

# Umweltbericht

zur 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt  
und zur Aufstellung  
des Bebauungsplanes Nr. 314 "Post Lippertor"



## Auftraggeber

Stadt Lippstadt  
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen  
Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz  
Ostwall 1, 59555 Lippstadt

04.03.2022

Ausfertigung: 1

Bearbeitung:  
Dipl. Geogr. U. Cordes  
Dipl.-Ing. (FH) K. Leuchtmann  
B. Sc. Lök. Lisa Sollentsch

Gesellschaft für Landschaftsplanung und Geografische Datenverarbeitung

**LökPlan – Conze & Cordes GbR**  
Daimlerstr. 6, 59609 Anröchte  
Tel.: 02947 - 89 241  
Fax: 02947 – 977 43 59  
buero@loekplan.de  
www.loekplan.de



# Umweltbericht

zur 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt  
und zur Aufstellung  
des Bebauungsplanes Nr. 314 "Post Lippertor"

## Auftraggeber

Stadt Lippstadt  
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen  
Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz  
Ostwall 1, 59555 Lippstadt

04.03.2022

Ausfertigung: 1

Bearbeitung:  
Dipl. Geogr. U. Cordes  
Dipl.-Ing. (FH) K. Leuchtmann  
B. Sc. Lök. Lisa Sollentsch

---

Gesellschaft für Landschaftsplanung und Geografische Datenverarbeitung

**LökPlan – Conze & Cordes GbR**  
Daimlerstr. 6, 59609 Anröchte  
Tel.: 02947 - 89 241  
Fax: 02947 – 977 43 59  
buero@loekplan.de  
www.loekplan.de



# Inhaltsverzeichnis

<b>Umweltbericht .....</b>	<b>I</b>
<b>1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele sowie Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Vorbemerkungen .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Standort, Lage und Umfeld.....</b>	<b>2</b>
<b>1.3 Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplans bzw. der Flächennutzungsplanänderung ....</b>	<b>3</b>
1.3.1 Flächennutzungsplanänderung.....	3
1.3.2 Bebauungsplan Nr. 314 Post Lippertor.....	5
<b>2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung .....</b>	<b>18</b>
<b>2.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen .....</b>	<b>18</b>
<b>2.2 Ziel des Umweltschutzes in den Fachplänen .....</b>	<b>19</b>
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm NRW.....	19
2.2.2 Regionalplan .....	20
2.2.3 Landschaftsplan .....	21
<b>2.3 Geschützte und schutzwürdige Bereiche .....</b>	<b>21</b>
2.3.1 Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete (lt. §23 und §26 BNatSchG) und FFH-Gebiete (lt. § 31 ff. BNatSchG).....	21
2.3.2 Gesetzlich geschützte Biotope (lt. §30 BNatSchG und §42 LNatSchG) .....	22
2.3.3 Biotopkatasterflächen .....	23
2.3.4 Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG).....	24
2.3.5 Gesetzlich geschützte Alleeen (§ 41 LNatSchG NRW zu § 29 (3) BNatSchG).....	25
2.3.6 Biotopverbund, Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG) .....	25
2.3.7 Wasserschutzgebiete (§ 51 f. WHG und § 35 LWG NRW) und Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG und § 36 LWG NRW) .....	26
2.3.8 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG ff. und § 83 f. LWG NRW) .....	27
<b>3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>28</b>
<b>3.1 Schutzgut Mensch – menschliche Gesundheit und Bevölkerung .....</b>	<b>28</b>
3.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen .....	28
3.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands des Schutzgutes Mensch bei Durchführung der Planung.....	29
3.1.3 Bewertung.....	35
<b>3.2 Schutzgut Tiere.....</b>	<b>36</b>
3.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen .....	36
3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	36
3.2.3 Bewertung .....	37
<b>3.3 Schutzgut Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt .....</b>	<b>37</b>
3.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen .....	37
3.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	38
3.3.3 Bewertung.....	39
<b>3.4 Schutzgut Fläche.....</b>	<b>40</b>
3.4.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen .....	40
3.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	41
3.4.3 Bewertung.....	41
<b>3.5 Schutzgut Boden.....</b>	<b>41</b>
3.5.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen .....	42
3.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	43
3.5.3 Bewertung.....	44
<b>3.6 Schutzgut Wasser.....</b>	<b>44</b>

3.6.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen .....	44
3.6.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	47
3.6.3	Bewertung .....	48
<b>3.7</b>	<b>Schutzgut Klima und Luft .....</b>	<b>49</b>
3.7.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen .....	49
3.7.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	51
3.7.3	Bewertung .....	51
<b>3.8</b>	<b>Schutzgut Landschaft .....</b>	<b>52</b>
3.8.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen .....	52
3.8.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	52
3.8.3	Bewertung .....	53
<b>3.9</b>	<b>Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....</b>	<b>53</b>
3.9.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen .....	53
3.9.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	53
3.9.3	Bewertung .....	54
<b>3.10</b>	<b>Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....</b>	<b>54</b>
<b>3.11</b>	<b>Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter .....</b>	<b>55</b>
<b>4</b>	<b>Prognostizierte Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans .....</b>	<b>56</b>
<b>5</b>	<b>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....</b>	<b>57</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation nachhaltiger Auswirkungen.....</b>	<b>60</b>
6.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	60
6.2	Minimierungsmaßnahmen .....	60
6.3	Kompensationsmaßnahmen .....	61
<b>7</b>	<b>Darstellung der geplanten Überwachungsmaßnahmen gemäß § 45 UVPG .....</b>	<b>62</b>
<b>8</b>	<b>Ergebnis der Prüfung von Standortalternativen .....</b>	<b>62</b>
<b>9</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts zur 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 314 "Post Lippertor" .....</b>	<b>63</b>
<b>10</b>	<b>Literatur.....</b>	<b>65</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Luftbildausschnitt des Änderungs- bzw. Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanungen (google maps, 17.01.2022).....	1
Abb. 2:	Lage des Plangebiets im Zentrum von Lippstadt (Stadt Lippstadt 2019).....	2
Abb. 3:	Lage der 204. Flächennutzungsplanänderung und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 314 (STADT LIPPSTADT 2022B).....	3
Abb. 4:	204. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des B-Planes Nr. 314 Post Lippertor – Stadt Lippstadt – Stand: 25.01.2022.....	4
Abb. 5:	Bebauungsplan Nr. 314 „Post Lippertor“ mit Stand der Festsetzungen vom 10.02.2022. ..	6
Abb. 6:	<i>Konzeptdarstellung; Sicht- und Blickbezüge ermöglichen die Erlebbarkeit der ein-maligen Insellage. Die geplanten Einzelbaukörper führen zu einer Vernetzung von Freiraum und Bebauung (Stadt Lippstadt 2022, Seite 17)</i> .....	10
Abb. 7:	Darstellung der Lage der 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt im Landesentwicklungsplan NRW 2020.....	19
Abb. 8:	Darstellung der Lage der 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt (rotes Kreuz) lt. Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis von 2012.....	20
Abb. 9:	Darstellung der Festsetzungen des Landschaftsplans III Lippetal/Lippstadt-West im Kreis Soest (KREIS SOEST 2006) mit den angrenzenden Naturschutzgebieten in der Lippeaue	21
Abb. 10:	Schutzgebiete im Umfeld der 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt...	22
Abb. 11:	Gesetzlich geschützte Biotope (lt. §30 BNatSchG und §42 LNatSchG NRW) im Umfeld der 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt .....	23
Abb. 12:	Schutzwürdige Biotope. Biotopkatasterflächen (lt. LANUV NRW) im Umfeld der 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt.....	24
Abb. 13:	Gesetzlich geschützte Alleeen (lt. LANUV NRW) im Umfeld der 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt.....	25
Abb. 14:	Biotopverbundflächen mit herausragender Bedeutung (lt. LANUV NRW) im Umfeld der 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt.....	26
Abb. 15:	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Umfeld des Plangebiets des B-Plan 314 „Post Lippertor“ .....	27
Abb. 16:	Planung B-Plan 314 „Post Lippertor“ (Stand 10.02.2022, Stadt Lippstadt).....	30
Abb. 17:	<i>Konzeptdarstellung; Sicht- und Blickbezüge ermöglichen die Erlebbarkeit der ein-maligen Insellage. Die geplanten Einzelbaukörper führen zu einer Vernetzung von Freiraum und Bebauung (Stadt Lippstadt 2021, Seite 17)</i> .....	30
Abb. 18:	Darstellung der Abstände des Postgeländes zu Wohngebäuden, Schulen, Hotels, Behörden, etc. ....	32
Abb. 19:	Lärmausbreitungskarte – Straßenverkehr – Nachtsituation (STADT LIPPSTADT 2022C) .....	34
Abb. 20:	Schutzgut Fläche als integratives Schutzgut (Darstellung aus REPP 2016) .....	40
Abb. 21:	Schutzwürdige Böden im Plangebiet des B-Plan 314 „Post Lippertor“ .....	42
Abb. 22:	Hochwassergefahrenkarte – niedrige Wahrscheinlichkeit (> HQ 500) im Umfeld des Plangebiets des B-Plan 314 „Post Lippertor“ .....	45
Abb. 23:	Gewässerstrukturgüte an der Lippe südlich des Plangebiets des B-Plan 314 „Post Lippertor“ .....	46
Abb. 24:	Karte der Klimatope im Umfeld des B-Plan 314 „Post Lippertor“ .....	50
Abb. 25:	Karte der Klimatope – Thermische Situation und Bedeutung der Ausgleichfunktion .....	50
Abb. 26:	Darstellung der Biotoptypen im Ausgangs- bzw. Ist-Zustand.....	58
Abb. 27:	Darstellung der Biotoptypen im Planungs- bzw. Soll-Zustand.....	58

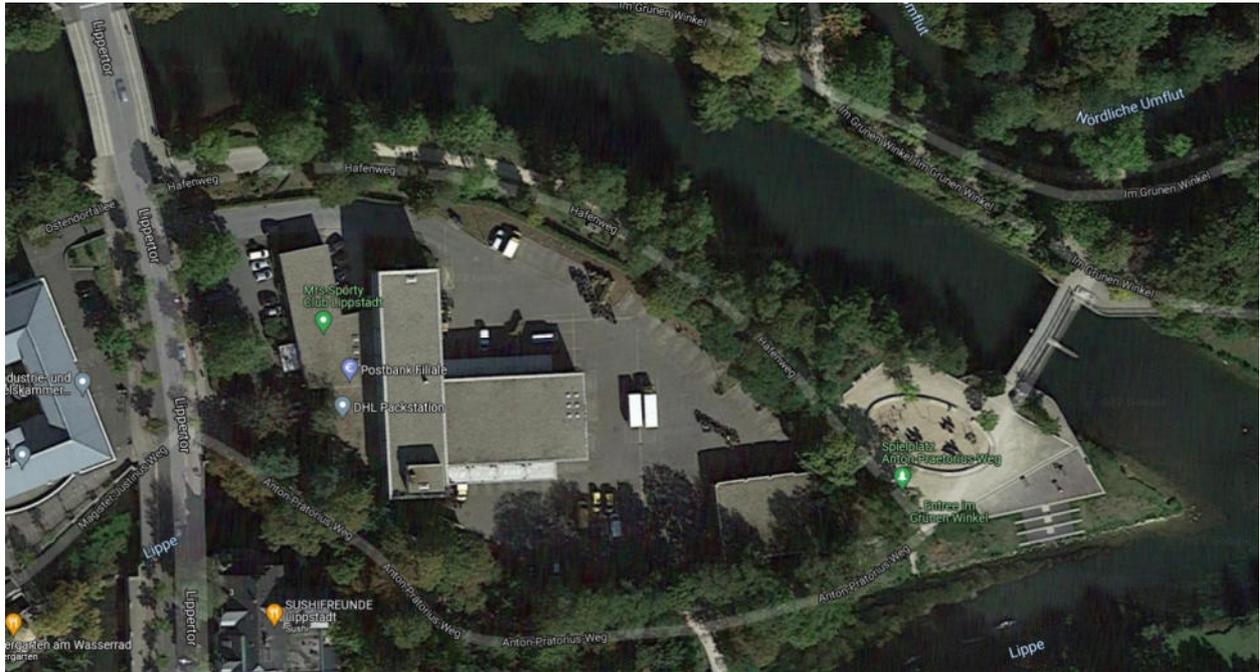
## **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Entfernungen zwischen Postgebäudes und umliegenden Gebäudenutzungen .....	31
Tab. 2:	Gesamtbewertung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter .....	55
Tab. 3:	Ermittlung des Gesamtflächenwertes A des Ausgangs- bzw. Ist-Zustandes (vgl. Abb. 26).....	57
Tab. 4:	Ermittlung des Gesamtflächenwertes B des Planungs- bzw. Soll-Zustandes (vgl. Abb. 27) sowie der Gesamtbilanz C.....	59

# 1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele sowie Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

## 1.1 Vorbemerkungen

Die Stadt Lippstadt beabsichtigt die bauleitplanerische Neuausrichtung des Geländes am Lippertor, auf dem sich derzeit noch die Lippstädter Filiale der Deutschen Post befindet (Abb. 1).



**Abb. 1: Luftbildausschnitt des Änderungs- bzw. Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitpläne (google maps, 17.01.2022).**

Der Stadtentwicklungsausschuss (SEA) der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 27.05.2021 den Beschluss zur 204. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt sowie den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 314 „Post Lippertor“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gefasst. Ebenso wurde beschlossen, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § Abs. 1 BauGB durchzuführen ist (Stadt Lippstadt 2022a).

Für die Bauleitplanverfahren ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Absatz 4, 2a und 4c in Verbindung mit Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I nach VV „Artenschutz NRW“ (Stand 2016) anzufertigen. Mit dem Bauvorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, sodass diese Belange gem. § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 und § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufzubereiten und in das Bauleitplanverfahren zu integrieren sind.

Das Planungsbüro LökPlan – Conze & Cordes GbR wurde mit der Erstellung des Umweltberichtes und der Artenschutzprüfung beauftragt. Da die 204. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.314 „Post Lippertor“ erfolgt, wird ein gemeinsamer Umweltbericht für beide Verfahren erstellt, der hiermit vorgelegt wird.

## **1.2 Standort, Lage und Umfeld**

Das Plangebiet liegt im Zentrum der historischen Altstadt von Lippstadt. Es befindet sich in einer Halbinsellage zwischen Schifffahrtskanal im Norden und der Lippe im Süden, die nach Osten spitz zuläuft. Im Westen wird das Gebiet begrenzt durch die Straße Lippertor. Nach Osten öffnet sich das Gelände in die Parkanlage Grüner Winkel. Das Gebiet liegt an der Schnittstelle zwischen dem bebauten Innenstadtbereich und dem angrenzenden Naherholungsbereich Grüner Winkel. Die östliche Spitze des Plangebiets stellt somit das Tor zur Kernstadt dar und verbindet die Stadt mit dem Naherholungsbereich (vgl. Abb. 2).

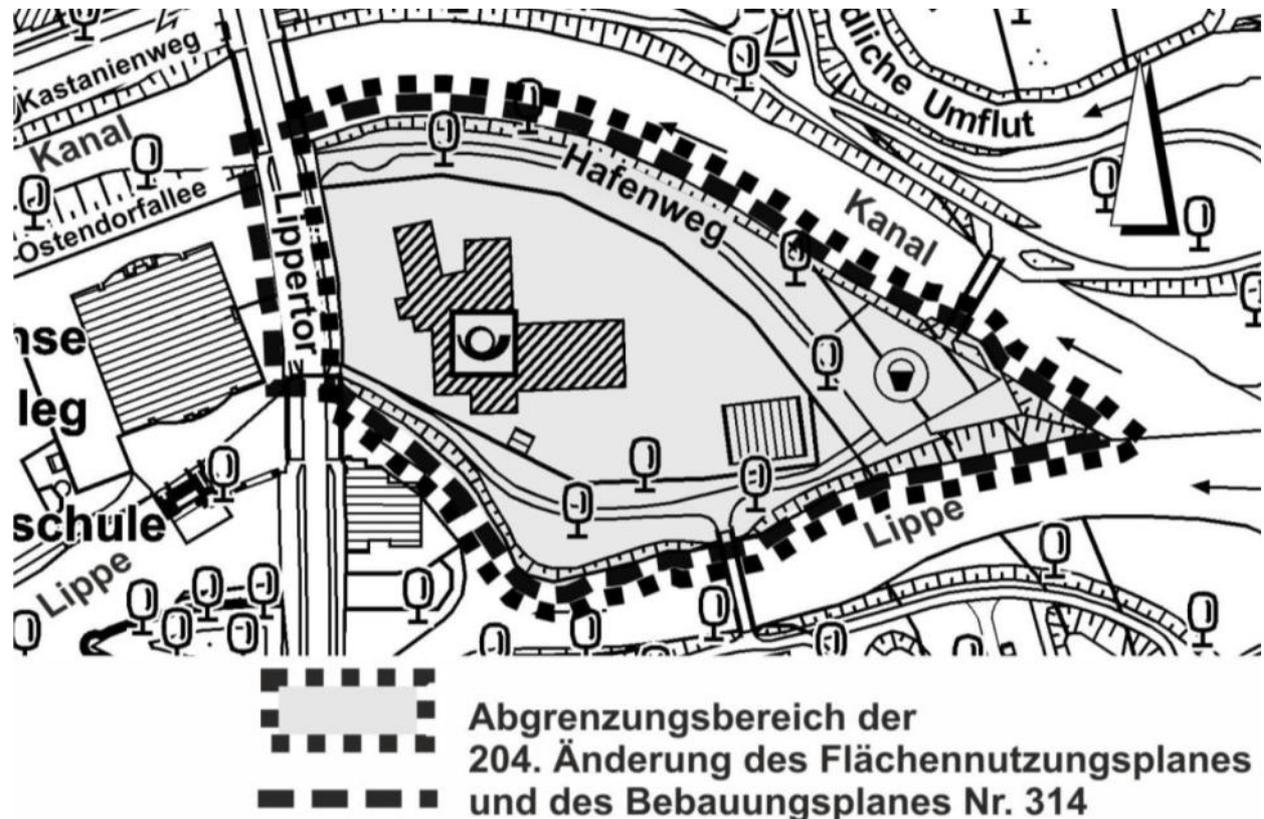


**Abb. 2: Lage des Plangebiets im Zentrum von Lippstadt (Stadt Lippstadt 2019)**

### 1.3 Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplans bzw. der Flächennutzungsplanänderung

#### 1.3.1 Flächennutzungsplanänderung

Die 204. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.314 „Post Lippertor“.

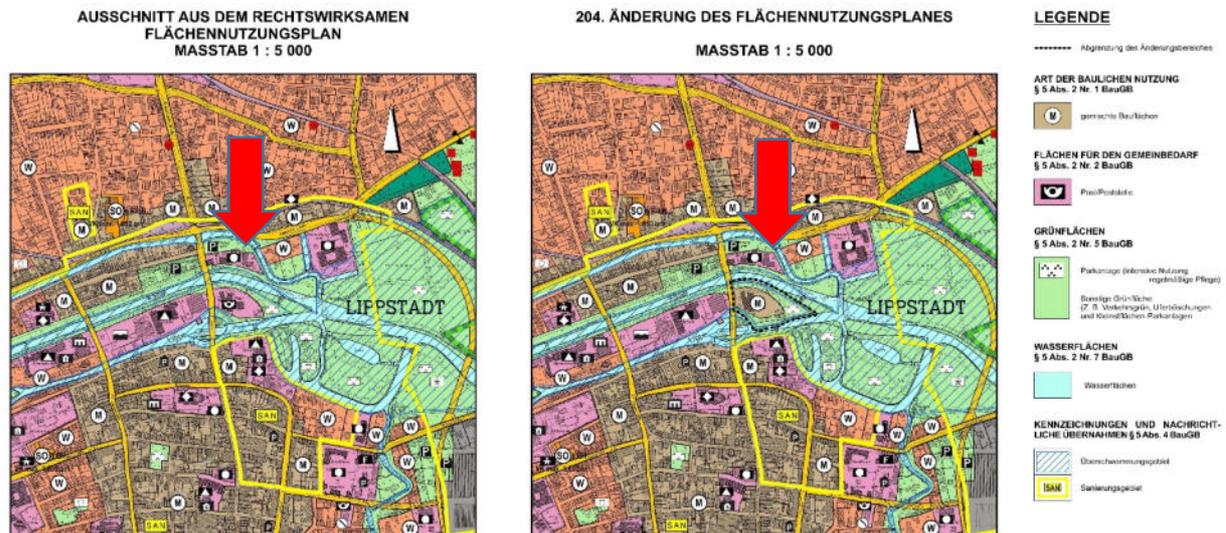


**Abb. 3: Lage der 204. Flächennutzungsplanänderung und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 314 (STADT LIPPSTADT 2022B)**

Der Abgrenzungsbereich der 204. Flächennutzungsplanänderung zwischen Lippertor, Schiffahrtskanal und Lippe ist in Abb. 3 dargestellt.

Der Änderungsbereich wird entlang der Gewässer im Norden, Osten und Süden durch die Uferlinien des Schiffahrtskanals und der Lippe festgesetzt, welche durch die Mittelwasserstände der letzten Jahre bestimmt werden. Diese festgesetzte Uferlinie (untere Böschungskante) ist in der

Planzeichnung eingetragen. Im Westen ergibt sich der räumliche Geltungsbereich durch die östliche Grenze des öffentlichen Straßenraums „Lippertor“, zwischen den jeweiligen Schnittpunkten mit den oben genannten Uferlinien (vgl. Abb. 3) (STADT LIPPSTADT 2022A).



**Abb. 4: 204. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des B-Planes Nr. 314 Post Lippertor – Stadt Lippstadt – Stand: 25.01.2022**

Es handelt sich im Kern um die Nutzungsänderung von der Fläche für den Gemeinbedarf (aktuell Post) lt. §5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu einer gemischten Baufäche lt. §5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (vgl. Abb. 4). Nachfolgend wird aus der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zitiert (STADT LIPPSTADT 2022A).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lippstadt Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post/Poststelle“ dar, die durch Darstellung von Grünflächen mit der Bezeichnung „Parkanlage (intensive Nutzung, regelmäßige Pflege)“ eingfasst werden.

Wie bereits beschrieben, verliert die bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans vorge-sehene Bodennutzung „Post/Poststelle“ zunehmend an Bedeutung. Auch, weil das zivile Fernmeldewesen bereits seit geraumer Zeit nicht länger eine staatliche Aufgabe ist, verliert die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit obenstehender Zweckbestimmung ihre Sinn-fälligkeit. Zudem soll dieser Bereich auch zukünftig nicht für eine derartige Nutzung vorgehalten werden. Stattdessen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstel-lung des Bebauungsplans Nr. 314 „Post Lippertor“ geschaffen und der rechtswirksame Flä-chennutzungsplan der Stadt Lippstadt geändert werden.

Die Betrachtung der geschilderten Bestandssituation aus einer städtebaulichen, freiraum-planerischen Perspektive lässt an dieser Stelle einen städtebaulichen Bruch erkennen. Auf-grund der ungenutzten freiräumlichen Potenziale sowie der fehlenden Berücksichtigung der

Bedeutung des Plangebiets als Bestandteil der historischen Altstadt und des gesamtstädtischen Freiraumsystems muss im Falle der Bestandssituation von einer Fehlnutzung des Standortes gesprochen werden. Zu diesem Ergebnis kam bereits das „Integrierte Handlungskonzept Altstadt (IHK Altstadt)“ aus dem Jahr 2011.

Aufgrund der attraktiven und städtebaulich sensiblen Lage besteht ein hohes öffentliches Interesse am Plangebiet und dessen Umnutzung sowie an dessen Vernetzung mit den angrenzenden Naherholungsgebieten. Gleichzeitig sollen die wirtschaftlichen Interessen des Flächeneigentümers gewahrt werden. Um diese Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan für das Plangebiet aufzustellen.

Das Ziel des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ist es, die einzigartigen stadt- und naturräumlichen Potenziale des Plangebiets durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.314 und die 204. Änderung des Flächennutzungsplans nutzbar zu machen und den Standort zu einem funktionsgemischten Quartier in der Schnittstelle zwischen Stadt und Landschaft zu entwickeln (vgl. STADT LIPPSTADT 2022A).

### **1.3.2 Bebauungsplan Nr. 314 Post Lippertor**

Der Bebauungsplan Nr. 314 Post Lippertor soll die Entstehung eines urbanen Quartiers vorbereiten und den Standort vor dem Hintergrund seiner städtebaulichen Qualitäten und bestehender Nachfragen weiterentwickeln. Da ein Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Die nachfolgenden Ausführungen sind der Begründung zum B-Plan Nr. 314 Post Lippertor der Stadt Lippstadt (STADT LIPPSTADT 2022B) entnommen.

Der Entwurf des B-Plans sieht vor, dass auf den bereits versiegelten Flächen der heutigen Post ein Ensemble aus sechs Einzelbaukörpern entsteht. Das Baukonzept zielt darauf ab, dass sich die Gebäude zugunsten der Symbiose aus Freiraum und Bebauung eher natürlich als freie Solitäre in die Grünstrukturen des Standorts einfügen und Sichtbeziehungen zwischen den beiden Ufern entstehen können.

Die Gewässer (Lippe, Schifffahrtskanal) bleiben, durch den Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Grünflächen, weiterhin öffentlich zugänglich. In diesem Zusammenhang wird insbesondere das Lippeufer durch Anteile des heutigen Postgeländes erweitert und die Verbindungsfunktion und die Aufenthaltsqualität dieses Bereichs durch verschiedene Maßnahmen gestärkt.



**Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 314 „Post Lippertor“ mit Stand der Festsetzungen vom 10.02.2022.**

Der Bebauungsplan setzt ein urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO für die Flächen des bereits heute baulich stark beanspruchten Postgeländes fest. Zusätzlich werden umfangreiche Grünflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Arrondierung zur Lippe und zum Schiffahrtskanal festgesetzt sowie eine Verkehrsfläche zur Straße Lippertor (vgl. Abb. 5).

Zur Sicherung der Wohn-, Erholungs- und Lebensqualitäten werden dennoch einige der in § 6a BauNVO aufgelisteten, ausnahmsweise zulässige Nutzungen für das urbane Gebiet (MU) ausgeschlossen. Hierzu werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. Abs. 3

ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sowie solche Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen oder Sexdarbietungen ist, ausgeschlossen.

### **Zulässige und unzulässige Nutzungen**

Für das durch den Bebauungsplan festgesetzte urbane Gebiet (MU) lautet der Katalog zulässiger, ausnahmsweise zulässiger bzw. unzulässiger Nutzungen daher wie folgt:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. 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,
3. Vergnügungsstätten, deren überwiegende oder teilweise Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind
4. Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von Sexartikeln (Sex-Shops) dienen sowie Sexshops, in denen Filme vorgeführt werden deren teilweiser oder überwiegender Zweck die Darstellung von Sexdarbietungen sind.

Zur Belebung des öffentlichen Raumes setzt der Bebauungsplan außerdem fest, dass im urbanen Gebiet (MU) im Erdgeschoss des westlichen und östlichen Baukörpers, für die eine

maximale zulässige Gebäudehöhe von 18,0 m festgesetzt ist, eine Wohnnutzung nicht zulässig ist. Die Festsetzung gilt für Erdgeschosszonen, die gegenüber öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen liegen.

Die Festlegung des **Maßes der baulichen Nutzung** erfolgt für diesen Bebauungsplan gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie über Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (vgl. Abb. 5).

### **Grundflächenzahl (GRZ) STADT LIPPSTADT 2022B**

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO für das urbane Gebiet auf 0,5 festgesetzt (vgl. Abb. 5). Hierdurch kann das im Plangebiet liegende Potenzial zur Schaffung innerstädtischer Nutzflächen effizient ausgenutzt werden und der Standort somit zur Deckung der anhaltenden Flächenbedarfe beitragen. Zusätzlich wird für das MU ein sogenannter Tiefgaragenbonus festgesetzt, der eine Überschreitung der GRZ für die Errichtung an der Geländeoberfläche begrünter Tiefgaragen auf bis zu 0,8 ermöglicht.

Die Festsetzung dient der Förderung der Errichtung begrünter Tiefgaragen, welche zu einer höheren städtebaulichen Qualität der Bebauung, einer höheren Wohnqualität und einer besseren Grundstücksausnutzbarkeit führen. Die dauerhafte Begrünung der Anlage stellt zudem eine geringere Versiegelung der Oberfläche sicher, sodass hiervon auch ökologisch positive Effekte ausgehen, die diese Überschreitung rechtfertigen. Die Möglichkeit zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs unterhalb der Geländeoberfläche zielt letztlich auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit den begrenzten Ressourcen Grund und Boden ab.

Durch diese Festsetzungen wird eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Flächen in Aussicht gestellt, welche auch die privaten Interessen berücksichtigt. Bislang beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet anhand des § 34 BauGB. Demgegenüber wird sich die Ausnutzbarkeit infolge der Aufstellung des Bebauungsplans deutlich verbessern.

### **Zahl der Vollgeschosse STADT LIPPSTADT 2022B**

Im MU ist in Abhängigkeit der Lage die Errichtung von zwei bzw. drei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Lediglich für die westlich gelegene, überbaubare Grundstücksfläche erfolgt eine differenzierte Höhenfestsetzung, wodurch in diesem Bereich die Möglichkeit zur Errichtung eines größeren, gewerblich genutzten Erdgeschosses geschaffen wird.

### **Höhe der baulichen Anlagen STADT LIPPSTADT 2022B**

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 18,0 m in Rückkopplung zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise soll zu einer

städtebaulich angemessenen und umgebungsverträglichen Ausnutzung der Bauflächen führen. Darüber hinaus werden durch die Begrenzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Orts- und Landschaftsbild bewahrt.

Aufgrund der in der Landesbauordnung von 2018 (LBO NRW) enthaltenen Definition des Vollgeschosses ist, neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, eine zusätzliche Regelung erforderlich, um die Höhenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans abschließend regeln zu können.

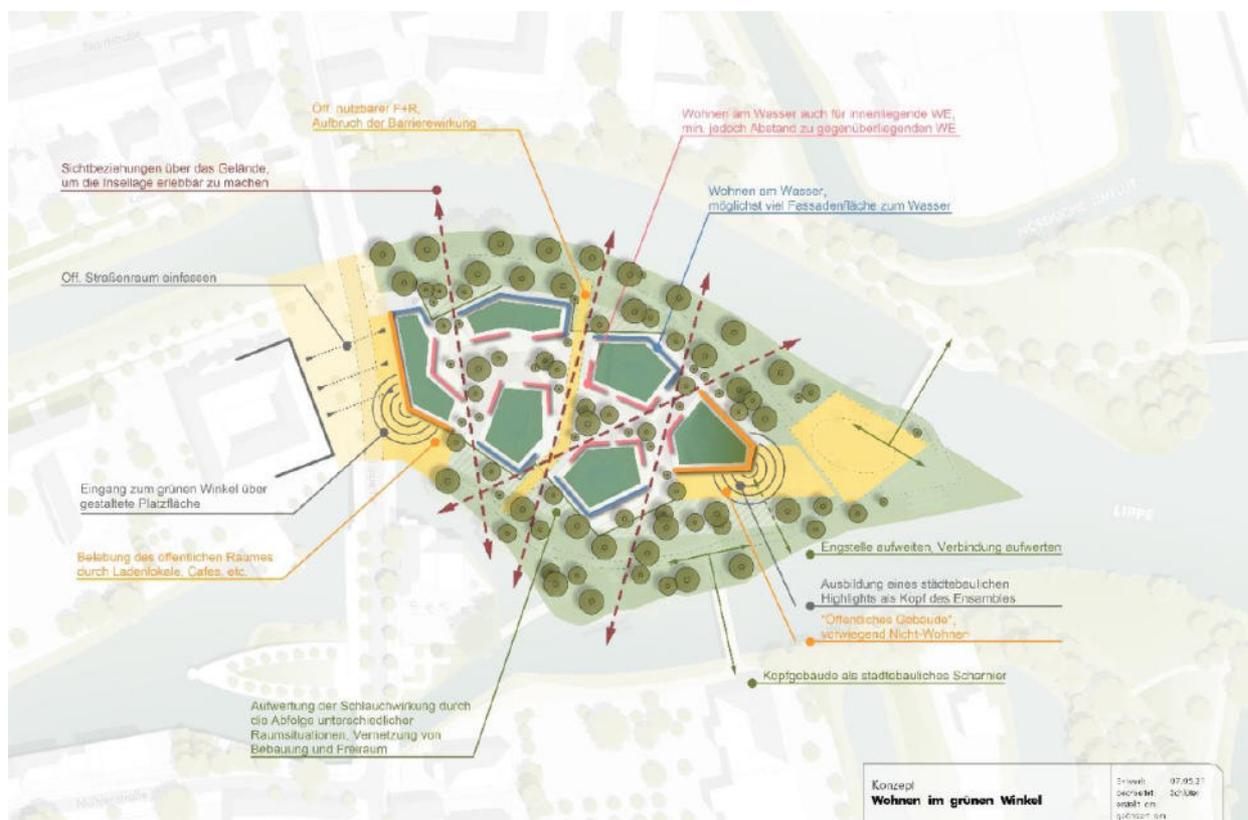
Als unterer Bezugspunkt für die im urbanen Gebiet (MU) festgesetzten Maße zur Höhe baulicher Anlagen gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe von 78,00 m über Normalhöhennull (NHN). Der festgesetzte Wert entspricht dem höchsten Punkt des Geländes im heutigen Zustand.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Sockelhöhe auf 0,50 m sollen die zukünftigen Wohnbedürfnisse der Anwohner berücksichtigt und die Möglichkeit geschaffen werden sich vom öffentlichen Raum abzusetzen, um dem Wunsch nach Privatsphäre insbesondere im Bereich von Erdgeschosswohnungen wahren zu können (vgl. Stadt Lippstadt 2022a).

### **Bauweise mit Aussagen zu Schutzgütern STADT LIPPSTADT 2022B**

Die Festsetzung der offenen Bauweise in Korrelation zu den überbaubaren Grundstücksflächen soll die Entwicklung freistehender Einzelbaukörper, gemäß der aufgeführten Ziele und Zwecke der Planung sicherstellen (vgl. Abb. 6). Auch diese Festsetzung soll zur Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beitragen, indem Belichtungsmöglichkeiten durch die in der offenen Bauweise erforderlichen, seitlichen Grenzabstände geschaffen werden. Durch diese seitlichen Grenzabstände sollen auch die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen reduziert werden. Durch die in der offene Bauweise (vgl. Abb. 6) zwischen den Gebäuden entstehenden Freiflächen kann der Erhalt der natürlichen Funktionen des Bodens sowie die Verdunstung und Versickerung von Regenwasser begünstigt werden. Ferner können diese unbebauten Bereiche dazu beitragen, dass Luftschneisen entstehen, sodass sich die Luft über den Kontakt mit den an das Plangebiet angrenzenden Wasserflächen abkühlen kann. Neben der Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität kann somit der Entstehung von Hitzeinseln vorgebeugt,

das Plangebiet im Sinne der Innentwicklung nachgenutzt und gleichzeitig ein positiver Beitrag zum gesamtstädtischen Klima geleistet werden (vgl. Stadt Lippstadt 2022a).



**Abb. 6:** Konzeptdarstellung; Sicht- und Blickbezüge ermöglichen die Erlebarkeit der ein-maligen Insellage. Die geplanten Einzelbaukörper führen zu einer Vernetzung von Freiraum und Bebauung (Stadt Lippstadt 2022, Seite 17)

Die Festsetzungen dienen der Sicherung folgender Entwicklungsgrundsätze:

- Es wird die Entwicklung eines Quartiers mit eigener Identität angestrebt, welches den vorhandenen freiräumlichen Qualitäten gerecht wird, ein bauliches Pendant zu diesen darstellt und sich mit diesen sinnvoll vernetzt.
- Der „öffentliche“ Charakter der Insel muss insbesondere im Bereich der Post und im Übergang zwischen Stadt und Landschaft spürbar werden. Bauflächen / Gebäude müssen so beschaffen sein, dass sie keine erneute Barriere im Gebiet darstellen.
- Eine großformatige Bebauung in Form eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes ist für den Standort nicht angemessen. Auch der geplante, primäre Nutzungszweck „Wohnen“ erfordert eine solche Typologie nicht.
- Stattdessen bietet der vereinzelte Geschosswohnungsbau die besten Voraussetzungen, um Bebauung und Freiraum miteinander zu vernetzen und behutsam auf naturräumliche Gegebenheiten reagieren zu können. Die Qualität von Einzelbaukörpern

liegt auch darin, dass Durchlässigkeit und Transparenz gefördert und Blickbeziehungen über das Gelände hinweg ermöglicht werden.

- Der angestrebte Bezug zwischen Bebauung, Grünraum und Wasser wird über die Erschließung und Ausrichtung und Gestaltung der Baukörper (Hof) sowie über Organisation der Grundrisse und Orientierung der privaten Freisitze hergestellt.

Die präzise Steuerung der baulichen Entwicklung des Plangebiets ist auch aufgrund dessen baukultureller Bedeutung erforderlich. Es handelt sich bei den Flächen im Geltungsbereich um die Spitze einer innerstädtischen Flussinsel, die darüber hinaus den direkten Übergang zwischen Stadt und Landschaft markiert. Eben dieser Charakter, der das Orts- und Landschaftsbild definiert, soll durch die Festsetzungen erhalten und profiliert werden. So kann die Erlebbarkeit der Insellage erst durch Blickbeziehungen über das Gelände und zwischen den Ufern entstehen. Diese Sichtachsen werden durch die Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen freigehalten (vgl. Abb. 6). Die Aufrechterhaltung dieser Sichtbezüge ermöglicht zudem das innerhalb dieser von Bebauung freien Bereiche der Austausch und die Abkühlung der Luft im Plangebiet und der angrenzenden Stadtgebiete erfolgen kann. Hierdurch entsteht ein positiver klimatischer Effekt, indem der Entstehung von Hitzeinseln vorgebeugt werden kann (vgl. Stadt Lippstadt 2022a).

### **Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen**

Die Festsetzungen dienen der Sicherung folgender Entwicklungsgrundsätze:

- Der „öffentliche“ Charakter der Insel muss insbesondere im Bereich der Post und im Übergang zwischen Stadt und Landschaft spürbar werden. Bauflächen / Gebäude müssen so beschaffen sein, dass sie keine erneute Barriere im Gebiet darstellen.
- Als Trittstein zum „Grünen Winkel“ gilt es den Standort in dieser Funktion zu qualifizieren. Ergänzend zu den bereits vorhandenen Wegeverbindungen sollen weitere Fuß- / Radwege die Querbarkeit und Vernetzung fördern. Dazu gehören insbesondere Verbindungsmöglichkeiten über das Gelände der Post in Nord – Süd Richtung.
- Aktuell behindert das abgeschlossene Postgelände die Wahrnehmbarkeit des „Grünen Winkels“. Durch die Umgestaltung des Postgeländes soll die Barriere zwischen

Stadt und Freiraum aufgehoben werden und ein erkennbarer Eingang in den Landschaftsbereich an der Straße „Lippertor“ entstehen.

- Weitere Möglichkeiten des Aufenthalts und die Aufwertung der Grünstrukturen können die lokalen Freiraumpotenziale freisetzen und erlebbar machen.
- Der vorhandene Baumbestand darf nicht durch eine grenzständige Bebauung gefährdet werden. Der Erhalt hochwertiger, gesunder Bäume ist im Bebauungskonzept zu berücksichtigen. Vereinzelte Gehölzentnahmen, Pflegeschritte sowie Maßnahmen zur Qualifizierung der vorhandenen Freiräume sind möglich.
- Die Uferbereiche von Lippe und Schifffahrtskanal werden als öffentliche Grünflächen gesichert und durch Pflege- und Aufwertungsmaßnahmen qualifiziert. Insbesondere die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Gewässerläufe sind zu verbessern.
- Der nördliche Verbindungsweg der Ostendorfallée bleibt erhalten

Der Straßenabschnitt Lippertor wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und dadurch planungsrechtlich gesichert. In Verbindung mit der Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten dient die Festsetzung zur Organisation des Anschlusses des Baugebiets an das öffentliche Verkehrsnetz und somit der Abwicklung des motorisierten Verkehrs. Insbesondere das Verbot von Ein- und Ausfahrten soll Konflikten zwischen Fahrradfahren, Fußgängern und dem motorisierten Individualverkehr vorbeugen. Weiterhin wird sichergestellt, dass die Vorbereiche der Erdgeschosszonen und damit deren Nutzbarkeit nicht durch Zufahrten beeinträchtigt werden, sodass attraktive öffentliche Räume entstehen können.

Durch die „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Platz“ entsteht ein öffentlich zugänglicher und städtebaulich inszenierter Eingang zum Grünen Winkel. Dieser kann durch eine entsprechende Erdgeschossnutzung der grenzständigen Bebauung bespielt werden. Durch die Festsetzung kann der heute schlecht einsehbare Anschluss des Fahrradwegs entlang des Lippeufers an den öffentlichen Straßenraum ausgebessert und im Sinne der Barrierefreiheit ausgebaut werden. Der Bereich kann entsprechend der planerischen Zielsetzung aufgewertet werden, um sowohl Aufenthalts- als auch Verbindungsfunktionen übernehmen zu können.

Aufgrund von Anforderungen an die Erschließung, die über die täglichen Bedarfe von Anwohnern oder Besuchern hinausgehen, wird der westliche Teil des bereits bestehenden Hafenswegs als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgänger, Radfahrer, Ver- und Entsorgung“ festgesetzt. In diesem Zuge ist der

bereits vorhandene Weg soweit zu ertüchtigen, dass dieser zukünftig im Brand- und Rettungsfall bzw. im Rahmen der Abfallbeseitigung befahren werden kann. Um diesen Fahrzeugen das Wenden zu ermöglichen und somit das Unfallrisiko beim Zurücksetzen bzw. Rückwärtsfahren zu vermeiden, ist eine zusätzliche Platzfläche vorgesehen. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und Verkehrsfunktion können die Bewegungsflächen als Mischverkehrsflächen ausgebaut und dementsprechend attraktiv gestaltet werden. Vor diesem Hintergrund sollen Oberflächen eher gepflastert und vorhandene Bäume integriert werden. Durch das Anbringen des Verkehrszeichens 325.1 „verkehrsberuhigter Bereich“ und den Verzicht auf die Ausweisung öffentlicher Stellplätze kann zudem sichergestellt werden, dass auch zukünftig die Funktion und Qualität als Fußgänger- und Radfahrer-Verbindung gesichert wird und sich der motorisierte Verkehr auf die obenstehenden Sonderfahrten beschränkt. Indem der bereits vorhandene Weg diese zusätzlichen Funktionen aufnimmt, werden Doppel- bzw. Parallelschließungen vermieden. Hierdurch wird der vorhandene Raum flächensparend ausgenutzt, sodass überflüssige Flächenversiegelung vermieden wird und im Hinblick auf das Mikroklima eine effiziente Erschließung sichergestellt wird. Insbesondere die vorgesehene Platzfläche im Bereich des Hafenwegs, die auch zum Wenden genutzt werden kann, schafft über die Verkehrs- und Verbindungsfunktion hinausgehende freiräumliche Potenziale und eine zusätzliche Schnittstelle zwischen Wohnquartier und öffentlichem Raum. Durch die an dieser Stelle entstehenden stadt- und freiräumlichen Qualitäten eignen sich auch in diesem Bereich die Erdgeschosszonen der angrenzenden Gebäude für öffentlich-wirksame Nutzungen, die zur Belebung des gesamten Plangebiets beitragen können.

Der östlich an die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger, Radfahrer, Ver- und Entsorgung“ anschließende Abschnitt des Hafenwegs wird mit der Zweckbestimmung „Fußgänger, Radfahrer, Feuerwehr“ festgesetzt. Die planungsrechtliche Sicherung dieses Weges erfolgt ausschließlich aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes, indem hierdurch das urbane Gebiet von insgesamt drei Seiten im Brand- bzw. Rettungsfall angefahren werden kann. Somit sind auf der Ebene des Bebauungsplans die Anforderungen an die gesicherte Erschließung des Baugebiets ausreichend geregelt und können im Zuge nachgeordneter Genehmigungsverfahren ausgearbeitet werden. Der heutige Charakter als Fuß- bzw. Radweg wird sich hierdurch nicht verändern. Die in der Verkehrsfläche stehenden Gehölze sollen erhalten und in die Flächen integriert werden. Dies setzt jedoch voraus, dass die erforderlichen Bewegungs- und Aufstellflächen hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen rund um das urbane Gebiet wird der öffentliche Zugang zu den Gewässern gesichert. Die Aufwertung der öffentlichen Grünflächen wird

durch die Festsetzung planungsrechtlich vorbereitet und gleichzeitig der Erhalt des vorhandenen Baumbestands begünstigt. Die Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, wodurch eine Vielzahl freiräumlicher Angebote wie Sport, Spielen, Aufenthalt und Erholung ermöglicht werden. Konkrete Absichten zur Umgestaltung dieser Parklandschaft liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vor. Der heutige Zustand der Grünflächen ist jedoch insbesondere im Bereich des Lippeufers als verwildert und vernachlässigt zu beschreiben. Aufgrund der angrenzenden Nutzung durch die Post, konnte das volle Potenzial dieser Flächen bislang nicht ausgeschöpft werden. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans und der Umnutzung des Postgeländes zu einem mischgenutzten Quartier wäre jedoch auch die Aufwertung der Freiflächen entlang der Lippe wünschenswert. Der Bebauungsplan schafft die hierzu erforderlichen Rahmenbedingungen. Bei der Entwicklung der Grünflächen sollen die vorhandenen Vegetationsstrukturen berücksichtigt werden. Um dennoch handlungsfähig zu bleiben, soll auf den durch Festsetzung geregelten Erhalt dieser Strukturen verzichtet werden.

Durch die Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung) sind die nutzbaren Dachflächen der obersten Geschosse von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Nutzbare Dachflächen sind die Bereiche, die nicht als Terrassen dienen oder für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Durch bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind innerhalb der Lärmpegelbereiche IV besonders schutzbedürftige Räume (Schlaf- oder Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Einbau schalldämmender Fenster und Schalldämpflüfter) gewährleistet werden kann, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Mischgebiete (50 d(B)A in der Nacht) eingehalten werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Genehmigungs- / Anzeigeverfahren zu erbringen. Zudem sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen für Neu- und Anbauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (alternativ: architektonische Optimierungen).

Durch Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Urbanen Gebiet die

Dachflächen der Gebäude und Gebäudeteile mit einer mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen dienen oder für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 vom Hundert (v. H.) der nutzbaren Dachfläche im Sinne der Festsetzung Nr. 7.1 dieses Bebauungsplans betragen. Zudem sind Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen mit Ausnahme von Flächen für die Feuerwehr, Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau auszuführen und ganzflächig zu begrünen. Außerdem sollen Bäume erhalten bleiben.

### **Gestaltungsvorschriften**

#### *Dachform, – neigung*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Dachformen ausschließlich Flachdächer zwischen 2° und 20° Grad zulässig. Die Festsetzung soll eine intensive Begrünung dieser Flächen und/oder die Installation von Anlagen zur Nutzbarmachung von Solarenergie begünstigen. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt sollen durch diese Anforderung an die Beschaffenheit von Gebäuden kompensiert werden.

Ein übergeordnetes Gestaltungsprinzip soll dafür sorgen, dass die einzelnen Baukörper zwar vielfältig gestaltet und individuell organisiert werden können, aber stets die Wirkung eines städtebaulichen Ensembles entfalten („Solitäre Familie“). Als Teil dieses Gestaltungsprinzips sollen insbesondere Nachhaltigkeitsthemen (ggfs. regenerative Energien, Dachbegrünung, Verwendung nachwachsender Rohstoffe, etc.) gestalterisch aufgegriffen werden und dadurch das Image des Quartiers prägen.

Über die ökologische Funktion hinaus erfolgt die Festsetzung des Flachdaches auch aus städtebaulichen und stadtgesterischen Gründen, um sowohl das Orts- und Landschaftsbild zu bewahren und um Verschattungen infolge überhöhter Dächer zu vermeiden (vgl. STADT LIPPSTADT 2022B).

Die Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Laubholzschnitthecken oder in Form von Sträuchern bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig, wenn diese hinter der Stamm- bzw. Austriebsmitte auf der Gebäude zugewandten Seite liegen. Zudem sind dauerhafte

Standorte für Müllbehälter sowie Gemeinschaftsstellplätze durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum und öffentlichen Grünflächen abzuschirmen.

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 314 „Post Lippertor“ entfällt die Bindung an die Regelungsinhalte der Gestaltungssatzung der Stadt Lippstadt vom 25.06.2015.

## **Verkehr**

### Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Lippertor an das überörtliche Straßensystem angebunden. Jedoch kann die Straße durch den motorisierten Verkehr nur in nördliche Richtung befahren werden, sodass das Plangebiet nur aus südlicher Richtung angefahren werden kann. Etwa 200 m nördlich des Plangebiets mündet die Straße in den Kreuzungsbereich von Wiedenbrücker und Lipperoder Straße. Ausgehend von dieser Kreuzung kann die Stadt auf direktem Weg in westliche, nördliche und östliche Richtung verlassen bzw. erreicht werden. Über die Lipperoder Straße besteht zudem direkter Anschluss an die B55, die zur A33 im Süden sowie zur A2 im Norden führt (vgl. Stadt Lippstadt 2022a).

Um die Anforderungen einer gesicherten Erschließung erfüllen zu können, ist zusätzlich zur Straße „Lippertor“ der Hafenweg als öffentliche Verkehrsfläche zu sichern und zu qualifizieren. Hierdurch sollen ausschließlich Sonderfahrten, die nicht über eine Tiefgarage möglich sind, erfolgen. Dies beinhaltet vorwiegend die Abfallbeseitigung, den Brand- und Rettungsfall sowie Umzüge.

### Öffentlicher Nah- und Fernverkehr

Aufgrund der kernstadtnahen Lage ist das Plangebiet überdurchschnittlich gut an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr angeschlossen. Der Hauptbahnhof der Stadt liegt etwa 800 m südlich des Plangebiets und ist insbesondere zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut und attraktiv zu erreichen. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich circa 100 m südlich im Bereich des Lippebugs sowie etwa 200 m nördlich entlang der Lipperoder Straße etwa auf der Höhe des Amtsgerichts Lippstadt.

### Fuß- und Radverkehr

Aufgrund der direkten Nähe zur historischen Altstadt sowie zu den angrenzenden öffentlichen Grünräumen und Auenbereichen der Lippe ist die Bedeutung des von Fuß- und Radwegen für die Erschließung des Plangebiets von herausragender Bedeutung. Ausgehend von einem hohen Anteil an Wohnnutzungen kann der Großteil alltäglicher Wegstrecken zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Nahversorgungsangebote sowie verschiedene Bildungs-

und Betreuungseinrichtungen befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets. Auch die Hauptgeschäftsstraße der Stadt Lippstadt liegt in weniger als 250 m Entfernung, sodass auch sämtliche Angebote der Kernstadt gut zu erreichen sind.

Über die Fuß- und Radwege entlang der Lippe und des Schifffahrtskanals können auch die östlich und westlich an die Stadt angrenzenden Gewerbegebiete und die damit verbundenen Arbeitsplätze zügig, sicher und angenehm erreicht werden.

In diesem gesamtstädtischen Kontext hat das Plangebiet enormes Potenzial zur Realisierung eines urbanen und nachhaltigen Mischquartiers, dessen Anwohner\*Innen / Nutzer\*Innen auf alternative Mobilitätskonzepte setzen (vgl. STADT LIPPSTADT 2022A).

## **2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

Sie sind festgelegt in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen.

Im Rahmen der nachfolgenden Ausführungen des Umweltberichtes sind insbesondere die nachfolgenden Umweltbelange des Natur- und Umweltschutzes und der Landschaftspflege lt. § 1(6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben,
  - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

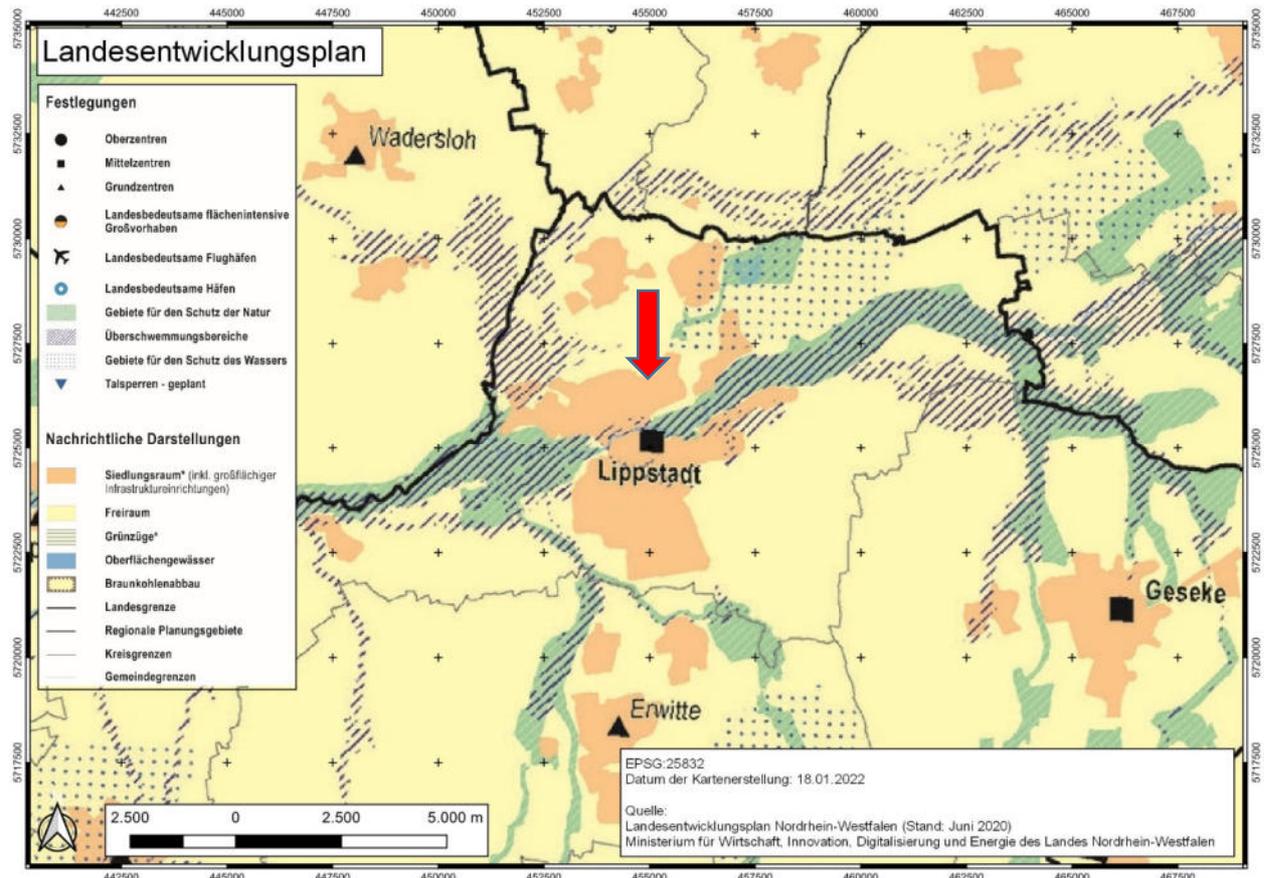
### **2.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen**

Für die Bebauungsplanaufstellung ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Absatz 4, 2a und 4c in Verbindung mit Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und eine artenschutzrechtliche Prüfung

Stufe I nach VV „Artenschutz NRW“ (Stand 2016) anzufertigen. Mit dem Bauvorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, sodass diese Belange gem. § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 und § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufzubereiten und in das Bauleitplanverfahren zu integrieren sind.

## 2.2 Ziel des Umweltschutzes in den Fachplänen

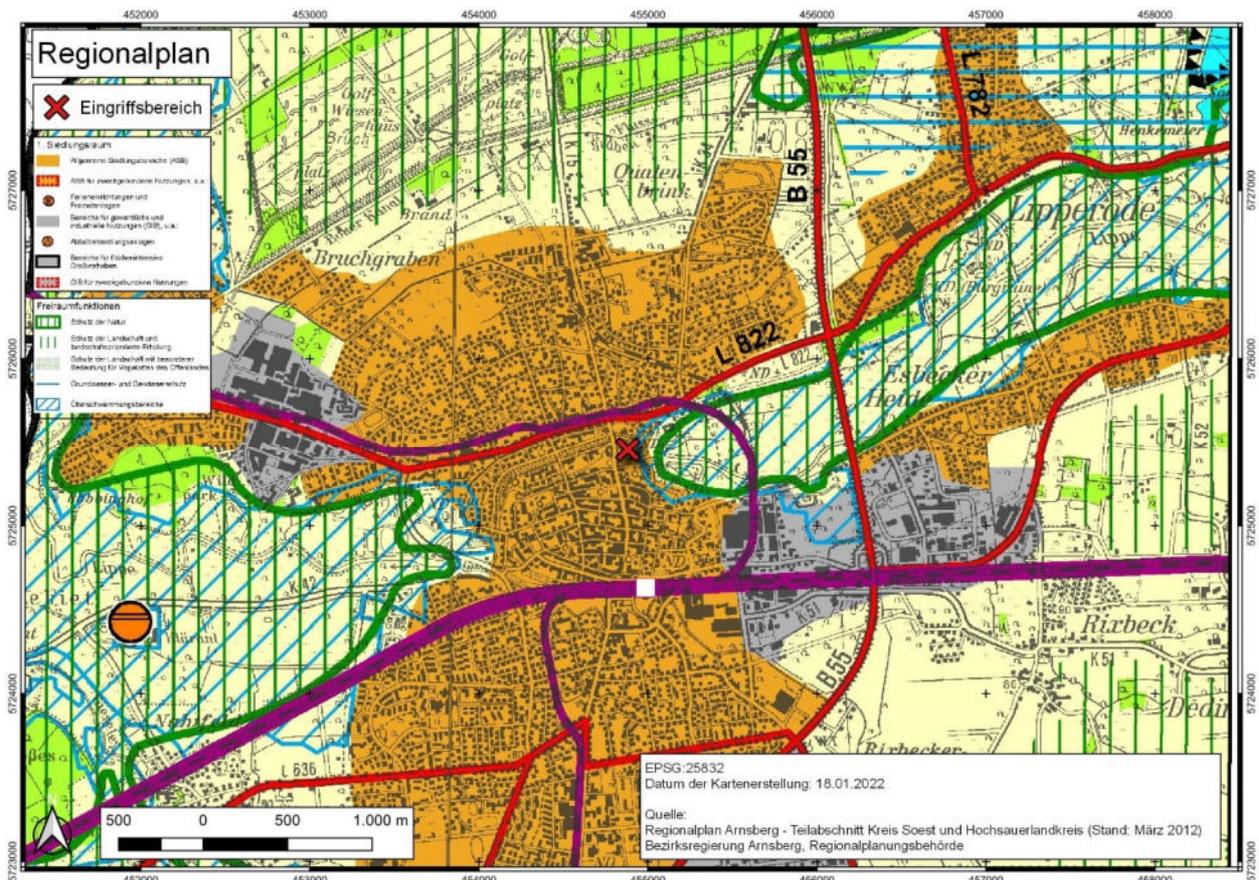
### 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm NRW



**Abb. 7: Darstellung der Lage der 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt im Landesentwicklungsplan NRW 2020**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesentwicklungsplan NRW von 2020 befindet sich die 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt in der Darstellung des Siedlungsraumes (vgl. Abb. 7, roter Pfeil). Die Planung steht also den Zielen des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen. Jedoch befindet sich das Plangebiet innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Lippeau. Dies ist jedoch dem kleinen Maßstab der Karte geschuldet (siehe Kap. 3.6).

## 2.2.2 Regionalplan



**Abb. 8: Darstellung der Lage der 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt (rotes Kreuz) lt. Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis von 2012**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist seit dem 30.03.2012 rechtswirksam. Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung fest und beinhaltet Ziele, die von den nachfolgenden Planungsebenen zwingend zu beachten sind sowie Grundsätze, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Daher ist u.a. der Flächennutzungsplan aus dem Regionalplan zu entwickeln.

Der Regionalplan stellt für die von der Änderung betroffenen Flächen allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dar (Abb. 8). Die angrenzenden Darstellungen allgemeiner Freiraum- und Agrarbereiche in Überlagerung mit den Funktionen „Schutz der Natur“ und „Überschwemmungsbereiche“ entfalten für das Plangebiet keine direkte Wirkung. Da sich die Flächen im Änderungsbereich jedoch genau an dieser Schnittstelle zwischen ASB und den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen befinden, wird die Gestaltung dieses Übergangs als ein Ziel der Planungen formuliert. Die Darstellungen des Regionalplans stehen der Umsetzung der 204. Änderung des Flächennutzungsplans nicht im Wege.

## 2.2.3 Landschaftsplan

Die geplante 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt befindet sich weitestgehend im städtischen Innenbereich. Daher liegt für diese Fläche kein rechtskräftiger Landschaftsplan vor. Für diesen Bereich ist auch kein Landschaftsplan geplant oder in Bearbeitung (vgl. Abb. 9). Lediglich die östliche Spitze der die Lippe in Lippe und Schifffahrtskanal teilenden Halbinsel befindet sich im Festsetzungsbereich für Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen lt. §26 Abs. 2 Landschaftsgesetz NRW des Landschaftsplans (KREIS SOEST 2006). Die Festsetzungen des B-Plan Nr. 314 „Post Lippertor“ haben keine Auswirkungen auf die Vorgaben des Landschaftsplans.

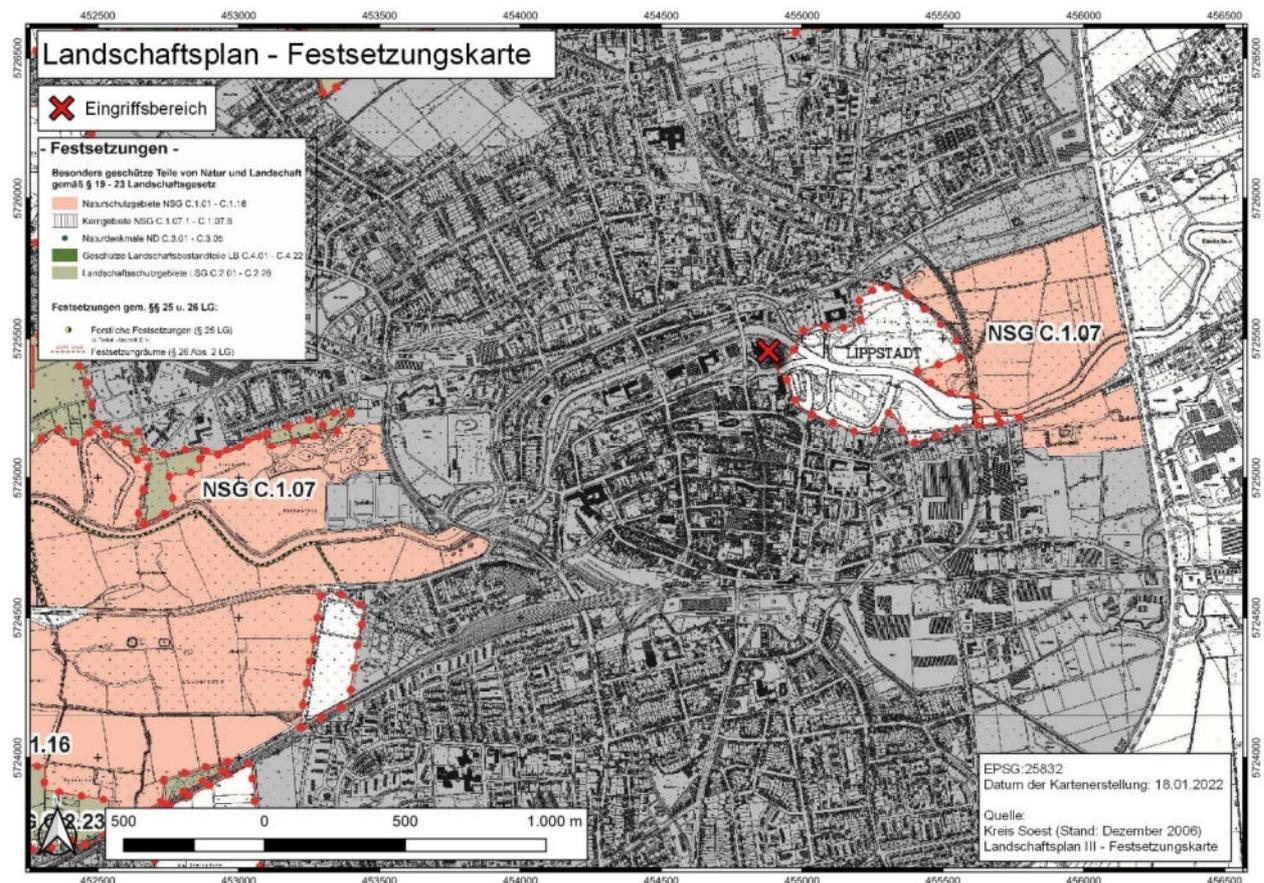


Abb. 9: Darstellung der Festsetzungen des Landschaftsplans III Lippetal/Lippstadt-West im Kreis Soest (KREIS SOEST 2006) mit den angrenzenden Naturschutzgebieten in der Lippeaue

## 2.3 Geschützte und schutzwürdige Bereiche

### 2.3.1 Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete (lt. §23 und §26 BNatSchG) und FFH-Gebiete (lt. § 31 ff. BNatSchG)

Die 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt befindet sich zentral in der Lippstädter Altstadt auf einer Flusshalbinsel. Nach Osten beginnt der offene Lippeauenstadtpark Grüner Winkel. Das Naturschutzgebiet Lippeaue (SO-007) grenzt 500 Meter östlich auf Höhe der Rhedaer Bahn an (vgl. Abb. 9, Abb. 10).

Das nächste Landschaftsschutzgebiet beginnt östlich des Lippstädter Zentralfriedhofs in 1,3 km Entfernung.

In 1,7 km Entfernung nach Westen grenzt das nächstliegende FFH-Gebiet Lusebredde, Hellinghäuser Wiesen, Klostermersch (DE-4315-301) an.

Die Wirkungen der Flächennutzungsplanänderung reichen nicht bis zu den Schutzgebieten.

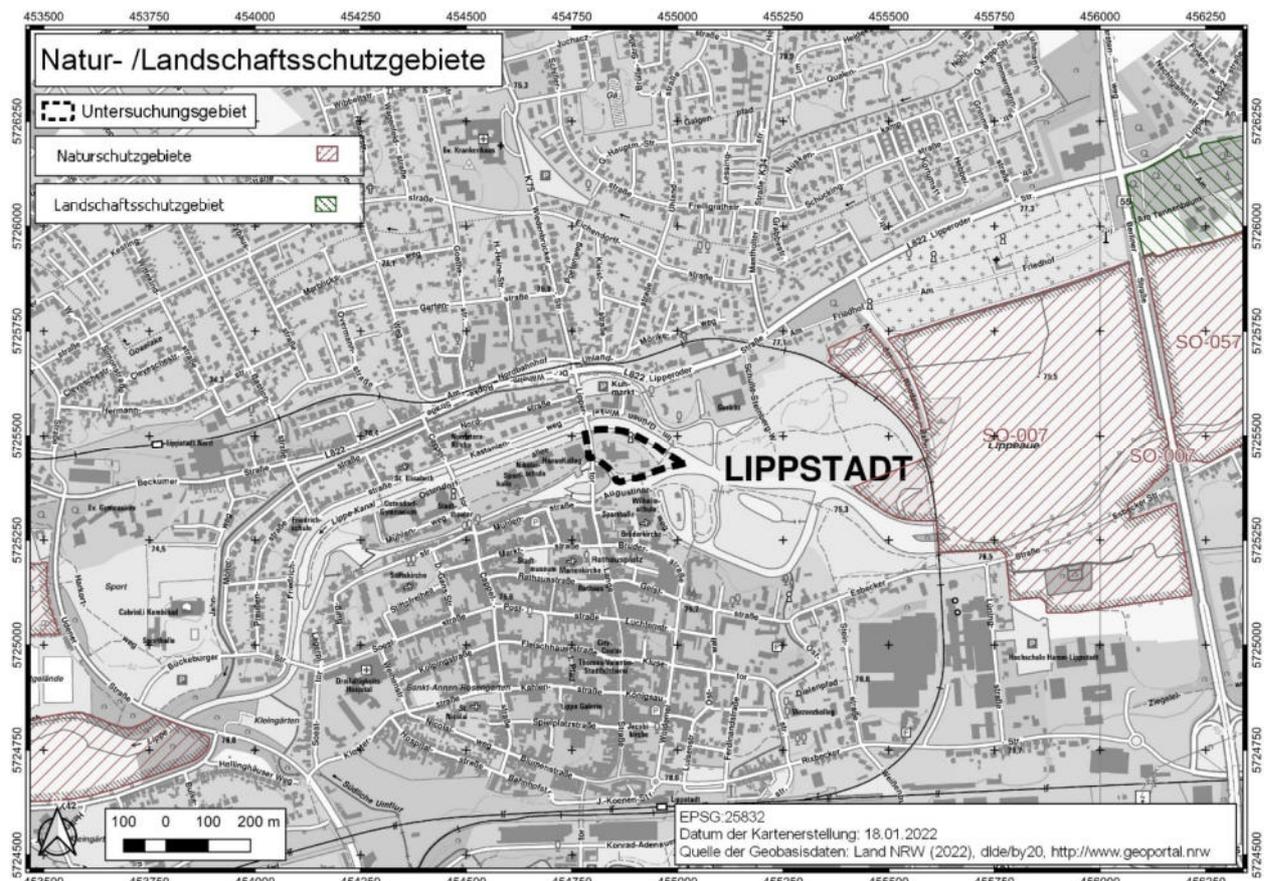


Abb. 10: Schutzgebiete im Umfeld der 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt

### 2.3.2 Gesetzlich geschützte Biotope (lt. §30 BNatSchG und §42 LNatSchG)

Die nächsten gesetzlich geschützten Biotope (vgl. Abb. 10) befinden sich östlich in 500 Meter Entfernung von der 204. Flächennutzungsplanänderung im Umfeld der Rhedaer Bahn und sind daher für die Planung nicht relevant.

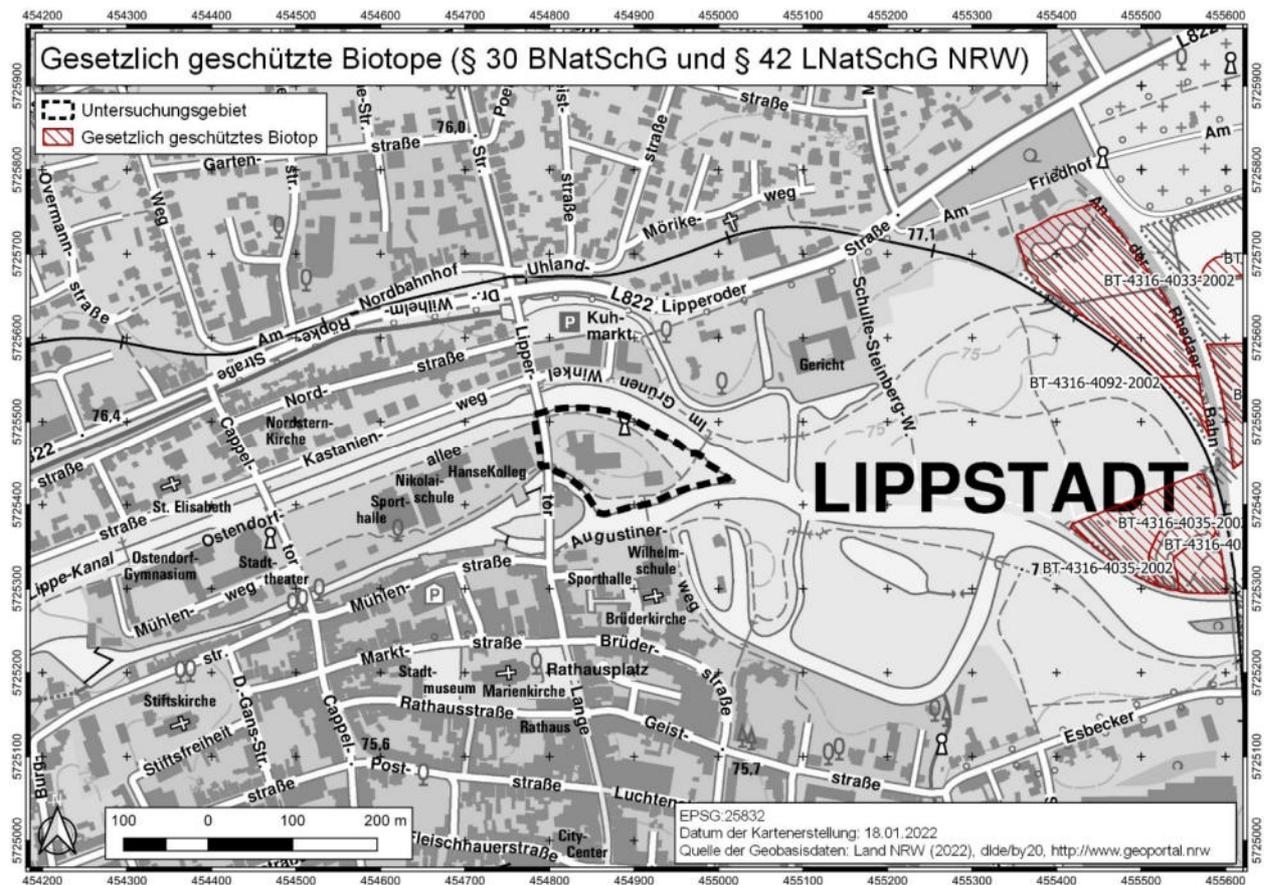
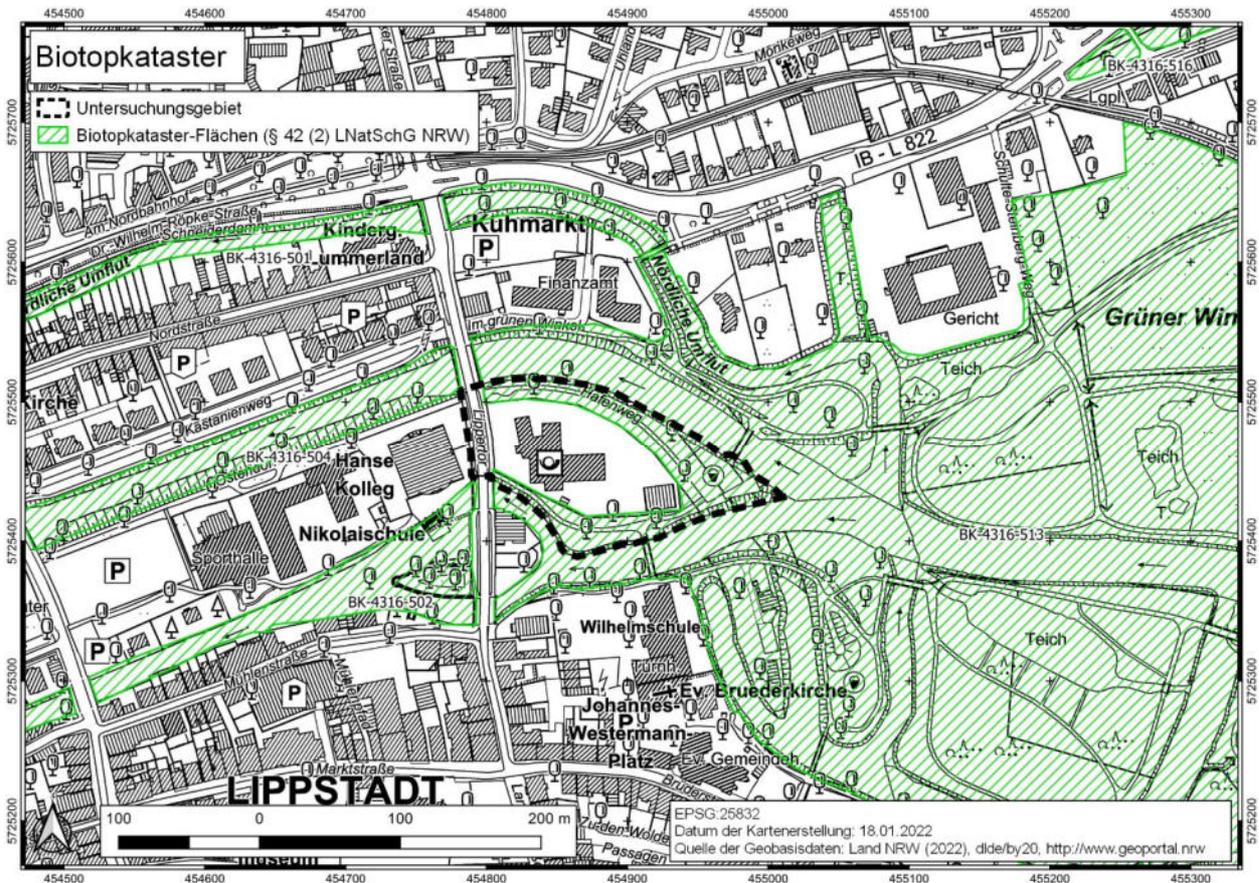


Abb. 11: Gesetzlich geschützte Biotope (lt. §30 BNatSchG und §42 LNatSchG NRW) im Umfeld der 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt

### 2.3.3 Biotopkatasterflächen

Lt. § 42 (2) LNatSchG NRW erfasst das LANUV die gesetzlich geschützten Biotope in der Biotopkartierung, grenzt sie in Karten eindeutig ab und stellt diese Karten in digitaler Form für jede Person zur Einsicht bereit. Dies ist die rechtliche Grundlage für das Biotopkataster, das eine umfangreiche Datensammlung mit Informationen und Karten über schutzwürdige Lebensräume darstellt. Der Eintrag in das Biotopkataster entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung, wohingegen der gesetzliche Biotopschutz einen gesetzesunmittelbaren Schutz vermittelt, der die Erfassung in der Biotopkartierung nicht voraussetzt. Dementsprechend werden die Biotopkatasterflächen der Vollständigkeit halber aufgeführt, bei denen es sich sowohl um tatsächlich gesetzlich geschützte Biotope als auch um nicht gesetzlich geschützte und zum Komplex aggregierte Biotope handeln kann.



**Abb. 12: Schutzwürdige Biotope. Biotopkatasterflächen (lt. LANUV NRW) im Umfeld der 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt**

Im Biotopkataster des LANUV NRW wird das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung am Lippertor umrahmt von schutzwürdigen Biotopen (vgl. Abb. 12). Es handelt sich um den Schiffahrtskanal und die Lippe mit ihren Uferbereichen und Gehölzbeständen. Diese sind innerhalb des Plangebiets als schutzwürdige Biotope (BK-4316-502, BK-4316-504) ausgewiesen worden, zusammen mit den zugehörigen Gewässern (vgl. Abb. 12). Eine Beanspruchung dieser als schutzwürdige Biotope im LANUV Biotopkataster dokumentierten Uferbereiche, ist im Rahmen der 204. Flächennutzungsplanänderung bzw. der Aufstellung des B-Plan 314 „Post Lippertor“ nicht vorgesehen, ebenso sind keine negativen Auswirkungen der Festsetzungen der Bauleitplanung auf die Uferbereiche zu befürchten. Der B-Plan sieht zwar die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R+VE, F+R+Fw) für die bereits vorhandenen Wege im Norden vor. Hier sollen jedoch die vorhandenen Wege nur soweit ertüchtigt werden, dass Sonderfahrten (Abfallentsorgung, Brand- und Rettungsfall) möglich sind. An der Situation wie sie heute vorzufinden ist, ändert sicher dadurch nur wenig.

### 2.3.4 Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)

Gesetzlich geschützte Naturdenkmäler kommen im Plangebiet nicht vor.

### 2.3.5 Gesetzlich geschützte Alleen (§ 41 LNatSchG NRW zu § 29 (3) BNatSchG)

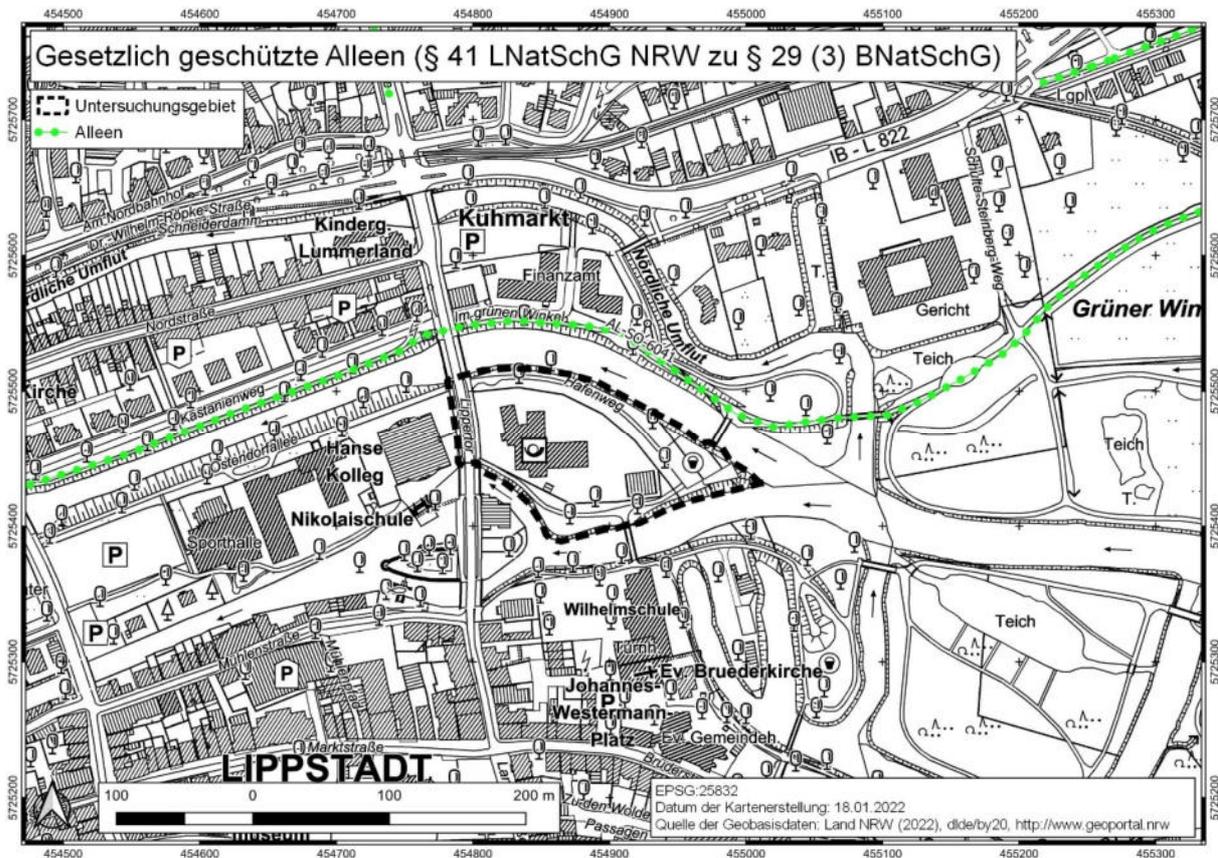
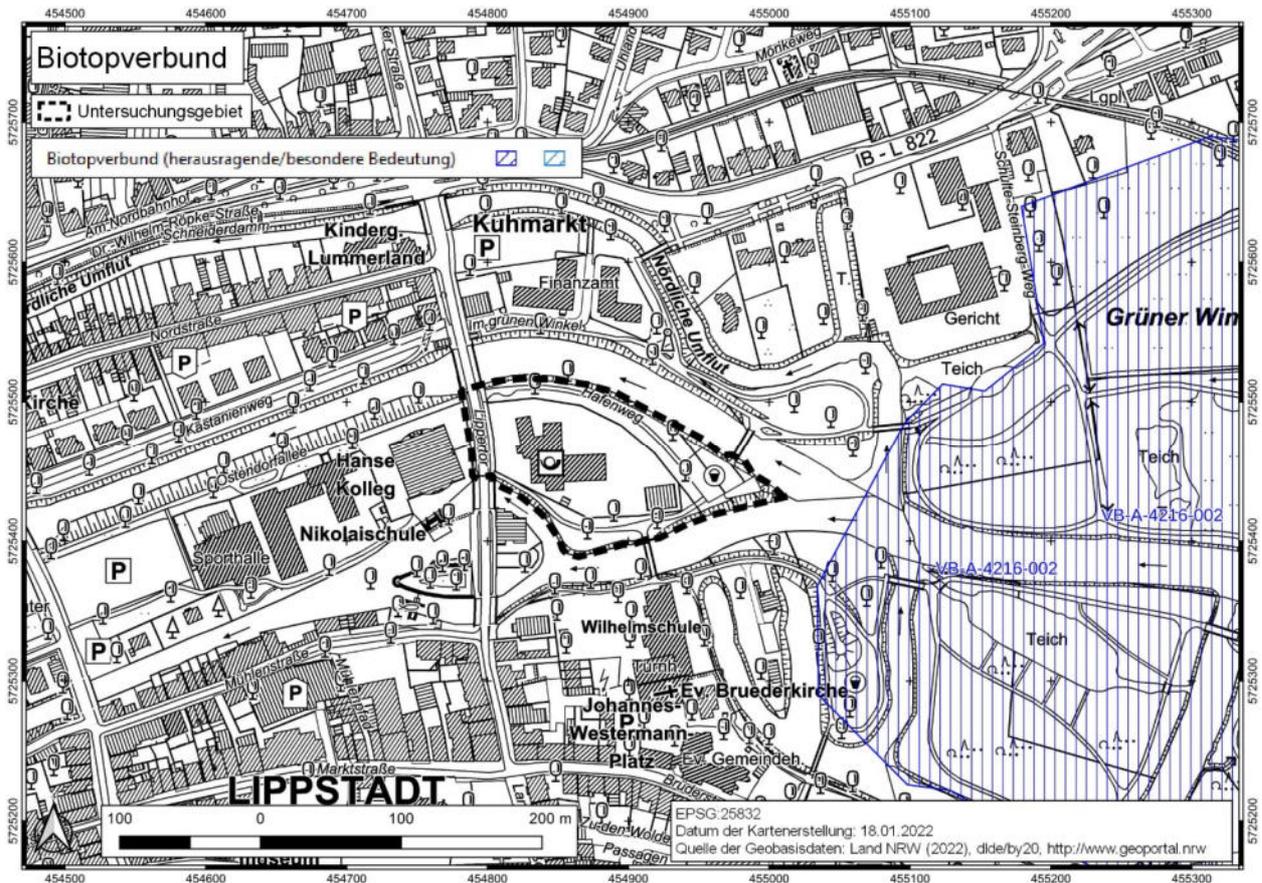


Abb. 13: Gesetzlich geschützte Alleen (lt. LANUV NRW) im Umfeld der 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt

Gesetzlich geschützte Alleen befinden sich nicht im Planbereich der B-Planänderung.

### 2.3.6 Biotopverbund, Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG)

Lt. § 20 BNatSchG soll ein mindestens 10 Prozent der Fläche eines jeden Landes umfassender Biotopverbund geschaffen werden. Die Ziele des Biotopverbundes und der Biotopvernetzung sind in § 21 BNatSchG festgehalten. Die Ausweisung als Biotopverbundfläche entfaltet keine eigene Rechtswirkung, stattdessen sind die Biotopverbundflächen lt. § 21 BNatSchG durch Erklärung zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2, durch planungsrechtliche Festlegungen, durch langfristige vertragliche Vereinbarungen oder andere geeignete Maßnahmen rechtlich zu sichern. Die Biotopverbundflächen sind der Vollständigkeit halber aufgeführt.



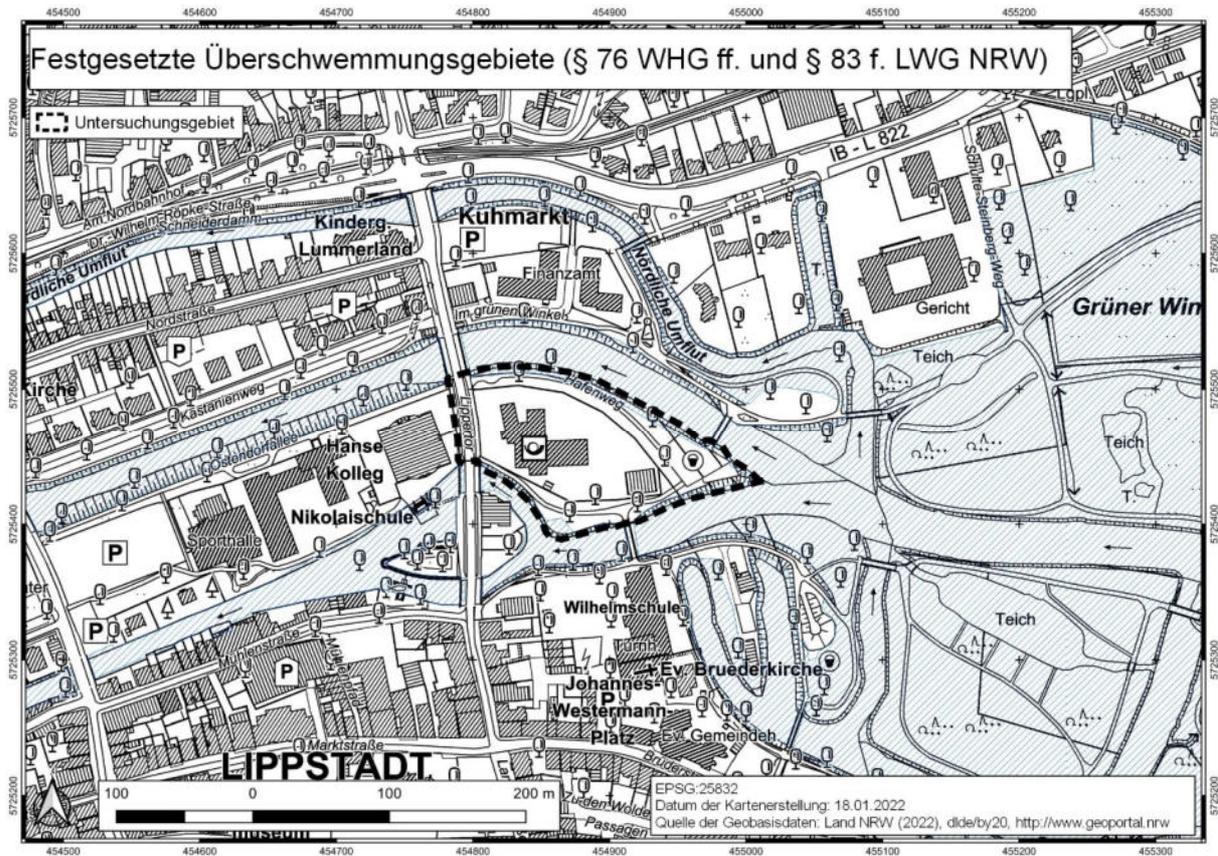
**Abb. 14: Biotopverbundflächen mit herausragender Bedeutung (lt. LANUV NRW) im Umfeld der 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt**

Der Bereich der 204. Flächennutzungsplanänderung ist kein Bestandteil der Biotopverbundfläche Lippeaue mit herausragender Bedeutung, die ca. 100 Meter östlich der Ostspitze des Plangebiets beginnt (vgl. Abb. 14).

### 2.3.7 Wasserschutzgebiete (§ 51 f. WHG und § 35 LWG NRW) und Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG und § 36 LWG NRW)

Von der 204. Flächennutzungsplanänderung sind keine Wasser-, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete betroffen.

### 2.3.8 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG ff. und § 83 f. LWG NRW)



**Abb. 15: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Umfeld des Plangebiets des B-Plan 314 „Post Lippertor“**

Das Überschwemmungsgebiet (vgl. Abb. 15) der Lippeaue umrahmt den Flächennutzungsplanänderungsbereich. Am Schiffahrtskanal und an der Lippe sind die Uferbereiche in das gesetzliche Überschwemmungsgebiet einbezogen. Am Südrand ragt das Überschwemmungsgebiet kleinflächig in das Plangebiet hinein. Jedoch werden weder dieser Bereich am Südrand, noch die Uferbereiche der Gewässer im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bzw. der B-Plan-Aufstellung durch Ausweisung von Baugebieten in Anspruch genommen.

### **3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **3.1 Schutzgut Mensch – menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen:

- Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktion
- Gesundheit und Wohlbefinden

Gesetzliche Zielformulierungen befinden sich im Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), der TA Lärm, der TA Luft, im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG (z.B. zu Altlasten) und im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) z.B. zu Überschwemmungsgebieten.

##### **3.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen**

Das Wohnumfeld umfasst den zu Fuß zu durchquerenden Bereich, in dem sich die täglichen oder häufig wiederkehrenden Aktivitäten (Einkäufe, Schulwege, Lokalbesuche etc.) der zugehörigen Wohnbevölkerung außerhalb der Wohnung abspielen.

Innerhalb des Plangebiets und im direkten Umfeld befindet sich aktuell keine Wohnbebauung. Die größte Fläche ist versiegelt und wird von der Poststelle der Stadt Lippstadt und dem Postlogistikzentrum eingenommen. Die Poststelle ist von der Straße Lippertor aus zugänglich. Der rückwärtige Bereich mit dem Postlogistikzentrum ist abgezaunt und nicht zugänglich. Der gesamte Komplex ist weitgehend versiegelt, bis auf Grünflächen vor der Poststelle zum Lippertor. Durch den hohen Versiegelungsgrad bedingt diese Fläche eine Erhöhung der Hitzebelastung im Innenstadtbereich. Durch den massiven Post-Gebäudekomplex, innerhalb der als Kaltluftbahnen fungierenden Gewässerverläufe, ist der Kaltluftaustausch mit den östlichen gelegenen offenen Flächen des Grünen Winkels behindert. Dies kann im Sommer zu einer erhöhten Hitzebelastung der Menschen in der Innenstadt und zu einer Beeinträchtigung des Wohlbefindens beitragen.

Für das städtische Wohnumfeld, die Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sowie die Erholungs- und Freizeitfunktion spielt der Freizeitbereich an der Ostspitze des Plangebiets mit dem Spielplatz am Anton-Praetorius-Weg und dem Entree im „Grünen Winkel“ eine bedeutende Rolle. Das Plangebiet läuft hier zu einer bugförmigen Spitze aus, die die Lippe in Lippe und Schiffahrtskanal teilt. Von hier aus blickt man über die Gewässer nach Osten in den Grünen Winkel. Dieser mit Sitzplätzen und einem Kinderspielplatz ausgestattete Ort hat eine sehr hohe Aufenthaltsqualität und wichtige Erholungs- und Freizeitfunktion zentral im Innenstadtbereich.

Von hoher Bedeutung für das innerstädtische Wohnumfeld sind auch die Fuß- und Radwege des Hafenswegs entlang des Schifffahrtskanals am Nordrand des Plangebiets und des Anton-Präetorius-Wegs entlang der Lippe am Südrand. Die Wege treffen sich am Ostrand im Entree des Grünen Winkels und werden tagtäglich intensiv genutzt u.a. als Schulweg, Weg in die Stadt zum Einkaufen und zur Arbeitsstätte. Durch die Lage der Wege entlang des Schifffahrtskanals und der Lippe, sowie des Spielplatzes und Verweilortes Entree Grüner Winkel im innerstädtischen Bereich kommt es täglich zu einem hohen Besucheraufkommen, wobei die Wege von Radfahrern und Fußgängern genutzt werden.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch und seiner wesentlichen Funktionen gibt es im und im Umfeld des Plangebiets bereits Vorbelastungen durch den durch die Poststelle und das Postlogistikzentrum bedingten Zielverkehr. Zudem kann diese große attraktiv gelegene Fläche aufgrund der Einzäunung der Postfiliale von den Menschen nicht genutzt werden.

### **3.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands des Schutzgutes Mensch bei Durchführung der Planung**

#### **ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Im Rahmen des Bebauungsplans 314 „Post Lippertor“ ist zukünftig eine um mindestens 20% geringere Versiegelung vorgesehen. Der Versiegelungsanteil der geplanten Gebäude liegt bei max. 50% und des geplanten begrünten Tiefgaragendaches bei max. 30% des aktuellen Postgeländes. Die zukünftige 3- geschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss wird eingebettet in ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld mit durchlässigen Sicht- und Luftaustauschachsen in Nord-Südrichtung zwischen Lippe und Schifffahrtskanal (vgl. Abb. 16:). Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zwischen 15,0 m und 18,0 m inkl. der Anlage von begrünten Flachdächern und der deutlich geringere Versiegelungsgrad sowie der offenen Bauweise sollen zu einem insgesamt attraktiven Wohnumfeld und einer Verbesserung der Lebensqualität beitragen.

Die vollständige Zugänglichkeit dieses attraktiven Grundstücks zwischen den Gewässern wird für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt wiederhergestellt. Aufgrund der durchlässigen Bauweise und des geringeren Versiegelungsgrads sowie des freien Blicks nach Osten in den Grünen Winkel erhöht sich die Aufenthaltsqualität des Menschen durch bessere Durchlüftung bzw. geringere Aufheizung der Flächen in einem attraktiven Wohnquartier an der Schnittstelle zwischen Innenstadt und freier Landschaft.



Abb. 16: Planung B-Plan 314 „Post Lippertor“ (Stand 10.02.2022, Stadt Lippstadt).

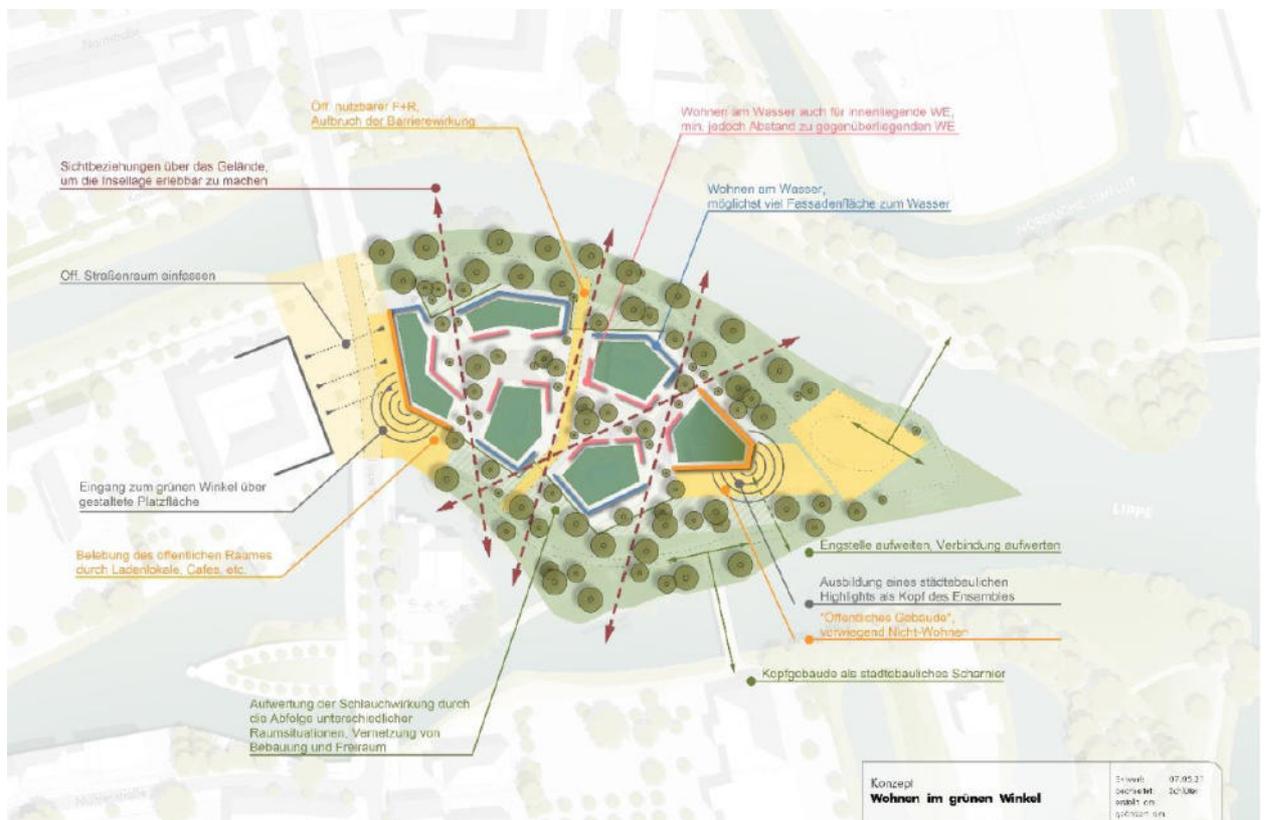


Abb. 17: Konzeptdarstellung; Sicht- und Blickbezüge ermöglichen die Erlebarkeit der ein-maligen Insellage. Die geplanten Einzelbaukörper führen zu einer Vernetzung von Freiraum und Bebauung (Stadt Lippstadt 2021, Seite 17)

Durch die Neuausrichtung als attraktives Wohnquartier mit erhöhter Aufenthaltsqualität erfährt das Postgelände eine deutliche Aufwertung der Wohn- und Wohnumfeld- bzw. Erholungs- und Freizeitfunktion, was sich wiederum positiv auf Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen auswirkt.

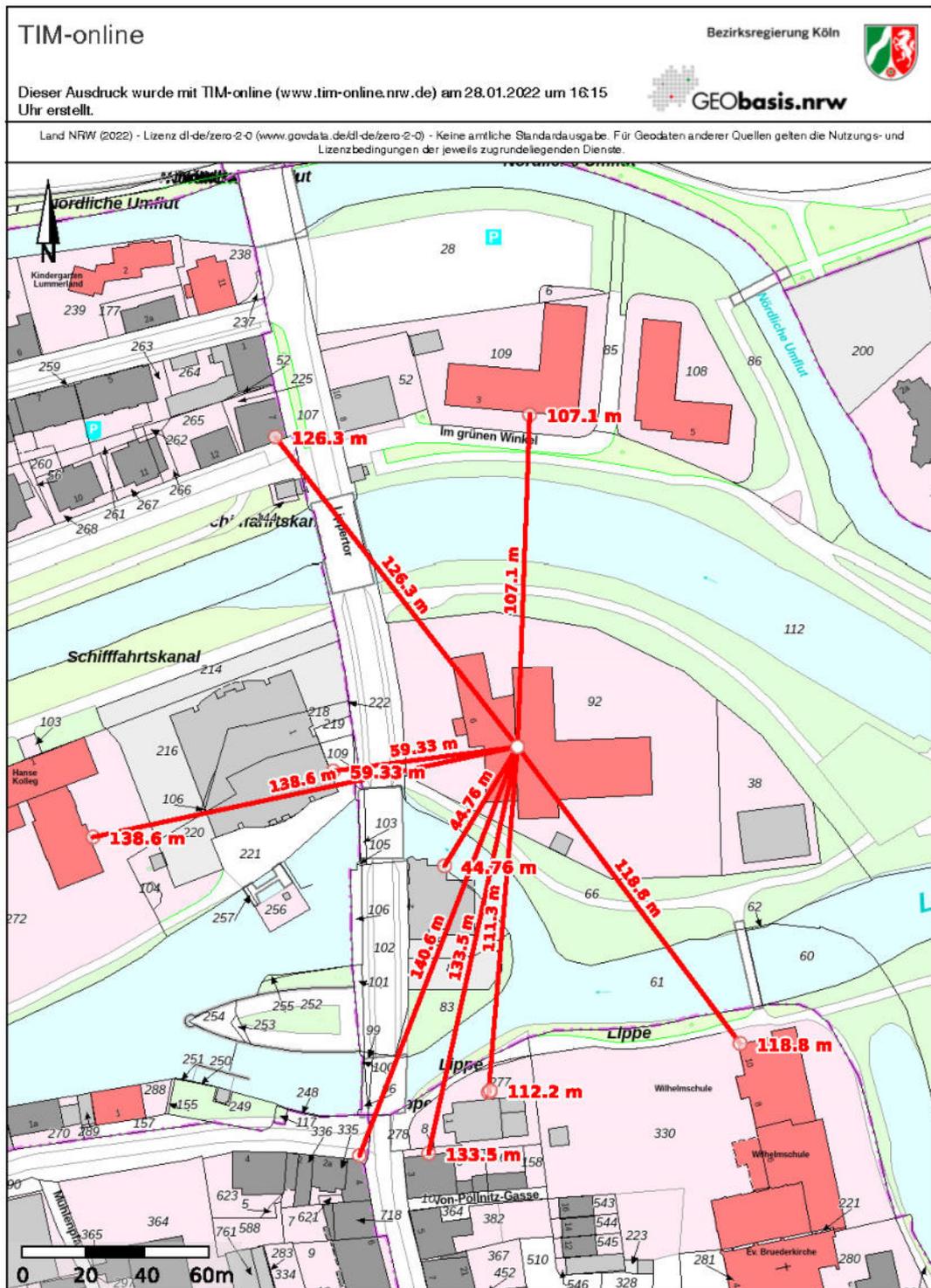
### **BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Für die Umsetzung des B-Planes 314 „Post Lippertor“ muss die vorhandene Bausubstanz der Postfiliale Lippstadt vollständig entfernt werden. Die Entkernung und insbesondere der Abriss des Postgebäudekomplexes und der Abtransport des Bauschutts führen zu erheblichen temporären Lärm- und Staubbelastungen u.a. durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr. Für den Abriss der Postgebäude werden, nach Entkernung, von einem örtlichen, mit den Verhältnissen vor Ort vertrauten Abrissunternehmen, 4 Wochen kalkuliert. In diesem Zeitraum ist mit erhöhten Staub- und Lärmemissionen weit über das Plangebiet hinaus zu rechnen. Die Staubemissionen können durch Befeuchtung der Baustelle minimiert werden. Die Lärmemissionen sind nicht minimierbar, aber zeitlich begrenzt!

Die naheliegendsten Nutzungen im Umfeld des Plangebiets sind innerstädtisch das südlich naheliegende Tivoli-Gebäude (aktuell Sushi-Restaurant) mit nur 45 Meter Abstand und das westlich des Lippertors befindliche Quality-Hotel mit nur 59 Meter Entfernung. Nördlich des Schifffahrtskanals das Finanzamt mit 107 Meter. Südlich das City-Hotel mit 112 Meter Entfernung. Die nächste Wohnbebauung am Kastanienweg ist 126 Meter entfernt, die Wohnbebauung von-Pöllnitz-Gasse im Süden 136 Meter und die südwestlich gelegene Wohnbebauung der Mühlenstraße 141 Meter. Südlich befindet sich die Wilhelmschule im Grünen Winkel mit 120 Meter Entfernung (vgl. Abb. 18, Tab. 1).

<b>Gebäude</b>	<b>Entfernung von Post in m</b>
Sushi-Restaurant Tivoli - Lippertor	44,7
Quality Hotel - Lippertor	59,3
City Hotel - von Pöllnitz-Gasse	112,2
Finanzamt - Im Grünen Winkel	107,1
Wilhelmschule - Schule im grünen Winkel	118,8
Wohnung NW - Kastanienweg	126,3
Wohnung SO - von Pöllnitz-Gasse	135,5
Hanse Kolleg – Ostendorf Allee	138,6
Wohnung SW - Mühlenstraße	140,6

**Tab. 1: Entfernungen zwischen Postgebäudes und umliegenden Gebäudenutzungen**



**Abb. 18:** Darstellung der Abstände des Postgeländes zu Wohngebäuden, Schulen, Hotels, Behörden, etc.

Auch die anschließende Umgestaltung des Postgeländes mit dem Bau von sechs 2 bis 3-geschossigen Häusern und den zugehörigen Staffelgeschossen ist mit Baustellenlärm und Baustellenverkehr verbunden. Da keine Bauzeiten für den Neubau der Häuser vorliegen, kann diesbe-

züglich keine Prognose über die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch getroffen werden. Die baubedingten Auswirkungen sind dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.

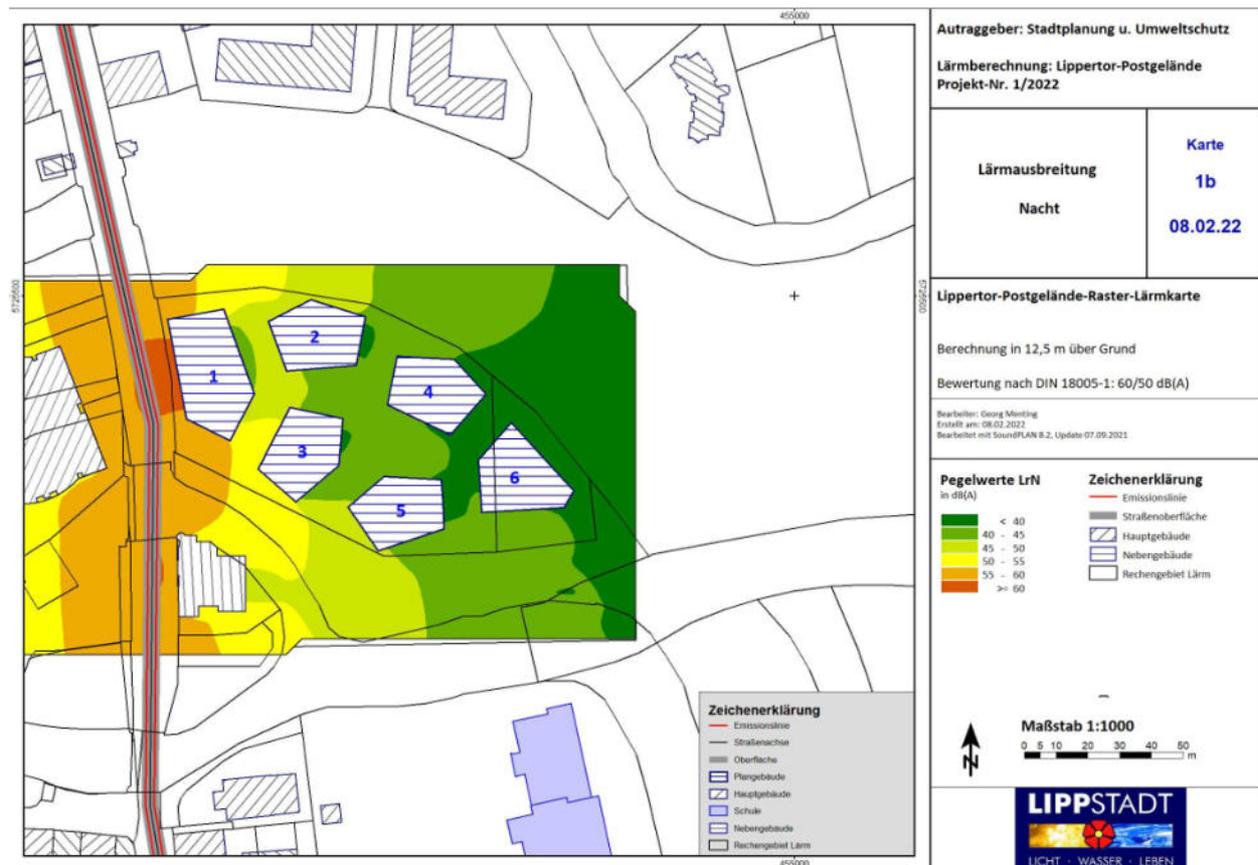
## **BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

### **Verkehrslärm**

Neben Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden sind im Rahmen der Ausweisung eines urbanen Gebiets auch Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe, Restaurants sowie sonstige Gewerbebetriebe bzw. Anlagen für z.B. kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke möglich. Diese geplanten Nutzungen werden auch zu einem Anstieg des Zielverkehrs und des Verkehrslärms bzw. zu einem höheren Besucheraufkommen führen.

Die Berechnung der Verkehrslärmbelastung im Bebauungsplangebiet durch die Straße „Lippertor“ wurde auf Basis der prognostizierten Verkehrsbelastungsdaten aus dem aktuellen Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Lippstadt für das Jahr 2030 durchgeführt. Die Lärmbelastung wurde entsprechend der RLS-19 (2019) zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 (1987) für Mischgebiete beurteilt (STADT LIPPSTADT 2022C).

Die Ergebnisse des Schallgutachtens (STADT LIPPSTADT 2022C) zeigen, dass die Lärmorientierungswerte am Tag und/oder in der Nacht an zur Straße „Lippertor“ gerichtete Fassaden der Gebäude 1 und 3 überschritten werden (vgl. Abb. 19 Nachtsituation). Für diese Fassaden ist daher passiver Lärmschutz nach DIN 4109 „Schallschutz am Hochbau“ erforderlich. Soweit erforderlich wurden nach der DIN 4109-(1+2) „Schallschutz im Hochbau“ (2018) und der VDI 2719 (1987) notwendige Lärminderungsmaßnahmen bestimmt und Hinweise für architektonische Optimierungen beschrieben. Geeignete planungs- und bauordnungsrechtliche Maßnahmen zum Erreichen eines ausreichenden Schallschutzes werden in Schallschutzgutachten (STADT LIPPSTADT 2022C) detailliert beschrieben.



**Abb. 19: Lärmausbreitungskarte – Straßenverkehr – Nachtsituation (STADT LIPPSTADT 2022C)**

### Lärm durch geplante Gewerbebetriebe

Geplant sind weitestgehend gastronomische Betriebe (Restaurants, Cafes, etc.) ggf. auch mit Außenbewirtung. Es sind Lärmemissionen von den Besucher\*innen der gastronomischen Betriebe zu erwarten. Grundlegend wird bereits durch die Anordnung der Baukörper die Entstehung eines privaten Innen- und eines öffentlichen Außenbereichs ermöglicht. Demnach ist zu erwarten, dass sich gastronomische oder gewerbliche Nutzungen eher zum öffentlichen Raum orientieren, so dass der private Innenbereich vor Lärmemissionen besser geschützt ist (STADT LIPPSTADT 2022B). Aufgrund der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche können zudem nur gewerbliche Nutzungen mit geringen Flächenbedarfen entstehen, wodurch bereits eine Vielzahl lärmintensiver Gewerbe ausgeschlossen werden.

In Abhängigkeit der konkreten Schutzbedürftigkeit kann davon ausgegangen werden, dass wenn die Richtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden, dass weder schädliche Umwelteinwirkungen noch erhebliche Belästigungen vorliegen. Durch diese Vorgaben hat der Gesetzgeber die Zulässigkeit von Nutzungen im urbanen Gebiet mit Hinblick auf Lärmemissionen abschließend abgewogen. Im Zuge nachgeordneter Genehmigungsverfah-

ren ist, sofern Verdachtspunkte für Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte bestehen, eine Einzelfallprüfung vorzunehmen und die Gebietsverträglichkeit ggfs. gutachterlich nachzuweisen (STADT LIPPSTADT 2022B).

### **Abfall**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung ist mit üblichem Hausmüllaufkommen zu rechnen. Ein Konzept zur Organisation der Abfallbeseitigung wurde mit den zuständigen Stellen beim Baubetriebshof der Stadt Lippstadt besprochen. Durch die Organisation der Abfallbeseitigung abseits der Straße „Lippertor“ können Beeinträchtigungen des Verkehrs auf diesem Abschnitt vermieden werden und dezentrale Mülltonnensammelstellplätze errichtet werden, die von jeder Wohnung im Baugebiet in weniger als 70,0 Metern zu erreichen sind.

### **Verkehrsanbindung**

Positiv für die zukünftig im Wohnquartier „Post Lippertor“ lebenden Menschen ist die kernstadtnahe Lage, die sehr gute Anbindung das Fuß- und Radwegenetz sowie des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs bzw. die nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten und die möglichen kurzen Wege zum Arbeitsplatz. Auch die östlich und westlich an die Stadt angrenzenden Gewerbegebiete und die damit verbundenen Arbeitsplätze können sicher und in kurzer Zeit erreicht werden.

### **Hochwasserschutz**

Bezogen auf die derzeitigen Geländehöhen ist selbst in der Annahme eines Extremhochwasserereignisses, das im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt, nicht davon auszugehen, dass die zu bebauenden Flächen im Änderungsbereich überflutet werden (vgl. auch Abb. 22). Zudem räumt der Bebauungsplan die Möglichkeit ein, den Erdgeschossfußboden zusätzlich um bis zu 0,5 m anzuheben, sodass eine Gefährdung für Menschen und Sachgüter durch Hochwasserereignisse nicht zu erwarten ist. Eine Gefährdung des Plangebiets durch Starkregenereignisse liegt aus heutiger Sicht ebenfalls nicht vor (STADT LIPPSTADT 2022B).

### **3.1.3 Bewertung**

Nach Durchführung bzw. bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere der Lärminderungsmaßnahmen an den geplanten Gebäuden zum Lippertor, verbleiben noch Umweltauswirkungen von hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch durch die abrissbedingten Lärmemissionen. Allerdings wird hierfür ein Zeitraum von maximal 4 Wochen veranschlagt, wodurch die Beeinträchtigungen zeit-

lich eng begrenzt sind. Weitere Beeinträchtigungen durch die zukünftigen Bauarbeiten bei Umsetzung des B-Plans „Post Lippertor“ können nicht abgeschätzt werden, da bisher noch keine Bauzeiten vorliegen.

Der geringere Versiegelungsgrad, der dadurch bedingte verbesserte Luftaustausch, die zukünftige Zugänglichkeit und die aufgelockerte Bebauung, das innenstadtnahe attraktive Wohnquartier mit kurzen Wegen zum Einkaufen und zur Arbeit sind positive Auswirkungen der Umsetzung des B-Plan Nr. 314 „Post Lippertor“

## **3.2 Schutzgut Tiere**

### **3.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen**

Neben den eigenen Geländebegehungen wurden das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ des LANUV NRW (2022) und die LINFOS-Daten des LANDES NRW (2022) ausgewertet. Zur Integration der Kenntnisse des Naturschutzes vor Ort über Vorkommen planungsrelevanter und anderer bemerkenswerter Arten wurde eine Anfrage an die Biologische Station Soest (ABU SO 2022) gestellt, die ohne Ergebnis blieb.

Im Zuge der Begehungen konnten keine planungsrelevanten Arten bzw. konkrete Hinweise auf deren Vorkommen im B-Plangebiet nachgewiesen werden. Bei einer Gebäudebegutachtung und einer Habitatbaumkartierung konnten jedoch, wenn auch in geringem Maße, Habitatmöglichkeiten wie Spalten entlang der Attikaverkleidung der Gebäude sowie Höhlen- und Nischenstrukturen an Bäumen vorgefunden werden.

Es sind Vorbelastungen durch die bereits bestehende Nutzung des Postgeländes mit den damit verbundenen An- und Abfahrten vorhanden. Außerdem werden die umliegenden Grünflächen intensiv zur Erholung genutzt indem sie auch als Wegeverbindung aus der Stadt in den Grünen Winkel fungieren.

Weitere Angaben zu den Ergebnissen der Auswertungen und Abfragen finden sich im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (vgl. dazu LÖKPLAN 2022).

### **3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Es kommt zu einer Flächeninanspruchnahme durch die Neubauten, die Tiefgarage sowie die Verkehrsflächen, die allerdings auf bereits versiegelten Flächen erfolgt. Durch die geplanten Dachbegrünungen und die Anlage von Grünflächen innerhalb der zu bebauenden Fläche kommt es zu einer Anreicherung von Kleinstlebensräumen. Die Anlage neuer Grünflächen erfolgt auf entsiegelten Flächen. Die bereits vorhandenen Grünflächen werden nicht verändert.

## **BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Durch den Abbruch der vorhandenen Bestandsgebäude, den Rückbau der versiegelten Flächen sowie für die Neubauten kommt es nach den bislang vorliegenden Kenntnissen während der Bauzeit nicht zu zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen (Lagerplätze, Baustraßen etc.) über den bisher überbauten Eingriffsbereich (Postgelände inkl. Parkplätze) hinaus. Allerdings sind durch die Abbruch- und die folgende Bautätigkeit zeitlich befristete verstärkte Störeffekte durch Staub sowie Lärm und Abgase der Baumaschinen gegeben, die sich auch auf den Bereich rund um das Plangebiet auswirken. Der Abbruch wird etwa 4 Wochen Zeit in Anspruch nehmen, für die Neubauten liegen dagegen keine Bauzeiten vor.

## **BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Es kommt zu einer dauerhaften Umstrukturierung des Geländes hinzu Wohnnutzung mit entsprechender Belegung des Geländes sowie notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen. Es ist weiterhin mit einer An- und Abfahrtsaktivität zu rechnen, die allerdings keine Zusatzbelastung darstellt. Durch die Beleuchtung der geplanten Gebäude und Fußwege kommt es zu einer zusätzlichen Lichtemission, die auch in die angrenzenden Grünflächen und Flußuferbereiche erfolgt. Dies kann sich negativ auf lichtempfindliche Insekten und Fledermäuse auswirken. Die Außenbeleuchtung sollte daher auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden und mit insekten-schonenden Leuchtmitteln ausgestattet werden. Für die umliegenden Grünflächen sind sonst keine Veränderungen erkennbar.

### **3.2.3 Bewertung**

Aufgrund der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (LÖKPLAN 2022) beschriebenen Ausgangssituation und der Analyse möglicher Vorkommen und Betroffenheiten planungsrelevanter Arten vor dem Hintergrund der Planung entstehen absehbar keine gravierenden Konflikte für die planungsrelevanten Arten, wenn die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Risikominimierungsmaßnahmen vollumfänglich umgesetzt werden.

Mit Umsetzung der o. g. Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Zusätzlich notwendig ist eine Ökologische Baubegleitung im Zuge der Abbruch- und Baumfällarbeiten (falls notwendig), die sicherstellt, dass im Rahmen dieser Arbeiten keine Tiere verletzt oder getötet werden.

## **3.3 Schutzgut Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt**

### **3.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen**

Die aktuellen Biotoptypen im Plangebiet wurden nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) erfasst.

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder gefährdete Pflanzenarten auf dem Gelände des Plangebiets des B-Plans 314 „Post Lippertor“. Die nächsten Schutzgebiete befinden sich in östlicher Richtung in ca. 500 Meter Entfernung vom B-Plangebiet (vgl. Kap. 2.3.1). Die Biotopverbundfläche mit herausragender Bedeutung ist 100 Meter in östliche Richtung entfernt (vgl. Kap. 2.3.6).

Das Plangebiet wird geprägt durch das vollständig versiegelte Gelände der Postfiliale Lippstadt mit mehreren Gebäuden, einem Hofplatz und Parkplätzen. Im Umfeld des Postgeländes befinden sich nach Norden zum Schifffahrtskanal und nach Süden zur Lippe Stadtparkflächen mit Sitzgelegenheiten, einem Spielplatz, Parkrasenflächen und insbesondere zur Lippe mit älterem Baumbestand. Bei einigen dieser Bäume handelt es sich aufgrund des Alters und z.B. vorhandener Baumhöhlen um Habitat- bzw. Biotopbäume.

Die Biotop- und Lebensraumfunktionen für das Schutzgut Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt sind bereits aktuell durch den hohen Versiegelungsgrad durch die Postfiliale und die hohen Besucherfrequenzen im Stadtparkteil des Plangebiets erheblich beeinträchtigt.

### **3.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Im Rahmen der Umsetzung des B-Plan Nr. 314 „Post Lippertor“ müssen einzelne jüngere Bäume und Gehölze entfernt werden. Zwischen dem Parkplatz und dem Eingangsbereich wurden durch den Eigentümer bereits Bäume entfernt. Eine sehr alte Hängebuche im Altholzalter (> 80 cm BhD) ist dort noch vorhanden. Allerdings ist die Buche, vermutlich aufgrund der trockenen Jahre 2018-2020 bereits abgestorben. Der Baum muss daher aus Verkehrssicherungsgründen sowieso kurzfristig entfernt werden, unabhängig von der zukünftigen Planung. Des Weiteren stockt rechts vom Eingang der Postfiliale noch eine zweistämmige Birke, ein Stamm im mittleren Baumholzalter (0,4 m BhD) und einer im geringen Baumholzalter (0,25 m BhD). Am Südrand des Postgeländes stockt ein älterer Spitz-Ahorn im starken Baumholzalter (0,6 m BhD), der mit seinem Kronentraufbereich weit in das Postgelände hineinragt. Der zu entfernende Spitz-Ahorn weist jedoch keine Habitatbaumstrukturen auf. Zudem sind im Eingangsbereich der Postfiliale noch eingefasste Beete mit Ziersträuchern u.a. Rhododendren vorhanden. Direkt an der Straße stocken zwischen den vorhandenen Parktaschen noch 5 Silber-Ahornbäume im geringen Baumholzalter (0,2 bis 0,25 m BhD).

Des Weiteren ist eine öffentliche Verkehrsfläche aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes mit der Zweckbestimmung Feuerwehr zwischen Bebauung und Schifffahrtskanal erforderlich. Die in der Verkehrsfläche stehenden Gehölze sollen erhalten und in die Flächen integriert werden. Dies setzt jedoch voraus, dass die erforderlichen Bewegungs- und Aufstellflächen hierdurch nicht beeinträchtigt werden (STADT LIPPSTADT 2022 B).

Alle weiteren Bäume und Gehölze der städtischen Parkanlage bleiben im Rahmen der Umsetzung des B-Plan 314 „Post Lippertor“ erhalten! Eine hochgradig schutzwürdige Biotopgehölzstruktur, die erhalten bleibt, stellt zum Beispiel der alte Parkbaumbestand zwischen Lippe und Postgelände dar!

Die anlagebedingten Wirkungen durch die Baum- und Gehölzentfernungen sind bezogen auf das Schutzgut Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt einerseits als negativ einzustufen, da lokal Bäume, die teils schon im starken Baumholzalter sind, entfernt werden müssen, jedoch andererseits auch positiv, da Flächen in einer Größenordnung von maximal 20% der bisher versiegelten Fläche entsiegelt werden. Auf weiteren maximal 30% der bisher versiegelten Fläche wird ein Tiefgaragendach übererdet und begrünt. Es ist also insgesamt von einer deutlich höheren Vegetationsbedeckung der Fläche als bisher auszugehen.

#### **BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Während der Abriss- und Bauphase ist mit erheblichen temporären Auswirkungen auf die umliegenden Parkflächen mit ihren Baumbeständen bzw. Lebensraumfunktionen durch höhere Staub- und Lärmemissionen zu rechnen. Die Emissionen werden bis in die begleitenden Gewässer Lippe und Schifffahrtskanal reichen. Für den Abriss der Postgebäude werden nach Entkernung von einem örtlichen, mit den Verhältnissen vor Ort vertrauten Abrissunternehmen 4 Wochen kalkuliert. In diesem Zeitraum ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen der im Umfeld befindlichen Biotope zu rechnen.

Das Ausmaß der Emissionen bezüglich des Baus der geplanten Wohneinheiten ist aktuell nicht beurteilbar, da u.a. noch keine Bauzeiten festgelegt worden sind.

#### **BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Biotope und Biodiversität sind nicht abzuleiten, da die schon bestehenden Beeinträchtigungen durch die parkartige Nutzung und den hohen Besucherverkehr so hoch sind, dass keine störungsempfindlichen Biotope oder gefährdete Pflanzenarten vorhanden sind.

### **3.3.3 Bewertung**

Grundsätzlich ist die Entfernung des Baumbestandes vor der Postfiliale und insbesondere des Habitatbaums Robinie sowie des Spitz-Ahorn zwischen Postgebäude und Lippe eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Biotope. Positiv bezüglich des Schutzgutes ist jedoch die Entsigelung von 20% der versiegelten Fläche und damit die Neuentwicklung vegetationsbedeckter Biotope mit höherer Lebensraumerfüllungsfunktion zu bewerten.

Die Erheblichkeit der anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Biotope und Biodiversität ist unter der Voraussetzung der Entsigelung und des Ersatzes der Baumfällungen durch Baumneupflanzungen unter Berücksichtigung der gesetzlichen

Vorgaben und von Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen insgesamt als mittelschwer einzustufen.

### 3.4 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme, insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Dieses Schutzgut hat als integratives Schutzgut Wirkungen auf fast alle anderen Schutzgüter (vgl. Abb. 20).



Abb. 20: Schutzgut Fläche als integratives Schutzgut (Darstellung aus REPP 2016)

#### 3.4.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen

Aktuell stehen auf dem Postgelände mehrere große Baukörper und zusammen mit den Hofflächen beträgt der Versiegelungsgrad über 90%. Die Bebauung mit Barrierewirkung und der hohe Versiegelungsgrad haben negative Auswirkungen auf weitere Schutzgüter. Das Umfeld wird von baumbestockten städtischen Grünanlagen mit Fußwegen geprägt.

### **3.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Im Rahmen der B-Plan Aufstellung Nr. 314 „Post Lippertor“ ist auf für die Festsetzung des urbanen Gebiets eine Grundflächenzahl von 0,5 bzw. eine Versiegelung von max. 50% vorgesehen. Zusätzlich ist auf dieser Fläche eine Tiefgarage mit Dachbegrünung geplant, die wiederum max. 30% einnimmt. 20% der Fläche werden demnach nicht neu versiegelt.

#### **BAU- UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Baustellenlagerflächen sind ausschließlich auf den später versiegelten Flächen anzulegen, um unnötige Flächenbeanspruchungen und -beeinträchtigungen zu vermeiden.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen spielen beim Schutzgut Fläche eine untergeordnete Rolle.

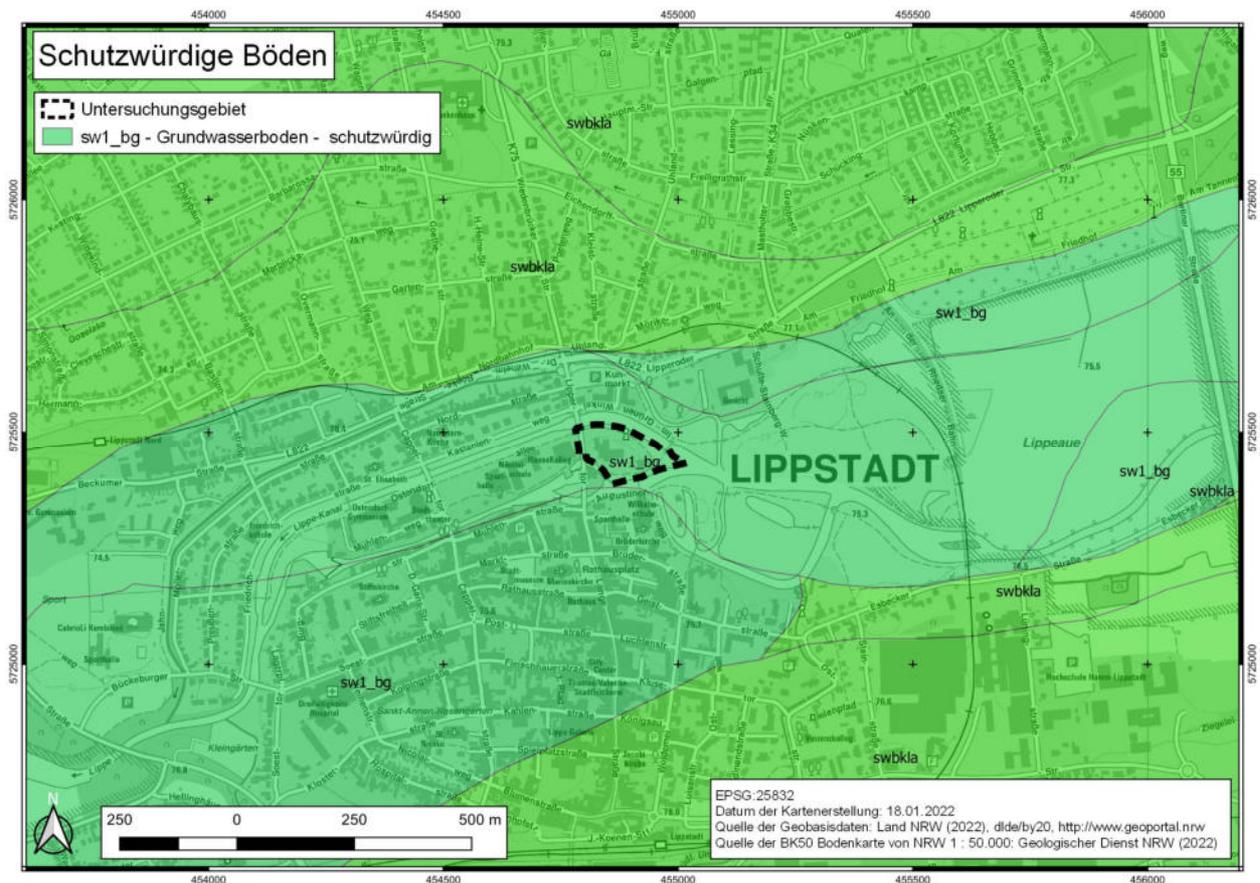
### **3.4.3 Bewertung**

Der B-Plan „Post Lippertor“ entspricht den Zielen des Schutzguts Fläche (vgl. Kap. 3.4) nachdem künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen stattfinden sollen. Anlagebedingt wird der Versiegelungsgrad des Plangebiets durch die Festsetzungen des B-Plans 314 „Post Lippertor“ um insgesamt 20% reduziert. Durch Nutzung bereits bestehender Bauflächen und Entsiegelung von Teilflächen ergibt sich für das Schutzgut Fläche eine insgesamt positive Entwicklung!

### **3.5 Schutzgut Boden**

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes (siehe § 2 Abs. 2 BBodSchG) unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Er dient vor allem als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen sowie die Nutzungsfunktionen u.a. als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten.

### 3.5.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen



**Abb. 21: Schutzwürdige Böden im Plangebiet des B-Plan 314 „Post Lippertor“**

Innerhalb des Plangebiets ist, wie in der gesamten Lippeaue und auch in weiten Teilen der Innenstadt von Lippstadt, der Bodentyp Auengley dokumentiert, der aufgrund des hohen Biotopotenzialentwicklungspotenzials als schutzwürdiger Grundwasserboden eingestuft wird (vgl. Abb. 21).

Es handelt sich um einen historisch bereits stark überprägten Standort. Bis ins frühe 18. Jahrhundert galt Lippstadt als die stärkste Festung zwischen Rhein und Weser. Zu dieser Zeit wurden die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes noch durch die nördlichen Verteidigungsanlagen der Stadt beansprucht. Erst durch Schleifung der Festungsanlagen ab 1763 und die Anlage des Schifffahrtskanals um 1830 wurden die Grundzüge des Bereichs zwischen dem Kanal im Norden und der Lippe im Süden geschaffen. Weitere Veränderungen der Gewässerläufe in den letzten Jahrhunderten haben dazu geführt, dass der Bereich des Plangebiets heute die östliche Spitze der Insel darstellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort eines seit etwa 1970 ansässigen Logistikunternehmens (Deutsche Post), der von öffentlichen Grünflächen eingefasst wird. Bis zu deren Abriss befanden sich an dieser Stelle die Villen Hilbeck und Bergenthal, die aus der Zeit des späten 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts stammen und zugunsten der heute bestehenden Gebäude abgerissen wurden.

Durch die jahrhundertewährende Nutzung, die sicherlich massive Veränderungen des Bodenstandortes zur Folge hatten u.a. Aufschüttungen, sind die natürlichen Bodenfunktionen eines Grundwasserbodens bzw. eines schutzwürdigen Bodens mit hohem Biotopentwicklungspotenzial im Plangebiets nicht mehr gegeben.

#### **ALTLASTEN**

Altlasten oder Verdachtsmomente für eine Kontamination der Böden im Änderungsbereich bestehen nicht. Auch hat sich aus der Auswertung vorhandener Luftbilder kein Kampfmittelverdacht ergeben (STADT LIPPSTADT 2022B).

### **3.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **ANLAGEBEDINGTE WIRKFAKTOREN**

Im Zuge der Umsetzung des B-Plans 314 „Post Lippertor“ ist eine Entsiegelung von maximal 20% der aktuell versiegelten Fläche vorgesehen. Dies führt auf der entsiegelten Fläche zumindest zu einer Reaktivierung der Versickerungs- und Verdunstungsfähigkeit, des hier sicherlich durch Aufschüttungen überprägten Bodenkörpers. Die weiteren Bodenfunktionen sind jedoch aufgrund der jahrhundertelangen historischen Nutzung bereits stark eingeschränkt. Auf maximal 30% der aktuell versiegelten Fläche ist die Anlage einer an der Oberfläche begrünnten Tiefgarage vorgesehen. Durch die Übererdung und Begrünung der Tiefgarage ist hier ebenfalls eine Verbesserung des Schutzguts Boden gegenüber dem Bestand zu verzeichnen.

#### **BAUBEDINGTE WIRKFAKTOREN**

Baustellenlagerflächen sind ausschließlich auf den später versiegelten Flächen anzulegen, um unnötige zusätzliche Bodenbeanspruchungen zu vermeiden. Ebenso sind ausschließlich die geplanten Verkehrswege bzw. die versiegelten Flächen für Fahrzeugbewegungen zu nutzen, um zusätzliche Bodenverdichtungen zu vermeiden. Um die negativen baubedingten Auswirkungen zu minimieren sind die Vorgaben zum fachgerechten Abtrag und zur Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet lt. § 12 BBodSchV und die DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial' sowie DIN 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten' anzuwenden (vgl. Kap. 0).

Baubedingt ist sicherzustellen, dass von den eingesetzten Baufahrzeugen keine Gefahr für eine Kontamination des Bodens ausgeht.

#### **BETRIEBSBEDINGTE WIRKFAKTOREN**

Betriebsbedingte Auswirkungen auf den Boden sind aus der Festsetzung des B-Plan Nr. 314 „Post Lippertor“ nicht abzuleiten.

### 3.5.3 Bewertung

Aufgrund der anlagebedingten Entsiegelungsmaßnahmen bis zu 20% der ehemals versiegelten Fläche und einer zumindest eingeschränkten Reaktivierung der Bodenfunktionen, kommt es zu einer positiven Entwicklung des Schutzguts Boden nach Umsetzung des B-Plan 314 „Post Lippertor“.

### 3.6 Schutzgut Wasser

Sowohl Oberflächen- als auch Grundwässer haben im Naturhaushalt herausragende Funktionen. Sie sind zum Beispiel Lebensraum für unterschiedliche Lebensgemeinschaften der Fließ- und Stillgewässer. Wasser ist eine der wichtigsten Grundlagen für sämtliche Lebewesen. Somit ist die Reinhaltung der Gewässer auch für das menschliche Leben von größter Bedeutung. Wichtige Funktionen des Schutzgutes Wasser sind:

- Lebensraumfunktion (betrifft fast ausschließlich Oberflächengewässer)
- Abflussregulationsfunktion (Retentionsräume etc.)
- Grundwasserdargebotsfunktion (in Abhängigkeit von der Geologie des Untergrundes)
- Grundwasserbildungsfunktion (korreliert i.d.R. mit dem Schutzgut Boden)
- Grundwasserschutzfunktion

Schutzziele zum Schutzgut Wasser sind u.a. im Wasserhaushaltsgesetz (WHG, u.a. § 1), in der EU-Wasserrahmenrichtlinie sowie im § 2 (1) Punkt 4 LG NRW bzw. § 1 (3) Punkt 3 BNatSchG formuliert.

#### 3.6.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen

##### Oberflächenwasser – Abflussregulation und Lebensraumfunktion

Die Fläche des aufzustellenden B-Plans „Post Lippertor“ befindet sich auf einer Halbinsel zwischen dem Schifffahrtskanal im Norden und der Lippe im Süden, die sich weitestgehend nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet und sich sogar außerhalb eines Hochwassers mit 500-jähriger Häufigkeit befindet (Abb. 15, Abb. 22). Lediglich ein kleinflächiger, deutlich tiefer liegender Bereich nahe der Lippe mit altem Baumbestand südlich des Anton-Prätorius-Weges liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (Abb. 15, Abb. 22).

Auch die Lebensraumfunktionen der Gewässer sind aufgrund Ihres technischen Ausbaus im Stadtzentrum erheblich eingeschränkt. Die Gewässerstrukturgüte der Lippe wird südlich des Plangebiets als vollständig verändert eingestuft (vgl. Abb. 23). Jedoch erfüllen Lippe und Schifffahrtskanal eine Lebensraumfunktion für Wasservögel, insbesondere Enten. Die hier lebenden Wasservogelarten sind jedoch durch die hohe Besucherfrequenz im Bereich des Eingangsberichts zum Grünen Winkel an Menschen gewöhnt.

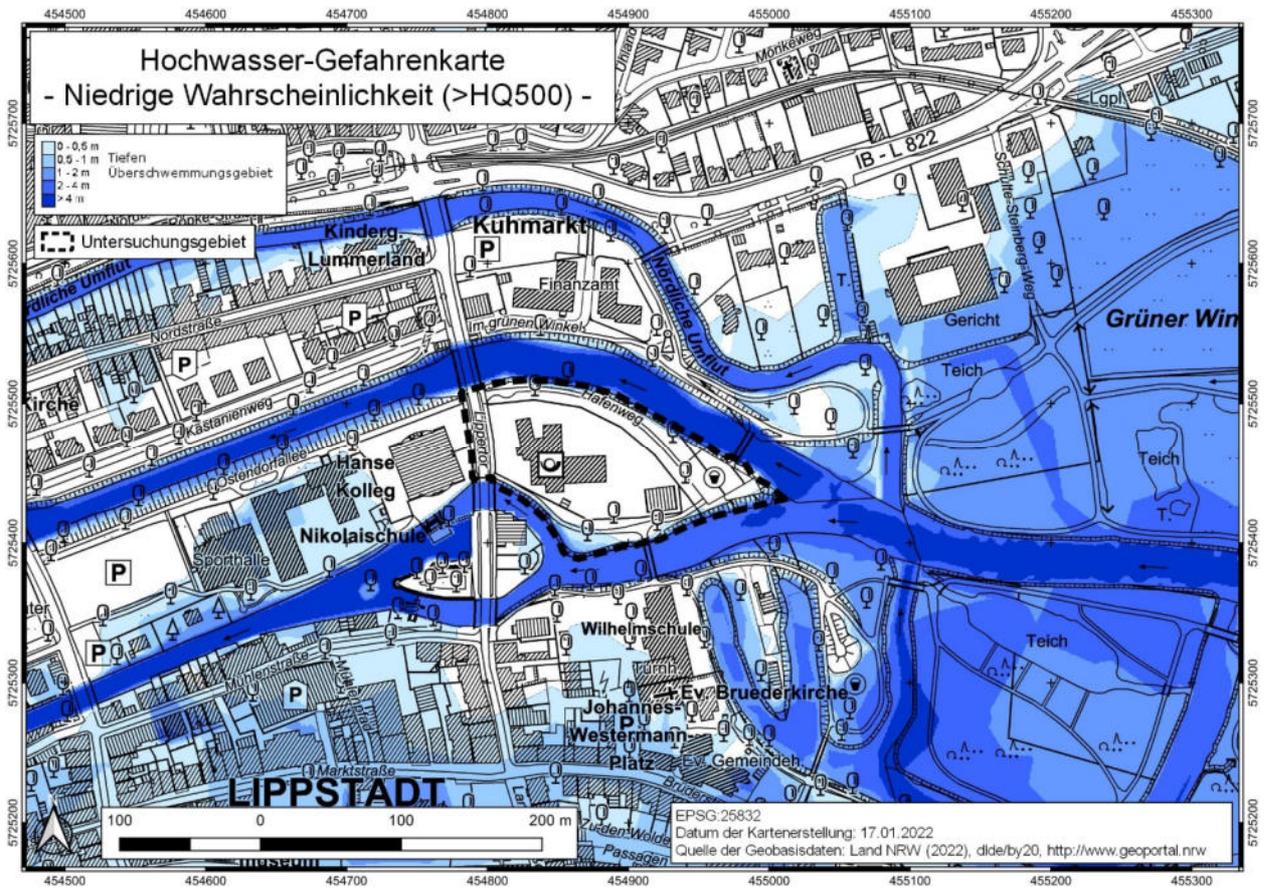
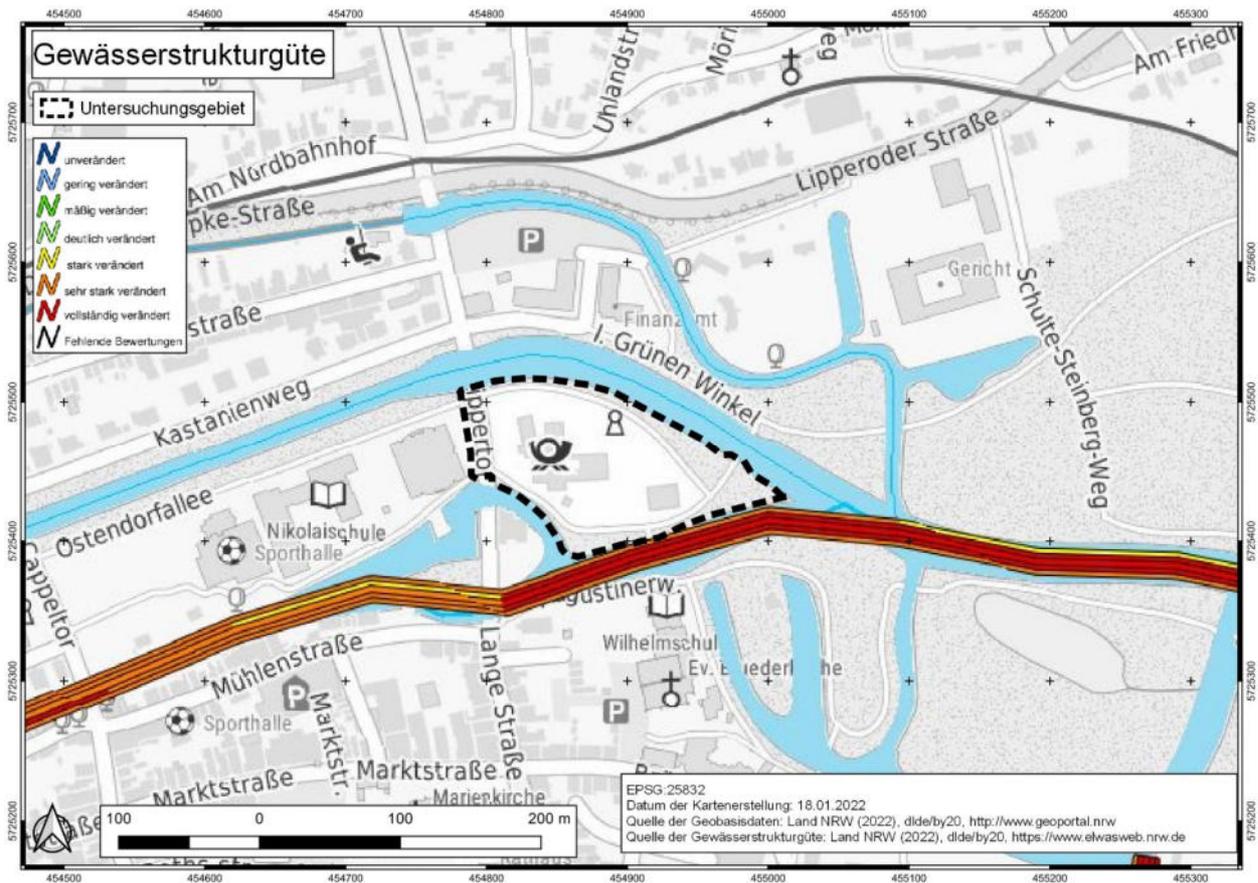


Abb. 22: Hochwassergefahrenkarte – niedrige Wahrscheinlichkeit (> HQ 500) im Umfeld des Plangebiets des B-Plan 314 „Post Lippertor“



**Abb. 23: Gewässerstrukturgüte an der Lippe südlich des Plangebiets des B-Plan 314 „Post Lippertor“**

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung ausgewiesen worden (vgl. ELWAS des MULNV 2021).

**Grundwasser - Grundwasserschutzfunktion**

Das B-Plan Gebiet 314 „Post Lippertor“ befindet sich innerhalb des Grundwasserkörpers 278\_25 Niederung der Lippe/Lippstadt. Die im tieferen Untergrund dieses Grundwasserkörpers anstehenden Ablagerungen der Oberkreide sind von geringer Durchlässigkeit und entsprechend geringer Grundwasserergiebigkeit. Sie werden flächendeckend von quartären Schichten überlagert, die nördlich der Lippe schluffig, sandig und kiesig ausgebildet sind, südlich der Lippe aus Löss, Lehm, Auen- und Hochflutlehm bestehen. Die Mächtigkeit der Sande und Kiese beträgt ca. 10 m, im Rinnensystem auch mehr. In Teilbereichen sind die mitteldurchlässigen Ablagerungen durch eingelagerte Schluffe und Tone zweigeteilt, so dass hier lokal zwei Grundwasserhorizonte existieren. Die Grundwasserergiebigkeit wird nördlich der Lippe insgesamt als mittel bis hoch eingestuft. Die südlich der Lippe anstehenden Ablagerungen sind gering bis sehr gering durchlässig, die Grundwasserergiebigkeit ist entsprechend. Der Grundwasserflurabstand liegt im gesamten Grundwasserkörper zwischen 0,5 m und ca. 3,0 m.

Eine Abflussregulationsfunktion im Sinne eines Regenerationsraums ist aufgrund der künstlichen Erhöhung des Standorts nicht gegeben. Die Grundwasserdargebotsfunktion des Standorts ist aufgrund geringer Grundwasserergiebigkeit und der erheblichen Standortveränderung deutlich eingeschränkt. Die Grundwasserneubildungsfunktion ist aufgrund der erheblichen Versiegelung des Kernbereichs kaum vorhanden. Auch die Grundwasserschutzfunktion des Standorts ist aufgrund der bestehenden Überprägungen als gering einzustufen.

### **3.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **ANLAGEBEDINGTE WIRKFAKTOREN**

Durch die Umsetzung des B-Plan Nr. 314 „Post Lippertor“ wird die Abflussregulation im Bereich von Schifffahrtskanal und Lippe nicht beeinträchtigt. Die Lebensraumfunktion für Wasservögel wird ebenfalls nicht eingeschränkt, da aktuell bereits die innerstädtischen Fußwege am Kanal und an der Lippe regelmäßig und intensiv von Menschen genutzt werden und es u. a. an der Ostspitze des Planbereichs neben einem Kinderspielplatz auch Sitzgelegenheiten direkt am Wasser gibt.

Die Grundwasserverhältnisse auf der stark versiegelten Halbinsel der Postfiliale Lippstadt werden durch die Wasserstände von Lippe und Schifffahrtskanal maßgeblich beeinflusst. Durch die aufgeschüttete bzw. künstlich erhöhte Insellage sind keine natürlichen Grundwasserverhältnisse gegeben und die Grundwasserfunktionen bereits erheblich eingeschränkt.

Durch die geplante aufgelockerte Bebauung und den insgesamt niedrigeren Versiegelungsgrad des Geländes ist eine verbesserte Verdunstung und Versickerung von Regenwasser gegeben, wobei die Grundwasserfunktionen in eingeschränktem Umfang reaktiviert werden.

#### **BAUBEDINGTE WIRKFAKTOREN**

Insbesondere während der Abrissarbeiten (ca. 4 Wochen) der bestehenden Postgebäude kann es aufgrund des Lärms zur Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion auf dem Schifffahrtskanal und der Lippe kommen, sodass Wasservögel in diesem Zeitraum tagsüber die Gewässer gar nicht oder in geringerem Umfang nutzen. Dies führt zu einer temporären Einschränkung der Lebensraumfunktion der Oberflächengewässer.

Baubedingt ist sicherzustellen, dass von den eingesetzten Baufahrzeugen keine Gefahr für eine Kontamination der Oberflächengewässer Schifffahrtskanal und Lippe sowie des Grundwassers ausgeht. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen sind die Baufahrzeuge vor dem Einsatz auf ordnungsgemäßen Zustand zu prüfen, damit eine Oberflächen- und Grundwassergefährdung durch austretende Kraft- und Schmierstoffe auszuschließen ist. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen der

Oberflächengewässer und des Grundwassers zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall ist nach einschlägigen DIN-Fachnormen vorzunehmen.

#### **BETRIEBSBEDINGTE WIRKFAKTOREN**

Das anfallende Schmutzwasser wird im Zuge der Umnutzung des Standorts in das ausreichend dimensionierte vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll zukünftig weiterhin über die Einleitungsstelle 238a in den Schifffahrtskanal eingeleitet werden. Die Entsiegelung von Flächen und die Begrünung von Dachflächen führt insgesamt zu einer Verringerung der anfallenden Niederschlagsmengen, die über die Einleitungsstelle 238a in den Schifffahrtskanal eingeleitet werden (STADT LIPPSTADT 2022B).

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf die begleitenden Oberflächengewässer Schifffahrtskanal und Lippe sowie auf die Grundwasserfunktionen zu erwarten.

#### **3.6.3 Bewertung**

Aufgrund der Entsiegelungsmaßnahmen sind Verbesserungen für das Schutzgut Wasser nach Umsetzung des B-Plans 314 zu erwarten u.a. bezüglich der Versickerungsfähigkeit. Die geringen Beeinträchtigungen beziehen sich, wenn überhaupt, auf die Lebensraumfunktionen der Oberflächengewässer für Wasservögel während der Abrissphase. Insgesamt sind daher für das Schutzgut Wasser maximal geringe Beeinträchtigungen abzuleiten.

### 3.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt in der Naturräumlichen Haupteinheit „Ostmünsterlander Sande – Obere Lippetalung“. Die Stadt Lippstadt weist einen starken maritimen Einfluss mit Wärme zu allen Jahreszeiten auf, der nur gelegentlich durch einen kontinentalen Einschlag abgeschwächt wird.

Laut Klimaatlas NRW (<https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>, Zugriff 27.01.2022) werden folgenden Daten für die Stadt Lippstadt angegeben:

Niederschlagssumme in mm 1991-2020: 737,8 mm

mittlere jährliche Lufttemperatur in °C 1991-2020: 10,4

mittlere Juli Lufttemperatur in °C 1991-2020: 18,7

mittlere Januar Lufttemperatur in °C 1991-2020: 2,8

Als Schutzziele sind für das Schutzgut Klima/Luft die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion definiert. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

#### 3.7.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen

Als Luftleitbahnen für Kalt- und Frischluft sowie für den allgemeinen Luftaustausch fungieren vor allem Freiflächen mit ausreichender Breite (min. 50 m) und ohne natürliche oder künstliche Barrieren, wie z.B. Wald oder flächige Bauwerke (GASSNER ET AL. 2010).

Das Bebauungsplangebiet liegt inmitten der Lippetalung am Ostrand der innerstädtischen Bebauung mit Öffnung zum Stadtpark „Grüner Winkel“ nach Osten.

Durch die fast vollständig versiegelte Fläche des Postgeländes, ist das Mikroklima durch starkes Aufheizen, insbesondere im Sommer und im direkten Umfeld verändert. Die bestehenden massiven Postgebäude tragen dazu bei den innerstädtischen Luftaustausch im Kaltluftentstehungs- und abflusskorridor des Schifffahrtskanals und der Lippe zu beeinträchtigen. In der aktuellen Karte der Klimatope wird die B-Planfläche „Post Lippertor“ daher in die Kategorie Gewerbe- und Industrieklima (offen) eingestuft (vgl. Abb. 24) bzw. bezüglich der thermischen Situation und der Bedeutung der Ausgleichsfunktion als Siedlungsbereich mit weniger günstiger thermischer Situation eingestuft (vgl. Abb. 25). Auf beiden Karten sind die von Ost nach West gerichteten Kaltluftvolumenströme eingezeichnet, die sich in Richtung des Postgeländes am Lippertor bewegen, dass hier das Nadelöhr mit Barrierewirkung zur Belüftung der Innenstadt darstellt.

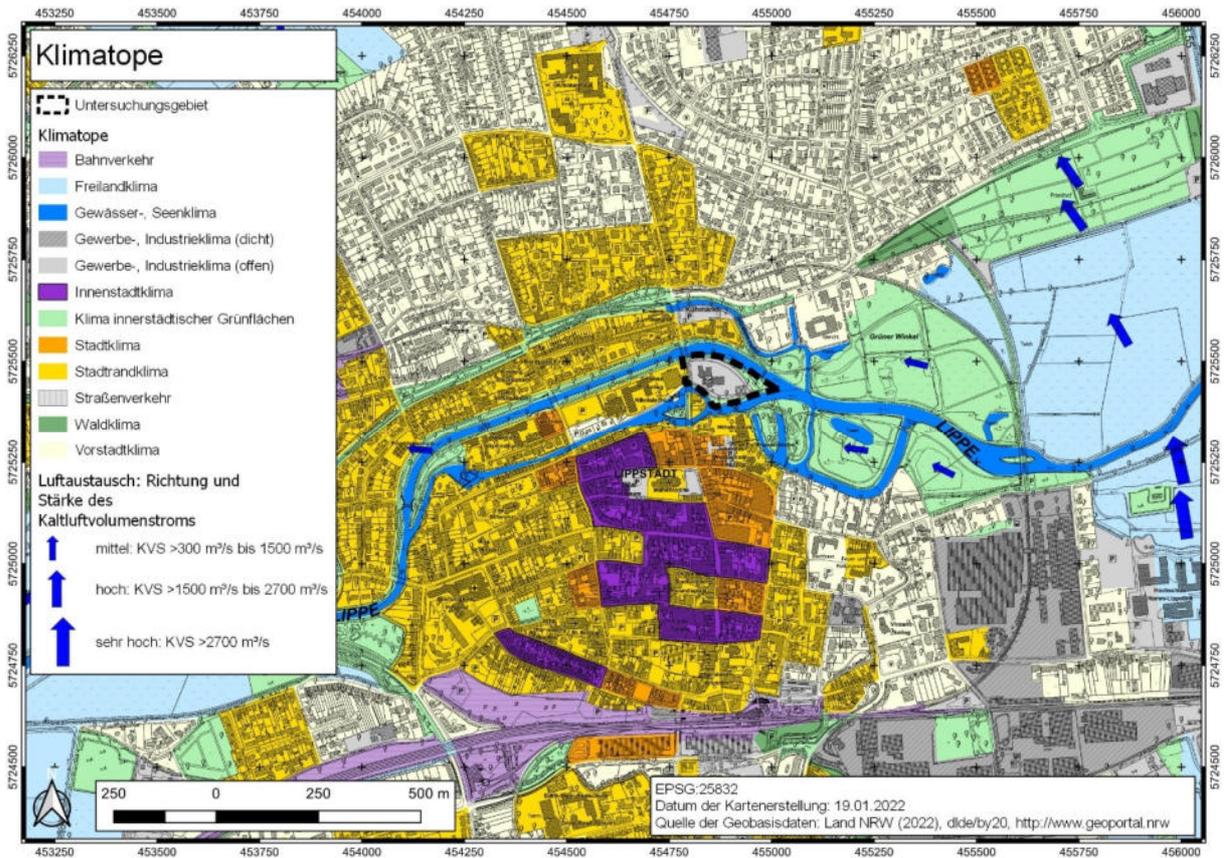


Abb. 24: Karte der Klimatope im Umfeld des B-Plan 314 „Post Lippertor“

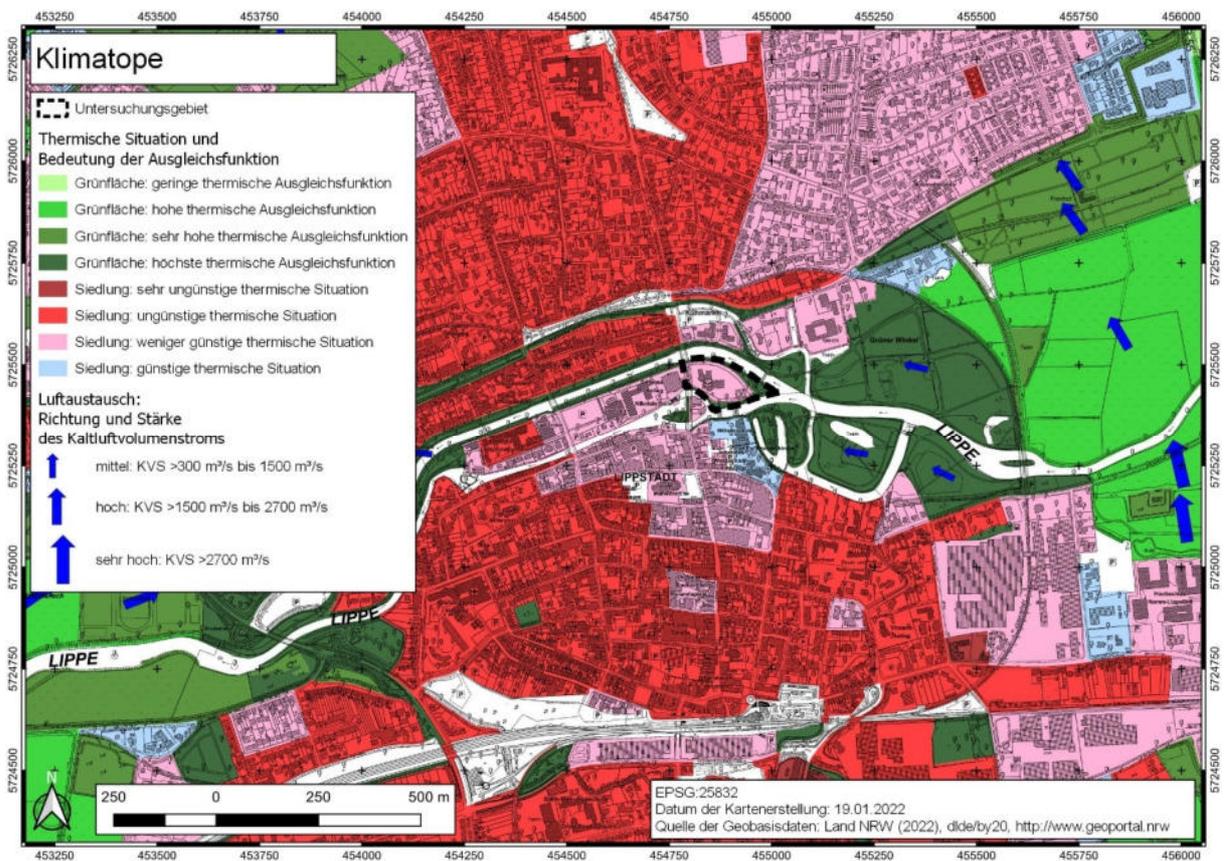


Abb. 25: Karte der Klimatope – Thermische Situation und Bedeutung der Ausgleichsfunktion

### **3.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **ANLAGEBEDINGTE WIRKFAKTOREN**

Das Postgelände hat aufgrund der massiven Bebauung mit den Gebäuden inmitten der Fließgewässerverläufe eine nicht unerhebliche Barrierewirkung z.B. für den Frischluftaustausch in die Stadt. Zukünftig ist eine aufgelockerte Bebauung mit geringerer Versiegelung geplant, die die Barrierewirkung mindert und zu einer Verbesserung der Durchlüftungs-, Luftreinhaltungs- und Wärmeregulationsfunktion nach Umsetzung des B-Plan 314 „Post Lippertor“ führt. Die Luft kann sich mit Kontakt zu den angrenzenden Wasserflächen besser abkühlen und der Entstehung von Hitzeinseln wird vorgebeugt. Die Gebäudedächer werden als Flachdächer ausgeführt, wobei sowohl eine Dachbegrünung, als auch an die Nutzbarmachung für die Solarenergie vorgesehen ist. Zusätzlich wird das geplante Tiefgaragendach übererdet und begrünt. Ebenso ist bei den Baumaterialien die Verwendung nachwachsender Rohstoffe vorgesehen. Auch diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung des Schutzgutes Klima und Luft bei.

#### **BAUBEDINGTE WIRKFAKTOREN**

Während der Bauzeit kommt es temporär zu Luftschadstoffemissionen, beispielsweise durch Abgase der Baufahrzeuge und einer erhöhten Staubentwicklung, insbesondere im Zug der Abrissarbeiten.

#### **BETRIEBSBEDINGTE WIRKFAKTOREN**

Betriebsbedingt ist durch die geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten inkl. Tiefgarage mit einem höheren Verkehrsaufkommen und dadurch bedingten Abgasemissionen auf der Straße „Lippertor“ zu rechnen. Da das Ausmaß des erhöhten Verkehrsaufkommens aktuell nicht ermittelt werden kann, kann dieser Aspekt erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließend geprüft werden.

Positiv auf das Schutzgut Klima und Luft wirkt sich dagegen aber die kernstadtnahe Lage des geplanten Wohnquartiers „Lippertor“ aus, da Einkaufs- und Naherholungsorte sowie Arbeitsplätze u.a. auch in den östlich und westlich der Stadt angrenzenden Gewerbegebieten zu Fuß oder per Rad erreichbar sind und dadurch Abgasemissionen und der CO<sub>2</sub> Abdruck reduziert werden können.

### **3.7.3 Bewertung**

Die Klimafunktionen des Plangebiets z.B. für den Frischluftaustausch und die Wärmeregulation haben eine hohe Bedeutung für das Innenstadtklima von Lippstadt. Durch die im Rahmen der B-Planänderung „Post Lippertor“ geplante aufgelockerte Bebauung, die dadurch verbesserte Durchlüftung und die Dachbegrünungen ergibt sich eine Verbesserung des Schutzguts Klima und Luft gegenüber dem aktuellen Bestand.

Die bisher noch nicht einschätzbaren Lärm- und Luftschadstoffemissionen eines zukünftig erhöhten Zielverkehrs zum Quartier Lippertor bleiben dabei unberücksichtigt.

### **3.8 Schutzgut Landschaft**

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastungen durch künstliche Elemente (Lärm, Gerüche und Unruhe).

#### **3.8.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen**

Das Plangebiet befindet sich landschaftlich an einer außerordentlich attraktiven Stelle am östlichen Innenstadtrand auf einer Halbinsel zwischen den Fließgewässern Schifffahrtskanal und Lippe am Übergang zum Auen-Stadtpark Grüner Winkel.

Aktuell behindert das abgeschlossene Postgelände die Wahrnehmbarkeit des Auen-Stadtparks „Grünen Winkels“ von der Innenstadt aus. Die Sichtachse ist unterbrochen.

#### **3.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

##### **ANLAGEBEDINGTE WIRKFAKTOREN**

Durch die Umgestaltung des Postgeländes im Rahmen des B-Plan 314 „Post Lippertor“ soll im Rahmen der geplanten aufgelockerte Bebauung die Barriere zwischen Stadt und Freiraum aufgehoben werden und ein erkennbarer Eingang in den Landschaftsbereich an der Straße „Lippertor“ entstehen. Die maximale Gebäudehöhe von 15,0 m bzw. 18,0 m mit begrünten Flachdächern und eine begrünte Tiefgarage sowie die Errichtung solitärer Gebäude tragen zur Auflösung der Barriere zwischen Stadt und Freiraum bei und insgesamt zu einer Attraktivitätssteigerung des Orts- und Landschaftsbildes der Stadt Lippstadt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe vermeidet die Verschattung benachbarter Flächen im Umfeld.

##### **BAUBEDINGTE WIRKFAKTOREN**

Baubedingt ergeben sich nur temporäre beeinträchtigende Wirkungen z.B. durch Baufahrzeuge, Bauschuttmieten, etc., die nur keine Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild aufweisen.

##### **BETRIEBSBEDINGTE WIRKFAKTOREN**

Betriebsbedingte Wirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

### **3.8.3 Bewertung**

Für das Schutzgut Landschaft ist durch die geplante aufgelockerte Bebauung und die neu entstehenden Sichtbeziehungen zwischen Innenstadt und dem Auen-Stadtpark Grüner Winkel eine positive Entwicklung abzuleiten.

## **3.9 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt- und Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

### **3.9.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) inkl. Vorbelastungen**

Innerhalb des Plangebiets befanden sich Bestandteile des frühneuzeitlichen Befestigungssystems der Stadt Lippstadt. Bei dieser Befestigung handelte es sich um eine mehrfach gestaffelte Wall-Graben-Anlage im Vorfeld der älteren mittelalterlichen Befestigung. Typisch für die damalige Befestigungstechnik waren dabei dreieckig vorspringende Bastionen, denen ein breiter Wassergraben vorgelagert war. Als zweite Verteidigungslinie lagen innerhalb des Grabens vorgeschobene Befestigungswerke, die durch Brücken mit der Hauptbefestigung verbunden waren, sogenannte Ravelins.

Der Planbereich tangiert in diesem Zusammenhang konkret einen Abschnitt der frühneuzeitlichen Befestigung zwischen den vormaligen Bastionen „Braunschweig-Bevern“ im Westen und „St. Johann“ im Osten des ausgewiesenen Areals.

Auf dem Gelände standen die Villen Hilbeck und Bergenthal, die aus der Zeit des späten 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts stammen und zugunsten der heute bestehenden Gebäude abgerissen worden sind.

Das B-Plangebiet befindet sich daher in einem archäologisch sensiblen Bereich!

### **3.9.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **ANLAGEBEDINGTE WIRKFAKTOREN**

Anlagebedingte Wirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar, wenn der LWL-Archäologie im Zuge der Bauphase eingebunden wird (siehe baubedingte Wirkfaktoren).

#### **BAUBEDINGTE WIRKFAKTOREN**

Die vollständige Umstrukturierung des Postgeländes mit Abriss der vorhandenen Postgebäude und dem Neubau des Quartiers mit 6 Gebäuden ist mit umfassenden tiefgreifenden Bodenbewegungen während der Bauphase verbunden.

Weil es sich also um einen archäologisch sensiblen Bereich handelt, in dem bei Bodeneingriffen mit umfassender und u.U. tiefgreifender Bodendenkmalsubstanz von hoher Güte zu rechnen ist, wurde die folgende Vorgehensweise mit dem LWL-Archäologie abgestimmt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen

*„Im Rahmen anzeigepflichtiger Um- bzw. Neubauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, ist im Zuge nachgeordneter Genehmigungsverfahren der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe erneut zu beteiligen. In diesem Zusammenhang ist ein gemeinsamer Ortstermin zu vereinbaren und Art und Umfang der notwendigen archäologischen Maßnahmen abzustimmen.“*

(STADT LIPPSTADT 2022B)

#### **BETRIEBSBEDINGTE WIRKFAKTOREN**

Betriebsbedingte Wirkungen auf Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind auszuschließen.

#### **3.9.3 Bewertung**

Die LWL-Archäologie ist bei den Bodeneingriffen zu beteiligen, um ggf. notwendige Maßnahmen zur Sicherung archäologischer Funde abzusichern. Durch die Begleitung der LWL-Archäologie ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter auszuschließen.

#### **3.10 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zahlreich vorhanden (vgl. dazu Abb. 20) und werden bereits bei den einzelnen Schutzgütern bearbeitet wie z.B. bei dem Schutzgut Wasser und bei dem Schutzgut Boden. Die vorhabenbedingten Wirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern gehen nicht über die bei den einzelnen Schutzgütern genannten Auswirkungen hinaus. Daher sind durch den B-Plan Nr. 314 „Post Lippertor“ keine zusätzlichen Wechselwirkungen in erheblichem Umfang ableitbar.

### 3.11 Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgüter	Grad der Beeinträchtigung unter Berücksichtigung der Vorbelastung	Erheblichkeit der Beeinträchtigung unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- & Kompensationsmaßnahmen
Schutzgut Mensch - menschliche Gesundheit & Bevölkerung	hoch (temporär)	erheblich (temporär)
Tiere		
Pflanzen, Biotop und biologische Vielfalt	mittel	erheblich
Fläche	Keine	positiv
Boden	keine	positiv
Wasser	gering	nicht erheblich
Klima & Luft	keine	positiv
Landschaft	keine	positiv
Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	keine	nicht erheblich
Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern	keine	nicht erheblich

Tab. 2: Gesamtbewertung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter

Bei der zusammenstellenden Darstellung der Ergebnisse sind erhebliche Auswirkungen ausschließlich auf die Schutzgüter Mensch und Pflanzen, Biotop, biologische Vielfalt festzustellen. Die erheblichen Lärm- und Staubbelastungen, die zu Beeinträchtigungen der im Umfeld lebenden Anwohner (Schutzgut Mensch) führen können, entstehen im Zuge der zeitlich begrenzten ca. 4-wöchigen Abrissphase der Postgebäude.

Die Entfernung mehrere, älterer Bäume, die teils über Habitatbaumqualitäten verfügen, führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen, Biotop und Biodiversität.

Eine geringe Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion der Oberflächengewässer (Schwimmvögel) des Schutzgutes Wasser, während der Abrissphase ist nicht auszuschließen.

Die Schutzgüter, Fläche, Boden, Klima & Luft und Landschaft profitieren jedoch von der Umsetzung des B-Plan Nr. 314 „Post Lippertor“, insbesondere durch die zukünftig um 20% geringere Versiegelung der Fläche und durch die aufgelockerte Bauweise, die Sichtbeziehungen von der Innenstadt zum Stadtpark Grüner Winkel zulässt sowie die Be- und Entlüftung des Innenstadtbereich verbessert

#### **4 Prognostizierte Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans**

Lt. Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c ist unter Punkt 2a die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Plans zu prognostizieren.

Nachfolgend wird die Prognose bezüglich der Nichtumsetzung der 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt für den Bereich „Post Lippertor“ bzw. den Bebauungsplan Nr. 314 „Post Lippertor“ dargestellt. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung spricht man von der „Status Quo-Prognose“. Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt unter Berücksichtigung zeitlich absehbarer Dimensionen von 20 - 25 Jahren.

Bei Nichtdurchführung des Plans ist mit einer innerstädtischen Gewerbebrache zu rechnen, da das Post-Unternehmen aufgrund von Platzproblemen und erschwerten Logistikbedingungen (Einrichtungsverkehr) gerne seinen Standort verlagern möchte. Dies würde neben der Barrierewirkung der Gebäude auch einen gleichbleibenden Versiegelungsgrad bedeuten. Die dadurch bedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Landschaft und Klima und Luft und des Schutzgutes Boden würden bleiben.

Die Beeinträchtigungen der Anwohner\*innen im Umfeld (Schutzgut Mensch) durch Lärm- und Staub durch Abriss und Neubau auf dem Postgelände würden vermieden.

Der Status quo wäre positiv für das Schutzgut Biotop, Pflanzen, biologische Vielfalt, da keine Bäume entfernt werden müssten, insbesondere die älteren Bäume 2 Platanen, 1 Spitz-Ahorn und die Robinie, die als Habitatbaum fungiert, würden erhalten bleiben.

## 5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Zur Bilanzierung des Umfangs der durch die geplanten Maßnahmen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Bewertung des jetzigen Zustands (IST-Zustand) und des künftigen Zustands (SOLL-Zustand) vorgenommen. Die Eingriffsintensität und damit der Mindestumfang der Kompensation (Ausgleich bzw. Ersatz gem. § 30 LNatSchG NRW bzw. § 15 BNatSchG) ergibt sich aus der Differenz der Gesamtflächenwerte vor und nach dem Eingriff.

Die Bewertung der Biotoptypen ist nach der Methodik „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, einer Vorgabe des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW 2008) durchgeführt worden (vgl. Tab. 3 & Tab. 4). Dabei wurden die Flächengrößen auf volle Quadratmeter gerundet.

Zur Aufnahme des Ist-Zustandes wurden am 28.10.2021 und am 19.01.2022 Begehungen mit Biotoptypenkartierung vor Ort durchgeführt.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Biotopbewertung im Bestand und in der Planung für alle Biotope und die Differenz zwischen dem derzeitigen und dem geplanten Zustand.

**Tab. 3: Ermittlung des Gesamtflächenwertes A des Ausgangs- bzw. Ist-Zustandes (vgl. Abb. 26).**

<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (IST-Zustand)</b>					
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>Flächen-Nr.</b>	<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (qm)</b>	<b>Grundwert</b>	<b>Einzelflächenwert</b>
1	1.1	Versiegelte Fläche	4.837	0	0
2	4.5	Bodendecker, Intensivrasen	359	2	718
3	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	1.802	0	0
4	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	35	0	0
5	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	351	0	0
6	4.5	Bodendecker, Intensivrasen	90	2	180
7	4.4	Zier- und Nutzgarten mit >50% heimischer Gehölze	344	3	1.032
8	2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzen	28	4	112
9	1.1	Versiegelte Fläche	1.082	0	0
10	2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzen	109	4	436
11	4.7	Grünanlage, strukturreich, mit Baumbestand	2.793	5	13.965
12	4.8	Park, strukturreich, mit altem Baumbestand	3.047	6	18.282
13	1.3	Teilversiegelte Fläche	1.062	1	1.062
14	1.1	Versiegelte Fläche	303	0	0
15	4.6	Extensivrasen	605	4	2.420
16	1.3	Teilversiegelte Fläche	530	1	530
<b>Gesamtfläche</b>			<b>17.377</b>		
<b>Gesamtflächenwert A</b>					<b>38.737</b>



Abb. 26: Darstellung der Biotypen im Ausgangs- bzw. Ist-Zustand.



Abb. 27: Darstellung der Biotypen im Planungs- bzw. Soll-Zustand.

**Tab. 4: Ermittlung des Gesamtflächenwertes B des Planungs- bzw. Soll-Zustandes (vgl. Abb. 27) sowie der Gesamtbilanz C.**

<b>B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (SOLL-Zustand)</b>					
1	2	3	4	5	6
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche (qm)	Wert	Einzelflächenwert
<b>1</b>		<b>MU Urbanes Gebiet (Gebäude)</b>	<b>3.377</b>		
	1.1	Versiegelte Fläche (GRZ I)	3.377	0	0
	4.1	Extensive Dachbegrünung (80% der Gebäudefläche)	2.702	0,5	1.351
<b>2</b>		<b>MU Urbanes Gebiet (gesamt)</b>	<b>7.663</b>		
	1.1	Versiegelte Fläche (GRZ II)	5.747	0	0
	4.4	Zier- und Nutzgarten mit >50% heimischer Gehölze	1.533	3	4.599
	4.2	Intensive Dachbegrünung (Tiefgarage)	383	1	383
<b>3</b>	1.1	Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung, Platz)	260	0	0
<b>4</b>		<b>Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung, F+R+VE)</b>	<b>896</b>		
	1.1	Versiegelte Fläche	796	0	0
	2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzen	100	4	400
<b>5</b>	1.3	Teilversiegelte Fläche (Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung, F+R+Fw)	537	1	537
<b>6</b>	7.4	Einzelbaum, lebensraumtypisch (Bestand)	242	5	1.210
<b>7</b>	4.8	Park, strukturreich, mit altem Baumbestand (Bestand)	2.808	6	16.848
<b>8</b>	1.1	Versiegelte Fläche (Bestand)	303	0	0
<b>9</b>	4.6	Extensivrasen (Bestand)	603	4	2.412
<b>10</b>	1.3	Teilversiegelte Fläche (Spielplatz, Bestand)	954	1	954
<b>11</b>	4.7	Grünanlage, strukturreich, mit Baumbestand (Bestand)	2.036	5	10.180
<b>12</b>	1.1	Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche, Bestand)	1.075	0	0
		<b>Gesamtfläche</b>	<b>17.377</b>		
			<b>Gesamtflächenwert B</b>		<b>38.874</b>
<b>C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</b>					<b>137</b>

Aus der Summation der flächenbezogenen Ist-Biotopwerte ergibt sich der **Gesamtflächenwert im Ist-Zustand** von **38.737** Punkten (vgl. Tab. 3).

Der Biotopwert im Soll-Zustand errechnet sich aus den aufsummierten flächenbezogenen Soll-Biotopwerten. Daraus ergibt sich der **Gesamtflächenwert im Soll-Zustand** von **38.874** Punkten (vgl. Tab. 4).

Die **Gesamtbilanz** (vgl. Tab. 4) errechnet sich aus der Differenz der **Gesamtflächenwerte im Soll-Zustand** und **im Ist-Zustand** (38.874 abzüglich 38.737). Dies ergibt eine positive Gesamtbilanz von **137 Biotopwertpunkten** und somit einen **Kompensationsüberhang**.

## **6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation nachhaltiger Auswirkungen**

### **6.1 Vermeidungsmaßnahmen**

- Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen sind die Baufahrzeuge vor dem Einsatz auf ordnungsgemäßen Zustand zu prüfen, damit eine Oberflächenwassergefährdung (Lippe, Schifffahrtskanal) durch austretende Kraft- und Schmierstoffe auszuschließen ist. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Schutzgüter: Boden, Wasser

### **6.2 Minimierungsmaßnahmen**

- Beim Abriss des Postgebäudekomplexes ist die Baustelle bei trockenem Wetter feucht zu halten, um unnötige Staubeentwicklungen zu vermeiden: Schutzgut Mensch
- Bei den im Rahmen des B-Plan Nr. 314 „Post Lippertor“ geplanten zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden ist zur Minimierung der Lärmbelastung, soweit vorhanden, eine Lärmschutzverglasung vorzusehen. Schutzgut: Mensch
- Anlage einer Dachbegrünung für die geplante Tiefgarage (Schutzgut Biotop, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft)
- Schutz der zu erhaltenden Gehölze am Rande des Baubereichs, gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Auf ein Befahren der Traufbereiche von zu erhaltenden Gehölzen ist zu verzichten. Schutzgüter: Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaft
- Zusätzlich notwendig ist eine Ökologische Baubegleitung im Zuge des Abrisses der Postgebäude und der Fällung der Bäume, die sicherstellt, dass im Rahmen dieser Arbeiten keine Tiere verletzt oder getötet werden. Schutzgüter: Tiere
- Empfohlen werden zudem Maßnahmen, die sicherstellen, dass auch im zukünftigen Wohnquartier geeignete Nutzungsmöglichkeiten für (geschützte) Arten erhalten bzw. entwickelt werden (Fassaden- und Dachbegrünung, Blühstreifen, etc.). Schutzgüter: Tiere
- Die Außenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (NAV- oder LED-Beleuchtung) mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h.

kleiner 3.000 K, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität sollte zwischen 23.00 und 5.00 Uhr reduziert werden. Grundsätzlich ist eine Bedarfsschaltung einzurichten.

Schutzgüter: Tiere

- Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (BBodSchG, §§ 1a, 202 BauGB, §1 BNatSchG) zu berücksichtigen. Schutzgüter: Boden, Fläche
- Die Anlage von Baustellenlagerflächen und die Nutzung für Fahrzeugbewegungen sind ausschließlich auf die später versiegelten Flächen zu begrenzen um unnötige zusätzliche Bodenbeanspruchungen zu vermeiden. Schutzgüter: Boden, Fläche
- Die DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial' und DIN 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten' sind anzuwenden. Schutzgüter: Boden

### **6.3 Kompensationsmaßnahmen**

Aufgrund der positiven Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich (vgl. Kap. 5).

## **7 Darstellung der geplanten Überwachungsmaßnahmen gemäß § 45 UVPG**

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung des Plans oder Programms ergeben, sind zu überwachen, um insbesondere frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Die erforderlichen Überwachungsmaßnahmen sind mit der Annahme des Plans oder Programms auf der Grundlage der Angaben im Umweltbericht festzulegen (§ 45 UVPG Abs. 1 und § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die hierfür zuständige Stadt Lippstadt. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dabei sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten erheblichen Auswirkungen zu berücksichtigen:

- Schutzgut Mensch: erhebliche Lärmbelästigungen während der 4-wöchigen Abrissphase
- Schutzgut Pflanzen, Biotop und biologische Vielfalt: erhebliche Beeinträchtigungen durch das Fällen teils älterer Bäume, wobei es sich in einem Fall um einen Habitatbaum handelt

Bisher unklar sind die Auswirkungen während der Bauphase der 6 Gebäude z.B. bezüglich Lärmentwicklungen, da u.a. noch keine Bauzeiten festliegen. Diese Wirkungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu betrachten.

## **8 Ergebnis der Prüfung von Standortalternativen**

Eine Prüfung von Standortalternativen ist nicht durchgeführt worden und auch nicht erforderlich, da es sich bei der Flächennutzungsplanänderung um die Umnutzung der Postfiliale der Stadt Lippstadt handelt. Die bereits vorhandene Infrastruktur u.a. Straßen, Versorgungsleitungen werden genutzt und entsprechend ergänzt.

Damit sind Alternativenprüfungen nicht erforderlich.

## **9 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts zur 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 314 "Post Lippertor"**

Die Stadt Lippstadt beabsichtigt die bauleitplanerische Neuausrichtung des Geländes am Lippertor, auf dem sich derzeit noch die Lippstädter Filiale der Deutschen Post befindet (Abb. 1).

Der Stadtentwicklungsausschuss (SEA) der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 27.05.2021 den Beschluss zur 204. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt sowie den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314 „Post Lippertor“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gefasst. Ebenso wurde beschlossen, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § Abs. 1 BauGB durchzuführen ist (Stadt Lippstadt 2022a).

Für die Aufstellung des B-Plans Nr. 314 „Post Lippertor“ ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Absatz 4, 2a und 4c in Verbindung mit Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I nach VV „Artenschutz NRW“ (Stand 2016) anzufertigen. Mit dem Bauvorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, sodass diese Belange gem. § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 und § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufzubereiten und in das Bauleitplanverfahren zu integrieren sind.

Das Planungsbüro LökPlan – Conze & Cordes GbR wurde mit der Erstellung des Umweltberichtes und der Artenschutzprüfung beauftragt. Da die 204. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.314 „Post Lippertor“ erfolgt, wird ein gemeinsamer Umweltbericht für beide Verfahren erstellt, der hiermit vorgelegt wird.

Der Geltungsbereich der 204. Flächennutzungsplanänderung und des B-Plan Nr. 314 „Post Lippertor“ befindet sich in einer Halbinsellage zwischen Schifffahrtskanal im Norden und der Lippe im Süden, die nach Osten spitz zuläuft. Im Westen wird das Gebiet begrenzt durch die Straße Lippertor. Nach Osten öffnet sich das Gelände in die Parkanlage Grüner Winkel. Das Gebiet liegt an der Schnittstelle zwischen dem bebauten Innenstadtbereich und dem angrenzenden Naherholungsbereich Grüner Winkel. Die östliche Spitze des Plangebiets stellt somit das Tor zur Kernstadt dar und verbindet die Stadt mit dem Naherholungsbereich.

Im Rahmen der Ausführungen des Umweltberichtes sind insbesondere die Umweltbelange des Natur- und Umweltschutzes und der Landschaftspflege lt. § 1(6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Es wurde geprüft, ob die Ziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne durch die Auswirkungen der Festsetzungen der geplanten 204. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lippstadt und dem B-Plan-Nr. 314 „Post Lippertor“ erheblich gefährdet sind. Dies ist nicht der Fall!

Anschließend wurden die gesetzlichen Schutzgüter gegen die Auswirkungen der FNP- und B-Plan-Festsetzung geprüft. Erhebliche Auswirkungen wurden ausschließlich bezüglich der Schutzgüter Mensch und Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt festgestellt. Die erheblichen Lärm- und Staubbelastungen, die zu Beeinträchtigungen der im Umfeld lebenden Anwohner (Schutzgut Mensch) führen können, entstehen im Zuge der zeitlich begrenzten ca. 4-wöchigen Abrissphase der Postgebäude, wobei die Staubbelastungen durch Befeuchtung der Baustelle minimiert werden können, die Lärmbelastungen jedoch nicht!

Die Entfernung einzelner Bäume, die teils über Habitatbaumqualitäten verfügen, führt zu einer verhältnismäßig geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen, Biotope und Biodiversität.

Eine geringe Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion der Oberflächengewässer (Schwimmvögel) des Schutzgutes Wasser, während der Abrissphase ist nicht auszuschließen.

Die Schutzgüter, Fläche, Boden, Klima & Luft und Landschaft profitieren jedoch von der Umsetzung des B-Plan Nr. 314 „Post Lippertor“, insbesondere durch die zukünftig um 20% geringere Versiegelung der Fläche und durch die aufgelockerte Bauweise, die Sichtbeziehungen von der Innenstadt zum Stadtpark Grüner Winkel zulässt und die Be- und Entlüftung des Innenstadtbereich verbessert. Das innenstadtnahe Wohnquartier erfüllt auch die Nachhaltigkeitskriterien durch die Innenentwicklung, Entsiegelung, Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien, Gebäudebegrünung und die Möglichkeit wohnortnahes Einkaufen, Erholen und Arbeiten ohne lange Wege zu ermöglichen.

Insgesamt erfüllt die Planung auch die Vorgaben von § 1a Absatz 2 des BauGB, demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden.

Die Gesamtbilanz der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung errechnet sich aus der Differenz der Gesamtflächenwerte im Soll-Zustand und im Ist-Zustand (38.874 abzüglich 38.737). Dies ergibt eine positive Gesamtbilanz von 137 Biotopwertpunkten und somit einen Kompensationsüberhang (vgl. Tab. 4).

Es wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben, die u.a. dazu dienen die nahen Oberflächengewässer Schifffahrtskanal und Lippe während der Abriss- und Bauphase vor Kontaminationen zu schützen. Ebenso sind die vorhandenen Gehölze, insbesondere die älteren Bäume bzw. Habitatbäume während der Abriss- und Bauphase nach den vorgegebenen DIN-Normen zu sichern und vor Beschädigung zu schützen.

Kompensationsmaßnahmen sind aufgrund des deutlich geringeren Versiegelungsgrades nach Umsetzung des B-Plans nicht erforderlich.

## 10 Literatur

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2012): Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg. Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis – Der rechtskräftige Regionalplan – Zeichnerische Darstellung.

BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND NUKLEARE SICHERHEIT [BMU] (2017): Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Online unter: <https://www.bmu.de/themen/wasser-abfall-boden/binnengewaesser/wassergefaehrdende-stoffe/> (zuletzt abgerufen am 15.07.2021).

GASSNER, E., WINKELBRANDT, A., & D. BERNOTAT (2010): UVP und strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. 5. Auflage. Heidelberg.

KREIS SOEST (2019): Landschaftsplanung im Kreis Soest. Online unter: [https://www.kreis-soest.de/umwelt\\_tourismus/umwelt/natur/landschaftsplanung/\\_landschaftsplanung.php.media/412072/uebersicht.pdf](https://www.kreis-soest.de/umwelt_tourismus/umwelt/natur/landschaftsplanung/_landschaftsplanung.php.media/412072/uebersicht.pdf) (zuletzt abgerufen am 14.07.2021).

KULADIG [Kultur. Landschaft. Digital] (2018): Kulturlandschaft Hellwegbörden. Online unter: <https://www.kuladig.de> (zuletzt abgerufen am 2.08.2021)

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN [LANUV NRW] (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. Stand März 2008.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN [LANUV NRW] (2019): Biotop- und Lebensraumtypenkatalog inkl. Erhaltungszustandsbewertung von FFH-Lebensraumtypen. Stand: April 2019.

LökPlan (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 314 „Post Lippertor“.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (MULNV) (2021): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS). Online unter: <https://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf;jsessionid=7F51D34EEB9C2E2B70BAAD6830EE6D22>.

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INNOVATION, DIGITALISIERUNG UND ENERGIE DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2019): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf.

REPP, ANNEGRET (2016): Umweltprüfverfahren und Flächenmanagement – Gegenwärtige Praxis und Optionen für das Schutzgut Fläche in der Strategischen Umweltprüfung in IÖR Schriften Band 69.

STADT LIPPSTADT (2010): Ordnungsbehördliche Verordnung über die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Gebiet der Stadt Lippstadt vom 1. Dezember 2010.

STADT LIPPSTADT (2022A): Begründung zur 204. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt mit Stand 10.02.2022.

STADT LIPPSTADT (2022A): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 314 "Post Lippertor".

STADT LIPPSTADT (2022C): Begründung zum B-Plan Nr. 314 „Post Lippertor“ der Stadt Lippstadt mit Stand 10.02.2022.

**Aufgestellt:**

**Anröchte, den 04.03.2022**

	<p><b>LökPlan</b> Conze &amp; Cordes GbR Daimlerstr. 6, 59609 Anröchte fon 02947/89241 fax 02947/9774359 www.loekplan.de buero@loekplan.de</p>
---	--

  
LökPlan  
Conze & Cordes GbR  
Daimlerstr. 6, 59609 Anröchte  
www.loekplan.de  
Tel.: 02947-89241  
Fax: 02947-89242  
buero@loekplan.de

Ulrich Cordes  
(Dipl. Geograph)