gelingt es, im Zuge der Neuordnung mit der damit verbundenen vorgeschriebenen Anpflanzung von einem Laubbaum je vier Stellplätze das "Parken unter Bäumen" zu realisieren und somit gestalterisch und kleinklimatisch für das Plangebiet aber auch für das direkte Umfeld positive Effekte zu kreieren.

Die Festsetzung der "öffentlichen Verkehrsfläche" ist zwar vordringlich wegen der langfristigen Sicherung dringend benötigten Parkraums von öffentlichem Interesse. In erheblichem Maße sind aber auch die zu erwartenden positiven "Begleiteffekte" Grund für die Maßnahme. Sie dient dazu, die vorgefundene und in vielerlei Hinsicht als unzufriedenstellend einzustufende Parkplatz-Situation in eine planungsrechtlich gesicherte und dem Ort angepasste Anlage zu überführen.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzen von Bäumen

6.8.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die innerstädtische Lage mit verdichteter Bebauung und intensiver Nutzung des Innenbereichs insbesondere durch Erschließungsflächen ist prägend für das Plangebiet. Auch zukünftig führen die beabsichtigen Nutzungen und das begrenzte Flächenpotenzial dazu, dass nur Restflächen verbleiben, die als Grünbereiche angelegt werden können. In der Innenstadt ist jede einzelne Grünfläche von nicht zu unterschätzender Bedeutung, sowohl als gestalterisches Element mit positiven Auswirkungen auf die Wohnqualität als auch im Hinblick auf das Mikroklima.

Daher wird gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt, dass alle nicht überbauten oder für die Erschließungsanlagen benötigten Flächen gärtnerisch als Grünflächen zu gestalten sind. So soll sichergestellt werden, dass sie nicht sukzessive durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Eine Teilbegrünung ist auch Bestandteil der beabsichtigten Platzgestaltung an der Spielplatzstraße. Diesbezügliche Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

6.8.2 Begrünung Stellplätze

Für die Stellplätze im Plangebiet wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass sie wasserdurchlässig einzudecken sind. Dies erfolgt sowohl mit Blick auf die Bodenfunktionen als auch hinsichtlich der positiven Auswirkungen derartiger Oberflächen auf das Kleinklima.

Zur Verbesserung des Kleinklimas, zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes und aus gestalterischen Gründen werden gem. § (1) Nr. 20 und 25 BauGB für die Stellplatzflächen Festsetzungen zur Begrünung derselben mittels Baumpflanzungen oder Pergolen und Kletterpflanzen formuliert. Laubbäume wirken sich äußerst positiv auf das Kleinklima aus. Sie mindern die oftmals belastende sommerliche Hitze in der Innenstadt, dienen der Beschattung der Parkplätze und sind natürlich auch von großer ökologischer Bedeutung. Darüber hinaus sind Bäume wesentliche Elemente zur Gliederung der Räume zwischen den Baukörpern und zur Gestaltung der von Stellplätzen dominierten Flächen im Blockinnenbereich.

6.8.3 Begrünung Flachdachflächen und Tiefgaragen / Fassadenbegrünung

Vordringlich aus klimatischen Gründen aber auch wegen der Bedeutung für Fauna und Flora wird für Gebäude mit Flachdächern gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine Dach- bzw. Fassadenbegrünung festge-

setzt. Die Vorgabe entspricht inhaltlich den üblichen Regelungen für die Innenstadt Lippstadts. Die Begrünung der durch den Abriss des Nachbargebäudes freigestellten Brandwand des Hauses Spielplatzstraße Nr. 29 wird nicht zuletzt auch aus gestalterischen Gründen vorgeschrieben.

6.9 Geh- und Fahrrechte

Die notwendigen Bewohnerstellplätze der Häuser Kahlenstraße Nr. 38 und Cappelstraße Nr. 49 befinden sich jeweils direkt hinter den Gebäuden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist bislang und auch zukünftig nur über "fremde", volksbankeigene Flächen möglich und durch entsprechende Eintragungen im Grundbuch gesichert. Um auch zukünftig die Erreichbarkeit zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB die Flächen festgesetzt, welche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Bewohner, Eigentümer und Besucher der o.g. Gebäude belastet sind.

Gleichermaßen können die östlich des Bankgebäudes neu anzulegenden Mitarbeiterstellplätze nur über die im geplanten Gebäude Kahlenstraße Nr. 26 / 28 anzulegende Durchfahrt erreicht werden. Zwar befinden sich die betroffenen Parzellen derzeit im Eigentum der Volksbank. Da eine zukünftige Grundstücksteilung nicht ausgeschlossen werden kann, wird auch dieser Zufahrtbereich als mit Geh- und Fahrrechten zu belasten festgesetzt.

6.10 Gestaltete Platzfläche

Zwischen dem geplanten Erweiterungsbau der Volksbank und der Spielplatzstraße beabsichtigt der Vorhabenträger, im Zusammenhang mit dem neuen Gebäude einen gestalteten Platz anzulegen. Insgesamt möchte sich die Volksbank Beckum-Lippstadt eG moderner präsentieren und auch in baulicher Hinsicht "öffnen". Die für diesen Platz vorgesehene Fläche wird im Bebauungsplan unter Anwendung von § 12 (3) Satz 2 BauGB als "gestaltete Platzfläche" festgesetzt. Details zur Ausformung der Fläche werden im Durchführungsvertrag fixiert.

6.11 Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz ist das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu diesem Thema erarbeitete Gutachten.[5] Weitergehende Ausführung zur Behandlung der Thematik können dem Kapitel 10 "Immissionen" dieser Begründung entnommen werden.

6.11.1 Vorbeugender Schallschutz

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die gutachterlich empfohlenen und bei der Prognose unterstellten aktiven Maßnahmen zur Lärmminderung in den Durchführungsvertrag aufgenommen und dort verbindlich geregelt. Dies betrifft bspw. zeitliche und räumliche Beschränkungen von Fahrbewegungen auf den Stellplätzen und Rahmenbedingungen für die Nutzung des Veranstaltungsraumes und der Außenanlagen der Volksbank.

6.11.2 Passive Schutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist umfasst von innerstädtischen Erschließungsstraßen. Die Cappelstraße als wichtige Nord-Süd-Verbindung weist dabei das höchste Verkehrsaufkommen auf. Auch die im Innenbereich vorhandenen und als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzten Parkplätze erzeugen Verkehrslärm.

[5] "Prognose von Schallimmissionen – Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 325 'VEP Volksbank' der Stadt Lippstadt"; DEKRA Automobil GmbH, Oldentruper Straße 131, 33605 Bielefeld; 10.05.2019

Mit Umsetzung der von der Volksbank vorgesehenen baulichen und gestalterischen Maßnahmen ist keine erhebliche Änderung der Verkehrslärmbelastung gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das Thema Lärm jedoch in jedem Fall zu behandeln.

Mit Blick auf den von den öffentlichen Verkehrsflächen ausgehenden Lärm formuliert der Bebauungsplan daher basierend auf den Ergebnissen des Gutachtens gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Festsetzung zum passiven Lärmschutz. Aus dieser sind die für die jeweiligen Fassaden gutachterlich ermittelten bzw. prognostizierten maßgeblichen Außenlärmpegel ablesbar. In Abhängigkeit davon sind gemäß den Vorgaben der DIN 4109 für schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume / Büros, Unterrichtsräume / Seminarräume) geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die Festsetzung erlaubt ausdrücklich, auf Grundlage der DIN 4109 den Außenlärmpegel für das jeweilige Objekt gesondert zu berechnen und darauf aufbauend die auf das einzelne Gebäude abgestimmten Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Ergänzend ist in die Festsetzung eine Abbildung aufgenommen, die Aufschluss darüber gibt, an welchen Fassaden Lüftungseinrichtungen schallgedämmt ausgestattet sein müssen.

Grundsätzlich sind die Vorschriften zum passiven Schallschutz bei Neubauten oder anderen baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahmen umzusetzen. Eine Nachrüstung bestehender Gebäude ist nur dann zwingend erforderlich, wenn baugenehmigungspflichtige Umbauten von schutzbedürftigen Räumen vorgesehen sind.

7. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

In den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 325 werden über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus Regelungen zur Gestaltung der Baukörper und der Außenanlagen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgenommen.

7.1 Gestaltungssatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind wie auch bisher die Festsetzungen der Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern zu berücksichtigen. Die Regelungen zur Ausführung der Dächer und zur historischen Parzellenstruktur, welche mit Blick auf das Plangebiet von besonderer Bedeutung sind, werden als "Örtliche Bauvorschriften" in den Bebauungsplan übernommen, um ihre Einhaltung unabhängig von der Gestaltungssatzung zu gewährleisten.

7.2 Abweichungen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung

Gem. § 1 der Gestaltungssatzung können einzelne Vorgaben durch im Bebauungsplan festgesetzte örtliche Bauvorschriften außer Kraft gesetzt werden. § 20 der Gestaltungssatzung stellt klar, dass Abweichungen nur gestattet werden, wenn dadurch die Ziele der Satzung nicht gefährdet sind. Erhebliche Abweichungen sind nach § 19 im Gestaltungsbeirat zu erörtern. Grundsätzlich kann also nicht leichtfertig von der Gestaltungssatzung abgewichen werden.

Der den Festsetzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zugrunde liegende Entwurf des Architekten weicht in einigen Punkten von den Vorschriften der Gestaltungssatzung ab. Im Zusammenhang mit dem 2011 durchgeführten Wettbewerbsverfahren und damit im Vorfeld dieser Planung wurden die damals vorgesehenen Baumaßnahmen bereits in der Sitzung des Beirates vom 16.03.2011 vorgestellt und diskutiert. Der überarbeitete Entwurf wurde am 15.03.2017 und am 27.06.2018 den Mitgliedern des Gestaltungsbeirates präsentiert und insbesondere die beabsichtigten

Abweichungen von der Gestaltungssatzung wurden intensiv erörtert. Wiederholt wurden auf Empfehlung des Beirates Änderungen am Entwurf vorgenommen.

Die festgesetzten "Örtlichen Bauvorschriften" berücksichtigen die Ergebnisse dieses Diskussionsprozesses und sehen folgende Abweichungen von der Gestaltungssatzung vor:

7.2.1 Baukörper

§ 5 der Gestaltungssatzung schreibt vor, dass Neubauten und zusammenhängende Baukörper in ihrem Erscheinungsbild so zu gliedern sind, dass die historischen Parzellengrenzen zum öffentlichen Raum aufgenommen werden.

Die nicht mehr zeitgemäße und sich in keiner Hinsicht in das Stadtbild einfügende Fassade des bestehenden Bankgebäudes berücksichtigt nicht die Parzellenteilung Nr. 34 / 36. Das neue Bankgebäude soll sich als moderner Baukörper präsentieren und die Parzellen Nr. 32 bis 36 überspannen. Das derzeit nach außen noch als Einzelgebäude in Erscheinung tretende aber nicht erhaltenswerte Haus Nr. 32 soll zu diesem Zweck abgerissen werden. Eine Gliederung der Fassade des neu zu errichtenden Hauptbaukörpers mit Bezugnahme auf die unterschiedlich breiten historischen Parzellen ist weder mit der Funktion des Bankgebäudes noch mit der beabsichtigten Außenwirkung auf den öffentlichen Raum vereinbar. Bei diesem "besonderen" Gebäude Kahlenstraße Nr. 32 – 36 sieht der Bebauungsplan daher eine Abweichung von § 5 der Gestaltungssatzung vor.

7.2.2 Dachform und Dachneigung

Nach § 6 der Gestaltungssatzung sind die im historischen Stadtkern zulässigen Dachformen das Satteldach, das Mansarddach und das Walmdach.

Im Plangebiet wird abweichend davon aus stadtgestalterischen Gründen das Mansarddach ausgeschlossen. Im Bestand gibt es diese Dachform dort nicht. Die zum Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen erlauben teilweise relativ hohe Gebäude. Werden diese mit einem Mansarddach errichtet, so ist vom Straßenraum nicht nur die Traufhöhe ein bestimmendes Element, sondern auch der untere "steile" Teil eines solchen Daches. Damit werden sich ohnehin schon hohe Gebäude nur schwer in den baulichen Zusammenhang der Kernstadt einfügen und möglicherweise negative Wirkungen auf den öffentlichen Raum entfalten.

Ebenfalls abweichend von der Gestaltungssatzung wird für den Hauptbaukörper der Volksbank neben dem Sattel- und Walmdach das Flachdach zugelassen, welches schon im Bestand dort vorhanden ist. Eine Aufstockung des Gebäudes ist nicht vorgesehen, vielmehr ist eine umfangreiche Ausweitung der Nutzfläche und damit des Gebäudegrundrisses in den Innenbereich hinein geplant. Somit erfolgt mit der Planung keine Änderung dahingehend, dass unmittelbar am öffentlichen Straßenraum ein neues oder zusätzliches Flachdach errichtet wird, auch wenn der Erweiterungsbau ausdrücklich von der Spielplatzstraße aus ins Blickfeld rücken soll. Die Absicht des Vorhabenträgers, das Flachdach mit Erweiterung des Gebäudes beizubehalten, ist nachvollziehbar und stadtgestalterisch angesichts der Ausgangssituation und der besonderen Funktion des Baukörpers vertretbar.

7.2.3 Fassaden

§ 10 der Gestaltungssatzung trifft umfangreiche Regelungen zur zulässigen Gestaltung und Ausführung der Fassaden im historischen Stadtkern. Dabei wird unter Nr. 5 klargestellt, dass Ziegelsteine nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Ein wichtiges Ziel der Baumaßnahmen ist die moderne Außendarstellung. Diese möchte der Vorhabenträger u.a. durch eine hochwertige Fassadengestaltung an den Gebäuden, die dem baulichen Komplex der Volksbank zuzuordnen sind, erreichen. Die Gebäude sollen sich entsprechend der dort angestrebten Nutzungen als zusammengehöriges Ensemble präsentieren. Zu diesem Zweck ist für sie eine Fassade aus annähernd identischem Klinker vorgesehen.

Über dieses Vorhaben wurde im Gestaltungsbeirat intensiv diskutiert. Während für das "besondere" Gebäude der Volksbank an der Kahlenstraße die Verwendung von für die Kernstadt außergewöhnlichen Materialien und damit eine Abweichung von der Gestaltungssatzung akzeptiert wurde, konnte eine Klinkerfassade an dem Eckgebäude Cappelstraße / Spielplatzstraße, welches langfristig voraussichtlich überwiegend Wohnungen aufnehmen wird, nicht ohne Vorbehalte befürwortet werden. Dem Materialvorschlag stimmte der Beirat schließlich dennoch mit folgender, in der Niederschrift dokumentierter Empfehlung zu: *"Durch eine kleinfugige Verklinkerung ist ein möglichst flächiges Erscheinungsbild für beide Neubauten zu erreichen. Die Farbe konnte als Beispiel eines hellen, sandfarbigen Tons nachvollzogen werden. Die Neubauten sind in Nuancen unterschiedlich farblich zu gestalten. Unter Beibehaltung von Form und Oberflache sollte aus dem Kanon des sandfarbenen Klinkers für den Hauptbaukörper auch ein Ziegel für den Eckbaukörper gewählt werden. Auf diese Weise ist eine optische Verbundenheit der Gebäude gegeben, es wären jedoch nicht zwei exakt identische Fassaden an den beiden Baukörpern wiederzufinden. Der zur Ausführung kommende Klinker wird noch mit der Verwaltung abgestimmt."*

Abweichend von der Gestaltungssatzung der Stadt Lippstadt erlaubt der Bebauungsplan somit für den Hauptbaukörper der Volksbank und auch für das Eckgebäude das Anbringen von Klinker- oder Ziegelfassaden. Details zur Art der Klinker und zur Farbabstimmung werden im Durchführungsvertrag verbindlich festgeschrieben.

7.2.4 Außenanlagen, Einfriedungen, Stellplätze

- Zufahrtsbreiten:

§ 15 Nr. 4 der Gestaltungssatzung schreibt vor, dass die Zufahrtsbreite (Öffentliche Verkehrsfläche – Grundstück) das Maß von vier Metern nicht überschreiten darf.

Wie bisher auch werden die unmittelbar östlich des Hauses Cappelstraße 49 vorhandenen und diesem zugeordneten privaten Stellplätze über die Aus- und Einfahrt von der Cappelstraße aus angefahren. Eine Begrenzung dieser Zufahrt auf eine Breite von vier Metern könnte zu Stockungen im Verkehrsablauf und in der Folge zu Problemen insbesondere für die den Gehweg Cappelstraße nutzenden Personen führen. Demzufolge wird im Bebauungsplan abweichend von der Gestaltungssatzung festgesetzt, dass die in dem mit GF 2 gekennzeichneten Bereich vorhandene Zufahrt eine Breite von bis zu fünf Metern aufweisen darf.

- Freiflächen, Einfriedungen:

§ 15 Nr. 1 der Gestaltungssatzung regelt, dass Freiflächen, die nicht dem notwendigen ruhenden Verkehr dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. § 15 Nr. 4 schreibt vor, dass Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum einzufrieden sind.

Die Volksbank plant, zwischen ihrem Anbau und der Spielplatzstraße einen "gestalteten Platz" anzulegen. Der Bebauungsplan greift dies auf und setzt den Bereich entsprechend fest. Der Investor beabsichtigt, die Ausgestaltung des Platzes in Zusammenarbeit mit Fachplanern zu entwickeln. In jedem Fall soll die Fläche nicht eingefriedet werden. Dies würde der Intention widersprechen, das Bankge-

bäude zum Platz und damit auch zum Straßenraum zu öffnen. Gleichermaßen trifft die Vorgabe einer gärtnerischen Gestaltung nicht die inhaltliche Zielsetzung für diesen Bereich.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass § 15 Nr. 1 und 4 der Gestaltungssatzung für den Bereich des anzulegenden Platzes keine Gültigkeit haben. Die konkreten Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

7.2.5 Garagen und Carports

§ 16 der Gestaltungssatzung schreibt vor, dass Garagen nur in geschlossener Form zulässig sind.

Im stark verdichteten Innenstadtbereich Lippstadts wird aus klimatischen, ökologischen und gestalterischen Gründen der Fokus zunehmend auf eine starke Durchgrünung gelegt. Daher wird in diesem Bebauungsplan abweichend von der Gestaltungssatzung und ebenso wie schon im Bereich anderer "Innenstadtplanungen" festgesetzt, dass vollständig geschlossene Garagen unzulässig sind. Dagegen können offene Garagen oder Carports angelegt werden. Im Zusammenwirken mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung (Pergolen etc.) werden Garagenhöfe o.ä. Auswüchse, die die Wohn- und Lebensqualität mindern und zur Aufheizung und Versiegelung der Blockinnenbereiche beitragen, vermieden.

8. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB / Denkmalschutz

8.1 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gibt es zwei Baudenkmäler, die auf Grundlage des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in die Denkmalliste der Stadt Lippstadt eingetragen sind. Diese werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei An- oder Umbauten sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten:

Das Gebäude Cappelstraße Nr. 49 mit der Denkmalnummer 121 wurde 1986 unter Schutz gestellt. Der verputzte Fachwerkbau mit großem Torbogen und verzierter Eingangstür steht traufständig zur Straße und ist in diesem Abschnitt aufgrund seiner Größe relativ dominant. Das Erdgeschoss wird von einer Versicherung genutzt. Das Fachwerk wurde hier zugunsten von Schaufenstern aufgebrochen. In den Obergeschossen befinden sich mehrere Wohnungen

Das traufständig mit Zwerchgiebel errichtete Gebäude Kahlenstraße Nr. 30 mit der Denkmalnummer 287 wurde 1986 unter Schutz gestellt. Die zur Straße weisende Fassade ist aus rotem Backstein erstellt und vielfältig verziert. Die nach Abriss des östlich benachbarten Baukörpers Kahlenstraße Nr. 28 freistehende, fensterlose seitliche Fassade ist mit hellen Platten abgedeckt. Das Denkmal ist im Zuge der in der Vergangenheit erfolgten Umbauten und Erweiterungen der Hauptstelle der Volksbank mit Hilfe von Wanddurchbrüchen mit den westlich benachbarten Gebäuden Kahlenstraße 32 - 36 verbunden und wird über alle Etagen durch die Bank genutzt. Zur Hofseite ist der Baukörper ebenfalls in das Bankgebäude eingebettet. Jedoch ist hier durch Errichtung eines nach oben offenen, verglasten Raumes, eines Atriums, die historische Fassade noch erlebbar.

8.2 Bodendenkmäler

Im Plangebiet liegen "vermutete Bodendenkmäler". Damit sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei Baumaßnahmen oder sonstigen Bodeneingriffen Maßnahmen wie bei

tatsächlich nachgewiesenen Bodendenkmälern zu ergreifen. Entsprechende Erläuterungen und Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dem Vorhabenträger liegt die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangene umfangreiche Stellungnahme des LWL vor. Die darin beschriebene, gesetzlich geregelte Vorgehensweise wird bei Umsetzung der Baumaßnahmen eingehalten.

9. Umweltbelange

9.1 Umweltbericht / Eingriffsregelung

9.1.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht, der die möglichen Umweltauswirkungen der Planung beschreibt und bewertet, wurde vom Fachbüro Stelzig erstellt.[6] Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden darin als gering bis mittel und nicht als erheblich eingestuft. Der Umweltbericht ist Anlage dieser Begründung.

9.1.2 Eingriffsbilanzierung

Der Bebauungsplan umfasst einen innerstädtischen Bereich, der bereits im Bestand intensiv durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen genutzt wird. Gegenstand der getroffenen Festsetzungen sind zahlreiche Maßnahmen zur Begrünung von Dächern, Fassaden und Stellplatzbereichen sowie Vorgaben zur Entsiegelung von Erschließungsflächen. Insgesamt werden durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt ausgelöst.

Eine detaillierte Bilanzierung durch Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten des Plangebietes im Bestand und nach Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Demnach ergibt sich rechnerisch eine geringfügig positive Bilanz von 729 Biotoppunkten bei einem Ausgangswert von 3.581 Biotoppunkten.

Externe Kompensationsmaßnahmen oder über die getroffenen Vorgaben hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

9.2 Artenschutz

Ebenfalls vom Soester Büro Stelzig wurde eine Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Vorgaben des Artenschutzes vorgenommen.[7] Im Ergebnis wird dabei festgestellt:

> *"Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn*
>
> *- die Baufeldräumung nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet,*
>
> *- vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).*

[6] "Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 325 'VEP Volksbank' der Stadt Lippstadt"; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; Stand: Juni 2019

[7] "Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 325 'VEP Volksbank' der Stadt Lippstadt"; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; Stand: Juni 2019

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann.

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden."

Die Vermeidungsmaßnahmen werden in den Hinweisen des Bebauungsplanes wiedergegeben. Der Bericht der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist Anlage dieser Begründung. Ihm können weitere Details zur Untersuchung und ihren Ergebnissen entnommen werden.

9.3 Klima

Negative Auswirkungen der Planung auf das Klima sind nicht zu erwarten. Die Umsetzung der Festsetzungen zu Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie "offenen" Belägen für Stellplätze wird sich positiv auf die klimatischen Bedingungen auswirken. Die beabsichtigte Erweiterung des Bankgebäudes in den Blockinnenbereich hinein kann zu geringfügigen Beeinträchtigungen des Luftaustausches gegenüber dem Ist-Zustand führen.

9.4 Hochwasserschutz

Die Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Arnsberg zeigen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie nahezu die gesamte Kernstadt Lippstadts von einem extremen Hochwasserereignis betroffen wäre. Prognostiziert wird für den Fall eines solch seltenen Ereignisses, welches auch als "Jahrtausendhochwasser" bezeichnet wird, ein Wasserstand von bis zu 0,5 m für das Gebiet, nur im äußersten Nordwesten der Fläche könnten die Werte noch darüber hinausgehen.

Von einem 100-jährigen Hochwasserereignis wäre das Plangebiet demgegenüber nicht betroffen und somit geht auch von einem häufigen Hochwasserereignis keine Gefahr für die Fläche aus.

10. Immissionen

10.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund seiner Lage in der Innenstadt und den im Blockinnenbereich vorhandenen Stellplätzen bereits im Bestand einer erheblichen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt. Diese Situation wird sich mit Umsetzung der Planung nicht spürbar ändern. Jedoch erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes eine intensive Auseinandersetzung mit den in die Abwägung einzustellenden Belangen. Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werden zu können, muss gewährleistet sein, dass die Umsetzung der Planung nicht zwangsläufig an immissionsschutzrechtlichen Vorgaben scheitert.

Daher wurden die auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wirkenden Immissionen im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung prognostiziert und bewertet.[8] Insbesondere sind dies:

[8] "Prognose von Schallimmissionen – Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 325 'VEP Volksbank' der Stadt Lippstadt"; DEKRA Automobil GmbH, Oldentruper Straße 131, 33605 Bielefeld; 10.05.2019

- Fahr- u.a. Geräusche von öffentlichen und privaten Parkplätzen innerhalb des Plangebietes

Im Blockinnenbereich setzt der Bebauungsplan einen öffentlichen Parkplatz fest. Darüber hinaus ist im östlichen Teil des Plangebietes eine Fläche vorgesehen, auf der 9 Stellplätze für Volksbankmitarbeiter angelegt werden sollen. Weiterhin befinden sich private Stellplätze im Bereich der einbezogenen und mit der Nutzungsart "Urbane Gebiete" belegten Flächen westlich und östlich des Bankengrundstücks. Ihre Anzahl und Lage wird im Rahmen der Planung nicht ausdrücklich festgesetzt.

- Veranstaltungen im geplanten Anbau der Volksbank

Die Volksbank beabsichtigt, im Erdgeschoss des neu zu errichtenden Anbaus einen Veranstaltungsraum einzurichten, in dem kundenbezogene Veranstaltungen stattfinden sollen.

- öffentlichen Verkehrsflächen im direkten Umfeld des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst den gesamten Baublock. Demzufolge sind im Zusammenhang mit der Planaufstellung auch die von den umgebenden Straßenräumen ausgehenden Verkehrslärmgeräusche zu berücksichtigen.

10.2 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Die im Zusammenhang mit dem im Blockinnenbereich festgesetzten öffentlichen Parkplatz zu erwartenden Immissionen unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 und sind damit unkritisch. (Da die DIN 18005 den Gebietstyp "urbanes Gebiet" nicht berücksichtigt, wurden hier die Orientierungswerte für ein Mischgebiet angesetzt.)

Die prognostizierten Beurteilungspegel der vom geplanten Veranstaltungsraum der Volksbank, von den privaten bzw. bankeigenen Stellplätzen und von den technischen Aggregaten ausgehenden Geräusche unterschreiten die zulässigen Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete der TA Lärm an den Immissionsorten. Auch die für Mischgebiete gegenüber urbanen Gebieten niedrigeren Tag-Richtwerte werden deutlich unterschritten. Allerdings werden die zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen im Nachtzeitraum im Bereich der Wohnhäuser Spielplatzstraße 27 und 29 sowie Kahlenstraße 22 und 30 überschritten. Dies resultiert aus den unmittelbar am Gebäude gelegenen und für die darin befindlichen Wohnungen erforderlichen Stellplätzen. Denn der maximal zulässige Pegel im Nachtzeitraum kann schon durch einmaliges Schließen eines Kofferraums im Nahbereich überschritten werden. Im Gutachten zitierte Gerichtsurteile untermauern die logische Schlussfolgerung, dass bei der immissionsschutzrechtlichen Bewertung von Stellplätzen, die für Wohnnutzungen erforderlich und bedarfsgerecht in deren Nahbereich angelegt sind, das Spitzenkriterium außer Betracht bleiben muss. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Vorgaben der TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden.

Der auf den Straßen im direkten Umfeld des Plangebietes erzeugte Verkehrslärm führt dazu, dass das Plangebiet eine den Lärmpegelbereichen IV und V entsprechende Belastung aufweist. Dementsprechend sind von der Festsetzung zum passiven Schallschutz für Außenbauteile alle Gebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betroffen.

10.3 Fazit

An allen Gebäuden im Plangebiet sind bauliche Schallschutzmaßnahmen notwendig, um einen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm sicherzustellen. Die Außenbauteile wie Wände, Decken und Fenster sind mit einem entsprechenden Bau-Schalldämm-Maß auszustatten. Eine Nachrüstpflicht für bestehende Gebäude besteht jedoch nicht.

Wenn die relevanten, vorhabenbezogenen Rahmenbedingungen eingehalten werden, können die beabsichtigten Maßnahmen der Volksbank umgesetzt werden, ohne dass dadurch in Bezug auf die maßgeblichen Immissionsrichtwerte Konflikte ausgelöst werden. Zu diesem Zweck werden verbindliche Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen, wie z.B.:

- Einhalten der für das Gutachten relevanten Eingangsdaten, z.B.
    - der angesetzten Frequentierungen, Betriebszeiten, und Emissionsansätze,
    - der Schallleistungspegel der technischen Gebäudeausstattung,
    - des Innenpegels im Veranstaltungsraum der Volksbank,
- Schließen der Fenster und Türen des Veranstaltungsraumes der Volksbank in der Nacht,
- keine nächtliche Nutzung des Außenbereiches,
- keine Nutzung der privaten Stellplätze durch Dritte,
- keine Fahrbewegungen auf dem privaten Stellplatz der Volksbank östlich des Neubaus.

11. Erschließung / Ver- und Entsorgung

11.1 Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für alle Verkehrsteilnehmer unverändert über die das Gebiet umschließenden öffentlichen Straßen. Der ruhende Verkehr wird im Innenbereich untergebracht. Dies betrifft öffentliche ebenso wie private Stellplätze. Es ist nicht vorgesehen, im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Tiefgarage einzurichten.

11.2 Ver- und Entsorgung

Mit Umsetzung der Planung sollen verschiedene Gebäude abgerissen und neue Baukörper errichtet werden. Insgesamt handelt es sich um Umstrukturierungen in einem bereits bebauten Gebiet. Daher werden sich weder der Energie- und Trinkwasserbedarf noch die Abwassermengen übermäßig ändern. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen, insbesondere die Versorgungsleitungen und Abwasserkanäle, auch zukünftig die Ver- und Entsorgung des Gebietes übernehmen können. Sollten wider Erwarten Probleme hinsichtlich der Entwässerung auftreten, sind ggf. private Rückhaltungen vorzusehen.

12. Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Meschede, den 18. Juni 2019

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Umweltbericht
- Prognose von Schallimmissionen