STADTLIPPSTADT

Bebauungsplan Nr. 314
„Post – Lippertor“

Begründung

Teil I – Begründung

Verfahrenstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
12.08.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Planungsanlass ... 5

1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets ... 5
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung ... 7
1.3. Räumlicher Geltungsbereich ... 8

2. Allgemeine Planungsvorgaben ... 9

2.1. Landschaftsplan ... 9
2.2. Flächennutzungsplan ... 10
2.3. Bebauungspläne ... 11
2.4. Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern ... 11
2.5. Planverfahren ... 12
2.5.1. Gestaltungsbeirat der Stadt Lippstadt ... 13

3. Ziele und Zwecke der Planung ... 13

3.1. Qualitäten des Standorts sichern ... 14
3.2. Leitbild ... 14
3.3. Bebauung, Nutzungen: ... 15
3.4. Freiraum: ... 16
3.5. Mobilität, Erschließung: ... 17

4. Rahmenplan „Quartier Lippe-Insel“ ... 17

5. Planinhalte ... 19

5.1. Art der baulichen Nutzung ... 19
5.1.1. Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO ... 19
5.2. Maß der baulichen Nutzung ... 24
5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) ... 24
5.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) ... 25
5.2.3. Zahl der Vollgeschosse ... 26
5.2.4. Höhe baulicher Anlagen ... 27
5.3. Bauweise ... 30
5.3.1. Bauweise ... 30
5.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen ... 30
5.4. Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen ... 33
5.4.1. Verkehrsflächen ... 34
5.4.2. Grünflächen ... 36
5.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ... 36
5.6. Festsetzungen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie ... 37
5.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ... 39
5.8. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 40
5.8.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 40
5.8.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ... 42
5.9. Sonstige Festsetzungen ... 45
5.10. Gestaltungsvorschriften ... 45
5.10.1. Dachform und Dachneigung ... 45

5.10.2. Einfriedungen der privaten Grundstücke und Standorte für Müllbehälter 46
5.10.3. Abweichung von der Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern der Stadt Lippstadt.... 46

6. Verkehr 47

6.1. Äußere Erschließung 47
6.2. Öffentlicher Nah- und Fernverkehr 48
6.3. Fuß- und Radverkehr 48

7. Ver- und Entsorgung 48

7.1. Versorgung 49
7.2. Brandschutz 49
7.3. Entsorgung 50
7.3.1. Schmutz- und Niederschlagswasser 50
7.3.2. Abfall 50

8. Belange der Umwelt 51

8.1. Umweltprüfung und Umweltbericht 51
8.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 52
8.3. Artenschutz 52
8.4. Immissionsschutz 53
8.5. Hochwasser und Starkregenereignisse 55

9. Sonstige Belange 57

9.1. Denkmalschutz / Archäologie 57
9.2. Altlasten, Kampfmittel 58

10. Anlagen 59

10.1. Entwicklungsgrundsätze für das Postgelände am Lippertor 59
10.2. Erweiterte Leitlinien einer städtebaulich-, freiraumplanerischen Entwicklung der Post-Halbinsel... 61
10.3. Rahmenplanung „Wohnen im Grünen Winkel“ 64

11. Rechtsgrundlagen 65

1. Ausgangssituation und Planungsanlass

1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Umfluten und gehört somit zum Bereich der historischen Altstadt von Lippstadt. 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 Schifffahrtkanals um 1830 wurden die Grundzüge des - heute als „Altstadtinsel“ bekannten - Bereichs zwischen dem Kanal im Norden und der Lippe im Süden geschaffen. Weitere Veränderungen der Gewässerläufe in den Folgejahren und –jahrhunderten haben dazu geführt, dass der Bereich des Plangebiets heute die östliche Spitze der Insel darstellt.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets *(Stadt Lippstadt, 2019 | o.M.)*

Die Altstadtinsel wird im Wesentlichen durch große Baukörper geprägt, deren Nutzungszweck am Gemeinbedarf ausgerichtet ist. Dazu gehören das Ostendorf-Gymnasium im Westen, das östlich anschließende Stadttheater sowie im weiteren Verlauf die Nikolaischule, das HanseKolleg und ein Hotel auf der Westseite der Straße Lippertor.

Östlich dieser Straße liegt das Plangebiet. Hierbei handelt es sich um den Standort eines seit etwa 1970 ansässigen Logistikunternehmens, der von öffentlichen Grünflächen eingefasst

wird. Bis zu deren Abriss befanden sich an dieser Stelle die Villen Hilbck (später Villa Sterneborg genannt) und Bergenthal, die aus der Zeit des späten 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts stammen und zugunsten der heute bestehenden Gebäude abgerissen wurden.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt ausschließlich über die Straße “Lippertor“. Diese ist jedoch für den motorisierten Verkehr nur in nördliche Richtung, also aus der Innenstadt kommend, zu befahren. Zudem wird das Plangebiet über je eine Brücke über den Schifffahrtskanal und die Lippe fußläufig mit den angrenzenden Stadt- und Landschaftsräumen verbunden. Die nördliche und südliche Grünfläche haben daher vor allem eine verbindende Funktion und münden in einem öffentlichen Bereich, der als Kinderspielplatz angelegt ist. Durch die Anlage mehrerer Sitzstufen wurde in diesem Bereich auch der Zugang und damit die Erlebbarkeit der Lippe gefördert. Die östliche Spitze des Plangebiets stellt somit einen Trittstein bzw. ein Entrée dar und verbindet die Kernstadt mit dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Naherholungsgebiet Grüner Winkel.

Abbildung 2: Bestandssituation Plangebiet *(Stadt Lippstadt, 2019 | o.M.)*

Für die wohnortnahe Freiraumversorgung der innerstädtischen Wohnbevölkerung ist der Grüne Winkel von zentraler Bedeutung. Er zeichnet sich durch Feuchtwiesen, Weichholzauen und Teichlandschaften aus und umfasst eine Fläche von ca. 20 ha. Bis zur Rhedaer Bahn

im Osten erstreckt sich diese gestaltete Parklandschaft und bietet neben Spielwiesen und –plätzen, vielfältige Ruhe- und Sitzmöglichkeiten, ein Café sowie eine Anlegestelle für Kanuten. Darüber hinaus ist der Grüne Winkel das verbindende Element zwischen den östlich gelegenen Landschafts- und Auenbereichen der Lippe und dem Übergang zur Stadt, der sich vor allem über die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes definiert.

Bedingt durch die Art der baulichen Nutzung ist der überwiegende Teil des heutigen Postgeländes versiegelt. Die unbebauten Bereiche des Plangebiets werden vor allem als Verkehrs- und Stellfläche genutzt. Dem Hauptgebäude, welches sich aus einem eingeschossigen Vorbau, einem dreigeschossigen Mittelbau und einem anschließenden Lagergebäude zusammensetzt, sind entlang der Straße „Lippertor“ die Kunden- und Besucherstellplätze des Unternehmens vorgelagert. Über eine Zufahrt nördlich des Gebäudes wird der rückwärtige Bereich des Grundstücks erschlossen. Hier erfolgt der Umschlag der zu transportierenden Güter und die Unterbringung der betriebseigenen Fahrzeuge. Den östlichen Abschluss des Betriebsgeländes bildet eine weitere eingeschossige Fahrzeughalle. Durch Einfriedungen in Form von Zäunen, Mauern und Bepflanzungen wird der Standort von den umgebenden Freiflächen abgegrenzt.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Betrachtung der geschilderten Bestandssituation aus einer städtebaulichen, freiraumplanerischen Perspektive lässt an dieser Stelle einen städtebaulichen Bruch erkennen. Aufgrund 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)[1]“ aus dem Jahr 2011.

Die zum Zweck der Reduktion der Verkehrsbelastung durchgeführte Umwidmung des Straßenzugs Lippertor zur Einbahnstraße hat darüber hinaus dazu geführt, dass die Erreichbarkeit des Standorts durch den motorisierten Verkehr und damit die Betriebsabläufe stark eingeschränkt wurden, sodass sich auch aus Unternehmenssicht der Standort zunehmend als ungeeignet erweist.

[1] Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Juli 2012

Nachdem bereits 2008 ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat, haben sich 2015 anfängliche Gerüchte um einen erneuten Verkauf des Postgeländes soweit verdichtet, dass mit einem weiteren Wechsel des Eigentümers sowie einer Nutzungsänderung des Standortes gerechnet werden konnte. Die hiermit verbundene Aussicht auf Aufgabe der seit 1970 bestehenden Nutzung und Strukturen eröffnete die Chance den gesamten Bereich städtebaulich neu und im Sinne der Leitlinien und Zielsetzungen des IHK Altstadt entwickeln zu können.

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 einen Bebauungsplan für das Plangebiet aufzustellen.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Im Zuge der Veränderungen an den Gewässerläufen wurde darauf verzichtet, diese Flächen neu einzumessen bzw. neu zu parzellieren. Insofern weichen insbesondere im nördlichen Bereich die tatsächlichen Verläufe der Grünzüge und des Gewässers von der bestehenden Katastergrundlage ab.

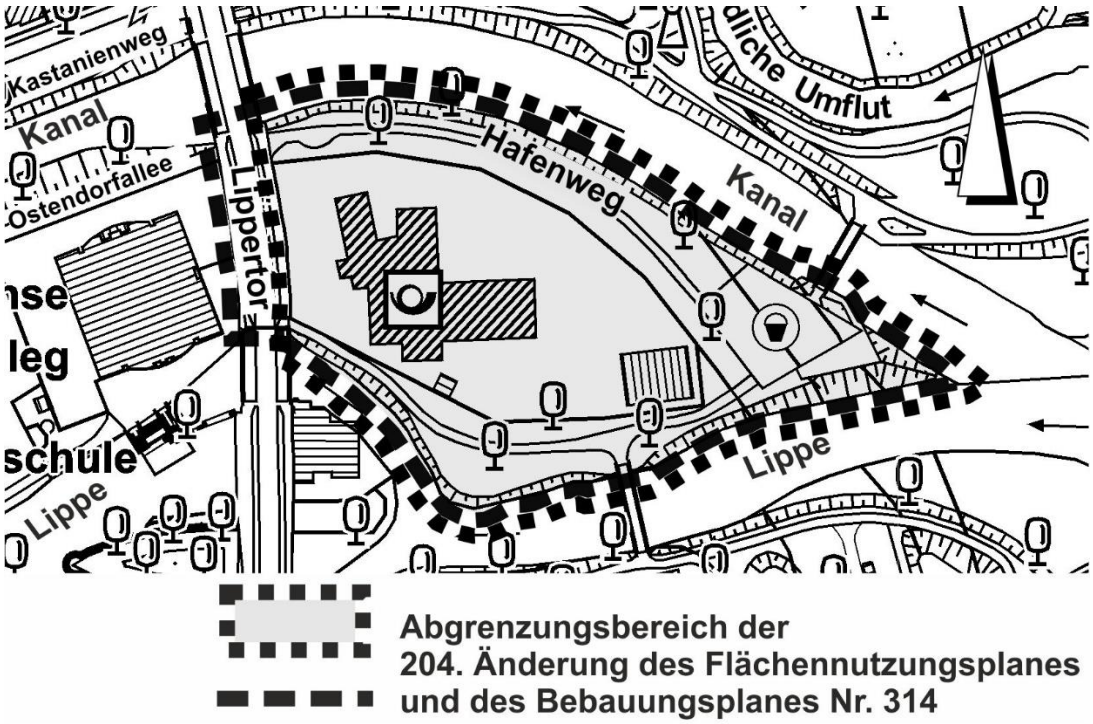

Abbildung 3: *Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.314 (Stadt Lippstadt, 2021 | o.M.)*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird deshalb entlang der Gewässer im Norden, Osten und Süden durch die Uferlinien des Schifffahrtkanals 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 westlichen Grenzen des öffentlichen Straßenraums „Lippertor“, zwischen den jeweiligen Schnittpunkten mit den oben genannten Uferlinien.

Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens sind somit die beiden Flurstücke des Postgeländes 92 und 38 sowie die im städtischem Eigentum befindlichen Flurstücke 66 und Anteile der Verkehrsparzellen 107 und 109 „Lippertor“. Aufgrund der geschilderten Abweichungen zwischen der Katastergrundlage und dem Bestand werden darüber hinaus Anteile des ebenfalls städtischen Flurstücks 113 (Schifffahrtskanal und angrenzende Ufer) einbezogen.

2. Allgemeine Planungsvorgaben

Zum Verständnis des Bebauungsplans werden im Folgenden jene Aussagen übergeordneter Planungen dargestellt, die eine Anpassungspflicht des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) begründen.
Darüberhinausgehend bestehen kommunalpolitisch auferlegte Zielsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Form informeller Handlungskonzepte, Satzungen oder Leitlinien, die ebenfalls zu berücksichtigen sind und im Folgenden erläutert werden.

2.1. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan III „Lipptetal – Lippstadt-West“ des Kreis Soest vom Dezember 2006 weist den Bereich des Plangebiets als Siedlungsfläche aus.

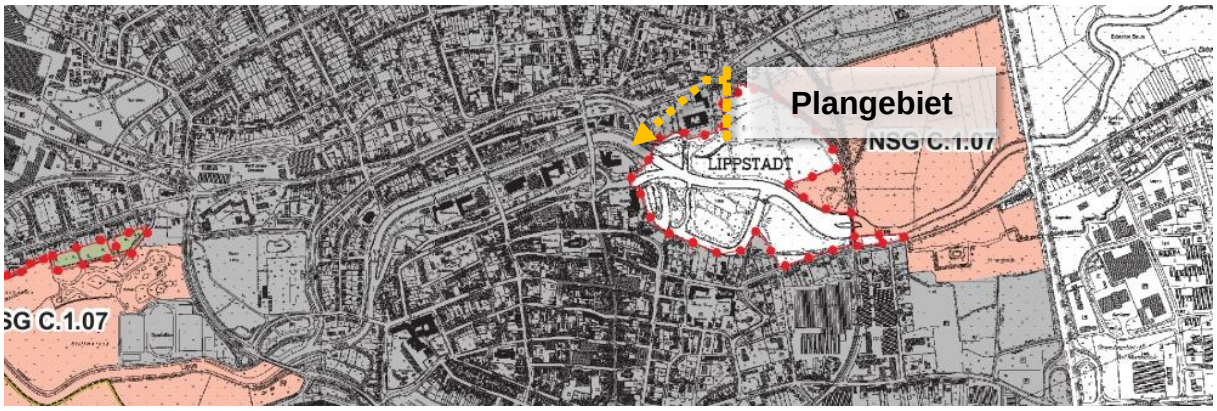

Abbildung 5: *Auszug aus dem Landschaftsplan III „Lippetal – Lippstadt-West) (Kreis Soest, 2006 | o.M.)*

2.2. Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 314 stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lippstadt Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post/Poststelle“ dar, die durch Darstellung von Grünflächen im Sinne einer Parkanlage (intensive Nutzung, regelmäßige Pflege) eingefasst werden.

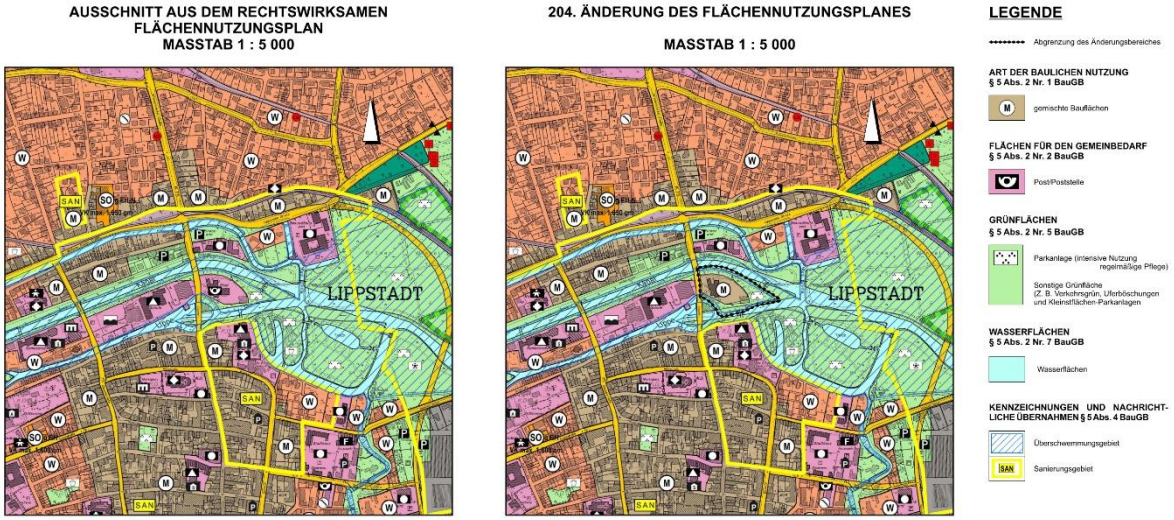

Abbildung 6: *Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (links), Darstellungen des Flächennutzungsplans im Zuge der 204. Änderung (rechts)*

Um den Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln zu können und somit die Anforderung des § 8 Abs. 2 BauGB zu erfüllen, wird die 204. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Ziel des Änderungsverfahrens ist die Darstellung gemischter Bauflächen sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erfolgt daher auf der Ebene des Flächennutzungsplans.

2.3. Bebauungspläne

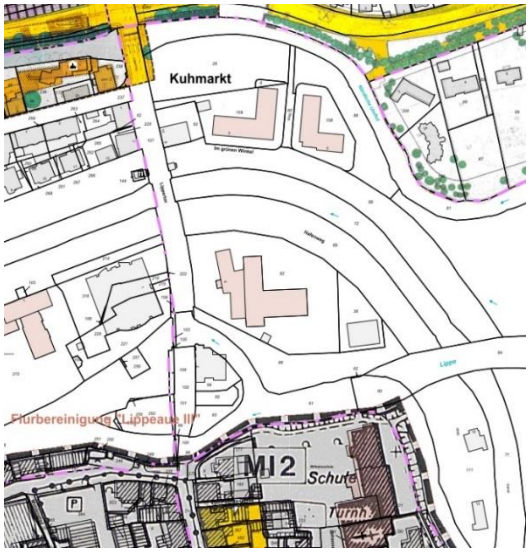

Abbildung 7: *Übersicht angrenzender Bebauungspläne*

Bislang besteht weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet noch für die unmittelbar angrenzenden Bereiche. Für große Teile der südlich der Lippe gelegenen Kernstadt besteht der Bebauungsplan Nr. 136. Dieser regelt im Wesentlichen die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb seines Geltungsbereiches über die Festsetzung von Misch- bzw. Kerngebieten sowie die damit verbundenen Möglichkeiten der Feinsteuerung.

2.4. Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern

Die gesamte Lippe-Insel und somit auch das Plangebiet liegen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern der Stadt Lippstadt. Ziel der Satzung ist, *„…das historische Stadtbild durch die Erhaltung der stadtbildprägenden Fassaden zu bewahren bzw. durch angemessene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzugewinnen und Verunstaltungen zu vermeiden. Das historische Erbe soll bewahrt werden und neuzeitlicher Architektur soll es möglich sein, sich in Verträglichkeit zur vorhandenen städtebaulich-architektonischen Struktur in das Stadtbild zu integrieren. Eine zurückhaltende und aufeinander abgestimmte Gestaltung von Gebäuden und ihren einzelnen Merkmalen erzielt größere Effekte als die Konkurrenz auffälliger Gestaltungen. Für die Attraktivität des Stadtbilds ist in Lippstadt die Wirkung des Ensembles aufgrund der Vielzahl historisch bedeutender Gebäude entscheidend und nicht die Betonung einzelner Bauten.“*[2]

Unter §1 „Räumlicher Geltungsbereich“ der Gestaltungssatzung wird geregelt, dass die Satzung dort keine Gültigkeit findet, wo Bebauungspläne und deren integrierte Gestaltungsvorgaben andere Regelungen vorschreiben. Von dieser Möglichkeit wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung Gebrauch gemacht. Diese Abweichung wird per Festsetzung geregelt und unter dem Punkt 5.9.3 Gestaltungsvorschriften begründet.

[2] Stadt Lippstadt (2015): Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern der Stadt Lippstadt. S.2

2.5. Planverfahren

- Der Stadtentwicklungsausschuss (SEA) der Stadt Lippstadt hat in seiner Sitzung am 18.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314 „Post Lippertor“ gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.06.19 durch Veröffentlichung in der Tageszeitung „Der Patriot“.

- Zur Konkretisierung von Zielen und Zwecken der Planung hat der Stadtentwicklungsausschuss in öffentlicher Sitzung am 22.11.2018 die „Grundsätze der städtebaulichen Entwicklung (Anlage 1)“, als Ergänzung der bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehenden Planungsziele, beschlossen.

- Am 27.08.2020 hat der Stadtentwicklungsausschuss die „Erweiterten Leitlinien einer städtebaulich-, freiraumplanerischen Entwicklung der Post-Halbinsel (Anlage 2), die Rahmenplanung „Wohnen im Grünen Winkel (Anlage 3)“ als Grundlage des Bebauungsplanverfahrens sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB beschlossen.

- Infolge der Konkretisierung von Zielen und Zwecken der Planung hat der Stadtentwicklungsausschuss in öffentlicher Sitzung am 27.05.2021 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB erneut gefasst.

- Die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 26.06.2021 in der Tageszeitung „Der Patriot“ sowie in der Online-Ausgabe ortsüblich bekanntgemacht.

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat im Zeitraum vom 05.07.2021 bis 06.08.2021 stattgefunden.

- Im nächsten Schritt beschloss der Stadtentwicklungsausschuss am 17.03.2022 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden

und Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Beides fand in der Zeit vom 04.04. bis einschließlich 06.05.2022 statt.

2.5.1. Gestaltungsbeirat der Stadt Lippstadt

Die Entwicklung der von dieser Planung betroffenen Flächen ist für das Erscheinungsbild der Stadt Lippstadt von gesamtstädtischer Bedeutung. Die damit einhergehenden Qualitätsansprüche werden dadurch gewährleistet, dass der Gestaltungsbeirat der Stadt Lippstadt bei entscheidenden Fragen zur städtebaulichen als auch freiraumplanerischen Entwicklung des Standorts regelmäßig einbezogen wird. Bislang wurde dieses beratende Expertengremium am 13.09.2018, 11.12.2019, 11.05.2020 sowie am 12.08.2020 in den Planungsprozess eingebunden. Aus diesen Beratungen sind u.a. die städtebaulichen Entwicklungsgrundsätze für das Postgelände hervorgegangen.

Zuletzt wurde die Rahmenplanung „Quartier-Lippe-Insel“, die dieser Bauleitplanung zugrunde liegt, durch das Büro Ballhorn Lempke Architekten (BLA.) im Gestaltungsbeirat am 25.08.2021 vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat empfahl abschließend, vorbehaltlich vereinzelter Anpassungen, den Bebauungsplan aufbauend auf diesem Entwurf zu erarbeiten.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Wie bereits unter 1.3 dargestellt ergab sich mit der in Aussicht stehenden Aufgabe der Postnutzung die Chance zur städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets, um die vorhandenen städtebaulichen Missstände zu beseitigen und gleichzeitig eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die den einmaligen Standortqualitäten gerecht wird und sowohl die privaten als auch die öffentlichen Interessen am Plangebiet berücksichtigt. Die herausragende stadträumliche Lage des Plangebiets soll dazu genutzt werden, um ein Quartier zu entwickeln, dass als Vorbild für innovative, resiliente und nachhaltige Stadtentwicklung dienen soll.

Grundlegendes Ziel des Planverfahrens ist demnach die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung eines ganzheitlichen Entwicklungskonzepts, dass sowohl die bauliche als auch die freiräumliche Entwicklung des Standorts im Sinne eines Gesamtkonzepts vorbereitet. Die besonderen Qualitäten des Standorts sollen genutzt werden, damit insbesondere auf den bereits versiegelten Flächen der Post neue Wohn-, Arbeits- und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und im direkten Anschluss an

öffentliche Grün- und Freiflächen entstehen können. Der Bebauungsplan folgt dabei den Zielen des städtebaulichen Leitbilds einer „Stadt der kurzen Wege“ und zielt auf eine kleinräumige Nutzungsmischung sowie die Entwicklung eines resilienten Stadtquartiers ab.
In gleichem Maße soll gegenüber dieser Privatisierung des Plangebiets auch das öffentliche Interesse gewahrt bleiben und die Funktion des Plangebiets als verbindendes Element zwischen der Kernstadt und den Naherholungsgebieten sowie die Aufenthalts- und Erholungsfunktion des Plangebiets selbst qualifiziert werden. Die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Gewässer, die das Plangebiet umschließen, soll durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen gesichert und im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans verbessert werden.

Aufgrund der hochattraktiven Lage sowie der Bedeutung des Plangebiets für das Erscheinungsbild und die Vernetzung der gesamten Stadt wurden die Ziele und Zwecke der Planung in einem mehrstufigen Verfahren unter Einbeziehung des Gestaltungsbeirats der Stadt Lippstadt über eine Vielzahl städtebaulicher Entwicklungsleitlinien konkretisiert. Nach Beratung und Beschluss über diese Grundsätze im Stadtentwicklungsausschuss lauten die konkreten Ziele dieses Bebauungsplans und zu dessen planungsrechtlichen Sicherung er aufgestellt wird, wie folgt:

3.1. Qualitäten des Standorts sichern

Das außergewöhnliche Potenzial des Standortes liegt zum einen in seiner Nähe zum Zentrum, den von Gewässern umgebenen Grünstrukturen und dem damit verbundenen Naherholungswert, die sich zudem im direkten Übergang zum Grünen Winkel und somit zur freien Landschaft befinden.
Zum anderen ist es die Erlebbarkeit, sich auf einer Flussinsel zu befinden, die durch Blick- und Sichtbeziehungen zwischen den beiden Uferbereichen ermöglicht wird.

- Sämtliche Entwicklungen in diesem Bereich müssen sich daher dem Erhalt dieser Qualitäten unterordnen und zu deren Aufwertung beitragen.

3.2. Leitbild

- 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.
- Als räumlicher Bestandteil der historisch gewachsenen Altstadt ist ein gewisses Maß an gestalterischer Heterogenität (Gebäudemaße, Höhenentwicklung, Fassadengestaltung, etc.), Vielfältig- und Kleinteiligkeit wünschenswert.

3.3. Bebauung, Nutzungen:

- Aufgrund der vorhandenen stadträumlichen Lage in der Innenstadt und Qualitäten eignet sich der Standort vor allem für eine Wohnnutzung.
- Im Bereich der Straße „Lippertor“ können Nutzungen, die die Kernstadt stärken (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, etc.), untergebracht werden.
- Ebenso ist das Erdgeschoss des östlichsten Gebäudes mit einer Nutzung zu versehen, die einen Mehrwert für die Öffentlichkeit darstellt.
- Es soll ein Wohnstandort mit ergänzenden öffentlich-wirksamen Nutzungen an geeigneten Stellen entwickelt werden. Darüber hinaus könnte im Bereich der Straße „Lippertor“ ein kleinteiliges Angebot der Nahversorgung und Dienstleistung entstehen.
- Eine angemessene Dichte sollte zur Entstehung einer eigenständigen Identität des Standortes beitragen und Urbanität erkennbar und erlebbar machen.
- Entgegen den Zielvorstellungen des IHK´s und der Gestaltungssatzung für die Innenstadt könnte durch die besondere Lage des Standortes auch der Anspruch an eine eigene Bebauungstypologie /- morphologie geltend gemacht werden.
- 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.

- Durch eine begleitende Bebauung entlang der Straße „Lippertor“ soll der öffentliche Straßenraum klar gefasst werden.
- Die Baukörper sollen sich in ihrer Höhe einheitlich entwickeln. Durch Staffelgeschosse kann ein verträgliches Maß an gestalterischer Vielfalt entstehen. Ausgehend von einer vollen III-Geschossigkeit (+Staffelgeschoss) sollen zur Höhenentwicklung weitere Studien durchgeführt 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.

3.4. Freiraum:

- 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, Pflegeschnitte 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.
- Für die Uferbereiche der Lippe ist ein integriertes Freiraum- und Gestaltungskonzept zu erarbeiten, um insbesondere diese Verbindung als „Entree zum Grünen Winkel“ mit

einzigartig städtebaulicher Qualität herauszuarbeiten. Hierbei soll die Option zur Realisierung einer Brücke zur „Tivoli-Insel“ und zum Lippebug offengehalten werden.

- Der nördliche Verbindungsweg der Ostendorfallee bleibt erhalten
- Aufgrund der Wirkung auf den öffentlichen Raum sind ebenfalls Vorschläge zur Gestaltung der privaten Freiflächen sowie der Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Bereichen zu erarbeiten.

3.5. Mobilität, Erschließung:

- Der motorisierte und ruhende Verkehr ist so zu organisieren und zu gestalten, dass seine uneingeschränkte Funktionsfähigkeit gegeben ist ohne die freiräumlichen Potenziale des Standorts zu beeinträchtigen.
- Zukünftige Verkehre sollen über einen Anschluss im Norden an die Straße „Lippertor“ abgewickelt werden. Parksuchverkehre sind im westlichen Bereich schnellstmöglich einer gemeinschaftlichen Tiefgarage zuzuführen, um eine Beeinträchtigung der östlichen Freiflächen durch den motorisierten Individualverkehr zu vermeiden.
- Erforderliche Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Insbesondere im östlichen Baufeld soll auf eine flächendeckende Unterbauung des Baufelds verzichtet werden, um den Erhalt und das Anpflanzen von Gehölzen zu ermöglichen.

4. Rahmenplan „Quartier Lippe-Insel“

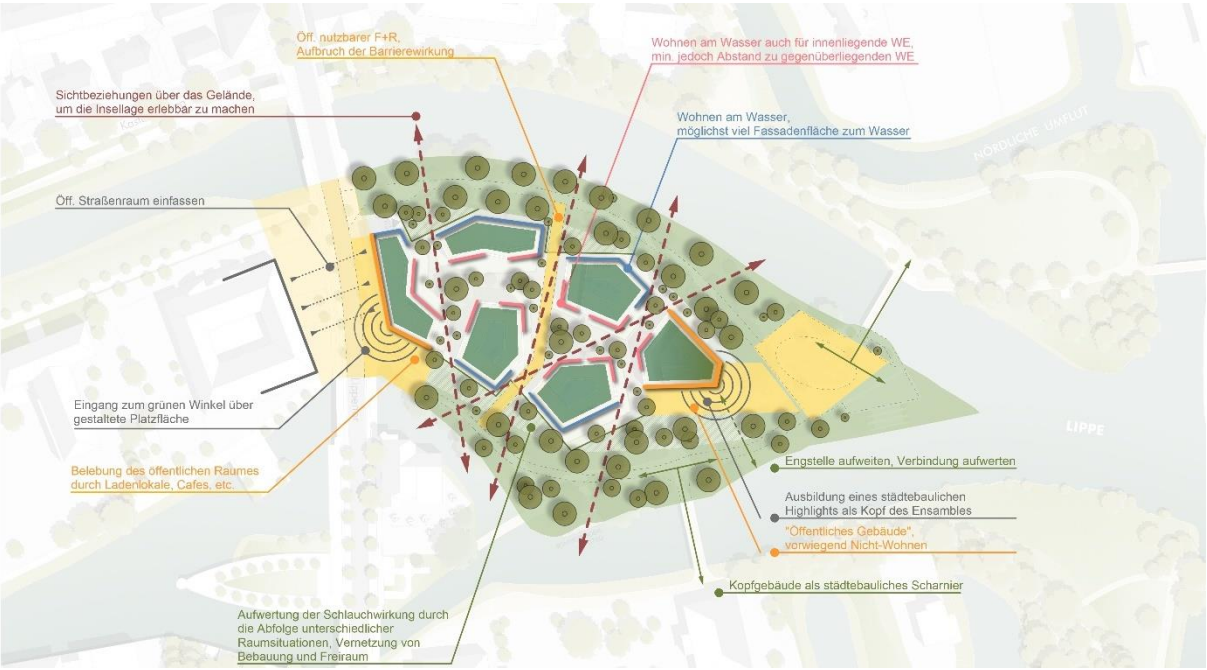

Abbildung 8: *Konzeptdarstellung; Sicht- und Blickbezüge ermöglichen die Erlebbarkeit der einmaligen Insellage. Die geplanten Einzelbaukörper führen zu einer Vernetzung von Freiraum und Bebauung.*

Die unter Punkt 3. aufgeführten Ziele und Zwecke der Planung wurden unter anderem anhand unterschiedlicher Entwicklungsszenarien zum Plangebiet erarbeitet. Durch diese Vorstudien und deren Vergleich untereinander konnten insbesondere Aussagen zu überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen und deren Beschaffenheit sowie zu öffentlichen Grünflächen, zur Bauweise und zur Höhe baulicher Anlagen getroffen werden.

Abbildung 9: *Die Rahmenplanung „Wohnen im Grünen Winkel“ bildet die Grundlage für die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes (Quelle: BLA. Ballhorn Lempke Architekten GmbH, 2021)*

Aufbauend auf den Entwicklungsszenarien und den zuvor genannten Entwicklungszielen hat das Architekturbüro Ballhorn Lempke Architekten GmbH, im Auftrag des heutigen Eigentümers der Flächen, den städtebaulichen Entwurf „Quartier Lippe-Insel“ erarbeitet, der die Grundlage dieses Bauleitplanverfahrens bildet. Der Entwurf und die daraus folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans wurden in enger Abstimmung zwischen der Stadt Lippstadt und dem Eigentümer der Flächen ausgearbeitet. Entwurf und Bebauungsplan zeichnen sich in dieser Folge dadurch aus, dass sie die divergierenden öffentlichen und privaten Interessen

am Plangebiet bestmöglich vereinen, die städtebauliche Zielsetzung erfüllen und eine gleichberechtigte bauliche als auch freiräumliche Aufwertung des Standorts planungsrechtlich vorbereiten.

Der Entwurf sieht vor, dass auf den bereits versiegelten Flächen der heutigen Post ein Ensemble aus sechs Einzelbaukörpern entsteht. Das Bebauungskonzept 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. Der gleichzeitig angestrebte Eindruck der Zusammengehörigkeit der Bebauung soll vor allem durch eine gemeinsame und identitätsstiftende Formensprache und Gestaltung der Einzelbaukörper, nicht jedoch durch klare Raumkanten, entstehen. Die zu diesem Zweck unter- und zueinander versetzten Baukörper ermöglichen die Realisierung einer hohen städtebaulichen Dichte ohne Beeinträchtigung der Wohnqualitäten bzw. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hervorzurufen.
Die Gewässer 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.

5. Planinhalte

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO

Das Plangebiet bietet die besten Voraussetzungen, um eine minder- bzw. fehlgenutzte Fläche einer situationsgerechten und umfeldverträglichen Umnutzung im Sinne der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB zuzuführen. Durch die Umnutzung des Postgeländes kann der sinnfällige Lückenschluss zwischen den durch Mischnutzung geprägten Bereichen südlich der Lippe und nördlich des Kanals entlang der Achse Lange Straße-Lippertor-Wiedenbrücker Straße erfolgen. Aufbauend auf den Potenzialen des Standorts soll sich das Postgelände zu einem urbanen, durch Nutzungsmischung geprägten Quartier mit Vorbildcharakter entwickeln. Der Trend einer zunehmenden Digitalisierung und Dezentralisierung von Arbeit, wel-

cher durch die aktuell anhaltende Corona-Pandemie beschleunigt wird, wird neue Kombinationen von Wohnen und Arbeiten hervorbringen. Aus diesem Grund sollen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung gleichberechtigt ermöglicht und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen einer post-pandemischen Wohn- und Arbeitswelt geschaffen werden. Hierdurch können dringend erforderlicher Wohnraum sowie Arbeitsplätze in zentraler und gut erschlossener Lage entstehen und der öffentliche Raum durch ergänzenden Nutzungen vor allem im Bereich der Erdgeschosszonen belebt werden. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Umnutzung soll dazu führen, dass das Plangebiet der einzigartigen stadträumlichen Situation gerecht wird und zur Aufwertung der freiräumlichen Qualitäten beiträgt. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO für die Flächen des bereits heute baulich stark beanspruchten Postgeländes fest.

Weil die gesamte Lippeinsel bislang zu großen Teilen durch öffentliche Gebäude geprägt ist, fehlt es außerhalb der Öffnungszeiten an weiteren Nutzungen, die vor allem in den Abendstunden zu einer Belebung dieses Stadtraumes beitragen. Durch die Verdichtung unterschiedlicher Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll dem entgegengewirkt und die Kernstadt um ein lebendiges, durch Mischnutzung geprägtes Stadtquartier an dieser Stelle erweitert werden.

Durch die Festsetzung des urbanen Gebiets gem. § 6a BauNVO wird gewährleistet, dass entsprechend der Zweckbestimmung des Baugebiets ein typisch innerstädtisches, gemischtgenutztes Quartier entstehen kann. Gegenüber anderen Baugebietskategorien der BauNVO liegt der Vorteil des urbanen Gebiets insbesondere darin, dass solche Nutzungen, die das Wohnen ergänzen, nicht der Versorgung des Gebiets dienen müssen (allgemeines Wohngebiet-WA) und eine Gleichgewichtung der zulässigen Nutzungsarten (Mischgebiet-MI) nicht erforderlich ist.

Zur Sicherung der Wohn-, Erholungs- und Lebensqualitäten werden dennoch einige der in § 6a BauNVO aufgelisteten, ausnahmsweise zulässige Nutzungen 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.

Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen, um der Entstehung zusätzlicher Zielverkehre und den damit verbundenen Beeinträchtigungen vorzubeugen. Durch den Ausschluss soll gewährleistet werden, dass die zukünftigen Wohn- und Erholungsfunktionen des Plangebietes vor Verkehrsimmissionen, die durch eine Tankstelle entstehen können, geschützt werden. Auch vor dem Hintergrund des Planungsziels zur Schaffung eines städtebaulich und stadtgestalterischen Eingangs zum Grünen Winkel werden Tankstellen ausgeschlossen. Weder die Nutzungsart noch die mit ihr verbundene Gebäudetypologie können die durch den Bebauungsplan angestrebte Wirkung auf den öffentlichen Raum und dessen Gestaltung erzielen.

Vergnügungsstätten, die die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und / oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielkasinos) sowie Wettbüros, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund steht, sind nicht zulässig. Des Weiteren sind generell keine Vergnügungsstätten zulässig, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind. Unzulässig sind weiterhin Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops und Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sex-Shops) Filme vorgeführt werden, die die Darstellung von Sexdarbietungen zum Inhalt haben. Dieser Ausschluss erfolgt mit dem Ziel, den Charakter des Plangebiets und den öffentlichen Raum vor Beeinträchtigungen durch derartige Nutzungen zu schützen und möglichen Trading-Down-Effekten vorzubeugen. In seiner Lage hat das Plangebiet darüber hinaus besondere Bedeutung für die angrenzenden Schulen, als Zubringer zum Grünen Winkel und im Hinblick auf die Versorgung der innerstädtischen Bevölkerung mit wohnortnahen Frei- und Erholungsräumen. Nicht zuletzt aufgrund des bereits bestehende Spielplatzes suchen insbesondere Familien mit Kindern die öffentlichen Räume im Plangebiet auf. Zum Schutz dieser Nutzergruppen und ihrer Bedürfnisse werden die obenstehenden Nutzungen ausgeschlossen.

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

<u>Zulässig sind:</u>

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.*

Die obenstehenden, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässigen Nutzungen sind in anderen Bereichen der Stadt planungsrechtlich zulässig. Um insbesondere die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Kernstadtbereich zu regeln, wurde der Bebauungsplans Nr.136 aufgestellt.

Darüber hinaus wird von den Möglichkeiten zur vertikalen Gliederung gem. §6a Abs.4 Nr.1 BauNVO Gebrauch gemacht werden. Weil der öffentliche Raum, der im Zuge dieser Bauleitplanung gleichberechtigt mit der baulichen Entwicklung steht, insbesondere durch das Erdgeschoss eines Gebäudes und der dort befindlichen Nutzung beeinflusst und definiert wird, wird für diesen Bebauungsplan daher folgende Festsetzung getroffen:

Im urbanen Gebiet (MU) ist im Erdgeschoss des westlichen und östlichen Baukörpers, für die eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 18,0 m festgesetzt ist, eine Wohnnutzung nicht

zulässig. Die Festsetzung gilt für Erdgeschosszonen, die gegenüber öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen liegen.

Ein über die Festsetzung hinausgehender Erdgeschossbesatz wäre grundsätzlich wünschenswert. Dennoch beschränkt sich die Festsetzung auf die beiden Gebäude, die aufgrund ihrer Lage im Plangebiet von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind und dementsprechend genutzt werden sollen. Die beiden Baukörper stellen den Auftakt und den Abschluss des Baugebiets dar und definieren die Übergänge zwischen Stadt und Landschaftsraum. Während das Erdgeschoss des westlichen Baukörpers insbesondere zur Belebung des Straßenraums beitragen kann, soll die Aktivierung des Erdgeschosses des östlichen Gebäudes einen Mehrwert für die Öffentlichkeit erzeugen und eine bauliche Ergänzung zu den freiräumlichen Angeboten in dem Bereich darstellen. Hierdurch kann der öffentliche Charakter der Inselspitze unterstrichen und die Aufenthalts- und Erholungsqualität verbessert werden.

Aus dieser Wechselwirkung entstehen an den Enden des Baugebiets räumlich als auch funktionell zwei Pole, wodurch Eingangssituationen inszeniert und der öffentliche Raum zwischen diesen Standorten belebt werden kann.

Der durch Festsetzung des urbanen Gebiets angestrebte Nutzungsmix wird durch diesen Ausschluss von Wohnnutzungen in ausgewählten Erdgeschosszonen zumindest anteilig gesichert. Infolge der Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden zudem solche stadträumlichen Qualitäten geschaffen, die einen darüber hinausgehenden Anteil begünstigen. Die Absichten des Eigentümers zur Unterbringung gewerblicher Nutzungen insbesondere im westlichen Bereich des Plangebiets bestätigen diese Erwartungen.

Trotz der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Funktionsmischung sind Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch lärmintensive Nutzungen nicht zu erwarten und können ferner im Zuge nachgeordneten Genehmigungsverfahren vermieden werden. Durch das Arrangement der Baukörper wird bereits auf der Ebene der Bauleitplanung die Entstehung eines privaten Innen-, und eines öffentlichen Außenbereichs ermöglicht, sodass zu erwarten ist, dass sich gastronomische oder gewerbliche Nutzungen eher zum öffentlichen Raum orientieren, um dort eine erkennbare Adresse auszubilden. Aufgrund der besonderen

Verkehrssituation können auch solche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden, die mit Liefer- bzw. Kundenverkehren zusammenhängen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt für diesen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie über Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. Die einzelnen Regelungsinhalte schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Konzepts „Quartier Lippe-Insel“ und begrenzen diese privaten Interessen an den Stellen, an denen öffentliche Belange überwiegen.

5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO für das urbane Gebiet auf 0,5 festgesetzt. Das vom Grundstückseigentümer vorgeschlagene Entwicklungskonzept (s. Abb. 9) ist im Rahmen dieser Festsetzung umsetzbar, wodurch den privaten Interessen im Hinblick auf die Grundflächenzahl und die Ausnutzbarkeit der Flächen Rechnung getragen wird.

In dieser Folge kann auch das im Plangebiet liegende Potenzial zur Schaffung innerstädtischer Nutzflächen effizient ausgenutzt werden und der Standort somit zur Deckung der anhaltenden Flächenbedarfe beitragen. Die bestmögliche Nutzung solch integrierter Standorte führt dazu, dass Siedlungserweiterung an den Rändern der Stadt zumindest zeit- und teilweise vermieden werden können. Letztlich dient die Festsetzung somit der Erfüllung der aus §1a Abs. 2 BauGB hervorgehenden Anforderung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden indem die Innenentwicklung und die effiziente Ausnutzung solcher Flächen begünstigt wird. Vor dem Hintergrund der besonderen naturräumlichen Lage des Plangebiets soll jedoch vom zulässigen Höchstmaß für urbane Gebiete gem. § 17 BauNVO abgesehen werden. Hierdurch soll das bestehende Orts- und Landschaftsbild, welches vorwiegend durch weitläufige Grünflächen, aufstehende Gehölze und die Gewässerkulisse geprägt ist, bewahrt werden und eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

Des Weiteren führt die festgesetzte GRZ im Zuge der Neustrukturierung des Standorts dazu, dass es zu einer Entsiegelung von Flächen kommt, wodurch eine Verbesserung für die

Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima auf lokaler Ebene eintritt. Die Sicherung unversiegelter Bereiche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen beugt zudem der Entstehung von Hitzeinseln vor, fördert ein gesundes Mikroklima und trägt zur Durchgrünung des Plangebiets bei. Durch die festgesetzte GRZ von 0,5 solle eine effiziente und umfeldangepasste, resiliente und nachhaltige Entwicklung ermöglicht, die sowohl klimaschützend wirkt als auch klimaangepasst ist.

Zusätzlich wird für das MU ein sog. Tiefgaragenbonus festgesetzt, der eine Überschreitung der GRZ für die Errichtung an der Geländeoberfläche begrünter Tiefgaragen auf bis zu 0,8 ermöglicht.

Durch die Festsetzung soll die Errichtung begrünter Tiefgaragen, welche zu einer höheren städtebaulichen Qualität der Bebauung, einer höheren Wohnqualität und einer besseren Grundstücksausnutzbarkeit führen, ermöglicht und gefördert werden. 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.

5.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird gemäß § 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO für das urbane Gebiet auf 1,5 festgesetzt. Der Bebauungsplan und der ihm zugrundeliegende Rahmenplan „Quartier Lippe-Insel“ zielen darauf ab, dass je nach Lage im Plangebiet zwei bzw. drei Vollgeschosse und darauf aufsetzend jeweils zwei weitere Nicht-Vollgeschosse errichtet werden können. Zur Sicherung dieser Planungsabsicht reichen die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse (5.2.3) und zur Höhe baulicher Anlagen (5.2.5) jedoch nicht aus. Aus der Kombination lediglich dieser beiden Festsetzungen verbliebe die Möglichkeit bestehen, dass bei Annahme

einer geringeren Geschosshöhe insgesamt drei Nicht-Vollgeschosse gebaut werden können. Neben der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes könnte durch diese zusätzliche Geschossfläche, insbesondere im Hinblick auf den Verkehr und die damit verbundenen Flächenbedarfe und Emissionen, ein Konflikt zu bauordnungsrechtlichen und weiteren öffentlichen Belangen entstehen.

Um diese Thematik abschließend zu regeln, wird daher die Gfestgesetzt und gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 ergänzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die nicht Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 6 BauO NRW sind, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig bei der Ermittlung der GFZ anzurechnen sind.

Weil die Regelung der GFZ für diese Bauleitplanung insbesondere aufgrund solcher Geschossflächen erforderlich ist, die nicht Vollgeschosse im Sinne landesrechtlicher Vorschriften ist, kann die Festsetzung nur die beabsichtigte Wirkung entfalten, wenn durch die Ergänzung sichergestellt wird, dass auch solle Flächen berücksichtigt werden, die keine Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 6 BauO NRW sind.

5.2.3. Zahl der Vollgeschosse

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.

Der vorgegebene Zwang zur Errichtung begründet sich aus dem städtebaulichen Konzept und gewährleistet, dass insbesondere solche Geschossebenen eines Gebäudes, die sich maßgeblich auf den öffentlichen Raum auswirken und wahrgenommen werden, vollumfänglich in Erscheinung treten. Erst durch das Zusammenwirken aus den Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, in Form der Baulinien, ist planungsrechtlich gesichert, dass die markanten Raumkanten des Ensembles entstehen und sich hieraus der wahrnehmbare und erlebbare Freiraum entwickelt.

Durch die ergänzenden Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl können je zwei weitere oberste Geschosse als Staffelgeschosse errichtet werden. Die Festsetzung ist individuell geregelt und erfolgt in Abstimmung mit den Entwicklungsabsichten des Eigentümers. Dabei sollen die beiden Kopfgebäude des Ensembles im Osten und im Westen als höchste Gebäude im Plangebiet entstehen, um hierdurch als städtebauliche Akzente in Erscheinung zu treten und die Übergangsbereiche zwischen Stadt und Landschaft zu inszenieren. Dank der öffentlichen Freiflächen, die diese beiden Gebäude an jeweils drei Seiten umschließen, kann hier die festgesetzte Gebäudehöhe realisiert werden ohne Konflikte der Baukörper untereinander hervorzurufen.

Insbesondere aufgrund der durch den Bebauungsplan angestrebten Entwicklung eines urbanen Quartiers gem. §6a BauGB und der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rahmenplanung ist die Steuerung der dritten Dimension erforderlich. Im Hinblick auf die durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die festgesetzte Grundflächenzahl sichern die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, indem eine ausreichende Belichtung sichergestellt und der Verschattung infolge zu hoher Gebäude und geringer Abstände vorgebeugt wird.

Ferner wird durch die Vorgabe der Vollgeschosse die realisierbare Nutzfläche im Plangebiet eingeschränkt, um dadurch das durch die Planaufstellung entstehende Verkehrsaufkommen auf ein an diesem Standort verträgliches Maß beschränken zu können. Dies betrifft gleichermaßen die erforderlichen Flächen zur Abwicklung des fließenden als auch des ruhenden Verkehrs.

Gleichzeitig sichert die Festsetzung den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes, indem die Wirkung der vorhandenen Gehölzkulisse nicht beeinträchtigt wird und sich Gebäude nicht über die Baumkronen hinaus entwickeln. Da das Plangebiet insbesondere aus östlicher Richtung kommend schon aus der Ferne gesehen werden kann, ist dem Belang des Orts- und Landschaftsbildes ein besonderer Stellenwert beizumessen.

5.2.4. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehohe von 15,0 m bzw. 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.

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die im MU festgesetzten Maße zur Höhe baulicher Anlagen gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe von 78,00 m über Normalhöhennull (NHN). Das heutige Postgelände liegt im Nordwesten etwa bei einer Höhe von 77,50 und im Südosten bei etwa 78,00 m ü. NHN. Der festgesetzte Wert entspricht somit dem höchsten Punkt des heutigen Postgeländes. Durch Abstellung auf den Bestand soll gewährleistet werden, dass bestehende Anschlusshöhen zum öffentlichen Straßenraum und Freiraum erhalten bleiben und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes infolge von Aufschüttungen oder Abgrabungen vermieden wird. Auch im Hinblick auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung erfolgt die Festsetzung, da Höhendifferenzen und somit der Entstehung von Barrieren vorgebeugt werden kann.

Sockelhöhe

Durch 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.

Gleichzeitig zielen der Bebauungsplan und die damit verbundene Ausweisung eines urbanen Gebiets darauf ab, dass Erdgeschosszonen im Plangebiet auch für Nicht-Wohnnutzungen vorgesehen sind. Um hier einen barrierefreien Zugang zu begünstigen, wird durch die festgesetzte Sockelhöhe sichergestellt, dass öffentlicher Raum und Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses nicht zu stark differieren.

Die festgesetzte Höhe berücksichtigt dabei das Erfordernis zur Erbringung eines Überflutungsnachweises im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren. Durch Anheben der Erdgeschossfußböden bei gleichzeitiger Höhenprofilierung der Freiflächen im Baugebiet können insbesondere die Erdgeschosszonen vor Starkregenereignisse geschützt werden und anfallendes Niederschlagswasser schadlos abgeführt werden.

Gebäudehöhe

Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird für diesen Bebauungsplan auf 15,0 m bzw. 18,0 m über NHN festgesetzt. In Wechselwirkung zur festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse sollen durch die maximal zulässige Gebäudehöhe gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild gewahrt werden und die realisierbare Nutzfläche insbesondere vor dem Hintergrund des damit einhergehenden Verkehrsaufkommens eingeschränkt werden.

Die festgesetzten Höhenangaben leiten sich aus dem nebenstehenden Prinzipschnitt ab, welcher die Absichten des Eigentümers im Hinblick auf die geplanten Geschoss- und Gebäudehöhen darstellt. Dabei wurden sowohl die Möglichkeiten gewerblich genutzter Erdgeschossbereiche als auch die aus der Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen resultierenden Anforderungen an den Deckenaufbau berücksichtigt. Die im Bebauungsplan enthaltene Ausnahme erlaubt zudem eine Überschreitung der festgesetzten Gebäude durch einzelne Dachaufbauten, wenn diese insbesondere technisch erforderlich sind, deren Umfang gering ist und sichergestellt ist, dass diese von den Umfassungswänden des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt und somit nicht aus dem öffentlichen Raum einsehbar sind.

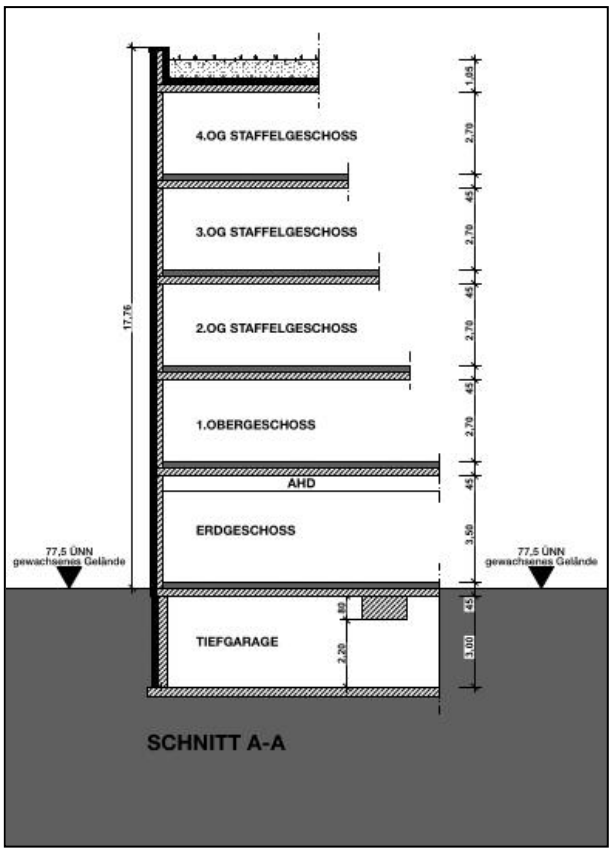

Abbildung 10: *Prinzipschnitt; Geschoss- und Gebäudehöhen (Quelle: BLA. Ballhorn Lempke Architekten GmbH, 2021)*

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.

5.3. Bauweise

5.3.1. Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise in Korrelation zu den überbaubaren Grundstücksflächen soll die Entwicklung freistehender Einzelbaukörper gemäß der unter Punkt 3.3 aufgeführten Ziele und Zwecke der Planung sicherstellen. 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 offenen Bauweise 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.

5.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen

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.

Als Maßnahme zur Innenentwicklung soll der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen eine effiziente Ausnutzung der Flächen und eine hohe städtebauliche Dichte ermöglichen. Vor dem Hintergrund der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung soll die Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen sicherstellen, dass trotz der angestrebten Dichte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet wird. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien fest.

Zur Sicherung der obenstehenden Planungsziele und um die Umsetzung des Entwurfs „Quartier-Lippe-Insel“ und damit die Entwicklungsabsichten des Eigentümers planungsrechtlich abzusichern, setzt der Bebauungsplan insbesondere an den markanten Schnittstellen zwischen Baugebiet und öffentlichem Raum die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baulinien fest. Durch das Besetzen dieser Raumkanten wird die Umsetzung des Planungs- und Entwurfsziel einer eher solitären Bebauung im Grünen und die Ausbildung von Sichtachsen zwischen den Ufern ausreichend gewährleistet.

Die Baulinie steht jedoch im Konflikt mit den Zielen zur Errichtung weiterer Geschosse, die keine Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 6 BauO NRW sind, und der Entwicklung begrünter Dachflächen und Dachterassen. Denn die sichtbare Abstaffellung und Begrünung der Baukörper soll dazu beitragen, dass sich die Gebäude im Baugebiet in den umgebenden Landschaftsraum einfügen und das Orts- und Landschaftsbild bewahrt wird. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass der aus der Baulinie entstehende Zwang nur für Vollgeschosse gem. § Abs. 6 BauO NRW gilt. Dabei verzichtet der Plangeber bewusst auf die Möglichkeit diese Abstaffellung durch Vorgabe weiterer Baugrenzen und unterschiedlicher Festsetzungen zur Höhe innerhalb eines Baukörpers zu treffen. Diese Entwicklungsfreiheiten sollen dem Eigentümer offengehalten werden. Die mit der Festsetzung von Baulinien verfolgte Zielsetzung wird, in Kombination mit der zwingenden Vorgabe zur Geschossigkeit, ausreichend sichergestellt,

sodass die gewünschte Wirkung auch ohne die Berücksichtigung der obersten Geschosse eintritt. Indem die Baulinie nur für Vollgeschosse anzuwenden ist, verfällt auch die Verpflichtung, dass auch unterirdische Anlagen (Tiefgarage) an diese Linie heranzubauen sind.

Für solche Gebäudeteile bzw. bauliche Anlagen, die nicht mit dem Begriff des Vollgeschosses verbunden sind, entfaltet die Baulinie lediglich die Wirkung einer Baugrenze.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere in Form von Baulinien sind zwar einschränkend, jedoch aufgrund der Erforderlichkeit zur Sicherung der Ziele dieser Bauleitplanung, gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Belange des Umweltschutzes gerechtfertigt. Durch die ergänzende Regelung, dass die festgesetzte Baulinie ihre Wirkung lediglich für Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 6 BauO NRW entfaltet, werden die Einschränkungen zudem abgeschwächt.

Um trotz der Dichte bestmögliche Belichtungssituationen zu schaffen und möglichst viele Fassaden und Freisitze zu den Wasser- und Grünflächen ausrichten zu können, werden die überbaubaren Grundstücksflächen als Einzelbaukörper durch Baugrenzen und Baulinien gemäß der dem Bebauungsplan zugrundliegenden Rahmenplanung festgesetzt.

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. 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.

Baulinien werden gezielt an den Stellen eingesetzt, an denen sie aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich sind, um Raumkanten zu erzeugen und den öffentlichen und halböffentlichen Raum zu fassen. Hiervon sind vorwiegend die Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen betroffen, die zu den öffentlichen Grünflächen ausgerichtet sind.

Dort, wo es städtebauliche Gründe nicht erfordern, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese Bereiche können im Hinblick auf die Wirkung des Gesamtensembles vernachlässigt werden. Darüber hinaus schaffen sie dort Flexibilität, wo benachbarte Baukörper den geringsten Abstand zu einander aufweisen und sich bauordnungsrechtliche Belange aufdrängen.

5.4. 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, Pflegeschnitte 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 Ostendorfallee bleibt erhalten

5.4.1. Verkehrsflächen

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. Dieser soll gemäß der Rahmenplanung unterhalb des Geländes in einer Tiefgarage gebündelt werden, um die öffentlichen Räume und privaten Nutzungen vor Beeinträchtigungen durch oberirdische Individualverkehre zu schützen.

Das auf der Ostseite der Straße „Lippertor“ festgesetzte Verbot von Ein- und Ausfahrten soll Konflikten zwischen Fahrradfahren, Fußgängern und dem motorisierten Individualverkehr in diesem Bereich vorbeugen. Bedingt durch den Kreuzungswinkel zwischen Straßenraum und Grünverbindung beugt die Festsetzung einem erhöhten Unfallrisiko an dieser Stelle vor. Weiterhin wird sichergestellt, dass die Vorbereiche der Erdgeschosszonen und damit deren Nutzbarkeit nicht durch Zufahrten beeinträchtigt werden, sodass attraktive öffentliche Räume entstehen können.

<u>Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz</u>

Aus diesem Grund wird ebenfalls die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt. Hierdurch 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.

<u>Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgänger, Radfahrer, Ver- und Entsorgung</u>

Aufgrund von Anforderungen an die Erschließung, die über die täglichen Bedarfe von An-

wohnern oder Besuchern hinausgehen, wird der westliche Teil des bereits bestehenden Hafenwegs 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 Zurücksetzten 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 Verkehrszeichen 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 Radfahrerverbindung gesichert wird und sich der motorisierte Verkehr auf die obenstehenden Sonderfahrten beschränkt.

Indem der bereits vorhandene Weg diese zusätzlichen Funktionen aufnimmt, werden Doppel- bzw. Parallelerschließungen vermieden. Hierdurch wird der vorhandene Raum flächensparend ausgenutzt, sodass überflüssige Flächenversiegelung vermieden werden 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.

<u>Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – F + R + Fw</u>

Der östlich an die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ 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.

5.4.2. Grünflächen

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.

5.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung dient zur planungsrechtlichen Sicherung der folgenden unter Punkt 3.2 „Mobilität und Erschließung“ genannten Planungsziele:

- Der motorisierte und ruhende Verkehr ist so zu organisieren und zu gestalten, dass seine uneingeschränkte Funktionsfähigkeit gegeben ist ohne die freiräumlichen Potenziale des Standorts zu beeinträchtigen.
- Zukünftige Verkehre sollen über einen Anschluss im Norden an die Straße „Lippertor“ abgewickelt werden. Parksuchverkehre sind im westlichen Bereich schnellstmöglich einer

gemeinschaftlichen Tiefgarage zuzuführen, um eine Beeinträchtigung der östlichen Freiflächen durch den motorisierten Individualverkehr zu vermeiden.

- Erforderliche Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Insbesondere im östlichen Baufeld soll auf eine flächendeckende Unterbauung des Baufelds verzichtet werden, um den Erhalt und das Anpflanzen von Gehölzen zu ermöglichen.

Vor dem Hintergrund der angestrebten Dichte wird zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse festgesetzt, dass Stellplätze nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche als Tiefgaragen zulässig sind. Ausnahmsweise können einzelne Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden. Die Ausnahme zielt vorwiegend auf ein ausreichendes Angebot barrierefreier und wohnortnaher Stellplätze sowie auf Besucherstellplätze ab.
Die angestrebte städtebauliche Form sowie die aus den weiteren planerischen Festsetzungen ermöglichte städtebauliche Dichte rechtfertigen die Konzentration der Stellplätze auf Tiefgaragen, wodurch im Umkehrschluss die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes für die eigentlichen Nutzungszwecke (MU) erhöht wird. Durch diese Überlagerung von Nutzungen kann die verfügbare Fläche effizient ausgenutzt werden und somit ein sparsamer und wirtschaftlich tragfähiger Umgang mit Grund und Boden erfolgen.

5.6. Festsetzungen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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).
Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches des obersten Geschosses. Als oberstes Geschoss gilt das höchstgelegene Geschoss eines Baukörpers, welches über Aufenthaltsräume im Sinne von § 2 Abs. 7 BauO NRW verfügt. Hierdurch soll klargestellt werden, dass es sich bei den Dachflächen des obersten Geschosses nicht um die Dachflächen einzelner Dachaufbauten wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Lüftungsanlagen, ö.Ä. handelt. Aufgrund der geringen Fläche solcher Aufbauten könnten die mit der Festsetzung verfolgten Zielsetzungen nicht erreicht werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Hiervon ausgenommen sind z.B. solche Bereiche, die als Terrassen dienen oder für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.
Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Für die Region Ahlen / Arnsberg / Hamm / Lippstadt / Soest / Unna wurde vom Solarenergie-Förderverein Deutschland e.V. (SFV) ein durchschnittlicher Ertrag von ca. 1020 Kilowattstunden Strom (kWh) pro kWpeak installierter Leistung im Jahr 2020 ermittelt. Bei einem 30° geneigten Dach in Südausrichtung reicht zur Gewinnung von 1 kWpeak eine Dachfläche von rund 6-8 m^2 in der Regel aus. Aufgrund erforderlicher Abstände der PV-Module untereinander ist der Flächenbedarf im Fall von Flachdächern, die durch diesen Bebauungsplan festgesetzt werden, jedoch höher. Dieser Umstand kann durch entsprechende Aufständerung der PV-Module teilweise ausgeglichen werden.
Aufgrund der stetig gesunkenen Preise für PV-Technik, den geringen Wartungsaufwendungen für PV-Anlagen und den gesetzlichen Rahmenbedingungen (z.B. entfallende/reduzierte EEG-Umlage bzw. entfallende Netzentgelte oder Stromsteuer, Mieterstromzuschlag) ist eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung von Solarstrom für den Eigenverbrauch aber auch für Mieter und Vermieter realisierbar. Insbesondere im Hinblick auf den Mieterstrom sind die Bezugspreise gesetzlich geregelt, sodass Mieter vom geringen Bezugspreis profitieren können. Demgegenüber erhält der Betreiber (ggfs. Vermieter) einer PV-Anlage durch den direkten Verkauf einen höheren Erlös als durch die Einspeisung des Stroms.

Davon ausgehend, dass selbsterzeugter Strom günstiger als Netzstrom vom Netzanbieter ist und sich auch für die Betreiber solcher Anlagen Gewinne erzielen lassen, ist die verbindliche

Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude im Baugebiet wirtschaftlich zumutbar.

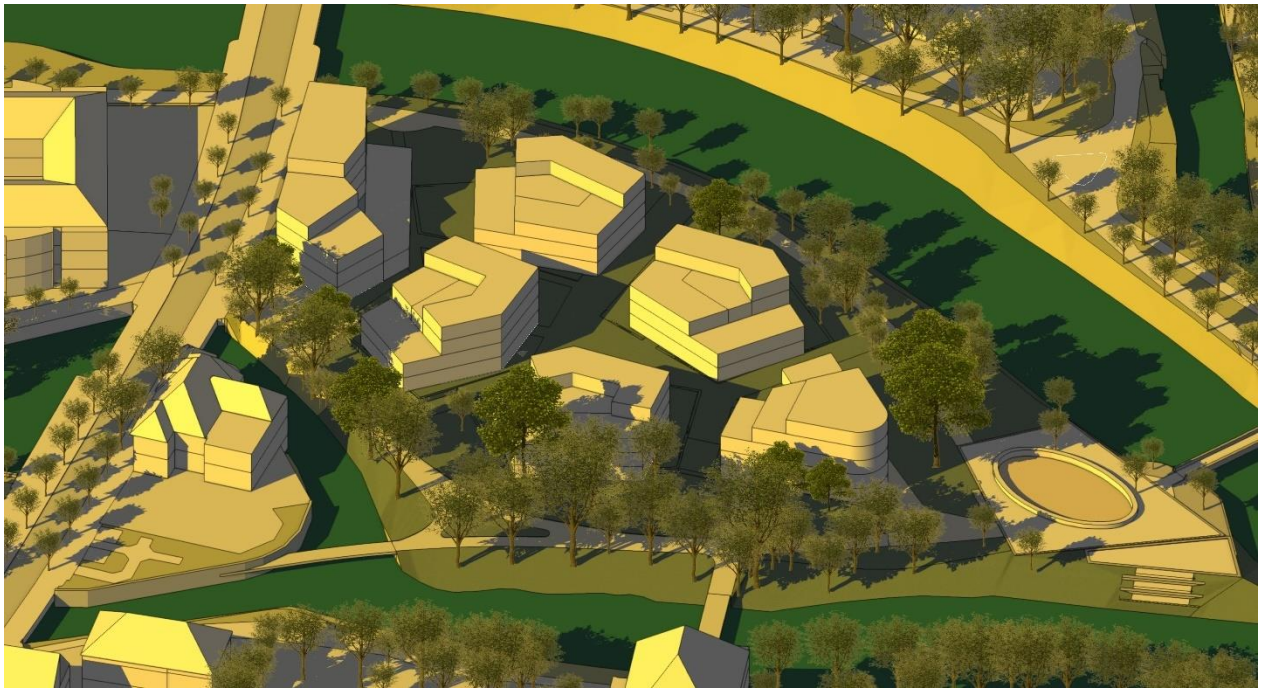

Abbildung 11: *Auszug aus der Belichtungs - / Verschattungssimulation (Sonnenstand: 20. März, 14:30 Uhr)*

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Darüber hinaus dient die Festsetzung der Sicherung der vom Stadtentwicklungsausschuss am 22.11.2018 beschlossenen Entwicklungsziele für das Postgelände sowie der Sicherung der in Ergänzung am 27.08.2020 beschlossenen erweiterten Leitlinien und der daraus resultierenden Rahmenplanung. Ebenfalls in die Abwägung eingestellt werden der vom Rat der Stadt Lippstadt am 03.07.2019 ausgerufene Klimanotstand und das am 07.09.2020 beschlossen Baulandmodell „Gutes Wohnen 2030“ sowie die aus diesen Beschlüssen resultierenden Auswirkungen auf die Baulandentwicklungen in der Stadt Lippstadt.

5.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die Straße „Lippertor“ ist die einzige Verbindungsmöglichkeit, um aus dem Bereich der historischen Kernstadt kommend in nördliche Richtung zu fahren. Die Verkehrsbelastung auf dem Straßenabschnitt ist dementsprechend hoch. In dieser Folge werden an vereinzelten

Gebäudefassaden im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 (1987) und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten.

Um diesen Konflikt auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen, setzt der Bebauungsplan daher Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden fest. Durch textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass durch Grundrissoptimierung bzw. durch Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018) gegenüber Außenlärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Weil In der vorliegenden Situation ein wirkungsvoller aktiver Schallschutz durch eine Lärmschutzwand zur Abschirmung der Verkehrslärmquelle „Lippertor“ aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar ist und der Konflikt im Hochbau effizienter und situationsgerechter gelöst werden kann, werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

5.8. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hierunter werden die Festsetzungsmöglichkeiten von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die Flächen für das das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB subsummiert.

5.8.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

<u>Wassergebundene Wegedecke im Bereich „F+R+Fw“</u>

Wie unter Punkt 5.4.1. beschrieben, dient die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „F+R+Fw“ ausschließlich der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Wegs, sodass dieser im Brand- und Rettungsfall und für die Erarbeitung eines funktionsfähigen Brandschutzkonzepts genutzt werden kann. Hierzu ist es nicht erforderlich

den Weg hinsichtlich Breite oder Aufbau gegenüber der heutigen Situation zu verändern. Um planungsrechtlich nicht nur die Lage des Weges sondern auch den heutigen Zustand zu sichern, wird daher festgesetzt, dass die Befestigung der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „F+R+Fw“ nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig ist. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die funktionellen Ansprüche an den Weg gewährleistet bleiben und eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima durch übermäßige Versieglung vermieden wird.

Offene Vegetationsflächen im Straßenraum „F+R+VE“

Um die Erschließung des Plangebiets ausreichend zu sichern, ist die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „F+R+VE“ erforderlich. Aufgrund der geringen Verkehrsfunktion, wie unter Punkt 5.4.1. beschrieben, kann der Ausbau dieser Verkehrsfläche insbesondere unter stadtgestalterischen und ökologischen Aspekten erfolgen. In der Erwartung, dass weniger als die festgesetzten Flächen zur Erfüllung der Verkehrsfunktion benötigt werden, wird die Verkehrsfläche dennoch so großzügig festgesetzt, dass ausreichend Flexibilität bei der späteren Ausgestaltung dieser Flächen gegeben ist. Um aber planungsrechtlich zu sichern, dass Anteile der Verkehrsflächen als offene Vegetationsstrukturen verbleiben wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „F+R+VE“ mindestens 100 m² als offene Vegetationsflächen mit Gehölzbestand anzulegen sind. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „F+R+VE“ sind mindestens 100 m² als offene Vegetationsflächen mit Gehölzbestand anzulegen.
Je angefangene 50 m² offene Vegetationsfläche ist ein Baum (Quercus petraea, Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen.

Der Vorteil dieser Festsetzung zur Regelung unversiegelter Flächenanteile im Straßenraum liegt darin, dass entsprechende Anteile gesichert werden können ohne direkte Zwangspunkte hinsichtlich der Lage dieser Flächen zu machen. So könnten diese zum Beispiel als durchlaufender Grünstreifen in der Mitte, am Rand der Verkehrsfläche oder alternierend angelegt werden. Durch die ergänzende Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen je angefangene

50 m² offene Vegetationsfläche kann der ökologische Mehrwert dieser Flächen noch gesteigert und die Einbindung der Flächen in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden.
Da es zu erwarten ist, dass die drei zu erhaltenden Bäume auch innerhalb dieser offenen Vegetationsstrukturen verortet werden, beschränkt sich die Festsetzung zum Anpflanzen neuer Bäume auf einen Baum je 50 m².

5.8.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Dachbegrünung

Gemäß der Festsetzung ist eine mindestens 12 cm dicke durchwurzelbare Substratschicht anzulegen und anschließend extensiv zu begrünen. Grundsätzlich ist bei dieser Aufbaustärke ein spür- bzw. messbarer Mehrwert für den Naturhaushalt, das Erscheinungsbild, das Mikroklima und die Regenwasserbewirtschaftung sichergestellt.
Bei der durch diesen Bebauungsplan festgesetzten Art der Dachbegrünung sind die Investitionskosten außerdem eher durchschnittlich. Art und Umfang der Begrünung sind damit ein guter Kompromiss zwischen Wirkungsgrad und Kosten. Da es sich um eine Mindeststärke handelt, kann eine darüberhinausgehende Intensivierung der Dachbegrünung, die durchaus wünschenswert ist, auf freiwilliger Basis erfolgen.

Weiter wird durch die Festsetzung geregelt, dass auch solche Dachflächen zu begrünen bzw. zu berücksichtigen sind, die von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie überdeckt werden oder werden können. Hierdurch soll zunächst klargestellt werden, dass sich aus dieser und der Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (8.2) kein Widerspruch ergibt. Da die Modulleistung mit steigenden Temperaturen abnimmt, führt die Kühlleistung der Dachbegrünung sogar dazu, dass sich der Ertrag der Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie durch eine unter der Anlage befindliche Grünfläche verbessern lässt.

Der im Plangebiet zu begrünende Anteil der Dachfläche ist auf mindestens 80 vom Hundert festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind solche Dachbereiche die als Terrassen dienen oder für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Der Wert sichert das stadtgestalterische Ziel einer wahrnehmbaren „grünen“ Architektur sowie ökologisch wirksame Ersatzlebensräume.

Gleichzeitig wirkt er sich positiv auf das Mikroklima und die Energieeffizienz von Gebäuden im Plangebiet aus, indem der Aufheizung von Dachflächen vorgebeugt und eine zusätzliche Dämmschicht angebracht wird. Zusätzlich können Feinstaube gebunden, die Rückstrahlungsintensität reduziert und damit der Entstehung innerstädtischer Hitzeinseln vorgebeugt werden. Durch Verbesserung der Evaporation und Transpiration wird der natürliche Gewässerkreislauf begünstigt. Hierdurch werden technische Infrastrukturen entlastet und letztlich ein Beitrag zur Hochwasservorsorge geleistet.

Die planungsrechtliche Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen im Plangebiet führt zu zusätzlichen Baukosten bei der Herstellung von Gebäuden. Unter anderem um diese wirtschaftlichen Auswirkungen abzumildern, setzt der Bebauungsplan flachgeneigte Dächer (2-20°) als zulässige Dachform fest. Vorteil dieser Kombination aus Dachform und Dachbegrünung ist, dass durch die Begrünung die Dachabdichtung vor Witterungseinflüssen, Temperaturextremen und UV-Strahlung sowie vor mechanischen Beanspruchungen geschützt wird, wodurch sich die Lebensdauer erheblich verlängert.

Unter anderem diese Verlängerung der Lebensdauer führt bei einer ökonomischen Lebenszyklusbetrachtung dazu, dass sich die Investitions- und Unterhaltungskosten von begrünten bzw. nicht begrünten Dachflächen nach einem Zeitraum von etwa 40 Jahren angleichen und sich somit die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Festsetzung und der Eingriff in die Eigentums- und Baufreiheit rechtfertigen lässt.

Darüber hinaus wird durch die Dachbegrünung eine zusätzliche Dämmwirkung erzielt, wodurch sich zusätzliche Einsparungen sowohl von Heizkosten im Winter als auch ggfs. von Kühlkosten im Sommer erzielen lassen.

In die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit kann außerdem eingestellt werden, dass durch repräsentative Bauwerksbegrünungen eine erhöhte Akzeptanz durch die Nutzer und eine Wertsteigerung durch zusätzlich nutzbare Freiflächen erzielt werden kann. Gründächer können zum Beispiel für Freizeit- und Erholungsangebote (Freizeit-, Sport- und Spielflächen, Naturerlebnis, Gartenanbau, Ruhezonen, soziales Miteinander) zugänglich gemacht und dem-

entsprechend vermietet, verpachtet oder verkauft werden. Schätzungen des TÜV Süddeutschlang gehen davon aus, dass der finanzielle Mehrwert intensiv begrünter Immobilien bei einer Steigerung der Mieteinnahmen von 6-8 % liegt.

Das Plangebiet bildet einen Übergangsbereich zwischen dem bebauten Raum der Stadt Lippstadt und dem östlich gelegenen Grünen Winkel. Es befindet sich somit im Spannungsfeld zwischen baulicher Inanspruchnahme und ökologischer Aufwertung. Aus diesem Grund zielt der Bebauungsplan auf eine besonders ökologische Bauweise ab. Die Gebäude sollen sich als künstliche Ergänzungen in das Landschaftsbild einfügen und durch die Begrünung der Dachflächen stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen als Ersatz- und Teillebensräume für verschiedene Tiere geschaffen werden.

Das Plangebiet kann durch diese Maßnahme zur Erweiterung und Vernetzung der vorhandenen Biotopstrukturen im Grünen Winkel beitragen.
Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen wurden so getroffen, dass zusätzlich zu den zulässigerweise zu errichtenden Vollgeschossen jeweils zwei weitere Nicht-Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 BauO NRW errichtetet werden können. Die, sich nach diesem Prinzip entwickelnden, Baukörper verfügen über mehrere unterschiedlich große Dachflächen und könnten als begrünte Freiräume für Freizeit, Sport- und Spielflächen, Ruhezonen und soziales Miteinander zugänglich gemacht werden. Die Festsetzung begünstigt eine solche Stapelung freiräumlicher Nutzungen, wodurch letztlich das begrenzte Schutzgut Fläche vor zusätzlicher Inanspruchnahme geschont wird.

<u>Baumerhalt</u>
Der Großteil der vorhandenen Vegetationsstruktur liegt innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen bereitet planungsrechtlich keine Eingriffe vor, die den heutigen Bestand gefährden. Dort, wo der Bebauungsplan jedoch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen festsetzt, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die potenziell einem Erhalt der innerhalb der Verkehrsflächen liegenden Bäume entgegenstehen.

An diesen Stellen werden hochwertige Einzelbäume, die sich in die Gestaltung dieser Flächen integrieren lassen ohne die erforderliche Verkehrsfunktion zu beeinträchtigten, als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

5.9. Sonstige Festsetzungen

Neben der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden mittels des Planzeichens Nr. 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (PlanZVo) die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fußgänger, Radfahrer, Feuerwehr“ voneinander getrennt. Die Festsetzung dient der Normenklarheit.

5.10. Gestaltungsvorschriften

5.10.1. Dachform und Dachneigung

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.

Die Festsetzung der Dachform folgt grundsätzlich folgendem Planungsziel:

- 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 stadtgestalterischen Gründen, um sowohl das Orts- und Landschaftsbild zu bewahren und um Verschattungen infolge überhöhter Dächer zu vermeiden. Da der

Charakter des Gebiets derzeit vorwiegend durch die vorhandenen Grün- und Vegetationsstrukturen geprägt ist, können begrünte Flachdächer dazu beitragen, dass sich Gebäude und bauliche Anlagen besser in die Szenerie einbinden lassen.

5.10.2. Einfriedungen der privaten Grundstücke und Standorte für Müllbehälter

Im Sinne einer positiven Gestaltungspflege sind Einfriedungen 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 gebäudezugewandten Seite liegen.

Aufgrund ihrer Wirkung auf den öffentlichen Raum und der naturräumlichen Einbindung des Plangebiets sollen Einfriedungen der privaten Grundstücke und Standorte für Müllbehälter gemäß der jeweiligen Festsetzung errichtet werden. Hierdurch soll das vorhandene Orts- und Landschaftsbild erhalten und potenzielle Lebensräume für unterschiedliche Tierarten geschaffen werden.

Um eine darüberhinausgehenden Grenzsicherung zu erlauben, wird die Möglichkeit zur Integration von Zaunelementen eingeräumt, wenn diese auf der gebäudezugewandten Seite liegen und somit nicht nach außen sichtbar werden.

5.10.3. Abweichung von der Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern der Stadt Lippstadt

Bereits unter Punkt 2.4 der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans von den Regelungsinhalten der Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern der Stadt Lippstadt erfasst werden. Insbesondere dort, wo Um- bzw. Neubauten im historischen Kontext erfolgen, soll die Satzung sicherstellen, dass diese die heterogene Kleinteiligkeit und Vielfältigkeit der Altstadt nicht verfremden und sich der Formen- und Gestaltungssprache des Umfelds anpassen.
Das Postgelände und die heutige Spitze der Flussinsel gehörten ursprünglich zum Bereich der Befestigungsanlagen der Stadt Lippstadt. Aus dieser Funktion heraus ergibt sich die heute noch bestehende räumliche Segregation des Plangebiets. Aufgrund dieser Genese gibt es

an dieser Stelle allerdings den stadträumlichen Kontext nicht, den die Gestaltungssatzung zu bewahren versucht.

Vielmehr handelt sich bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans um einen Stadtbereich, welcher in der Folge diverser Transformationsprozesse bereits mehrfach umgestaltet wurde. Diese Veränderungen erfassten neben den baulichen Strukturen und den damit verbundenen Nutzungen auch die gesamte Topografie.

Aus diesen Gründen soll von der in § 1 der Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern der Stadt Lippstadt enthaltenen Möglichkeit Gebrauch gemacht werden und die Gültigkeit der Satzung für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 314 aufgehoben werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets und den inhaltlichen Regelungen des Bebauungsplans werden die Ziele der Gestaltungssatzung nicht gefährdet.

Durch diese Abweichung soll das volle Potenzial des Standorts freigesetzt werden und an dieser Stelle ein städtebauliches Ensemble entstehen, das die Themen „Urbanität“, „Nachhaltigkeit“ und „kernstadtnahes Wohnen im Grünen“ gestalterisch zum Ausdruck bringt und der Stadt Lippstadt eine weitere Facette hinzufügt.

6. Verkehr

6.1. 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 lediglich 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.
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.

6.2. 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 Amtsgericht Lippstadt.

6.3. Fuß- und Radverkehr

Aufgrund der direkten Nähe zur historischen Altstadt sowie zu den angrenzenden öffentlichen Grünräumen und Auenbereichen der Lippe ist die Bedeutung 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.

7. Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen und Möglichkeiten zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets wurden mit den Stadtwerken Lippstadt, der Stadtentwässerung Lippstadt AöR, der Feuerwehr sowie dem Entsorgungsträger besprochen.

7.1. Versorgung

Abbildung 12: *Versorgungsleitungen im Plangebiet*

Mit Stellungnahme vom 05.07.2021 haben die Stadtwerke Lippstadt GmbH auf das Vorhandensein überörtlicher Versorgungsleitungen, die im Plangebiet liegen, hingewiesen. Weil diese Leitungen außerhalb des festgesetzten Baugebiets liegen, ist eine Überbauung durch Gebäude ausgeschlossen, sodass der uneingeschränkte Zugriff auch weiterhin gegeben ist.

Die im Zusammenhang mit der heutigen Nutzung stehenden und im Baugebiet liegenden Leitungen entfallen mit der Aufgabe der aktuellen Nutzung.

Darüber hinaus ist die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Wasser gesichert.

7.2. Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes wurden mit dem Fachdienst Brandschutz / Rettungsdienst abgestimmt. Hieraus ergab sich die Erforderlichkeit zur planungsrechtlichen Sicherung des Hafenwegs als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Erschließung ist durch diese Festsetzungen ausreichend gesichert, sodass im Zuge nachgeordneter Genehmigungsverfahren ein hierauf aufbauendes und funktionsfähiges Brandschutzkonzept erarbeitet werden kann.

7.3. Entsorgung

Die Entwässerung der Grundstücke wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR geregelt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Die Anforderungen an die Bauleitplanung wurden mit dem jeweiligen Träger öffentlicher Belange abgestimmt.

7.3.1. Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist über ein Trennsystem erschlossen, wobei das Niederschlagswasser vor Ort über die Einleitungsstelle 238a in den Schifffahrtskanal eingeleitet wird.

Nach Rücksprache mit der Stadtentwässerung Lippstadt AöR sind die vorhandenen Schmutzwasserkanäle ausreichend dimensioniert, sodass im Zuge der Umnutzung des Standorts der Anschluss an das vorhandene Kanalnetz erfolgen kann.

Weil das Niederschlagswasser bereits vor Ort eingeleitet wird und die Planaufstellung und die damit verbundene Entsiegelung von Flächen und Begrünung von Dachflächen zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung dieser Situation führt, soll zukünftig im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser weiterhin über die Einleitungsstelle 238a in den Schifffahrtskanal eingeleitet werden.

7.3.2. 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.
Der in erster Linie aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Hafenweg soll bis zur festgesetzten Wendeanlage auch zu Zwecken der Abfallbeseitigung befahren werden können. Diese Anlage ist so dimensioniert, dass die vom Entsorgungsträger verwendeten Fahrzeuge ohne Zurücksetzen drehen können. 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.

8. Belange der Umwelt

8.1. Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht des Ingenieurbüros LökPlan – Conze & Cordes GbR als gesonderter Teil der Begründung einschließlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die *Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen* geprüft. Es werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

8.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts hat das Büro LökPlan – Conze & Cordes GbR auch die ökologischen Wertigkeiten im Plangebiet vor bzw. nach Planaufstellung ermittelt. Im Ergebnis der Bilanzierung kann festgehalten werden, dass die Umsetzung des Bebauungsplans zu einer Verbesserung der ökologischen Wertigkeiten im Plangebiet führt.

Ausgleichsmaßnahmen, die über die im Bebauungsplan bereits enthaltenen Festsetzungen hinausgehen, sind daher nicht erforderlich. Details können der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts entnommen werden.

8.3. Artenschutz

Da im Zuge der Erarbeitung des Artenschutzgutachtens keine planungsrelevanten Tierarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachgewiesen wurden, führt die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu unmittelbaren artenschutzrechtlichen Konflikten oder löst Verbotstatbestände aus. Um auch im Zuge der Ausführung derartigen Konflikte vorzubeugen, werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, die im Zuge nachgeordneter Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen sind. Im Wesentlichen geht es darum, Rückbau- und Neubaumaßnahmen ökologisch durch geeignetes Fachpersonal zu begleiten:

- Fällarbeiten und Entfernung von Sträuchern und Fassadenbewuchs nur im dafür vorgesehen Zeitraum außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 01.10. bis 28.02..
- Die Entfernung von Bäumen, insbesondere der als Habitatbäume erfassten Gehölze ist in Begleitung einer artenschutzkompetenten Person (ÖB) durchzuführen. Die Bäume sind einer vorlaufenden Kontrolle (Hubsteiger- und Endoskopeinsatz) inklusive Dokumentation zu unterziehen.
- Werden in den Bäumen Fledermausquartiere aufgefunden, sind diese durch geeignete Quartierkästen mindestens im Verhältnis 1:5 an den verbleibenden Bäumen zu ersetzen.

- Der Rückbau der potentiellen Quartierstrukturen (Attikaverkleidungen u.a.) ist durch eine artenschutzkompetente Person zu begleiten (ÖB).
- Werden Fledermäuse aufgefunden sind diese von einer artenschutzkompetenten Person (ÖB) in Obhut zu nehmen. Zudem ist dann eine Abstimmung zwecks weiteren Vorgehens mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die Kosten für die Versorgung verletzter Tiere trägt der Bauherr.
- Die Abbrucharbeiten sind vorzugsweise außerhalb der Brutzeit durchzuführen, d.h. vom 01.10. bis 28.02.. Ist dies nicht möglich, sollte durch die ÖB eine Kontrolle der potentiellen Nistplätze auf aktuelle Brutgeschehen erfolgen.
- Einbau von artspezifischen Fassaden-Einbausteinen in die Neubauten für Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling) und für gebäudebewohnende Fledermäuse. Diese sollten nicht beleuchtet werden. Der geeignete Standort ist mit der ÖB abzustimmen.
- Aufgrund der Nähe zum Fließgewässer (Lippe) als Lebensraum für lichtempfindliche Arten (Insekten, Fledermäuse), ist die Beleuchtung auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Hierzu gehört der Verzicht auf Illumination der Gebäudefassaden und die Bevorzugung bedarfsorientierter, über Bewegungsmelder gesteuerter Beleuchtung. Außerdem sind insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden.
- Die bereits vorhandene Beleuchtung im Bereich des Hafenweges und des Anton-Praetorius-Weges sollte zukünftig entsprechend der Angaben (s.o.) angepasst werden.

Details können dem Artenschutzgutachten vom Büro LökPlan – Conze & Cordes GbR entnommen werden.

8.4. Immissionsschutz

<u>Abbruch- und Bauphase</u>

Während der Abrissarbeiten bzw. der späteren Bauphase ist mit Belastungen, insbesondere Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt.

MU - Anlagenbezogener Lärm

Das maßgebliche Regelwerk zur Beurteilung von anlagenbezogenem Lärm ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). 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 Genehmigungsverfahren ist, sofern Verdachtspunkte für Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte bestehen, eine Einzelfallprüfung vorzunehmen und die Gebietsverträglichkeit ggfs. gutachterlich nachzuweisen.

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, um dort eine erkennbare Adresse auszubilden. In dieser Folge kann der private Innenbereich vor solchen anlagenbezogenen Lärmemissionen geschützt werden.
Aufgrund der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche können lediglich gewerbliche Nutzungen mit geringen Flächenbedarfen entstehen, wodurch bereits eine Vielzahl lärmintensiver Gewerbe ausgeschlossen werden. Zudem werden sich die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entstehenden Anforderungen an die Gebäudegestaltung und Baukonstruktion unmittelbar auf die Bodenpreise im Quartier auswirken und die im Plangebiet zu erwartenden Nutzungen auf diese Weise beschränken.
Es ist also davon auszugehen, dass sich ein vorwiegend zu Wohnzwecken genutzter Standort entwickelt, der durch solche Nutzungen ergänzt wird, die sowohl einen Mehrwert für das Quartier als auch das öffentliche Leben darstellen und sich gebietsverträglich einfügen lassen.

Verkehrslärm

Aufgrund der konkreten Entwicklungsabsichten und der einzelnen Baukörperfestsetzungen im Bebauungsplan wurden bei der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen die Plangebäude berücksichtigt. Aufgrund bestehender Zusammenhänge im Plangebiet ist nicht davon

auszugehen, dass abweichend von der Rahmenplanung gebaut wird. In diesem Zusammenhang wurden die überbaubare Grundstücksflächen so festgesetzt, dass diese Gebäude schallschützende Wirkung entfalten können.

Da zur Beurteilung der Verkehrsimmissionen erstellte Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 (1987) für Mischgebiete am Tag und/oder in der Nacht an zur Straße „Lippertor“ ausgerichteten Fassaden der Gebäude 1 u 3 überschritten werden.

Durch die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffenen Festsetzungen zu baulichen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen kann dieser Lärmkonflikt gelöst werden. Details können dem Umweltbericht bzw. der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

8.5. Hochwasser und Starkregenereignisse

Bezogen auf die derzeitigen Geländehöhen ist selbst in der Annahme eines Extremhochwasserereignisses, das statistisch alle 1000 Jahre auftritt, also eine jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit von einem Promille hat, nicht davon auszugehen, dass die zu bebauenden Flächen im Änderungsbereich überflutet werden. 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.

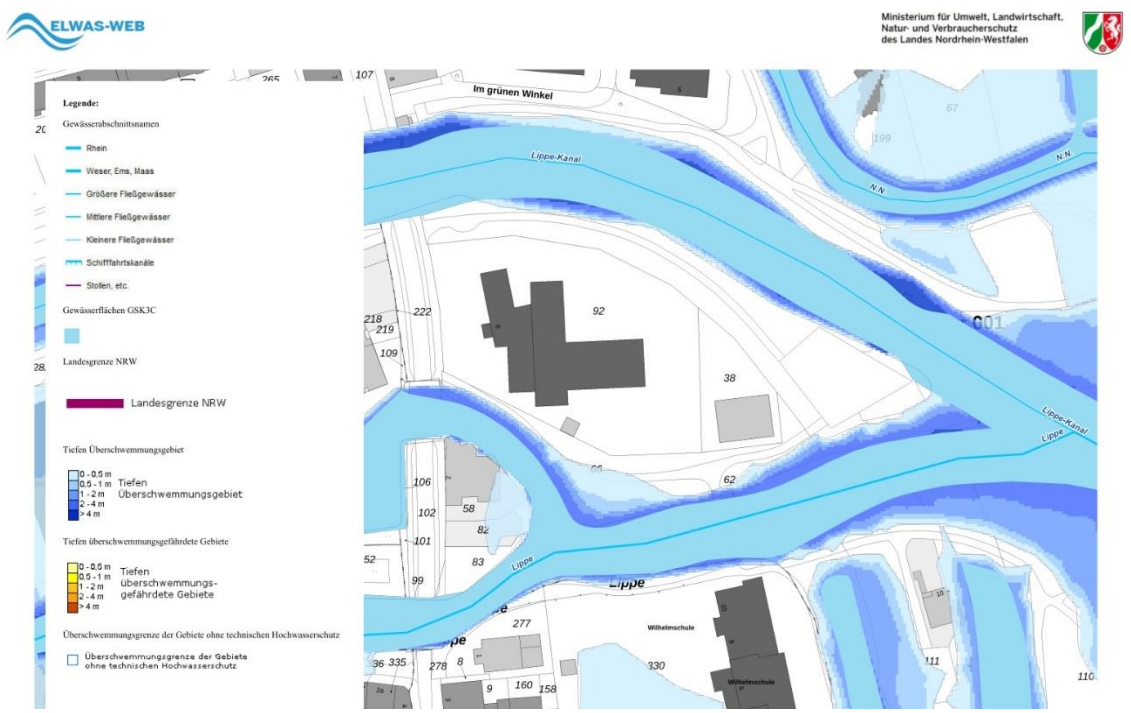

Abbildung 13: *Hochwassergefahrenkarte HQextrem (© Land NRW, 2022)*

Abbildung 14: Geländeschnitt und Hochwasserszenario HQextrem *(© Stadt Lippstadt, 2022)*

Das heutige Geländeniveau des Postgeländes liegt zwischen 77,53 m ü. NHN im Nordwesten und circa 78,00 m ü. NHN im Südosten. Für den Fall eines Extremhochwassers wurde berechnet, dass die angrenzenden Gewässer einen Wasserstand von etwa 76,70 m bis 76,80 m ü. NHN erreichen können. Planungsrechtlich sind daher keine weiteren Regelungen aus Sicht des Hochwasserschutzes erforderlich.

Darüber hinaus tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans dazu bei, dass sich die heutigen Einleitungsmengen aus dem Plangebiet reduzieren, wodurch sich die Hydrologie des Gewässers insgesamt verbessert.

Eine Gefährdung des Plangebiets durch Starkregenereignisse liegt aus heutiger Sicht nicht vor. Aufgrund der Insellage gibt es keine direkten Ober- bzw. Unterlieger. Gemäß der aktuellen Starkregenhinweiskarte staut sich das Regenwasser im Bereich der Stellplätze weniger

als zehn Zentimeter hoch an. Durch diese Ausmuldung der Stellplatzanlage wird derzeit verhindert, dass das Regenwasser in die Gebäude eindringt.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird zur Entsiegelung von Flächen und zur Begrünung doch Dachflächen führen, wodurch die Evapotranspiration im Plangebiet verbessert und die Gefahr von Schäden durch Starkregenereignissen reduziert wird. Der Überflutungsnachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

9. Sonstige Belange

9.1. Denkmalschutz / Archäologie

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. An heiklen Punkten wie den Zufahrtsstraßen standen isolierte Redouten als zusätzliche Annäherungshindernisse. Diese Grundelemente wurden je nach den topografischen Gegebenheiten variiert und in der Tiefe gestaffelt.

Das Ende des Siebenjährigen Krieges 1763 bedeutete gleichzeitig das Ende der Befestigung von Lippstadt. Bis 1766 wurden die Wälle und Befestigungen demoliert und die Gräben zugeschüttet.

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.
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 auf 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.“

9.2. Altlasten, Kampfmittel

Altlasten oder Verdachtsmomente für eine Kontamination der Böden im Änderungsbereich bestehen nicht. Auch hat sich aus der Auswertung vorhandener Luftbilder kein Kampfmittelverdacht ergeben.

10. Anlagen

10.1. Entwicklungsgrundsätze für das Postgelände am Lippertor

Beschlossen vom SEA in öffentlicher Sitzung am 22.11.2018

Leitbild

- 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.
- Als räumlicher Bestandteil der historisch gewachsenen Altstadt ist ein gewisses Maß an gestalterischer Heterogenität (Gebäudemaße, Höhenentwicklung, Fassadengestaltung, etc.), Vielfältig- und Kleinteiligkeit wünschenswert.

Bebauung / Nutzungen

- Es soll ein Wohnstandort mit ergänzenden öffentlich-wirksamen Nutzungen an geeigneten Stellen entwickelt werden. Darüber hinaus könnte im Bereich der Straße „Lipptertor“ ein kleinteiliges Angebot der Nahversorgung und Dienstleistung entstehen.
- Dennoch sollte aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen Freiraumqualitäten im Umfeld auf großzügige private Freiflächen verzichtet werden. Eine angemessene Dichte sollte vielmehr zur Entstehung einer eigenständigen Identität des Standortes beitragen und Urbanität erkennbar und erlebbar machen.
- Entgegen den Zielvorstellungen des IHK´s und der Gestaltungssatzung für die Innenstadt könnte durch die besondere Lage des Standortes auch der Anspruch an eine eigene Bebauungstypologie /- morphologie geltend gemacht werden.

Freiraum

- 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.

Mobilität

- Der motorisierte und ruhende Verkehr ist so zu organisieren und zu gestalten, dass seine uneingeschränkte Funktionsfähigkeit gegeben ist ohne die freiräumlichen Potenziale des Standorts zu beeinträchtigen.

10.2. Erweiterte Leitlinien einer städtebaulich-, freiraumplanerischen Entwicklung der Post-Halbinsel

Beschlossen vom SEA in öffentlicher Sitzung am 27.08.2020

Nutzungen

- Aufgrund der vorhandenen stadträumlichen Lage in der Innenstadt und Qualitäten eignet sich der Standort vor allem für eine Wohnnutzung.
- Im Bereich der Straße „Lippertor“ können Nutzungen, die die Kernstadt stärken (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, etc.), untergebracht werden.
- Ebenso ist das Erdgeschoss des östlichsten Gebäudes mit einer Nutzung zu versehen, die einen Mehrwert für die Öffentlichkeit darstellt.

Qualitäten des Standorts – „Wohnen im Grünen Winkel“

- Das außergewöhnliche Potenzial des Standortes liegt zum einen in seiner Nähe zum Zentrum, den von Gewässern umgebenen Grünstrukturen und dem damit verbundenen Naherholungswert, die sich zudem im direkten Übergang zum Grünen Winkel und somit zur freien Landschaft befinden.
- Zum anderen ist es die Erlebbarkeit, sich auf einer Flussinsel zu befinden, die durch Blick- und Sichtbeziehungen zwischen den beiden Uferbereichen ermöglicht wird.
- Sämtliche Entwicklungen in diesem Bereich müssen sich daher dem Erhalt dieser Qualitäten unterordnen und zu deren Aufwertung beitragen.

Bebauung

- 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.
- Durch eine begleitende Bebauung entlang der Straße „Lippertor“ soll der öffentliche Straßenraum klar gefasst werden.
- Die Baukörper sollen sich in ihrer Höhe einheitlich entwickeln. Durch Staffelgeschosse kann ein verträgliches Maß an gestalterischer Vielfalt entstehen. Ausgehend von einer vollen III-Geschossigkeit (+Staffelgeschoss) sollen zur Höhenentwicklung weitere Studien durchgeführt 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.
- Wie bereits in den Leitlinien beschlossen, sollen Abweichungen von der „Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern der Stadt Lippstadt“ bei Vorlage eines tragfähigen Entwurfs möglich sein.

Freiraum

- Der vorhandene Baumbestand darf nicht durch eine grenzständige Bebauung gefährdet werden. Der Erhalt hochwertiger, gesunder Bäume ist im Bebauungskonzept zu berücksichtigen. Vereinzelte Gehölzentnahmen, Pflegeschnitte 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.
- Für die Uferbereiche der Lippe ist ein integriertes Freiraum- und Gestaltungskonzept zu erarbeiten, um insbesondere diese Verbindung als „Entree zum Grünen Winkel“ mit einzigartig städtebaulicher Qualität herauszuarbeiten. Hierbei soll die Option zur Realisierung einer Brücke zur „Tivoli-Insel“ und zum Lippebug offengehalten werden.
- Der nördliche Verbindungsweg der Ostendorfallee bleibt erhalten

- Aufgrund der Wirkung auf den öffentlichen Raum sind ebenfalls Vorschläge zur Gestaltung der privaten Freiflächen sowie der Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Bereichen zu erarbeiten.

Erschließung

- Zukünftige Verkehre sollen über einen Anschluss im Norden an die Straße „Lippertor“ abgewickelt werden. Parksuchverkehre sind im westlichen Bereich schnellstmöglich einer gemeinschaftlichen Tiefgarage zuzuführen, um eine Beeinträchtigung der östlichen Freiflächen durch den motorisierten Individualverkehr zu vermeiden.
- Erforderliche Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Insbesondere im östlichen Baufeld soll auf eine flächendeckende Unterbauung des Baufelds verzichtet werden, um den Erhalt und das Anpflanzen von Gehölzen zu ermöglichen.

10.3. Rahmenplanung „Wohnen im Grünen Winkel“

11. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 1. Januar 2019.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 1. Januar 2019
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (GV.NW S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016.