

Abwägungstabelle zur 204. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314 „Post Lippertor“

| | Planungsablauf | Zeitraum |
|----|--|-------------------------|
| A) | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB | 05.07.2021 – 06.08.2021 |
| B) | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB | 05.07.2021 – 06.08.2021 |
| C) | Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 04.04.2022 – 06.05.2022 |
| D) | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | 04.04.2022 – 06.05.2022 |

A) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

| A1. | Bürger 1, E-Mail vom 15.03.2021 | Abwägungsvorschlag |
|-------|---|---|
| A1.1. | <p>Sehr geehrter Herr Bühlmeier,</p> <p>in Bezug auf die heutige Mitteilung im Patriot, Samstag 13.03.2021, bezüglich der Neubebauung des Postgeländes/Wohnschiff, würde ich gerne zeitig den Schutz der dort stehenden alten Rotbuche anstoßen. Auf dem Entwurf der abgebildet ist, sieht es nicht so aus, als würde der Erhalt berücksichtigt.</p> <p>Unter anderem habe ich mich deswegen auch mit dem Klimanetzwerk in Verbindung gesetzt. Könnten Sie auch bei sich dementsprechend einen Vermerk anbringen?</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen weist der genannte Baum sichtbare Anzeichen auf, dass er abgänglich bzw. abgestorben ist. Auf diesen Zustand wurde sowohl vom Fachdienst Grünflächen als auch vom Büro, das mit der Erarbeitung des Umweltberichts beauftragt wurde, hingewiesen. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht wurde darüber hinaus die Beseitigung des Baums empfohlen.</p> <p>Aufgrund der Vitalitätsstufe des Baumes und den damit verbundenen Gefahren würde die planungsrechtliche Festsetzung zum Erhalt dieses Baums ins Leere laufen.</p> |
| A2. | Bürger 2, E-Mail vom 27.08.2021 | Abwägungsvorschlag |
| A2.1. | <p>Beim Lesen des Artikels über das Postgelände ist mir folgender Gedanke gekommen: Wäre es gestalterischer nicht schöner, wenn die beiden Kopfgebäude 3+1-geschossig und die inneren Gebäude 4+1-geschossig gebaut würden um so den sensiblen Punkten direkt an</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>der Straße und am 'Eingang' zum Grünen Winkel etwas die Wucht zu nehmen? Welche wi(u)chtigen Gründe sprechen denn für die in der Zeitung vorgestellten Variante?</p> <p>Mich erinnert das von der höhenmäßigen Staffelung im weitesten Sinne an die unsägliche Bebauung am Süder'tor', welche ich bis heute als eine der größten Bausünden im Herzen von Lippstadt ansehe. Und das geht vielen anderen Lippstädtern ebenso...</p> | <p>Die geplante Höhenstaffelung der Baukörper im Plangebiet leitet sich aus den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten sowie den geplanten Nutzungen ab. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Postgelände zum Übergangsbereich zwischen der Stadt im Westen und dem Landschaftsraum im Osten. Diese Schnittstellen werden in erster Linie durch die beiden Kopfgebäude geprägt, die aus diesem Grund als städtebauliche Landmarke ausgebildet und zu diesem Zweck die höchsten Baukörper im Baugebiet werden sollen.</p> <p>Zudem sind insbesondere diese beiden Standorte zu großen Teilen von öffentlichen Flächen umgeben, sodass sich aus den höheren Geschossigkeiten keine Konflikte zu angrenzenden Gebäuden ergeben. Diese vorgelagerten Freiräume tragen entscheidend dazu bei, dass die Baukörper die gewünschte städtebauliche Wirkung erzielen können und wahrgenommen werden.</p> <p>Demgegenüber würde das Umdrehen dieses Prinzips, wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, dazu führen, dass insbesondere die gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen im Inneren des Urbanen Gebiets durch höhere Baukörper stärker verschattet werden würden. Hierunter würden individuelle Wohnqualität und die Qualität des halböffentlichen Raumes leiden.</p> <p>Ohnehin wurde mit den bereits getroffenen Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen das Ziel verfolgt, einer zu massiven Wirkung der Baukörper vorzubeugen. Insbesondere die Höhe baulicher Anlagen ist in Wechselwirkung zur jeweils zulässigen Anzahl der Vollgeschosse so festgesetzt, dass die obersten beiden Geschosse eines Baukörpers lediglich als Nicht-Vollgeschosse realisiert werden können. Hierdurch ist die gewünschte Reduktion des Bauvolumens in der Höhe sichergestellt.</p> <p>Darüber hinaus entspricht das vorgesehene Konzept zur Höhenentwicklung den Entwicklungsabsichten des Eigentümers. Da diesen Absichten keine öffentlichen Belange entgegenstehen, die einen Eingriff in die Eigentumsrechte begründen, soll an den hierzu getroffenen Festsetzungen festgehalten werden.</p> |
|--|---|

B) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

| B1. | Landwirtschaftskammer NRW Schreiben vom 09.07.2021 | Abwägungsvorschlag |
|--------------------|--|---|
| B1.1 B1.1.1 | <p>Zu Ihrem Amtshilfeersuchen in den oben aufgeführten Angelegenheiten nehme ich aufgrund der mir übergebenen Unterlagen als Träger des öffentlichen Belangs Landwirtschaft wie folgt Stellung.</p> <p>Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes sehen vor, in der Altstadt von Lippstadt die ehemals</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | | |
|---------------|---|---|
| <p>B1.1.2</p> | <p>vorhandene Post auf der Insel umzuplanen und zukünftig ein Nebeneinander von Wohnnutzung und Gemeinschaftsräumen zu ermöglichen. Durch diese Baumaßnahme wird der öffentliche Belang Landwirtschaft nicht beeinträchtigt. Aus landwirtschaftlicher Sicht werden keine Anforderungen an die Umweltprüfung für die vorhandene Insel gestellt.</p> <p>Eine endgültige Stellungnahme kann diesseits nicht abgegeben werden, da Angaben zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erst im laufenden Verfahren veröffentlicht werden.</p> | <p>Nach der Fertigstellung des Umweltberichts, der auch die Angaben zur Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich erhält, erfolgt die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. In diesem Verfahrensschritt wird die Landwirtschaftskammer NRW erneut um Stellungnahme gebeten.</p> |
|---------------|---|---|

| <p>B2.</p> | <p>Stadtentwässerung AöR Schreiben vom 05.08.2021 Abwägungsvorschlag</p> | |
|-------------------|--|--|
| <p>B2.1</p> | <p>Sehr geehrter Herr Schlüter, aus unserer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>B2.2</p> | <p><u>Abwasser:</u> Im Erläuterungsbericht heißt es, dass die Anforderungen und Möglichkeiten zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets u. a. mit den Stadtwerken Lippstadt und der Stadtentwässerung Lippstadt geprüft werden sollen (Seite 33).</p> <p>Eine Abstimmung zu den Belangen der Entwässerung gab es bislang nicht. Von daher beschränkt sich unsere Stellungnahme aus abwassertechnischer Sicht auf den aktuellen Bestand.</p> <p>Das Areal ist über ein Trennsystem erschlossen. Im Norden des Areals liegt in der verlängerten Ostendorfallée ein öffentlicher SW-Kanal, an dem derzeit das Postgelände angeschlossen ist. Von dort wird das Schmutzwasser der Zentralkläranlage zugeführt.</p> <p>Über die Einleitungsstelle 238 a wird das Niederschlagswasser des Postgeländes in den Schiffahrtskanal eingeleitet.</p> <p>Inwieweit die vorhandenen, privaten Hausanschlussleitungen genutzt werden können, werden die weiteren Planungen zeigen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fragen zur Entwässerung des Standorts wurden mit der Stadtentwässerung abgestimmt.</p> <p><u>Schmutzwasser:</u> Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann auch zukünftig über die vorhandenen Abwasserkanäle im Bereich des Hafenwegs bzw. im Bereich der Straße „Lippertor“ abgeführt werden. Die vorhandenen Kanäle sind ausreichend dimensioniert, um auch die im Zuge der Planung steigenden Schmutzwassermengen problemlos ableiten zu können.</p> <p><u>Niederschlagswasser:</u> Die als Urbanes Gebiet im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind aktuell nahezu vollständig versiegelt. Vor diesem Hintergrund wird die Aufstellung des Bebauungsplans zu einer Entsigelung der Flächen und zu einer Reduktion des anfallenden Niederschlagswassers führen.</p> <p>Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 wird sichergestellt, dass, unter Berücksichtigung einer zulässigen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,8, etwa 20% der heutigen Flächen entsiegelt werden.</p> <p>Darüber hinaus ermöglichen begrünte Dachanlagen, die durch den Bebauungsplan festgesetzt werden, die Verdunstung und den Rückhalt von Niederschlagswasser.</p> |

| | | |
|------|--|---|
| | | <p>Auch qualitativ ist eine Verbesserung der Entwässerungssituation zu erwarten. Durch die Abwicklung des Verkehrs innerhalb einer unter dem Plangebiet liegenden Tiefgarage entfällt der heutige Schadstoffeintrag durch Reifenabrieb im Bereich der versiegelten Stellplatz- und Rangierflächen des Postgeländes.</p> <p>Insofern ist davon auszugehen, dass sich die Menge zu bewirtschaftenden Niederschlagswasser im Plangebiet reduzieren und sich dessen Qualität verbessern wird, sodass die vorhandene Einleitungsstelle auch weiterhin genutzt werden kann.</p> |
| B2.3 | <p><u>Hochwasserschutz:</u> Die Uferbereiche des Areals befinden sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lippe. Nach den Hochwassergefahrenkarten der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie sind teilweise die Ufer von einem Hochwasser mit mittlerer und niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen.</p> <p>Es muss gewährleistet sein, dass das Obere Kanalwehr im Schifffahrtskanal und das Steinwehr in der Lippe für Wartung, Unterhaltung und Bedienung jederzeit frei zugänglich bleiben.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Bauleitpläne ist nicht erforderlich, da das festgesetzte Baugebiet (MU) außerhalb der von einem Hochwasser betroffenen Flächen liegt.</p> <p>Im Bereich der angesprochenen Kanalwehre setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen fest. Demnach ergeben sich aus der Planaufstellung keine Veränderungen gegenüber der heutigen Situation, sodass Wartung, Unterhaltung und Bedienung weiterhin möglich sind.</p> |
| B2.4 | <p><u>Gewässer:</u> Die Uferbereiche von Lippe und Schifffahrtskanal sollen in Bezug auf Zugänglichkeit und Erlebbarkeit verbessert werden. Diese Maßnahmen sollten zunächst konkretisiert werden, um sie entsprechend bewerten zu können. Als Landesgewässer ist für die Lippe die Bezirksregierung Arnsberg zuständig. Der Schifffahrtskanal fällt in die Zuständigkeit der Stadt Lippstadt.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Begründung beschriebenen Maßnahmen werden durch die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ planungsrechtlich vorbereitet. Konkrete Planungen sind im Zuge nachgeordneter Genehmigungsverfahren mit den zuständigen Trägern abzustimmen.</p> |

| B3. | Kreis Soest Schreiben vom 02.08.2021 | Abwägungsvorschlag |
|------|--|---|
| B3.1 | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> | |
| B3.2 | <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Die Ausweisung eines urbanen Gebietes wirkt sich nicht negativ auf die vorhandenen Immissionsorte aus.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | | |
|-------------|--|---|
| <p>B3.3</p> | <p>Aus landschaftsfachlicher Sicht wird die geplante Entwicklung des Areals, die mit der vorliegenden Planung verfolgt wird, begrüßt. Der beabsichtigte Erhalt hochwertiger Bäume und die Sicherung der Uferbereiche wird ausdrücklich mitgetragen.</p> <p>Die Uferbereiche mit ihren schutzwürdigen Gehölzstrukturen gehören zur Biotopkatasterfläche BK-4316-513 „Grüner Winkel“ im Nordosten von Lippstadt. Das dort formulierte städtebauliche Schutzziel „Erhaltung und Pflege einer stadtnahen Auenparklandschaft mit zahlreichen auentypischen Biotopen und gleichzeitiger Nutzung als Naherholungsgebiet für die Menschen der Stadt Lippstadt durch Fortführung des derzeitigen Pflege- und Freizeitnutzungskonzeptes“ kann mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden.</p> <p>Die ermöglichte Zugänglichkeit der Gewässer wird begrüßt in der Erwartung, dass dadurch die schutzwürdigen Bereiche - insbesondere die Lippe-Naturschutzgebiete im westlichen Stadtbereich außerhalb der Siedlungsflächen - nachhaltiger geschützt werden können.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>B3.4</p> | <p>Ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird ebenso wie ein Artenschutzgutachten noch bearbeitet und liegt noch nicht vor. Eine abschließende Stellungnahme kann somit erst in der TÖB-Beteiligung gern. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Artenschutzgutachten und der Umweltbericht sind fertiggestellt und werden gemeinsam mit den Bauleitplänen und deren Begründungen gemeinsam ausgelegt.</p> <p>Kompensationsbedarfe ergeben sich aus der Bilanzierung der ökologischen Wertigkeiten vor bzw. nach Planaufstellung nicht. Insofern sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Um artenschutzrechtliche Konflikte abschließend auszuschließen bzw. keine Verbotstatbestände eintreten zu lassen, sind Baumaßnahmen ökologisch zu begleiten.</p> |
| <p>B3.5</p> | <p>Die Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS) verzeichnet für die BK-Fläche eine Reihe von diagnostisch relevanten Tierarten, bei denen entsprechend zu prüfen ist, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können. Eine Kartierung der Tierwelt ist geboten, wenn erkennbar ist, dass eine durch das europäische Naturschutzrecht geschützte Art im Plangebiet vorkommt und durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden kann.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der Biotopkartierung wurden lediglich potenzielle Habitate festgestellt. Artenschutzrechtlichen Konflikten oder dem Eintreten von Verbotstatbeständen kann somit effektiv im Zuge nachgeordneter Verwaltungsverfahren vorgebeugt werden.</p> |
| <p>B3.6</p> | <p>Schutzgebiete, wie z.B. die in der Umgebung vorhandenen geschützten Alleeen, sind durch die Planung nicht betroffen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | | |
|------|--|---|
| B3.7 | <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Schäden an Natur und Landschaft zu treffen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Flächen im Geltungsbereich für die der Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet festsetzt, sind bereits durch die heutige Nutzung stark überformt. In diesem Bereich sind die Schutzgüter Natur und Landschaft nahezu nicht vorzufinden.</p> <p>Durch die getroffenen Festsetzungen zur GRZ werden 20% der heute versiegelten Flächen entsiegelt. Zudem wird die zukünftige bauliche Inanspruchnahme des Baugebiets durch Festsetzung von Gründächern für Gebäude und nicht überbaute Tiefgaragen teilweise kompensiert. Schutz, Erhaltung und Ausgleich der ökologischen Wertigkeiten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in erforderlichem Umfang planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Darüberhinausgehende Maßnahmen sind gemäß der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich.</p> |
| B3.8 | <p>Mit der Darstellung einer öffentlichen Grünfläche kann der Erhalt des Uferbewuchses nicht gewährleistet werden. Die UNB hält es daher für notwendig, den Gehölzbestand entlang der Gewässer als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Wie in der Begründung beschrieben, soll der vorhandene Gehölzbestand weitestgehend erhalten werden. Der Erhalt soll jedoch einer Verbesserung der Aufenthalts- und Erholungsangebote entlang der Uferbereiche nicht entgegenstehen. Hierzu wären Gehölzentnahmen und Rückschnitte ggfs. erforderlich, um den stark verwilderten Bereich aufzuwerten.</p> <p>Da eine Landschaftsplanung zur Gestaltung des Lippeufers erst im Rahmen der baulichen Entwicklung des Plangebiets erarbeitet werden soll, würde die planungsrechtliche Sicherung des Erhalts dieser Strukturen die Möglichkeiten zur freiräumlichen Gestaltung verhindern bzw. massiv beeinträchtigen.</p> <p>Zudem bereitet der Bebauungsplan keine Eingriffe in die genannten Strukturen vor, sodass von der Möglichkeit zur Festsetzung des Erhalts abgesehen werden soll. Stattdessen sollen beim Vorliegen einer konkreten Freiraumplanung die Maßnahmen zur Gestaltung des Uferbereichs ökologisch begleitet werden. Erst zu diesem Zeitpunkt kann eine sinnvolle Gegenüberstellung zwischen Ist-Situation und Planung durchgeführt und bewertet werden.</p> |
| B3.9 | <p>Die laut Konzept gewünschten Sichtbeziehungen sollen möglichst nicht zu Lasten des Erhalts der Gehölze entwickelt werden. Die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortgerechten, einheimischen Laub- oder Obstbäumen bzw. Großsträuchern in der Baufläche entspricht dem Konzept und sollte daher auch in den Plan aufgenommen werden.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Veränderungen der öffentlichen Uferbereiche bzw. der dort vorhandenen Gehölze werden nicht durch die Planaufstellung ausgelöst und müssen daher nicht durch Festsetzung gesichert werden. Auch soll auf die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im öffentlichen Raum verzichtet werden, um einer Landschafts- bzw. Freiraumplanung zur Aufwertung der</p> |

| | | |
|-------|--|--|
| | | <p>Grünflächen nicht vorwegzugreifen. Sollte im Zuge nachgeordneter Planverfahren in diese Strukturen eingegriffen werden, sind die zuständigen Träger und Behörden erneut zu beteiligen.</p> <p>Innerhalb des festgesetzten Baugebiets soll ebenfalls auf die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verzichtet werden, da der nachzuweisende Stellplatzbedarf vermutlich zur Unterbauung großer Grundstücksteile führen wird. Vor diesem Hintergrund sind der erforderliche Aufwand und die damit verbundenen Mehrkosten beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht ausreichend begründbar.</p> <p>Der Bebauungsplan führt durch die Verpflichtung zur dauerhaften Begrünung dieser Anlagen bereits zu einer Verbesserung der ökologischen Wertigkeiten im Gebiet, die vor dem Hintergrund der Eigentumsrechte zumutbar und begründbar sind.</p> |
| B3.10 | <p>Für einen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes auf Grünflächen ist dessen Schutz vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeiten sicherzustellen.</p> <p>Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>In den Bebauungsplan wird der folgende Hinweis aufgenommen:</p> <p>1. Hinweise für Baumbepflanzungen und zum Baumschutz Bei Pflanzarbeiten und Planungen ist die Richtlinie GW 125 „Baumbepflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten. Der zu erhaltene Baumbestand ist von Beginn der Baumaßnahmen bis zum Abschluss zu schützen. Folgende genannte Regelwerke, Richtlinien und Gesetze sind zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)2. RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen)3. FLL-Regelwerk (Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.)4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)5. Merkblatt: Baumschutz auf Baustellen6. Merkblatt DWA-M 162 <p>Bodenaufschüttungen im Wurzelbereich zu erhaltener Bäume sind unzulässig. Das Überfüllen des Bodens im Wurzelbereich ist ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson verwendet werden. Bei Baumaßnahmen ist der jeweilige Kronenbereich der Bäume zu schützen und zu erhalten (bei Einsatz eines Kranes etc.).</p> |

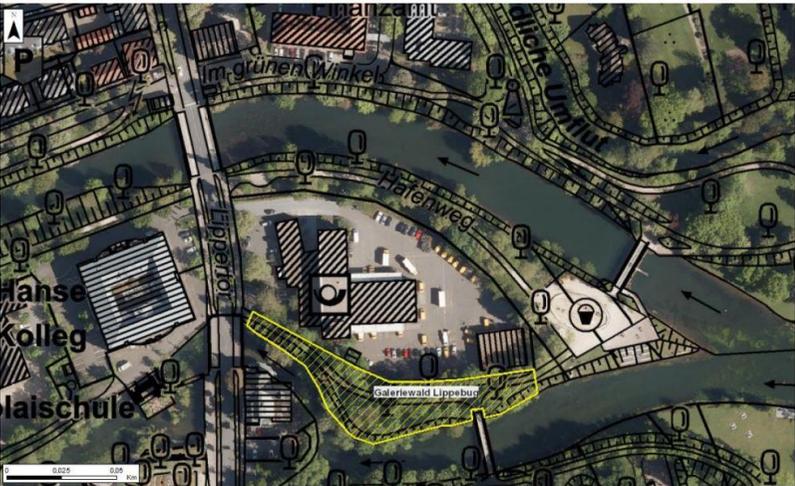
| | | |
|-------|--|--|
| B3.11 | Es ist eine Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt zu erarbeiten. Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung der Fläche ist allerdings nicht davon auszugehen, dass sich die Notwendigkeit ergibt, Biotopwertpunkte auszugleichen. | Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich liegt vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 314 führt zu einer Verbesserung der ökologischen Wertigkeiten im Plangebiet, sodass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden. |
| B3.12 | Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde - Planungsaufsicht. | Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| | | |
|------------|---|--|
| B4. | Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 15.07.2021 Abwägungsvorschlag | |
|------------|---|--|

| | | |
|------|--|---|
| B4.1 | Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Wir bitten Sie, uns über den weiteren Planungsstand zu informieren. | Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
|------|--|---|

| | | |
|------------|---|--|
| B5. | Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Schreiben vom 06.08.2021 Abwägungsvorschlag | |
|------------|---|--|

| | | |
|------|--|---|
| B5.1 | Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Regionalforstamt Soest-Sauerland, nachfolgend Stellung. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planbereich derzeit als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post/Poststelle“ dar. Im Rahmen der o.g. Änderung des FNP besteht das Ziel der künftigen Nutzung für die Wohnbebauung sowie weiterer Nutzungsmischung. In der kartenmäßigen Darstellung ergeben sich gemischte Bauflächen, die größtenteils (außer zur Straßenseite Lippertor) mit Grünflächen eingerahmt sind. Diese Grünflächen | Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
|------|--|---|

| | | |
|-------------|---|---|
| | <p>werden unterteilt in –Parkanlage- und –sonstige Grünfläche (mit z.B. Verkehrsgrün, Uferböschungen und Kleinstflächen-Parkanlagen).</p> | |
| <p>B5.2</p> | <p>Die nähere Betrachtung der südlichen baumbestandenen Grünbereiche in der Gemarkung Lippstadt, Flur 1, Flurstück 66 führt zu dem Ergebnis, dass es sich hier um Waldflächen im Sinne des Bundeswaldgesetzes handelt. Nach § 2 (1) Bundeswaldgesetz ist Wald im Sinne dieses Gesetzes jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen. Bedingt durch die Baumarten, Dichtstand der Bäume, Bestandesalter und Innenklima sowie Flächengröße der Baumbestockung ergibt sich die rechtliche Waldeigenschaft (s. Karte Anlage)</p>  | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>§ 2 Abs. 3 Bundeswaldgesetz ermöglicht es den Ländern andere Grundflächen dem Wald zuzurechnen und Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen sowie zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen vom Waldbegriff auszunehmen.</p> <p>Von dieser Möglichkeit macht der Landesgesetzgeber in §1 Abs. 2 Landesforstgesetz (LFoG) Gebrauch:</p> <p><i>(2) Wald im Sinne dieses Gesetzes sind nicht</i> <i>1. Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen und</i> <i>2. zu Wohnbereichen gehörende Parkanlagen.</i></p> <p>Der südlich der Post, entlang der Lippe gelegene Uferbereich ist eine der wenigen Parkanlagen in Kernstadtnähe und dient der Versorgung der in der Kernstadt lebenden Bevölkerung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen. Zu diesem Zweck sind in dem Bereich Aufenthaltsmöglichkeiten und Kunstinstallationen eingerichtet worden.</p> <p>Auch im Hinblick auf die Vernetzung innerstädtischer Grünflächen und die Anbindung des Grünen Winkels an die Stadt ist der gekennzeichnete Bereich von besonderer Bedeutung. Die vorhandenen Fuß- und Radwege werden stark frequentiert und bieten Passanten attraktive Alternativen zu den MIV-belasteten Hauptverkehrsstraßen.</p> <p>In diesen Funktionen soll der Bereich im Zuge der Entwicklung des Postgeländes gestärkt und ausgebaut werden. Die hierzu getroffene Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ beschreibt sowohl den heutigen Charakter der Fläche als auch die vorgesehene und auszubauende Nutzung. Der Erhalt der vorhandenen Bäume wird durch die Festsetzung nicht gefährdet.</p> <p>An dem Entwicklungsziel einer öffentlichen Grünfläche wird daher auf den Ebenen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan festgehalten.</p> |
| <p>B5.3</p> | <p>Entsprechend der Ziele und Grundsätze 7-3-1 bis 7-3-1- des LEP NRW ist Wald grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmsweise dürfen Waldbereiche für entgegenstehende Planungen und Maßnahmen nur dann in Anspruch genommen werden, wenn für die angestrebten Nutzungen ein Bedarf nachgewiesen ist, dieser nicht außerhalb des Waldes realisierbar ist und die Waldumwandlung auf das unbedingt</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angesprochenen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans sowie die genannte Genehmigung zur Umwandlung von Wald beziehen sich auf Waldflächen die im Regionalplan als solche dargestellt sind. Für die von diesem Bebauungsplan betroffenen Flächen stellt der Regionalplan jedoch Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dar.</p> |

| | | |
|------|--|--|
| | <p>erforderliche Maß beschränkt wird. Die Genehmigung einer Waldumwandlung soll gemäß den Regelungen des Bundeswaldgesetzes und des Landesforstgesetzes beispielsweise dann versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Wald in der Gemeinde einen geringen Flächenanteil hat, der in der Gemeinde Lippstadt bei 6,57 % liegt. Somit gehört die Gemeinde zu einer der waldärmsten Regionen in NRW.</p> | <p>Vor diesem Hintergrund ergeben sich aus der Festsetzung öffentlicher Grünflächen bzw. deren Darstellung im Flächennutzungsplan keine Konflikte zu den Zielen der Raumordnung.</p> |
| B5.4 | <p>Der Landesentwicklungsplan führt unter 4-2 im Grundsatz „Anpassung an den Klimawandel“ an, dass bei der Entwicklung eines Raumes vorsorgend der zu erwartenden klimatischen Änderungen die Auswirkungen zu berücksichtigen sind, wobei vor allem die Milderung von Hitzefolgen in Siedlungsbereichen durch Erhaltung von Kaltluftbahnen sowie innerstädtischen Grünflächen, Wäldern und Wasserflächen beachtet werden sollen. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans sieht den Erhalt der Grünflächen vor, gleichwohl erfolgt die Darstellung der in Rede stehende Waldfläche (entspr. der Darstellung in der 204. Änderung des Flächennutzungsplanes) als – Parkanlage-. Da sich der Bauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, ergeht der Hinweis der Änderung von –Parkanlage – zu „Wald“ auf dem in Rede stehenden Flurstück 66, soweit der FNP angepasst wird. Die Darstellung als Wald entspricht der forstrechtlichen Tatsache, schließt die vorliegenden Planungen jedoch nicht aus. In der Begründung (Teil 1) erfolgen unter 3.4. (Freiraum) dass der Erhalt hochwertiger, gesunder Bäume im Bauungskonzept zu berücksichtigen ist. Eine Bebauung ist auf der Waldfläche selbst nicht geplant und die Erstellung von Fuß- und Radwegen in Waldbereichen ist grundsätzlich möglich. Im Rahmen eines Freiraum- und Gestaltungskonzeptes kann der Waldbereich gut eingebunden werden, der grundsätzliche Erhalt der Waldbereiche ist planerisch dabei zu berücksichtigen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die 204. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.314 berücksichtigen die unter „4-2 Anpassung an den Klimawandel“ des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) genannten Grundsätze bereits. Dabei gehen insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Milderung von Hitzefolgen in Siedlungsbereichen über den Erhalt von Kaltluftbahnen sowie innerstädtischen Grünflächen, Wäldern und Wasserflächen hinaus, sodass sich der Bebauungsplan positiv auf das Mikroklima auswirken wird. Vor diesem Hintergrund ist die getroffene Festsetzung öffentlicher Grünflächen zur Erfüllung dieses Grundsatzes ebenso gut bzw. besser geeignet, als die empfohlene Festsetzung als Wald.</p> <p>Darüber hinaus kann der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ nicht entgegengehalten werden, dass hierdurch der Erhalt der vorhandenen Bäume gefährdet sei. Selbst wenn es sich bei der in Rede stehenden Fläche um Wald handeln würde, weist der Kommentar zum Baugesetzbuch (Schrödter (Hrsg.), 2019: Baugesetzbuch.9.Auflage.S.661) explizit darauf hin, dass der Schutz einer Waldfläche aus städtebaulichen Gründen, etwa als Naherholungsgebiet, durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB erfolgen kann.</p> <p>Andersherum würde die Darstellung bzw. Festsetzung als Wald die Möglichkeiten zur Entwicklung einer nutzbaren Freifläche mit entsprechenden Angeboten erheblich erschweren.</p> <p>Durch die Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die öffentlichen Freiflächen räumlich zu sichern und qualitativ aufzuwerten. Das bestehende öffentliche Interesse an der Qualifizierung dieser Flächen als nutzbare Parklandschaft überwiegt in der Gewichtung der Belange die Anregungen zur Ausweisung der Flächen als Wald. Insbesondere, weil der Erhalt vorhandener Bäume, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht im Konflikt mit den Zielen dieser Bauleitplanung steht.</p> <p>Aus diesen Gründen soll an der Darstellung bzw. Festsetzung „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ festgehalten werden.</p> |

| B6. | LWL - Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 23.07.2021 | Abwägungsvorschlag |
|------|---|--|
| B6.1 | <p>Der im Rahmen des Punktes 1.1 des Begründungsschreibens zum Bebauungsplan Nr. 314 „Post-Lippertor“ gegebenen historischen Einordnung des ausgewiesenen Planungsgebietes ist grundsätzlich nichts Wesentliches hinzuzufügen, jedoch sei eine Konkretisierung erlaubt. Wie an der genannten Stelle dargelegt befanden sich innerhalb des ausgewiesenen Areals 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.</p> <p>Der zur Beurteilung vorliegende Planungsbereich 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 (zu den Namen vgl. Karte Wachstumsphasen im Städteatlas Hamm; außerdem sei verwiesen auf Gunter Hagemann, Die Festung Lippstadt. Denkmalpflege und Forschung in Westfalen 8, Bonn 1985). Dabei ist jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen, dass es hierbei zu Überschneidungen kommt. Untertägig erhaltene Reste der frühneuzeitlichen Befestigung Lippstadts konnten bereits im Rahmen früherer Untersuchungen dokumentiert werden (etwa in den 2019er Jahren im Bereich der Ludwigsredoute und im Bereich des Südertores) und lieferten neue und weitergehende Erkenntnisse zur frühneuzeitlichen Befestigung Lippstadts. Besonders zeigte sich in diesem Zusammenhang aber auch eine teilweise hervorragende Befunderhaltung – u.a. konnten dabei Reste von Flechtwerkzäunen erfasst werden. Aufgrund der innerhalb des Planungsgebietes basierend auf</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Wie in der Stellungnahme beschrieben, können die Belange des Denkmalschutzes erst bei Vorlage eines konkreten Um- bzw. Neubauvorhaben, das mit Eingriffen in den Boden verbunden ist, ermittelt und ausgewertet werden. Aus diesem Grund wird die vom LWL vorgeschlagene Vorgehensweise in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Der bereits bestehende Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern wird durch folgenden Text ersetzt und als Hinweis für nachfolgende Genehmigungsverfahren aufgenommen:</p> <p><i>„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.“</i></p> <p>Die Vorgehensweise wurde mit dem LWL-Archäologie abgestimmt.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>den Lagekriterien gegebenen Erhaltungsbedingungen für den organischen Bodenbefund kommt ihm auch in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zu.</p> <p>Die hier kurz angerissenen Fakten zeigen, dass es sich somit bei dem angesprochenen Areal grundsätzlich um einen archäologisch sensiblen Bereich handelt, in dem bei Bodeneingriffen mit umfassender und u.U. tiefgreifender Bodendenkmalsubstanz von hoher Güte zu rechnen ist.</p> <p>Auf Basis dessen ist im Rahmen von Um- und Neubauvorhaben innerhalb des ausgewiesenen Bereiches – sofern diese mit Bodeneingriffen verbunden sind - grundsätzlich von der Notwendigkeit (bauvorgreifender) archäologischer Dokumentationsmaßnahmen auszugehen, deren Art und Umfang (u.U. auch in Form einer stratigraphischen Flächengrabung) sich nach den jeweiligen Ausführungsplänen richten. Im Falle einer Konkretisierung solcher Vorhaben ist daher eine Kontaktierung der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsflächen und –tiefen, im Falle eines Abbruchs von bestehender Bebauung incl. vorhandener Unterkellerung) und die Durchführung eines Ortstermins unerlässlich.</p> <p>Der genannte Ortstermin ist mit Herrn Prof. Dr. Baales (Tel.: 02761/93750, Mail: Michael.Baales@lwl.org) abzustimmen. An dem Ortstermin wird auch ein Vertreter des Fachreferates für Mittelalter- und Neuzeitarchäologie der LWL-Archäologie für Westfalen teilnehmen. Im Rahmen dessen kann auch festgelegt werden, ob die archäologische Begleitung der in Verbindung mit den Maßnahmen stehenden Arbeiten von der LWL-Archäologie für Westfalen oder einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden wird.</p> <p>Für Rückfragen in dieser Sache steht die LWL-Archäologie für Westfalen selbstverständlich zur Verfügung.</p> <p>Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 29 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Diese Stellungnahme umfasst dabei nicht eventuell vorgetragene Belange bzw. Bedenken seitens der LWL-Baudenkmalpflege.</p> | |
|--|--|

| B7. | Stadt Lippstadt: Fachdienst Brandschutz/Rettungsdienst, Schreiben vom 18.07.2021 | Abwägungsvorschlag |
|------|--|---|
| B7.1 | <p>Gegen die Maßnahme bestehen unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.</p> <p>1. Einhaltung von Hilfsfristen</p> <p>Es handelt sich hierbei um die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Auf Grundlage des aktuell gültigen Brandschutzbedarfsplanes der Stadt Lippstadt von 2018 sieht die Brandschutzdienststelle keinen Handlungsbedarf bezogen auf eine, die Gefahrenabwehr betreffende, erneute Beurteilung / Anpassungen an die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| B7.2 | <p>2. Vorhaltung von Feuerwehrfahrzeugen, insbesondere von Hubrettungsfahrzeugen</p> <p>Die Feuerwehr der Stadt Lippstadt verfügt über zwei Kraftfahrdrehleiter zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges. Daher ändert sich aus Sicht der Brandschutzdienststelle an der Notwendigkeit zur Beurteilung dieses Punktes nichts.</p> | |
| B7.3 | <p>3. Zufahrt für die Feuerwehr</p> <p>Der vorgesehene Fuß- und Radweg, der Außen um die Halbinsel verläuft, ist als Feuerwehrumfahrt auszubilden. Von dieser Umfahrt sind Einfahrten in das Gebäudeensemble vorzusehen.</p> <p>Es sind auf dem Gelände entsprechend den Gebäudeklassen Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Kraftfahrdrehleiter in ausreichender Anzahl vorzusehen und mit der Brandschutzdienststelle im Detail abzustimmen.</p> <p>Alternativ zu den Aufstellflächen können zwei baulichen Rettungswegen pro Nutzungseinheit realisiert werden. Weiter ist auf eine ausreichende Traglast gem. § 127 SBauVO NRW der Tiefgaragendecke für Großfahrzeuge der Feuerwehr mit einer Gesamtmasse von 16t bzw. 10t Achslast zu achten.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Um die Erschließung des Plangebiets zu sichern und die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes erfüllen zu können, wurde gemeinsam mit dem Fachdienst Brandschutz/Rettungsdienst ein mögliches Brandschutzkonzept erarbeitet.</p> <p>Um jedoch, wie in der Stellungnahme zunächst vorgeschlagen, eine vollständige Umfahrt des gesamten Baugebiets zu vermeiden, sollen Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausgehend vom Hafenswegs geschaffen werden. Hierdurch kann vermieden werden, dass in die eng bewachsenen Strukturen des Lippeufers eingegriffen werden muss. Durch Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „F+R+VE“ und „F+R+FW“ ist planungsrechtlich gesichert, dass ein funktionsfähiges Brandschutzkonzept innerhalb der privaten Bauflächen nachgewiesen werden kann.</p> <p>Die Einhaltung darüber hinausgehender Anforderungen an Feuerwehruzufahrten ist im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p> |

| | | |
|------|---|---|
| | <p>Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes ist grundsätzlich der § 5 BauO NRW einzuhalten. Hierbei ist auf die Auslegung der Straßen und Flächen für die Feuerwehr gem. der Musterrichtlinie – Flächen für die Feuerwehr zu achten.</p> | |
| B7.4 | <p>4. Löschwasserversorgung</p> <ul style="list-style-type: none">• Bereitstellung von Löschwasser Gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) des Landes Nordrhein-Westfalen stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher.• Dimensionierung der Löschwasserleitungen Die Brandschutzdienststelle hält es für erforderlich, dass für diesen Bereich/Erweiterung des BP 314 eine, gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung Gas- und Wasserfaches (DVGW), Löschwasserversorgung bereitgestellt wird, die eine Entnahme von mindestens 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden sicherstellt.• Löschwasserentnahmemöglichkeiten Zulässig sind aus Sicht der Brandschutzdienststelle:<ul style="list-style-type: none">- Überflurhydranten (ÜFH) gemäß DIN 14384- Unterflurhydranten (UFH) gemäß DIN 14339- Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserteiche oder unterirdische Löschwasserbehälter) gemäß DIN 14210 oder DIN 14230• Entfernung zu Löschwasserentnahmestellen Geeignete Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis (Radius) von 150 m um den Bereich sicherzustellen. <p>Hinweis: Dieser Umkreis gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z.B. Bahntrassen oder mehr streifige Schnellstraßen sowie, große lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| B8. | Stadtwerke Lippstadt GmbH, Schreiben vom 15.07.2021 | Abwägungsvorschlag |
|------------|---|--|
| B8.1 | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadtwerke Lippstadt GmbH weisen Frühzeitig daraufhin, das im gesamten Bereich des Bebauungsplanes Versorgungsleitungen liegen. Diese sind Aufgrund der Lage der Fläche nicht so einfach zu verlegen und sollten bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden.</p>  | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Belange wurden mit den Stadtwerken abgestimmt.</p> <p>Die im Plangebiet liegenden und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans überplanten Leitungen stehen in direktem Zusammenhang mit dem Postgebäude und dieser Nutzung. Die Erforderlichkeit dieser Leitungen entfällt, sobald die heutige Nutzung aufgegeben und die Gebäude und baulichen Anlagen zurückgebaut werden.</p> <p>Darüber hinaus ist eine Überbauung der im öffentlichen Bereich liegenden Leitungen aufgrund der planerischen Festsetzung öffentlicher Grünflächen nicht zu erwarten. Die Funktion bzw. die uneingeschränkte Zugänglichkeit dieser Leitungen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.</p> |
| B9. | Vodafone NRW GmbH, Schreiben vom 04.08.2021 | Abwägungsvorschlag |
| B9.1 | <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

C) Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

| C1. | Bürger 1 (ID: 21730); Schreiben vom 03.05.2022 | Abwägungsvorschlag |
|------|--|--|
| C1.1 | <p>Ich erinnere daran, dass der Rat der Stadt Lippstadt m. Wissens seit den 70er Jahren die Lippeinsel Nutzungen vorbehalten hat, die von erheblicher Bedeutung und Nutzen für die Öffentlichkeit waren.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| C1.2 | <p>Angesichts der hohen qualitativen Ansprüche, die laut Begründung des Bebauungsplanes an die Umsetzung des Planes gestellt werden, ist das Bebauungsplanverfahren zur Durchsetzung eines privatwirtschaftlichen Investitionsvorhabens das falsche Werkzeug. Der Bebauungsplan eröffnet durch seine „Spielräume“ Möglichkeiten, die den städtischen Leitzielen für eine verträgliche Einbindung entgegenstehen können, also: nicht zu ihrer konkreten Sicherung beitragen.</p> <p>Die Umsetzung städtischer Ziele kann nur durch einen Vorhaben- und Entwicklungsplan in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag erreicht und auch gesichert werden.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan zielt nicht auf die Umsetzung eines privatwirtschaftlichen Investitionsvorhabens ab. Viel mehr sichert der Bebauungsplan die öffentlichen Interessen an der Entwicklung des Postgeländes vor dem Hintergrund der Interessen der Eigentümerin.</p> <p>Zur Sicherung der öffentlichen Interessen wurde daher bereits 2015 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst und 2021 eine Veränderungssperre erlassen. Der Verzicht zur städtebaulichen Ordnung des Plangebiets durch die Mittel der Bauleitplanung hätte an dieser Stelle eine nicht vorhersehbare Entwicklung ermöglicht.</p> <p>Die Entwicklung des Postgeländes durch Aufstellung eines Bebauungsplans zu steuern, ist somit in erster Linie ein öffentliches Interesse. Auch wenn in dieser Planung die Entwicklungsabsichten des Eigentümers berücksichtigt wurden, hat sich die Eigentümerin nicht als Vorhabenträger dieser gemeinsamen Planung erklärt.</p> <p>Aus diesem Grund ist es unerheblich, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB weniger „Spielraum“ und mehr Möglichkeiten zur Feinsteuerung erlaubt hätte, da die hierzu erforderlichen Voraussetzungen an dieses Instrument gem. § 12 BauGB hinsichtlich des Vorhabenträger (...<u>bereit und in der Lage</u>...) nicht gegeben waren bzw. sind.</p> <p>Hinzukommt, dass infolge der laufenden Veränderungssperre sowie der damit verbundenen Fristen gem. § 17 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss, sodass auf die Bereitschaft der Eigentümerin (s. § 12 BauGB) nicht gewartet werden kann.</p> <p>Aufgrund dieser Umstände stellt der Vorhaben- und Erschließungsplan für dieses Verfahren keine Alternative dar.</p> <p>Da also ein Angebotsplan aufgestellt wird, liegt es in der Natur der Sache, dass sich der Bebauungsplan auf solche Festsetzungen beschränkt, die insbesondere zur Sicherung der städtebaulichen Qualität erforderlich sind und die vor dem Hintergrund der Eigentumsrechte der Eigentümerin zu begründen sind.</p> |

| | | |
|-------------|---|--|
| <p>C1.3</p> | <p>Es ist also nicht auszuschließen, dass durch den Satzungsbeschluss lediglich Baurecht geschaffen wird, das, wie im Fall der Geschäftshäuser am Südertor, weiter am Markt gehandelt wird und im Ergebnis städtebaulich von den ursprünglichen Zielen stark abweicht.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Da für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 314 kein Bebauungsplan besteht, ist die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich bislang nach den §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen. Bereits 2015 war sich die Politik bewusst, dass sich für den Standort ein Transformationsprozess abzeichnete und sich hierdurch die Möglichkeit ergab, eine zukunfts-fähige und situationsgerechte Folgeentwicklung planungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu wurde bereits 2015 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst. Spätestens durch die Bauvoranfrage zur Errichtung eines „Wohn- und Geschäftshaus“ wurde die Erforderlichkeit zur städtebaulichen Ordnung des Plangebiets durch die Mittel der Bauleitplanung begründet.</p> <p>Mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 314 würde der Rat der Stadt Lippstadt klare Regelungen bezüglich der Ausnutzbarkeit des Grundstücks schaffen, die bislang nicht bestehen.</p> <p>Eine mögliche Weiterveräußerung des Grundstücks und eine damit verbundene Bauverzögerung lässt sich auf Ebene des Bebauungsplans nicht regeln. Jedoch würden etwaige Grundstücksverkäufe anhand der planungsrechtlichen Möglichkeiten bemessen werden. Aufgrund der entsprechenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den festgesetzten Baufeldern sind die Möglichkeiten zur Bebaubarkeit und anschließenden Nutzung der Fläche so geregelt, dass die städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele auch im Falle einer Veräußerung gesichert sind.</p> |
| <p>C1.4</p> | <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes burden der Öffentlichkeit Kosten bzw. Lasten auf, die zweifelsfrei vom Investor zu tragen sind (die äußere Erschließung mit Rettungs- und Entsorgungstrasse über den Hafenweg) und greift durch Umfang, Höhe und Tiefe (Bodeneingriff) derart in das Gelände ein, dass ohne zwingende Gründe die Wertigkeit des Erholungsraumes entlang des Hafenweges, entlang des Südrandes und der östlichen Spitze erheblich und nachhaltig herabgesetzt wird.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sofern ein Ausbau bzw. die Qualifizierung des Hafenwegs erforderlich werden, stehen diese Maßnahmen in direktem Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets, sodass entsprechende Erschließungsbeiträge erhoben und auf den Eigentümer umgelegt werden können. Überdies wird die Erschließung, im Rahmen eines Erschließungsvertrags, mit dem Investor geregelt. Innerhalb des Vertrags werden sowohl die Kostenübernahme zur Herstellung als auch die Querschnitte sowie optische Gestaltung der Erschließung vereinbart. Zudem beinhaltet diese Regelungen für die laufenden Kosten für Pflege und Betrieb. Unabhängig von den Erschließungsbeiträgen liegen die Kosten für die Erschließung des Plangebiets somit vollständig beim Investor.</p> <p>Im Rahmen der Planung sind unterschiedliche Erschließungsvarianten geprüft und untereinander abgewogen worden. Indem der Bebauungsplan den Hafenweg als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festsetzt, sind die Belange des Brandschutzes und der Abfallbeseitigung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nachweislich behandelt worden. Ausgehend</p> |

| | | |
|------|---|--|
| | | <p>von dieser Verbindung wird ein Brandschutzkonzept begünstigt, nach welchem Rettungsfahrzeuge im Brand- und Rettungsfall in das Innere des Baugebiets einfahren könnten. Hierdurch kann eine ansonsten erforderliche Umfahrt um das gesamte Baugebiet vermieden werden, sodass insbesondere entlang des Lippeufers weder öffentliche noch private Zuwegungen erforderlich sein werden.</p> <p>Bei dem nördlich im Plangebiet liegenden Hafenweg handelt es sich um eine bestehende Fuß- und Radwegeverbindung, welche im Zuge der Erschließung bestehen bleibt und ggf. aufgewertet wird. Zudem besteht eine Zufahrt zum ansässigen Logistikbetrieb über den derzeit Fahrzeug- und Rangierbewegungen, Kundenverkehre sowie Verladetätigkeiten abgewickelt werden. Dies mindern bereits im Bestand die Aufenthaltsqualität an dieser Stelle. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird dem entgegengewirkt, da das Einfahren lediglich für bestimmte Fahrzeuge (Feuerwehr, Rettungsdienst, Abfallbeseitigung, Umzüge) gestattet ist.</p> <p>Ergänzend dienen die Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen des westlichen und östlichen Baukörpers dazu, dass in diesen Bereichen Angebote entstehen können, die einen Mehrwert für die Aufenthalts- und Erholungsfunktion der angrenzenden Räume darstellen.</p> <p>Mit der Festsetzung der „öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Platz“ entsteht im südöstlichen Bereich des Vorhabengebiets ein öffentlich zugänglicher Eingang zum Grünen Winkel. Durch eine entsprechende Gestaltung mittels Stadtmöbeln und Grünelementen fungiert dieser ebenfalls als qualitativer Aufenthaltsort. Zudem kann durch diese Festsetzung der bestehende und schlecht einsehbare Abschluss des Fahrradweges entlang der Lippe, aufgewertet und sinnvoll an den bestehenden Straßenraum angebunden werden.</p> |
| C1.5 | Die Verkehrserschließung des Baublockes ist nicht ausgereift überlegt, widersprüchlich und konfliktrichtig. | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Erschließungskonzept zur Abwicklung des durch das urbane Gebiet bedingten Verkehrs setzt an der heutigen Zufahrt zum Grundstück an. An dieser Stelle ist ein orthogonaler Anschluss an die Straße „Lippertor“, sowie die damit verbundenen Möglichkeiten zur Einsichtnahme in den Straßenraum gegeben. Besucher- und Anwohnerverkehre werden von hieraus einer Tiefgarage zugeführt, sodass diese im gesamten Plangebiet nicht sichtbar werden bzw. nicht zu Beeinträchtigungen des Plangebiets und der öffentlichen Grünflächen führen. Durch diese Regelung werden ruhige sowie qualitativ hochwertige Innenhöfe geschaffen.</p> <p>Für Verkehre, die nicht unterhalb der Geländeoberfläche abgewickelt werden können (Feuerwehr, Rettungsdienst, Abfallbeseitigung, Umzüge) bereitet der Bebauungsplan die Nutzung des Hafenwegs im Sinne einer Mischverkehrsfläche vor. Am östlichen Ende dieser Fläche ist eine platzartige Aufweitung vorgesehen, sodass auch größere Fahrzeuge in einem Zug wenden können, um Unfällen beim Zurücksetzen vorbeugen zu können.</p> |

| | | |
|-------------|--|--|
| | | <p>Auf Verkehrsflächen, auf denen der motorisierte Verkehr eine untergeordnete Rolle spielt, ist die Trennung der Verkehrsarten lange überholt und zur Lösung potenzieller Konflikte nicht zeitgemäß. Insbesondere im Hinblick auf die Mobilitätswende gilt es solche Verkehrsflächen im Sinne der verträglichen, gemeinschaftlichen Nutzung sämtlicher Verkehrsarten zu gestalten. Nicht zuletzt kann durch die Multicodierung solcher Anlagen zusätzliche Flächenversiegelungen vermieden werden und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen.</p> <p>Überdies kann mit der Entscheidung für die nun festgesetzte Erschließung eine maßvolle städtebauliche Dichte auf der Lippeinsel erzielt werden. Ferner können im Rahmen dieser Nachverdichtung vorhandene Infrastrukturen genutzt werden.</p> <p>An den Stellen des Plangebiets (Lippeufer), an denen eine verkehrliche Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Straßenraum konfliktträchtig ist, setzt der Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot fest. Hierdurch werden die Beeinträchtigungen bestehender, auch überregionaler Radwege vermieden.</p> |
| <p>C1.6</p> | <p>Laut Plan gibt es nur eine Zufahrtsmöglichkeit nördlich des geplanten Gebäudes am Lippertor. Diese grenzt unmittelbar an die geplante Wohnstraße im Verlauf des Hafengeweges. Verkehrstechnisch ist dies äußerst unglücklich für alle Verkehrsarten. Es ist daher zu erwarten, dass mit der Umsetzung der Planung eine gemeinsame Zufahrt am Hafengeweg entsteht. <u>Der Hafengeweg ist für jedermann befahrbar.</u></p> <p>Sofern hier an der nördlichen Bauzeile Ziele für den Verkehr gebaut werden (z.B. eine Rechtsanwaltskanzlei, ein kleines Geschäft oder ein Dienstleister, können hier laut Plan auch „ausnahmsweise“ ebenerdige Stellplätze angelegt werden (Als Ausnahme wurden Anwohner und Besucher definiert).</p> <p>Insofern stimmt die Begründung nicht, hier sei nicht mit Verkehr zu rechnen (kein Zufahrtsverbot, kein genereller Ausschluss von Parkplätzen).</p> <p>Zielverkehre fahren das Gelände an a) soweit sie in die Tiefgarage wollen und b) soweit sie die „Ausnahme-Parkplätze“ im Gelände suchen.</p> <p>Zu diesem Zweck wird aber in der zentralen Achse der Bebauung eine gegenläufige Fahrbahn benötigt, die auch als Rettungsweg und Zufahrt für die Versorgungsfahrzeuge dienen kann.</p> <p>Dann wäre die „Wohnstraße“ am Hafengeweg überhaupt nicht notwendig.</p> <p><u>Anregung</u></p> <p>Festsetzungen ändern und konkretisieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für jede Wohnung Stellplätze in der Tiefgarage vertraglich festlegen | <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Begründung wird hinsichtlich der Ausnahme zu oberirdischen Stellplätzen präzisiert.</p> <p>Die genannte Zufahrtsmöglichkeit zum Baugebiet setzt auf der heutigen Erschließungssituation des Plangebiets auf. Im nördlichen Bereich der Straße „Lippertor“ schließen bereits heute sowohl das Postgelände als auch der Fuß- und Radweg entlang des Hafengeweges an die Straße an.</p> <p>Städtebaulich ermöglicht diese nördliche Zufahrtssituation ein durchgehendes straßenbegleitendes Gebäude entlang der Straße Lippertor. Dieses wirkt raumbildend und soll zugleich noch eine Lärmschutzfunktion im Hinblick auf die sich östlich anschließenden Wohnnutzungen erfüllen.</p> <p>Die planungsrechtliche Festsetzung des Hafengeweges als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger + Radfahrer + Ver- und Entsorgung“ öffnet diese Fläche nur für bestimmte Verkehrsarten. Eine Nutzung durch Anwohner wird hier bewusst ausgeschlossen, so dass keine Wohnstraße vorbereitet wird.</p> <p>Es ist richtig, dass laut Bebauungsplan ausnahmsweise auch ebenerdige Stellplätze angelegt werden können. Es ist selbstredend, dass diese Stellplätze auch erreichbar sein müssen.</p> <p>Diese Festsetzung soll sich aber bewusst nur auf einen bestimmten Nutzerkreis beziehen und auf Ausnahmen beschränken. In erster Linie wird angestrebt, dass innere Verkehrsaufkommen des MU-Gebiets zugunsten der Wohn- und Aufenthaltsqualität so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Aufgrund der planungsrechtlichen Einschränkungen hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind keine zusätzlichen, über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehenden vertraglichen Regelungen erforderlich, da sich der aus den Anforderungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018 i.V.m. der Stellplatzverordnung</p> |

| | | |
|-------------|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Die zentrale Erschließung festlegen und für Rettung und Versorgung auslegen • Den Hafengeweg als Fuß- und Radweg festsetzen | <p>NRW) ergebende Stellplatzbedarf, abgesehen von den oben beschriebenen Behindertenparkplätzen, nur innerhalb der Tiefgarage nachgewiesen werden kann.</p> <p>Unabhängig von den Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Brandschutzkonzept durch die Eigentümerin vorzulegen sein, welches sich auf die Bewegungs- und Aufstellflächen innerhalb des Baugebiets auswirken wird. Da der Bebauungsplan hier geeignete Schnittstellen vorbereitet, sind weitergehende Regelungen auf dem privaten Grundstück zu diesem Zweck nicht erforderlich und sollen bewusst der Eigentümerin überlassen werden. Insbesondere, da sich oberirdische Aufstell- und Bewegungsflächen direkt auf die Tragfähigkeit und damit die Kosten der Tiefgarage auswirken, trifft der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen.</p> <p>Darüber hinaus soll auf die Festsetzung einer zentralen Achse auch verzichtet werden, da ansonsten an der Nahtstelle zwischen Plangebiet und öffentlichem Straßenraum „Lippertor“ ein zusätzlicher Anschlusspunkt geschaffen wird, der genau mittig zwischen den bereits vorhandenen Schnittstellen zwischen Hafengeweg / Lippertor und Lippeufer / Lippertor liegen würde. Hierzu müsste zudem der straßenbegleitende Baukörper durchbrochen bzw. in zwei Gebäude aufgeteilt werden. Hierdurch würden die gewünschten Effekte, einer straßenbegleitenden Bebauung und die Möglichkeit diesen Raum durch aktiven Erdgeschossbesatz zu begleiten, jedoch abgeschwächt. Eine solche Öffnung würde anschließend die vorhandene Lärmbelastung auf der Straße Lippertor bis weit in die östlichen Flächen tragen. Die schallschützende Wirkung, die der Baukörper entlang der Straße erfüllen soll, wäre somit nicht gegeben, wodurch sich sowohl die Wohnqualität als auch die Aufenthaltsqualität im Quartiersverschlechtern würde.</p> <p>Falls im Rahmen der Realisierung des Quartiers weitere, innere Erschließungen in einer erforderlichen Ausprägung entstehen, kann auch auf den Ausbau der nördlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verzichtet werden. Der Bebauungsplan sichert hier lediglich entsprechende Erschließungsmöglichkeiten zu.</p> <p>Der Hafengeweg wird im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg festgesetzt. Darüber hinaus muss dieser – vor allem im westlichen – Teil allerdings auch Sonderverkehre (Ver- und Entsorgung, Feuerwehr und Rettungsdienste aufnehmen. Diese Entscheidung wird zugunsten der Qualität sowie der ökonomischen Effizienz des privaten Wohnquartiers „Lippe-Insel“ getroffen. Aufgrund der festgelegten Breite (ca. 9 Meter) des westlichen Teils der Verkehrsfläche, bestehen jedoch auf der Umsetzungsebene Möglichkeiten der ansprechenden Gestaltung und / oder auch der Trennung der verschiedenen Verkehrsarten.</p> |
| <p>C1.7</p> | <p>S.7 – Dritter Absatz der Begründung: „aus einer städtebaulichen, freiraumplanerischen Perspektive lässt an dieser Stelle einen städtebaulichen Bruch erkennen“</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Gänze lautet der zitierte Satz aus der Begründung: „Die Betrachtung der geschilderten Bestandssituation aus einer städtebaulichen, freiraumplanerischen Perspektive lässt an dieser</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Dieser Textabschnitt lässt m.E. nicht erkennen, worauf sich die Bewertung bezieht, auf die Post oder den wenigen Freiraum, der hier jenseits der Post verblieb.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Unkonkrete Formulierungen ersetzen und die Festsetzungen zu Städtebau und Freiraum abgewogen begründen | <p><i>Stelle einen städtebaulichen Bruch erkennen (s. Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 314 „Post Lippertor“ 2022, S.37).“</i> Damit bezieht sich der einleitende Satz zu Kapitel 1.2 zunächst auf die Beschreibungen des Plangebiets im vorangegangenen Kapitel 1.1. der Begründung.</p> <p>In diesen Erläuterungen wird darauf hingewiesen, dass die gewerbliche Nutzung des Standorts von den auf der Lippeinsel ansonsten vorzufindenden, am Gemeinbedarf orientierten Nutzungen abweicht und somit ein Fremdkörper in der Umgebung darstellt. Auch im Hinblick auf die vorhandenen, freiräumlichen Qualitäten und Potenziale wird deutlich, dass die aktuelle Nutzung weder einen sinnvollen Beitrag zu diesen Qualitäten liefert noch eine Nutzung ist, die einen Mehrwert aus einer solch attraktiven Umgebung zieht. Aus dieser Gegenüberstellung von Postgelände und umgebendem Landschaftsraum wird ebenfalls ersichtlich, dass der hohe Versiegelungsgrad bedingt durch die erforderlichen Verkehrs- und Stellflächen sowie die baulichen Anlagen und Gebäuden einen Bruch zu dem ansonsten grünen Erscheinungsbild des Plangebiets darstellt. Am stärksten wird dieser Bruch in Form der Einfriedung des Geländes erlebbar, der zu einem strikten Nebeneinander statt eines sinnvollen Miteinanders dieser unterschiedlichen Bereiche führt.</p> <p>Weiter zeigt sich, so auch in der Begründung beschrieben, dass die Verkehrssituation (Einrichtungsverkehr) den Betrieb erheblich erschwert und zu einer Vielzahl vermeidbarer Ziel- und Quellverkehre im Bereich der historischen Altstadt führt.</p> <p>Im Kapitel 1.2. wird dann zusammengefasst, dass <i>„Aufgrund der ungenutzten freiräumlichen Potenziale sowie der fehlenden Berücksichtigung der Bedeutung des Plangebiets als Bestandteil der historischen Altstadt und des gesamtstädtischen Freiraumsystems (...) im Falle der Bestandssituation von einer Fehlnutzung des Standortes gesprochen werden [muss] (S. 8)“</i>.</p> <p>Anschließend wird dann noch auf die Ergebnisse des integrierten Handlungskonzepts für die Altstadt der Stadt Lippstadt (IHK Altstadt) hingewiesen, in dem bereits 2011 die Fehlnutzung des Standorts beschrieben wurde.</p> <p>Im Rahmen der Kapitel 3 und 4 wird mehrfach auf die Zusammenhänge von Städtebau und Freiraum hingewiesen und der gegenseitige Nutzen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans beschrieben. Die hierzu getroffenen Festsetzungen werden dann im Kapitel 5 begründet und abgewogen. Zum Beispiel im Rahmen folgender Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none">• 5.1.1. Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO• 5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)• 5.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)• 5.2.3. Zahl der Vollgeschosse• 5.2.4. Höhe baulicher Anlagen• 5.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen• 5.4.1. Verkehrsflächen |
|--|---|

| | | |
|-------------|---|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • 5.4.2. Grünflächen • 5.8.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft • 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 • 5.10.1. Dachform und Dachneigung |
| <p>C1.8</p> | <p>S.8 – Zweiter Absatz der Begründung: <i>„Gleichzeitig sollen die wirtschaftlichen Interessen des Flächeneigentümers gewahrt werden. Um diese Entwicklung planungsrechtlich zu sichern,“</i></p> <p>Hier wird zum Anfang gleich geklärt, dass nicht einmal im Ansatz über eine ausgewogene Entwicklung der beiden Nutzungen nachgedacht wurde. Die Festsetzung der Tiefgarage und der überbaubaren Fläche greift im mittleren südlichen Abschnitt ohne zwingende Gründe so weit in die Kronenbereiche der Bäume ein, dass der Wurzelbereich unter der befestigten Hoffläche in Folge der Abgrabung schweren Schaden nimmt. Damit wird die Baumkulisse, die an anderer Stelle als zu schützen beschrieben wird, voraussichtlich fallen.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduzieren der überbaubaren Flächen im Osten, Zurücknehmen der Baugrenzen im Süden und Erschließung des Gebietes zu Lasten der Baugruppe. | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p><i>„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 (s. Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 314 „Post Lippertor“ 2022, S.8)“.</i></p> <p>Im Gesamtkontext der Zitation wird deutlich, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowohl die öffentlichen Interessen als auch die durch Art. 14 des Grundgesetzes geschützten Eigentumsrechte im Zuge der Planaufstellung berücksichtigt und abgewogen werden sollen. Die Entwicklung einer städtebaulichen Planung, die durchaus stark konkurrierende Interessen und Belange versucht zu vereinen, ist somit erklärtes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans. Dass den öffentlichen Interessen grundsätzlich ein hoher Stellenwert beigemessen wurde bzw. wird, ist u.a. auch dadurch dokumentiert, dass zur Sicherung dieser Interessen eine Veränderungssperre erlassen und die Eigentümerin temporär in ihren Rechten eingeschränkt wurde.</p> <p>Das Ausarbeiten und Aushandeln der Verhältnisse zwischen Bebauung und Freiraum sowie privater und öffentlicher Flächen waren bereits zu Beginn der Planungen die zentralen Elemente bei der Entwicklung des Bebauungsplans. Dies ist unter anderem anhand unterschiedlicher Entwicklungsszenarien belegt, die bereits am 13.09.2018 im Gestaltungsbeirat der Stadt Lippstadt beraten und anschließend am 22.11.2018 im Stadtentwicklungsausschuss öffentlich vorgestellt wurden. Auch aus den in diesem Zusammenhang entstandenen Leitlinien einer städtebaulich-, freiraumplanerischen Entwicklung der Post-Halbinsel ist die Relevanz dieser Verhältnisse und die Beschäftigung mit diesen nachgewiesen. Z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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.</i> • <i>Zum anderen ist es die Erlebbarkeit, sich auf einer Flussinsel zu befinden, die durch Blick- und Sichtbeziehungen zwischen den beiden Uferbereichen ermöglicht wird.</i> |

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

(Erweiterte Leitlinien einer städtebaulich-, freiraumplanerischen Entwicklung der Post-Halbinsel, Beschluss SEA vom 27.08.2020)

Sowie:

- *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/ Gebäudemüsen so beschaffen sein, dass sie keine erneute Barriere im Gebiet darstellen.*
- *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.*
- *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.*

(Entwicklungsgrundsätze für das Postgelände am Lippertor, Beschluss SEA vom 22.11.2018)

Eine „ausgewogene Entwicklung“ von Bebauung und Freiraum, wie in der Stellungnahme beschrieben, muss und soll sich daher nicht in gleichen Flächenanteilen niederschlagen. Vielmehr geht es darum, dass sowohl das Postgelände und der Freiraum durch Aufstellung des Bebauungsplans eine Aufwertung erfahren und voneinander profitieren können.

| | | |
|------|---|--|
| | | <p>In diesem Zusammenhang wird stattdessen das Potenzial des Postgeländes als innerstädtische Entwicklungsfläche anerkannt und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer geeigneten Folgenutzung zugeführt werden, sodass innerstädtischer Wohnraum mit kurzen Wegen zu den alltäglichen Bedarfen entstehen kann. Der Bebauungsplan bereitet somit eine attraktive Alternative zu den MIV-orientierten und flächenintensiven Einfamilienhausstrukturen am Siedlungsrand vor.</p> <p>Hinzukommt, dass die Uferbereiche vorwiegend Verbindungsfunktionen zum eigentlichen Erholungsraum „Grüner Winkel“ haben und höchstens eine Ergänzung jedoch keine Konkurrenz zu diesen Flächen darstellen. Aus diesem Grund bestehen im Hinblick auf die Funktion der öffentlichen Grünflächen nur vereinzelte Flächenbedarfe.</p> <p>Diesen trägt der Bebauungsplan dadurch Rechnung, dass insgesamt 500 m² des Postgeländes zukünftig für öffentlichen Flächen vorgesehen werden. Hierdurch können vorhandene Engstellen aufgeweitet und Schnittstellen zwischen Stadt und grünem Winkel stadträumlich inszeniert und aufgewertet werden.</p> <p>Die Anregung zur „Erschließung des Gebietes zu Lasten der Baugruppe“ soll nicht gefolgt werden. Die Gründe hierfür wurden bereits unter C.1.6 dargelegt.</p> <p>Die Rücknahme des östlichen Baukörpers wird nicht begründet und führt auch nicht zu einer Gefährdung angrenzender Bäume. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich in Kombination mit dem Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss soll jedoch gezielt dazu beitragen, dass ein funktioneller und räumlicher Zusammenhang zwischen der Spitze der Flussinsel (Entenspielfeld, Sitzstufen, etc.) und dem Postgelände entstehen kann. Ein aktiver Erdgeschossbesatz an dieser Stelle stellt ein sinnvolles Ergänzungsangebot dar und könnte die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich deutlich erhöhen.</p> <p>Der südlichste Baukörper (überbaubare Grundstücksfläche) ist der einzige Baukörper des gesamten Ensembles der in den Kronenbereich eines im öffentlichen Raum vorhandenen Baums eingreift. Einzig an dieser Stelle entsteht ein unmittelbarer Konflikt zwischen der baulichen Entwicklung des Postgeländes und den öffentlichen Bäumen. Ob dieser Zustand zum Abgang des Baumes führt, ist jedoch noch nicht abzusehen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der ansonsten gelungenen Symbiose von Freiraum und Bebauung, der Wohnraumnachfrage, dem Baukörperkonzept, erforderlichen Abstandsflächen, Zuwegungen, Sichtachsen sowie dem Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Belichtungssituation im Inneren des Ensembles, soll auf die Änderung der Festsetzung verzichtet werden.</p> |
| C1.9 | S.13 – Erster Absatz der Begründung: „Aus diesen Beratungen sind u.a. die städtebaulichen Entwicklungsgrundsätze für das Postgelände hervorgegangen.“ | Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. „2.5.1. Gestaltungsbeirat der Stadt Lippstadt |

| | | |
|--------------|--|--|
| | <p>Hier wird deutlich, dass die Belange des Städtebaus unausgewogen priorisiert wurden und ein Ergebnis der Beratung freiraumplanerischer Alternativen nicht in den Prozess einbezogen bzw. „weggewogen“ wurde.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die Belange des Städtebaus und der Freiraumentwicklung müssen untereinander in verschiedenen Alternativen abgestimmt werden. Die Abwägung der Ziele untereinander darf nicht so offensichtlich der Interessenlage des Investors folgen | <p><i>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 (s. Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 314 „Post Lippertor“ 2022, S. 13)".</i></p> <p>Das Kapitel bezieht sich auf die regelmäßige Einbeziehung des Gestaltungsbeirats der Stadt Lippstadt in den Aufstellungsvorgang, um „...bei entscheidenden Fragen zur städtebaulichen als auch freiraumplanerischen Entwicklung des Standorts... (s.o.)“ die Entwurfsqualität sicherzustellen.</p> <p>Inwieweit aus dem Zitat ersichtlich wird, dass die Bauleitplanung „offensichtlich der Interessenlage des Investors“ folgt, ist nicht nachvollziehbar. Sofern sich die Stellungnahme am Begriff der „städtebaulichen“ Entwicklungsgrundsätze stößt, wird darauf hingewiesen, dass der Begriff des Städtebaus auch die Gestaltung öffentlicher Räume umfasst.</p> <p>Unter C1.8 wurde darüber hinaus bereits dargelegt, dass alternative Entwicklungskonzepte erarbeitet und abgewogen wurden.</p> |
| <p>C1.10</p> | <p>S.13 – Dritter Absatz der Begründung: <i>„Ziele des städtebaulichen Leitbilds einer „Stadt der kurzen Wege“.“</i></p> <p>Im Text wird nicht herausgearbeitet, wie der Rat hier Resilienz und Nachhaltigkeit definiert. Diese Begriffe werden deklaratorisch vorgebracht, um der massiven Bebauung einen grünen Anstrich zu verleihen.</p> <p>Im Plan findet sich hierzu die dekorative Bezeichnung „Wetlands“, die angesichts der Abgrabung für die Tiefgarage und die geringe Größe eher nicht zu begreifen ist. Die freiräumliche Entwicklung wird hier ausschließlich als Folge der privaten Investition privatisiert. Dort, wo öffentliches Grün behindernd wirkt, wird dieses "entnommen"</p> <p>Hier wird die Sprache bewusst nebulös gehalten, um die Tragweite der Eingriffe in das „Rahmengrün“ der Investition durch das Planverfahren zu verschleiern.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Änderung und Ergänzung der Begründung, siehe oben: Seite 8, zweiter Absatz | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p><i>„Eine „Stadt der kurzen Wege“ zeichnet sich aus durch eine <u>kompakte Siedlungsgestaltung, durchmischte Funktionen, wohnungsnah Ausstattung mit Versorgungs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Erholungsangeboten sowie die Nähe von Wohnen und Arbeiten sowie Ausbilden. [...]</u> Es geht bei der Stadt der kurzen Wege auch um die soziale Dimension einer verbesserten Teilhabe am gesellschaftlichen Leben, wie unter anderem die Erreichbarkeit von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, von Einkaufsmöglichkeiten und der Zugang zu Dienstleistungen. Ökologische und soziale Vorteile gehen in der Stadt der kurzen Wege eine Symbiose ein. Die „Stadt der kurzen Wege“ soll zu einer Erhöhung der Lebensqualität führen und damit die Stadt als Wohn- und Aufenthaltsort attraktiver machen und gleichzeitig drängende Umweltprobleme, die sich aus einem zu hohen Flächenverbrauch und einer ausufernden räumlichen Mobilität ergeben, lindern helfen. Eine Stadt der kurzen Wege bietet zudem den ökonomischen Vorteil, dass vorhandene Infrastrukturen besser genutzt werden. Ein Element des Konzepts der „Stadt der kurzen Wege“ ist die <u>Wohnraumverdichtung sowie die Multifunktionalität von Stadtquartieren. Empirische Befunde zeigen jedoch auch, dass eine verdichtete und durchmischte Siedlungsstruktur allein nicht ausreicht, sondern dass ebenfalls Maßnahmen im Verkehrsbereich für eine „Stadt der kurzen Wege“ erforderlich sind. So ist das örtliche Wegenetz an den Bedürfnissen des Umweltverbundes im Nahverkehr (Zufußgehen, Radfahren, Bus und Bahn) auszurichten. Übergreifend ist die</u></i></p> |

| | | |
|-------|---|--|
| | | <p><i>gesamte regionale Entwicklung am öffentlichen Verkehr zu orientieren. (s. Umweltbundesamt (Hrsg.) 2011, Leitkonzept - Stadt und Region der kurzen Wege, S. 22)“</i></p> <p>Indem der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung das „Urbane Gebiet (MU)“ mit entsprechenden Einschränkungen und ergänzenden Regelungsmöglichkeiten festsetzt, wird die Entstehung eines multifunktionalen Stadtquartiers ermöglicht. Durch das zulässige Nutzungsspektrum wird auch die Resilienz des Plangebiets gefördert. Die überbaubaren Grundstücksflächen erlauben zudem Gebäude mit flexibler Grundrissorganisation, sodass an dieser Stelle keine monofunktionalen, konventionellen Wohngebäude entstehen. Die Fähigkeit des Baugebiets auf Veränderungen reagieren zu können, wird somit gestärkt (Resilienz).</p> <p>Nachhaltig ist das Quartier, da es im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB eine Maßnahme der Innenentwicklung und eine alternative zum konventionellen Siedlungswachstum am Stadtrand darstellt. Somit werden Natur, Landschaft und Fläche geschont.</p> <p>Dank der integrierten Lage hat der Umweltverbund für das Mobilitätsverhalten der zukünftigen Einwohner und Einwohnerinnen einen höheren Stellenwert (nachhaltige Mobilität).</p> <p>Sowohl das Leitbild der Stadt der kurzen Wege als auch der im Baugesetzbuch verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden führen zu der Notwendigkeit, dass innerstädtische Flächen effizienter als bisher ausgenutzt werden müssen, was sich letztlich in der zu erzielenden, städtebaulichen Dichte niederschlägt. Der Bebauungsplan berücksichtigt in diesem Zusammenhang die besondere Lage im Grünen und setzt u.a. fest, dass die obersten zwei Geschosse keine Vollgeschosse sein dürfen und dass die entstehenden Dachflächen zu begrünen sind. Dachbegrünungen tragen in diesem Zusammenhang nicht nur dazu bei, dass sich die Baukörper besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügen, Gründächer erfüllen darüber hinaus auch ökologische Funktionen und tragen zur Anpassung an den Klimawandel bei.</p> <p>Obgleich die Begründung auf eine ausführliche Beschreibung städtebaulicher Leitbilder und damit verbundener Fachbegriffe verzichtet, sind Bebauungsplan und Festsetzungen zur Sicherung damit verbundener Planungsziele dennoch geeignet.</p> |
| C1.11 | <p>S.14 – Erster Absatz der Begründung: ... <i>„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“.</i></p> <p>Hier wird vorgegaukelt, es würden unattraktive Flächen völlig neu gestaltet und vor etwaigen „Zugriffen“ gesichert. Die Wahrheit ist, dass die relativ engen und kurzen Wegebeziehungen zwischen dem Lippertor und den östlichen Wehren bleiben. Insbesondere das Nadel-</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Begründung erklärt an dieser Stelle lediglich den Zweck der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Park“. Die Festsetzung eignet sich zur Sicherung der in der Begründung formulierten Planungsziele, da durch die Festsetzung sowohl ein Erhalt sämtlicher Strukturen sowie gestalterische Maßnahmen zur Aufwertung möglich sind.</p> <p>Ob bzw. in welchem Umfang genannte Qualifizierungsmaßnahmen erfolgen, die städtebaulich sinnvoll wären, um Aufenthalts- und Erholungsfunktion herzustellen bzw. zu verbessern, ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht absehbar. Die hierzu festgesetzten Flächen sind jedoch ausreichend dimensioniert, um die Ziele „Verbesserung der Aufenthalts- und Erholungsfunktion“ und „Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Gewässer“ erreichen zu können. Die bewusste Offenheit der</p> |

| | | |
|--------------|--|---|
| | <p>öhr für Fußgänger und Radfahrer am südlichen Rand wird nicht wesentlich aufgeweitet, um im Grünbestand die Verhältnisse zu verbessern.</p> <p>Es wird erst recht keine "ärgerfreien" Wechselbeziehungen zwischen den privaten und den öffentlichen Freiräumen geben, wenn der „Waldkranz“ infolge der neuen Bebauung „gelichtet“ werden wird (durch die Absenkung des Grundwassers oder baubedingt) und zudem hier noch weitere wasserbezogene Freiraumaktivitäten direkt unter den Fenstern der neuen Bewohner stattfinden. Der Verzicht auf die Festsetzung erhaltenswerter Bäume wird begründet mit dem Wunsch, als Stadt frei von rechtlichen Zwängen im Freiraum agieren zu können.</p> <p>Ihre Festsetzung würde jedoch gegenüber dem Investor und den Rechtsnachfolgern (zukünftigen Wohnungsbesitzern) rechtlich bindend dokumentieren, dass hier hochstämmige Bäume erhalten und ggfls. nachgepflanzt werden sollen.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Überarbeitung der Planungsziele für den südlichen Rand des Baugebietes, Rücknahme der überbaubaren Flächen mit dem Ziel, die öffentlichen Flächen zugunsten des Baumbestandes und der Wegeflächen zu vergrößern. | <p>Planung zielt darauf ab, dass Entscheidungen über Art und Umfang landschaftspflegerischer Maßnahmen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vorliegen, zu einem späteren Zeitpunkt und im Zuge politisch Diskussionen in den Fachausschüssen entschieden werden können.</p> <p>Aktuell ist der Zugang zum Lippeufer, ausgehend von der Straße „Lippertor“, begrenzt auf einen etwa drei Meter breiten, schlecht einsehbaren, öffentlichen Korridor. Durch Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ wird sich dieser Situation auf beinahe das Fünffache (14 m) verbreitern. Mit der zu gestaltenden Platzfläche wird an dieser Stelle zudem ein nutzbarer, öffentlicher Raum entstehen, der zudem durch das angrenzende Erdgeschoss belebt werden kann.</p> <p>Im östlichen Verlauf des Lippeufers, im Übergang zum Entenspieplatz, verbleiben zwischen der oberen Böschungskante zur Lippe und zum Zaun des Postgeländes an der schmalsten Stelle etwa 5 m. Durch die in diesem Bereich befindliche Fahrzeughalle, die von der gemeinsamen Grenze gerade einmal drei Meter entfernt ist, wirkt der Raum noch kleiner. Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wird diese Stelle auf etwa 12 m aufgeweitet. Bis zur südlichen Baugrenze des Kopfgebäudes entsteht sogar ein Raum von insgesamt 18 m Breite.</p> <p>Anders als im Bereich des grundgebundenen Wohnens am Siedlungsrand bewegen sich innerstädtische Wohnquartiere regelmäßig im Spannungsfeld zwischen Öffentlichkeit und Privatsphäre. Durch entsprechende Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (u.a. max. zulässige Sockelhöhe) und zu Einfriedungen gibt der Bebauungsplan ausreichend Möglichkeiten, um einen solchen Konflikt bei Bedarf lösen zu können.</p> <p>Der Stellungnahme wird daher nicht gefolgt. Die festgesetzten Flächen für öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind ausreichend dimensioniert, um die planerischen Zielsetzungen für diese Bereiche im Hinblick auf ihre Funktion im übergeordneten Freiraumsystem der Stadt erfüllen zu können. Demgegenüber soll das vorhandene Potenzial zur Nutzbarmachung innerstädtischer, mindergenutzter Flächen ausgeschöpft werden, um im Sinne des Bundesgesetzgebers und im Hinblick auf die Erfordernisse nachhaltiger Stadtplanung zu handeln.</p> <p>Die angeregte Verbreiterung bestehender Wegeflächen steht darüber hinaus im direkten Konflikt mit dem ebenfalls angeregten Erhalt der Bäume.</p> |
| <p>C1.12</p> | <p>S.14 – „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.“</p> <p>Das Bauvolumen insgesamt, in seiner Dichte und Höhenentwicklung, mit den zugeordneten – in der Regel eingefriedeten - Freiflächen,</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen und Baulinien werden Einzelbaukörper festgesetzt und gezielt Luft- und Sichtachsen freigehalten. Statt zusammenhängender Baukörper wird dadurch der Eindruck einzelner Solitäre im Grünen gestärkt, in deren Folge unterschiedliche, freiräumliche Situationen entstehen. Zur Verzahnung</p> |

| | | |
|--------------|---|--|
| | <p>Wegen und Stellplätzen wird in jedem Fall gleichermaßen wie das solitäre Postgebäude eine Barrierewirkung haben. Daran ändern die Blickbeziehungen nichts. Die Argumentation trägt auch deshalb nicht, da im Bestand der Hof der Post einschließlich der Nebengebäude nicht die Barrierewirkung hatte, wie sie nun durch die neuen Gebäude erzeugt wird.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Baudichte zurücknehmen durch den Verzicht auf den östlichen Baukörper. | <p>der Baukörper mit der Umgebung werden zudem weitere Festsetzungen zur Eingrünung getroffen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass zur Erschließung des Ensembles und zur Steigerung der Wohnqualität weitere fußläufige Verbindungen zwischen Baugebiet und öffentlichen Raum entstehen, die zur Vernetzung beitragen werden.</p> <p>Auch die heutige Nutzung stellt eine Barriere dar. In dieser Folge ist das gesamte Plangebiet umzäunt (teilweise eingemauert). Ein Austausch zwischen Postgelände und Grünflächen existiert somit nicht. Durch die Festsetzung des urbanen Gebiets sowie die ergänzenden Regelungen zur Unzulässigkeit von Wohnnutzungen in bestimmten Erdgeschosszonen, werden daher solche Nutzungen gesichert und begünstigt, die eine Anlaufstelle und damit eine Schnittstelle zwischen den Bereichen bilden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund spielt insbesondere der Baukörper eine bedeutende Rolle, auf dessen Verzicht die Stellungnahme abzielt. Hierzu wird im Bebauungsplan festgesetzt:</p> <p><i>„(e) 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.“</i></p> <p>Baukörper und Erdgeschossnutzung dienen an dieser Stelle maßgeblich der Verbindung von Baugebiet und öffentlichem Raum. Denkbar und wünschenswert wäre an dieser Stelle eine gastronomische Nutzung, deren Außenbereiche sich mit den öffentlichen Flächen verweben. Die Festsetzung des Bebauungsplans begünstigen die Entstehung einer solchen Nutzung.</p> <p>An dieser markanten Stelle soll zudem eine Landmarke entstehen, die den Eingang zur Lippstädter Altstadt städtebaulich inszeniert. Gleichzeitig trägt die in diesem Bereich festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche dazu bei, dass lediglich eine schmale Fassadenfront an dieser Stelle sichtbar wird, die dennoch entsprechend der oben genannten Zielsetzung wirken kann.</p> <p>Da es sich bei dem Gebäude ebenfalls um einen freistehenden Baukörper handelt und insbesondere dessen Erdgeschossnutzung zur funktionalen Vernetzung beitragen soll, geht weder räumlich noch im Hinblick auf die Nutzung eine Barrierewirkung von diesem Baukörper aus.</p> |
| <p>C1.13</p> | <p>S.15 – „Angemessenen Dichte und Urbanität.“</p> <p>Die genannten Ziele sind hier ungeordnet und wiederholen sich. Dadurch werden sie nicht richtiger. Die Entwicklung von Handel und Dienstleistung in der historischen Altstadt im letzten Jahrzehnt war geprägt durch Leerstände, Verlagerung und Flucht in den "Versandhandel".</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Unter Punkt 3 der Begründung werden die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt. Grundlage hierfür bilden die vom Stadtentwicklungsausschuss am 22.11.2018 beschlossenen „Leitlinien einer städtebaulichen Entwicklung des Postgeländes“ sowie die ebenfalls vom SEA am 27.08.2020 beschlossenen „Erweiterten Leitlinien“. Aus diesen Zielsetzungen wird daher unter Punkt 3.3 (Bebauung, Nutzungen) der Begründung aufgeführt, dass eine angemessene Dichte</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Die Not der Gastronomie zeigt sich in der Schließung traditioneller Lokale bzw. ihrem langjährigen Leerstand, auch in direkter Nähe. Insofern sollten Konzepte, die bestehende Potenziale nutzen und aufwerten, Vorrang haben und das Angebot im Neubau an diesem sensiblen Ort eher verringert werden.</p> <p>Nüchtern betrachtet handelt es sich hier eher um ein kleines Baugebiet, das aufgrund seiner Lage und Größe "Urbanität" nicht bieten kann und auch angesichts des sensiblen Umfeldes nicht sollte. In Bezug auf die Erholungsnutzung am östlichen Ende dieser Lippeinsel und die tatsächlich herausragende Erscheinung gegenüber dem Grünen Winkel, sollte gerade am östlichen Ende auf den hohen Baukörper verzichtet werden, auch wenn es die "Gewinnmarge" des Investors verkleinert.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Änderung der Begründung und Baudichte zurücknehmen | <p>[...] zur Entstehung einer eigenständigen Identität des Standortes beitragen und Urbanität erkennbar und erlebbar machen (soll).</p> <p>Da hierdurch u.a. die späteren Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Art und Maß der baulichen Nutzung begründet werden, werden diese politisch legitimierten Ziele an dieser Stelle richtigerweise und als übergeordnete Ziele und Zwecke der Planung aufgeführt. Sie werden im Verlauf der Begründung und im Kontext einzelner Festsetzungen erneut vorgebracht, wenn sich Ziel und Rechtmäßigkeit der Festsetzung hierdurch erklären lassen. Inwieweit hier eine fehlende Sortierung vorliegt bzw. weshalb der Verweis auf die Planungsziele im Zuge der Begründung der Festsetzung störend wirkt, lässt die Stellungnahme offen.</p> <p>Die Stellungnahme regt die Änderung der Begründung und die Rücknahme der Baudichte an, da das Plangebiet zur Erzeugung von Urbanität aufgrund von Lage und Größe nicht geeignet sei und stellt zudem auf den Funktionswandel der Innenstadt ab.</p> <p>Hierzu ist zunächst festzuhalten, dass es keine einheitliche Begriffsdefinition von „Urbanität“ gibt. Zwar treffen im Zusammenhang mit der angestrebten Planung unterschiedliche Erklärungsansätze zu, dennoch sind im konkreten Fall die Aspekte Heterogenität, Multifunktionalität, kurze Wege, hohe Dichte, intensive sowie gleichermaßen effiziente Ausnutzung von Fläche und Raum gemeint. Themen, die sich wiederum vor dem Hintergrund der angestrebten Mobilitätswende und des Klimaschutzes erklären und begründen lassen. Der Planungsansatz versteht „Urbanität“ somit auch als eine Lebensweise, für die der Bebauungsplan die räumlichen Angebote und Rahmenbedingungen schafft. Vor diesen Hintergründen ist die Kritik sowohl an der Lage als auch an der Größe des Plangebiets nicht zutreffend, da der Standort nicht isoliert, sondern als Bestandteil der Kernstadt verstanden werden muss. In diesem räumlichen und funktionalen Zusammenhang kann das Postgelände in sich und für die Gesamtstadt einen wertvollen Beitrag leisten.</p> <p>Das hierzu festgesetzte urbane Gebiet (MU) eignet sich zur Sicherung dieses Planungsziels und vor dem Hintergrund des Funktionswandels der Innenstädte. Insbesondere, da u.a. innerstädtisches Wohnen infolge des Rückgangs von Einzelhandel und Co. wieder zunehmend an Bedeutung gewinnt. Auch für solche Entwicklungen, die teilweise noch nicht abzusehen sind, schafft der Bebauungsplan entsprechende Möglichkeiten, sodass die Resilienz des Gebiets im Hinblick auf Anpassungsfähigkeit gestärkt wird. Die hierzu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erlauben entsprechende Strukturen mit flexiblen Grundrissen.</p> <p>Darüber hinaus wird der mit der Stellungnahme vorgetragene Konflikt zwischen „Urbanität“ und „Grün“ nicht gesehen, da der Begriff der „Urbanität“ - zuletzt verstärkt durch den Diskurs um die „Doppelte Innenentwicklung“ - auch auf die ökologischen Anforderungen solcher Entwicklungen abzielt. Zudem sind es gerade die naturräumlichen Potenziale des Plangebiets, die als Anreiz für das Wohnen in zentraler Lage geschaffen werden sollen, um eine attraktive Alternative zum städtischen Wachstum am Siedlungsrand zu schaffen.</p> |
|---|--|

| | | |
|--------------|---|---|
| | | <p>Eine Gefahr für den Erholungswert wird weder durch das gesamte Baugebiet noch durch den östlichen Baukörper gesehen. Insbesondere der östliche Abschluss des Ensembles kann stattdessen dazu beitragen, dass im Erdgeschoss an dieser Stelle eine Nutzung entsteht, die weitere Nutzergruppen zum Verweilen einlädt und somit eher zur Aufwertung der Situation beiträgt.</p> <p>Aufgrund der Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen wird eine gebietsverträgliche Dichte bereits sichergestellt. Die Vorgabe von maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen liegt unterhalb des innerstädtischen Durchschnitts. Die Zulässigkeit von zwei weiteren Nicht-Vollgeschossen dient in diesem Zusammenhang dazu, sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch dem Orts- und Landschaftsbild sowie den Interessen des Eigentümers gerecht zu werden.</p> |
| <p>C1.14</p> | <p>S.15 – „Behutsam auf naturräumliche Gegebenheiten reagiert.“</p> <p>Hier wird eine behutsame Reaktion behauptet, die de facto überhaupt nicht stattfindet, da ja durch alle Gründungsarbeiten, insbesondere den Bau der Tiefgarage, die Verhältnisse des Plangebietes grundlegend verändert werden. Im Bereich des Hofes der Post konnten Bäume noch auf einen Grundwasserpegel zurückgreifen. Der wird nun durch den flächigen tiefen Eingriff stark negativ verändert. Damit ist auch eine starke Gefährdung des Vegetationsbestandes im Umfeld verbunden.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung der Begründung und Baudichte zurücknehmen | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Dort wo städtebauliche Belange nicht überwiegen, reagieren die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche auf nahezu den gesamten Baumbestand und deren Kronenbereiche. Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, zu Baugrenzen und zu Baulinien sind entlang der Grundstücksgrenze im Wesentlichen auf die vorhandenen Gehölze zurückzuführen. Aus diesem Grund beschränkt sich die Festsetzung zur Tiefgarage ebenfalls auf diese äußere Kubatur.</p> <p>Da das Absenken des Grundwassers eine Folge der Bautätigkeit und zeitlich begrenzt ist, wäre die Rücknahme der Baudichte zur Lösung dieses Konflikts unverhältnismäßig. Stattdessen können wirksame Schutzmaßnahmen als Auflagen zur Baugenehmigung erteilt und der Baumbestand dadurch gesichert werden.</p> <p>Demzufolge handelt es sich nicht um einen Konflikt, der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen ist.</p> |
| <p>C1.15</p> | <p>S.16 – letzter Punkt: „ist ein integriertes Freiraum- und Gestaltungskonzept zu Erarbeiten.“</p> <p>Der Bebauungsplan soll abschließend durch die Festsetzungen regeln, was und wie gebaut werden kann und nicht auf weitere Studien verweisen. Diese könnten ja auch die Sinnhaftigkeit der Festsetzungen in Frage stellen wie</p> <ol style="list-style-type: none"> a) die Größe und Eingriffserheblichkeit der Tiefgarage, b) die Ausdehnung der Bauflächen in den Traufenbereich der Baumsäume im südlichen und nördlichen Planbereich, c) die Verschiebung der Erschließungsfunktion zu Lasten des nördlichen Freiraumes.. | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Vollständiges Zitat:</u> „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.“</p> <p>Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, <u>sobald und soweit es</u> für die städtebauliche Ordnung <u>erforderlich</u> ist.</p> |

| | | |
|-------|--|--|
| | <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung der Begründung, Überprüfung des Baum- und Gehölzbestandes und Sicherung durch Festsetzungen. Bau-dichte zurücknehmen | <p>Indem der Bebauungsplan die vorhandenen Uferbereiche als öffentliche Grünflächen festsetzt, sind die bestehenden Planungsziele ausreichend gesichert. Die Festsetzung sichert den Raum, der zur Erfüllung der angedachten Funktion erforderlich ist und schafft den planungsrechtlichen Rahmen, um im Zuge späterer Freiraumplanungen die vorhandenen Potenziale erhalten bzw. qualifizieren zu können.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurden die Wechselwirkungen zwischen den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans, auch die in der Stellungnahme aufgelisteten Inhalte, und den Planungszielen für den öffentlichen Raum ermittelt und abgewogen. Bereits unter C1.14 wurde beschrieben, dass die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (Tiefgarage) insbesondere unter Berücksichtigung der aufstehenden Gehölze erfolgt sind, sodass lediglich in den Kronenbereich eines Baumes im Lippertor eingegriffen wird. Allerdings überwiegen an dieser Stelle, vor dem Hintergrund des beabsichtigten Konzepts zur Nachverdichtung und zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Sicherung der städtebaulichen Stringenz der Planungen, diese Belange.</p> <p>Die Gründe für die Qualifizierung des Hafenswegs, um über diesen Bereich z.B. Ver- und Entsorgung aber auch Zufahrtsmöglichkeiten für den Brand- und Rettungsfall zu schaffen, wurden bereits unter C1.6 ausführlich dargelegt. Hinzukommt, dass der Bebauungsplan sich im Rahmen der Festsetzung dieser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auch mit dem Erhalt besonders hochwertiger Gehölze nachweislich beschäftigt hat, da deren Erhalt durch Festsetzung gesichert wird. Auch die Festsetzung Nr. 7.1.2 zur Anlage offener Vegetationsflächen im Bereich der Verkehrsfläche soll zum Erhalt dieser Bäume beitragen.</p> <p>Bäume, die aufgrund von Alter und/oder Qualität zu erhalten sind, werden demnach dort festgesetzt, wo andere Festsetzungen des Planes einen direkten Eingriff in diese Strukturen vorbereiten.</p> <p>Die beabsichtigte Eingangsfunktion zum Grünen Winkel wird zudem über die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ planungsrechtlich vorbereitet. Zur Unterstützung dieser Situation werden insbesondere im Anschlussbereich an die Straße Lippertor die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass diese Eingangssituation räumlich gefasst und städtebaulich inszeniert wird.</p> <p>Insofern bleiben auf der Ebene der Bauleitplanung keine Konflikte unberücksichtigt, die durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans ausgelöst werden.</p> |
| C1.16 | <p>S.17 – Punkt 2: <i>„sind ebenfalls Vorschläge zur Gestaltung der privaten Freiflächen sowie der Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Bereichen zu erarbeiten.“</i></p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan werden die von der Politik beschlossenen Leitlinien für die Entwicklung des Postgeländes dargelegt, welche die Grundlage der informellen Rahmenplanungen sowie der hierauf aufbauenden Bauleitplanung bilden. Auch wenn sich einige dieser</p> |

| | | |
|--------------|---|--|
| | <p>Die Begründung zum Bebauungsplan soll die Festsetzungen begründen und keine Aufträge an Rat und Verwaltung, die nichts mit dem Festgesetzten zu tun haben.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung der Begründung | <p>Leitlinien nicht durch die Mittel der Bauleitplanung sicherstellen lassen, werden in der Begründung zum Bebauungsplan zum besseren Verständnis der Planungen und aus Gründen der Vollständigkeit sämtliche Grundsätze aufgeführt.</p> <p>Da der Regelungsumfang der vorliegenden Bauleitplanung begrenzt ist, um die Eigentumsrechte nicht übermäßig einzuschränken, soll die Begründung dennoch dazu beitragen, dass bestimmte Themen und Inhalte, die nicht planungsrechtlich geregelt werden können bzw. sollen, zumindest als Absichtsbekundung enthalten sind, sodass der Eigentümer auf freiwilliger Basis an deren Umsetzung mitwirken kann.</p> <p>Abgesehen davon sind aus dem zitierten Planungsziel die Gestaltungsvorschriften zu Einfriedungen der privaten Grundstücke (Nr. 2.1 u. 2.2) hervorgegangen, sodass ein direkter Zusammenhang gegeben ist.</p> |
| <p>C1.17</p> | <p>S.19 – Erster Absatz: „über einen Anschluss im Norden an die Straße „Lippertor“ abgewickelt werden“</p> <p>Siehe hierzu auch oben Pkt. 1.1 Das ist ein "Nebelbegriff", der nicht Auskunft gibt über seinen Hintergrund, warum ist der Zu- und Abfahrtbereich nicht im Plan festgesetzt? Die Festsetzungen bleiben hier unzulänglich. Es wird einerseits beschrieben, dass der Verkehr direkt in die Tiefgarage geführt werden solle, andererseits sollen Stellplätze an den internen Wegen zu den Gebäuden für die Bewohner und Besucher möglich sein. Demzufolge ist mit internen Verkehren zu rechnen, die dem Ziel widersprechen, diesen Bereich mit Blick auf die hohe Freiraum- und Wohnqualität ruhig zu halten.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu- und Abfahrtbereich einschließlich einer anderen zentralen Erschließung für Müllabfuhr und Feuerwehr festsetzen | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung folgend, setzt der Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot fest, sodass eine Erschließung des Plangebiets im Bereich des Lippeufers und der dort festgesetzten Platzfläche ausgeschlossen wird. An dieser Stelle beugt die Festsetzung einer Beeinträchtigung vorhandener Wegebeziehungen vor und dient zur Absicherung des Planungsziels zur Schaffung eines Eingangs zum Grünen Winkel im Bereich des Lippeufers.</p> <p>Davon ausgehend, dass die festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Straße Lippertor zumindest entlang der zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Baulinie weitestgehend ausgenutzt werden wird, ist der Anschluss der Tiefgarage an das Plangebiet im Sinne der zitierten planerischen Zielsetzung ausreichend gesichert.</p> <p>Für den Fall, dass die volle Tiefe jedoch nicht ausgenutzt wird, begünstigt die Festsetzung, dass die Zufahrt zur Tiefgarage flexibel an den tatsächlichen Gebäudeabschluss angepasst werden kann. Das Ziel zur Abwicklung des Verkehrs im nördlichen Bereich des Plangebiets wird dennoch sichergestellt.</p> <p>Wie bereits unter C1.6 bezieht sich die Ausnahme zur Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze im Plangebiet ausschließlich auf erforderliche barrierefreie Stellplätze, deren Errichtung nicht durch die getroffenen Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen verhindert werden soll. Die in diesem Zusammenhang zu erwartenden Verkehre sind weder quantitativ noch qualitativ geeignet, um die Freiraum- und Wohnqualitäten erheblich zu beeinträchtigen. Gleiches gilt für die unregelmäßigen Sonderfahrten und die Abfallentsorgung.</p> |
| <p>C1.18</p> | <p>S.19 –Erster Absatz:</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> |

| | | |
|--------------|--|---|
| | <p>Die freiräumliche Aufwertung bezieht sich offenkundig auf die privaten Freiflächen des Bauprojektes, da ja hier Hinweise für öffentliche Vorhaben allenfalls als "Arbeitsaufträge" für Rat und Verwaltung enthalten sind. Diese sind für die Begründung der Festsetzungen irrelevant.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung der Begründung | <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Begründung wird dahingehend klargestellt, dass „(...) die Verbindungsfunktion und die Aufenthaltsqualität dieses Bereichs durch verschiedene Maßnahmen gestärkt <u>(werden kann)</u>“.</p> <p>Durch die Relativierung der Aussage wird klargestellt, dass diese Maßnahmen nicht durch planungsrechtlichen Zwang erfolgen. Da die Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ allerdings diese Maßnahmen vorbereitet, indem die erforderlichen Flächen insbesondere auf privaten Grundstücken festgesetzt werden, sind die Aussagen für die Begründung der Festsetzung geeignet.</p> |
| <p>C1.19</p> | <p>„...eher natürlich als freie Solitäre in die Grünstrukturen des Standorts einfügen...“</p> <p>Gebäude können sich nicht "natürlich" einfügen, es handelt sich nicht um eine Spontanvegetation sondern um willkürliche Planung. Die Wortwahl suggeriert hier, dass das Verhältnis der geplanten Bebauung zum vorhandenen Freiraum und Bewuchs deutlich zurückhalten der wäre.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung der Begründung | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Vollständiges Zitat:</u> „Das Baukonzept zielt darauf ab, dass sich die Gebäude zugunsten der Symbiose aus Freiraum und Bebauung eher natürlich als freie Solitäre in die Grünstrukturen des Standorts einfügen und Sichtbeziehungen zwischen den beiden Ufern entstehen können.“</p> <p>Die Beschreibung basiert auf der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rahmenplanung und begründet die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen vor dem Hintergrund des Orts- und Landschaftsbildes. Durch diese Regelungen entsteht ein Wechselspiel zwischen bebauten und nicht bebauten Flächen als Gegenentwurf zu klaren Raumkanten und Baufluchten, die eher ein Gegenüber von Bebauung und Freiflächen definieren.</p> <p>In diesem Zusammenhang wurden die Einzelbaukörper so zu einander positioniert, dass Sichtachsen von einem Ufer zum anderen freigehalten werden und dennoch ein effizienter Umgang mit Grund und Boden erfolgt. Auch im Hinblick auf die individuelle Wohnqualität wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass sich Fassaden nur in kurzen Abschnitten parallel gegenüberstehen und stattdessen Sichtbeziehungen zu Ufern und Gewässern entstehen können. Dabei basiert dieser Ansatz auf einem zu entwickelnden Baukörper, der allein durch die Anordnung zu einander diese unterschiedlichen Raumsituationen generieren kann.</p> <p>Der angeregte Begriff „willkürliche Planung“ ist insofern nicht zutreffend.</p> |
| <p>C1.20</p> | <p>S.19 – Erster Absatz: „...durch Anteile des heutigen Postgeländes erweitert...“</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Insgesamt sollen ca. 500 m² des heutigen Postgeländes zukünftig den öffentlichen Flächen zugeteilt werden, um somit an bestimmten Stellen eine Aufwertung des öffentlichen Raumes vor-</p> |

| | | |
|-------|---|--|
| | <p>Schaut man genau hin, dann fehlt gerade dort am Lippertor, wo man am südlichen Weg - östlich der festgesetzten Platzfläche - das Entree hätte breiter machen sollen, die Fläche. Hier hatte die Bebauung Priorität.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rücknahme der Baufläche nach Norden so dass parallel zum Lippearms breitere Flächen für den Zugang zum Grünen Winkel entstehen. | <p>zubereiten. Durch die Festsetzung der Platzfläche kann auch die Eingangssituation in den Grünen Winkel verbreitert und verbessert werden. An anderen Stellen wird das Baugebiet im Sinne des Bebauungskonzepts stärker gewichtet.</p> |
| C1.21 | <p>S.19 – letzter Satz: <i>„...die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen einer post- pandemischen Wohn- und Arbeitswelt geschaffen werden.“</i></p> <p>Hier sollte man diese Begriffe erklären, die Worthülsen füllen und in Bezug zu den tatsächlichen Festsetzungen bringen.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung der Begründung. | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Bedeutung der Formulierung ist im Gesamtkontext des Absatzes hinreichend nachvollziehbar.</p> |
| C1.22 | <p>S.23 – erster Absatz: <i>„...Baukörper stellen den Auftakt und den Abschluss...dar. ...wodurch Eingangssituationen inszeniert...werden kann...“</i></p> <p>Wenn man sich die Genese dieses Planes vor Augen führt dann wird klar, dass diese formale Argumentation von Auftakt und Abschluss nicht praxisrelevant ist. Letztlich spiegelt sie den „Rahmen“ des früher geplanten Schiffes wider, Heck und Bug. Deshalb soll ein Modell ohne Abschluss - den "Leuchtturm" zum Grünen Winkel - keine Chance haben. Rücksicht gegenüber dem Freiraum und den Bürgern, die sich darin aufhalten bedeutet hier, auf den letzten Baukörper zu verzichten und Distanz zu wahren. So, wie geplant, werden sich alle im Grünen Winkel an einem seiner wichtigsten Aufenthaltsräume unter permanenter „Aufsicht“ der neuen Bewohner bewegen.</p> <p>Der Raum zwischen den Gebäuden wird sicherlich durch die Anwohner gefüllt.</p> <p><u>Anregung</u></p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das westlichste und das östlichste Baufeld sind nicht in erster Linie in Anlehnung an die „Schiffsform“ gewählt worden, sondern ganz bewusst, um im Sinne einer effizienten und „urbanen“ Ausnutzung eine Verzahnung des neuen Baugebiets mit dem vorhandenen öffentlichen Raum „Grüner Winkel“ zu erreichen.</p> <p>Die Schaffung einer neuen Situation von öffentlichen und halböffentlichen Räumen – gegenüber der heutigen strikten Trennung von privat und öffentlich muss letztendlich keine Verschlechterung der Qualitäten bedeuten.</p> <p>Zur Erläuterung des Baukonzepts s. auch Ausführungen unter Beschlussvorschlag C1.12</p> |

| | | |
|-------|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> Baudichte zurücknehmen durch den Verzicht auf den östlichen Baukörper | |
| C1.23 | <p>S.25: resilient und nachhaltig wird nicht erklärt und an den gewählten Festsetzungen festgemacht.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Änderung der Begründung | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu den Erläuterungen von Resilienz und Nachhaltigkeit s. unter Beschlussvorschlag C 1.10</p> |
| C1.24 | <p>S.25: <i>„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.“</i></p> <p>Diese Behauptung ist aufgrund der Tatsache, dass die Versiegelung des Posthofes durch die Neubauten und die Tiefgarage ersetzt wird nicht glaubwürdig. Da weder genaue Grenzen für die Tiefgarage noch die internen Stellplätze auf der Ebene des Erdgeschosses festgesetzt wurden, ist eher ein stärkerer Eingriff zu erwarten.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Änderung der Begründung Festsetzung der Grenzen für Tiefgarage und ebenerdige Stellplätze. | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das heutige Postgelände ist bis auf eine geringflächige Eingrünung und wenige Pflanzbeete nahezu vollständig versiegelt. Laut der Bilanzierung im Umweltbericht entspricht das einer Versiegelung des heutigen Postgrundstücks von 7.025 m². Im Planzustand dürften in Anrechnung der GRZ II bzw. des „Tiefgaragenbonus“ maximal 6.130 m² versiegelt werden (ohne Betrachtung der Begrünungsfestsetzungen). Daraus ergibt sich bereits eine ökologische Verbesserung. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen zu begrünen sind. Außerdem sollen laut Festsetzung Nr. 7.22 die Dachflächen von nicht überbaubaren Tiefgaragen mit einem mind. 50 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau ausgeführt und begrünt werden. Der Eingriff ist im Vergleich zum heutigen Zustand somit weniger intensiv und wird durch zusätzliche Maßnahmen abgemildert. Insofern ist eine weitere Begrenzung und Festlegung der Tiefgarage sowie der ebenerdigen Stellplätze nicht erforderlich. Somit bietet sich der notwendige, maximale Spielraum im Hinblick auf die tatsächliche spätere Bebauung und die Anzahl der erforderlichen Stellplätze.</p> |
| C1.25 | <p>S.25: <i>„Die dauerhafte Begrünung der Anlage stellt zudem eine geringere Versiegelung der Oberfläche sicher, sodass hiervon auch ökologisch positive Effekte ausgehen, die diese Überschreitung rechtfertigen.“</i></p> <p>Die Begrünung der Anlage findet oberhalb der Tiefgarage statt, deren Konturen im Plan nur als Option festgesetzt sind. Damit und mit den zusätzlich versiegelten Flächen der Häuser selbst – auch der Fahrbahnen, Parkplätze und Wege innerhalb des Gebietes - wird der weitaus größte Teil des Niederschlagswassers direkt in die Lippe abgeführt werden müssen. Dies führt zu keiner Verbesserung des Wasserhaushaltes oder „positiven Effekten“ für den vorhandenen Baumbestand, da ja durch die</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Da 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. Der positive Effekt der Dachbegrünung ist dabei der Regenwasserrückhalt. Maximale Abflussspitzen werden gemindert. Das Regenwasser gelangt erst mit Verzögerung in die Kanalisation, bzw. wird teilweise verdunstet.</p> |

| | | |
|--------------|--|--|
| | <p>Tiefgarage und die Wohngebäude der Grundwasserhorizont der Insel gegenüber dem heutigen Niveau deutlich abgesenkt wird.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung der Begründung. Überprüfung der umweltrelevanten Aussagen. | <p>Weitere Vorteile der Dachbegrünung sind: Erhalt der Artenvielfalt, Verbesserung des Kleinklimas in Verbindung mit entsprechender Energieeinsparung, Luftreinigung, Lärm- und Schallschutz etc.</p> |
| <p>C1.26</p> | <p>S.25: <i>„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.“</i></p> <p>Diese Absicht wird konterkariert durch die Festsetzung einer generellen ausnahmsweisen Zulässigkeit von Stellplätzen für Anwohner und Besucher.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung der Begründung Festsetzung der zulässigen ebenerdigen Stellplätze | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Regelung soll sich auf sehr wenige Ausnahmen beschränken, die ggf. nicht in der Tiefgarage organisiert werden können. Damit konterkariert sie nicht die generelle Intention eines verkehrsarmen Quartiers.</p> |
| <p>C1.27</p> | <p>Kapitel 5.2.3: <i>„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.“</i></p> <p>Dieser Satz suggeriert die Festsetzung eines ausgewogenen und „gleichwertigen“ Nebeneinanders von Gebäuden und Freiräumen und ein gleichermaßen hohes Niveau der Gestaltung. Diese „Gleichwertigkeit“ ist jedoch nicht gegeben und der Inhalt der „Vernetzung“ nicht erklärt. Interessant ist der Hinweis auf die „vorhandenen freiräumlichen Qualitäten“, die an anderen Stellen eher als unzulänglich und aufwertungsbedürftig dargestellt wird.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung der Begründung und Festsetzung der „vorhandenen freiräumlichen Qualitäten“ | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die freiräumlichen Qualitäten werden durch die Flächenfestsetzung „Öffentliche Grünfläche – Park“ ausreichend gesichert. Die heutige Nutzung kann damit weiterhin gewährleistet werden, gleichzeitig bietet diese Festsetzung Potential für eine evtl. spätere qualitative Aufwertung der Flächen.</p> <p>In der Begründung wird von einem „baulichen Pendant“ gesprochen, welches den freiräumlichen Qualitäten gerecht wird. Dies ist im Sinne eines adäquaten Miteinanders gemeint, einer gegenseitigen Ergänzung.</p> <p>Die Vernetzung ergibt sich aus den vorgesehenen Sichtachsen, der Fuß-/Radwegeverbindung den vorgesehenen Erdgeschossnutzungen des westlichen und östlichen Baukörpers, durch welche eine Verbindung zum öffentlichen Raum geschaffen werden soll, sowie der späteren Gestaltung der Baukörper und Organisation der Grundrisse.</p> |

| | | |
|--------------|---|--|
| <p>C1.28</p> | <p>Kapitel 5.4, S.33: „<i>Der vorhandene Baumbestand darf nicht durch eine grenzständige Bebauung gefährdet werden. Der Erhalt hochwertiger, gesunder Bäume ist im Bauungskonzept zu berücksichtigen. Vereinzelte Gehölzentnahmen, Pflegeschnitte sowie Maßnahmen [...]</i>“</p> <p>Im Bebauungsplan wird dieser Anspruch nicht durch Festsetzungen umgesetzt! An anderer Stelle wird explizit vorgerechnet, dass diese neue Planung in ihrer baulichen Ausprägung besonders vorteilhaft für den Investor ist und auch eine Begrünung „sich rechnen“. Die Baukörper rücken dennoch vor allem im Süden derart dicht an die Baumkronen heran, dass allein durch die Baumaßnahme (Tiefgarage) und später durch die Nutzung große Schäden an den Bäumen zu erwarten sind.</p> <p>Gerade aber diese Baumkulisse entlang der Gewässer ist ökologisch und aus der Sicht der Gestaltung so wichtig, dass das Fehlen von Festsetzungen zu ihrem Schutz ein Abwägungsdefizit darstellt.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Änderung der Begründung und Festsetzung der „<i>vorhandenen freiräumlichen Qualitäten</i>“ | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Detaillierte Baumfestsetzungen sollen bewusst zugunsten einer möglichen späteren Freiraumplanung nicht erfolgen. Durch die Flächenfestsetzung „Öffentliche Grünfläche – Park“ werden die freiräumlichen Qualitäten grundsätzlich ausreichend gesichert. Zudem ergibt sich bereits durch die Eigentumsverhältnisse eine entsprechende Sicherung.</p> <p>Der südlichste Baukörper (überbaubare Grundstücksfläche) ist der einzige Baukörper des gesamten Ensembles der in den Kronenbereich eines im öffentlichen Raum vorhandenen Baums eingreift. Einzig an dieser Stelle entsteht ein unmittelbarer Konflikt zwischen der baulichen Entwicklung des Postgeländes und den öffentlichen Bäumen. Ob dieser Zustand zum Abgang des Baumes führt, ist jedoch noch nicht abzusehen.</p> <p>Vor dem Hintergrund des ansonsten gelungenen Miteinanders von Freiraum und Bebauung, der Wohnraumnachfrage, dem Baukörperkonzept, der erforderlichen Abstandsflächen, der Zuwegungen, Sichtachsen sowie dem Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Belichtungssituation im Inneren des Ensembles, soll auf die Festsetzung des Baumes verzichtet werden.</p> |
| <p>C1.29</p> | <p>Kapitel 5.4.1, S.35: „<i>Durch das Anbringen des Verkehrszeichen 325.1 „verkehrsberuhigter Bereich“ und den Verzicht auf die Ausweisung öffentlicher Stellplätze...“ sich der motorisierte Verkehr auf die obenstehenden Sonderfahrten beschränkt.</i>“</p> <p>Hier wird die derzeit gute Gestaltung des „Hafenweges“, die verkehrsfrei die Naherholung ermöglicht, geopfert, um zugunsten des Investors die Erschließungsanlagen zu Lasten der Öffentlichkeit zu optimieren. Aus den Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, welche Varianten der Planung untersucht worden sind, um dies zu vermeiden. Da dieser neue Hafenweg grundsätzlich befahrbar ist, kann man nicht ausschließen, dass Besucher das Flusspanorama vom Auto aus „genießen“ wollen.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Änderung der Planung zugunsten einer zentralen Erschließung über das Gelände des Investors.• Verzicht auf den Ausbau des Hafenweges zur Straße | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der ruhende Verkehr des entstehenden Quartiers soll – bis auf wenige Ausnahmen – vollständig unterirdisch organisiert werden, mit der Intention ein möglichst verkehrs- und lärmarmes sowie begrüntes Wohnquartier zu entwickeln. Daraus resultiert die Idee notwendige Verkehre, wie Feuerwehr und Rettungsdienst sowie die Müllabfuhr nicht mittig durch das Quartier zu leiten, stattdessen sollten vorhandene Wegeverbindungen genutzt werden, um die notwendige Erschließung des Quartiers für diese besonderen Verkehre zu ermöglichen. Die Nutzung des öffentlichen Raumes zugunsten besonderer Verkehre soll in Abwägung des Bauungskonzepts dabei bewusst in Kauf genommen werden, zumal sich die Qualität des Hafenweges dabei nicht verschlechtern wird, sondern dieser im Rahmen der Umsetzung entsprechend ausgestaltet werden kann.</p> <p>Es ist nicht vorgesehen den Hafenweg zur allgemeinen Straße umzubauen. Die Nutzung durch ausschließlich besondere Verkehre kann im Rahmen der Realisierung durch entsprechende Anordnungen und / oder bauliche Vorkehrungen gewährleistet werden.</p> |

| | | |
|--------------|--|--|
| <p>C1.30</p> | <p>Kapitel 5.4.1, S.35, letzter Absatz: <i>„genutzt werden kann, schafft über die Verkehrs- und Verbindungsfunktion hinausgehende freiräumliche Potenziale...“</i> <i>„...eignen sich auch in diesem Bereich die Erdgeschosszonen der angrenzenden Gebäude für öffentlich-wirksame Nutzungen, die zur Belebung des gesamten Plangebiets beitragen können.“</i></p> <p>Dieser Teil der Begründung hofft hier am Hafengeweg auf „öffentlich-wirksame“ Nutzungen, die normalerweise mit Verkehr verbunden sind. Sollten also auf den Grundstücken private Stellplätze nicht ausgeschlossen sein, so ist auch hier mit KFZ-Verkehr zu rechnen und einem Verlust an Aufenthaltsqualität gegenüber dem heutigen Zustand.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Siehe wie vorstehend, | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Auf Grundlage der Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgänger, Radfahrer, Ver- und Entsorgung sowie Feuerwehr“ ist der Nutzerkreis begrenzt und kann nicht auf jegliche Verkehre ausgeweitet werden. Auch der durch die öffentlichen Nutzungen des Quartiers erzeugte Verkehr ist auf die Tiefgaragenplätze zu konzentrieren.</p> |
| <p>C1.31</p> | <p>Kapitel 5.4.2, S.36</p> <p>Der Bereich des Lippeufers hat sich natürlich entwickelt, dem Potenzial des Umfeldes entsprechend und der Nutzung folgend.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung der Begründung, siehe Hinweis auf die Bewertung an anderem Ort: 5.2.3 | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Begründung wurde bereits geändert.</p> |
| <p>C1.32</p> | <p>Kapitel 5.5, S.37, Punkt 2: <i>„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.“</i></p> <p>Am Lippertor ist im südlichen Planbereich ein Zufahrtsverbot festgesetzt, jedoch nicht am Hafengeweg. So ist es nicht auszuschließen, dass der gesamte Binnenverkehr über den Hafengeweg abgewickelt wird. Die Option der Realisierung einer Tiefgarage führt nicht zwangsläufig zu ihrem Bau. Der Wunsch, die hierin geplanten Stellplätze den Wohnungen zuzuordnen muss auch eigentumsrechtlich verankert werden. Ansonsten könnte hier auch einerseits eine private Tiefgarage</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Zufahrt für die zur Tiefgarage des Baugebiets soll im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht festgesetzt werden. Aufgrund anderer Festsetzungen ergibt sich auch keine Notwendigkeit dazu. Im Süden, im Bereich des Platzes wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, daran schließt sich die Festsetzung einer Baulinie an, sodass prinzipiell nur der nördliche Bereich als Zufahrt in Frage kommt. Die Zufahrtsberechtigung zum Hafengeweg kann dem Planverfahren nachgeschaltet, z.B. über entsprechende Beschilderung und / oder bauliche Vorkehrungen, geregelt werden. Eine Alternative zur Tiefgarage ist nicht möglich, da entsprechend des Bauantrags bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze nachgewiesen werden müssen und oberirdische Stellplätze nur als Ausnahme zulässig sind. Eine darüber hinausreichende rechtliche Vereinbarung ist somit nicht zwingend notwendig.</p> |

| | | |
|-------|--|--|
| | <p>entstehen, andererseits ein Defizit an Stellplätzen für die geplanten Nutzungen.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzen einer Zufahrt für die innere Erschließung. • Ausschließen der Zufahrt zum Baukomplex über den Hafengeweg. • Rechtliche Bindung der baurechtlichen Mindestanzahl an Stellplätzen je Nutzungseinheit in der Tiefgarage z.B. über einen städtebaulichen Vertrag | |
| C1.33 | <p>Kapitel 5.5, S.37: „...zielt vorwiegend auf ein ausreichendes Angebot barrierefreier und wohnortnaher Stellplätze sowie auf Besucherstellplätze ab.“</p> <p>Diese Formulierung öffnet die Tür für viele Stellplätze und ist insbesondere für Diejenigen, die hier neben dem Wohnen ein gewerbliches Interesse an nahegelegenen Stellplätzen haben. einklagbar . Hier fehlt jede Aussage zu den Auswirkungen in der internen Erschließung.</p> <p>Deutlich wird hier, dass z.B. der Wunsch der Anlieger des Hafengeweges, Stellplätze anzulegen“ bei dieser Formulierung der „Ausnahmen“ nicht versagt werden könnte.</p> <p><u>Anregung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingrenzen der Zulassungsbedingungen für ebenerdige Stellplätze. • Verzicht auf die öffentliche Straße „Hafengeweg“, Festsetzung als Fuß- und Radweg | <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Eingrenzung der Zulassungsbedingungen ist insofern problematisch, als dass im Vorfeld nicht alle Fälle bekannt sind, für die dies zutreffen könnte.</p> <p>Gemäß der Festsetzung „Flächen für Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen). Im urbanen Gebiet (MU) sind Stellplätze und Garagen, nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche als Tiefgaragen zulässig,“ sind Stellplätze prinzipiell nur unterirdisch zulässig. Die Ausnahmeregelung soll nur diejenigen Stellplätze umfassen, die aus bestimmten Gründen nicht unterirdisch abgewickelt werden können. Diese Gründe sind im Rahmen der Baugenehmigung nachvollziehbar darzulegen. In der Regelung geht es explizit nur um einzelne Stellplätze.</p> <p>Im Sinne eines lärm- und verkehrssarmen sowie begrünten Wohnquartiers soll auf die Nutzung des Hafengeweges für die im Plan festgelegten sogenannten Sonderverkehre nicht verzichtet werden (s. dazu auch Ausführungen unter Beschlussvorschlag C 1.6.)</p> |

| | | |
|------------|--|---|
| C2. | Bürger 2 (ID: 21891); Schreiben vom 05.05.2022 Abwägungsvorschlag | |
| C2.1 | <p>Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 314 „Post - Lippertor“ und 204. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 26. 3. 2022</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Moritz, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die obigen Planungen werden Anregungen und Bedenken erhoben, da das Planungsrecht der Stadt weitgehend große Spielräume für eine Bebauung und Nutzung offeriert und dabei auch die öffentlichen Flächen dafür anpassen will. Die Festsetzungen erlauben erhebliche „Bau- Freiheiten“ für den privaten Grundstückseigentümer des ehemaligen Postgeländes sowie auch für eine Veränderung der öffentlichen Grünflächen durch den nun ausgelegten Bebauungsplan. Dem hingegen fehlen Festsetzungen zur Sicherung und Aufwertung der ökologischen Qualität der öffentlichen Grünflächen, u. a. von Gehölzen und Bäumen, im Plangebiet fast vollkommen.</p> <p>Lt. den Erläuterungen in der Beschlussvorlage wurde mit dem Investor vereinbart, ein städtebauliches Ensemble aus Einzelbaukörpern zu entwickeln, um Sichtbeziehungen über das Gelände und bestmögliche Belichtungssituationen herzustellen sowie den Bezug zum Wasser für jede Wohneinheit zu ermöglichen. Eine Vereinbarung, die ohne massive Entfernung von öffentlichem Grün als nicht realisierbar erscheint.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung hält kaum Abstand zu den grünen Rändern der öffentlichen Flächen mit großen Bäumen, von denen der zur Auslegung vorgesehene B-Plan nur 4 Bäume als erhaltenswert festsetzt.</p> <p>„Bäume entnehmen“ zugunsten der privaten Bebauung bzw. der Anlage von Verkehrsflächen ist aus Sicht der öffentlichen Belange und des Klimaschutzes nicht vereinbar. Auch soll für das Bauvorhaben des Investors die nördliche öffentliche Grünanlage als Erschließungsstraße für das private Bauvorhaben umgenutzt werden, mit einem Wendepunkt im Norden und einem weiteren im Osten. Südwestlich soll zudem zu Lasten eines Grünen Pfades mit Bäumen ein Platz ohne Bäume und Gehölze entstehen.</p> | <p>Da für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 314 derzeit kein Bebauungsplan besteht, ist die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich bislang nach den §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 314 wäre eine geordnete städtebauliche Regelung für dieses Grundstück nicht möglich. Mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 314 würde der Rat der Stadt Lippstadt klare Regelungen bezüglich der Ausnutzbarkeit des Grundstücks schaffen, die bislang nicht bestehen.</p> <p>Innerhalb der Aufstellung des Bebauungsplans wird die bestehende öffentliche Grünfläche als solche planungsrechtlich festgesetzt und somit deren Funktion im Rahmen der Flächenfestsetzung grundsätzlich gesichert. Von einer konkreten Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 25 b) BauGB soll bewusst abgesehen werden, um sich die Möglichkeit einer späteren Qualifizierung der öffentlichen Freiräume im Zuge spezifischer Grünraumkonzepte offen zu halten.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Eigentumssituation ist allerdings nicht mit einer massiven Entfernung von Gehölzen / Bäumen zu rechnen. Eine willkürliche, massive Entnahme von gesunden und erhaltenswerten Bäumen ist im Grundsatz nicht geplant und wird auch durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.</p> <p>Wie bereits ausführlich unter C1.28 ausgeführt, greift lediglich der südlichste Baukörper (überbaubare Grundstücksfläche) in den Kronentraufbereich eines im öffentlichen Raum vorhandenen Baumes ein. Einzig an dieser Stelle könnte ein unmittelbarer Konflikt zwischen der baulichen Entwicklung des Postgeländes und des öffentlichen Grüns entstehen, der allerdings im Zuge der Gesamtaufwertung und Begrünung des Areals in Kauf genommen wird. Ob dieser Zustand zum Abgang des Baumes führt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht abzusehen.</p> <p>Die Bäume, die im Rahmen der nördlichen Erschließung der Grundstücke ohne eine Festsetzung möglicherweise gefährdet werden, werden zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt, sodass diese geschützt sind. Der Hofweg wird im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg festgesetzt. Darüber hinaus muss dieser – vor allem im westlichen – Teil allerdings auch Sonderverkehre (Ver- und Entsorgung, Feuerwehr und Rettungsdienste aufnehmen. Diese Entscheidung wird zugunsten der Qualität sowie der ökonomischen Effizienz des privaten Wohnquartiers „Lippe-Insel“ getroffen. Aufgrund der festgelegten Breite (ca. 9 Meter) des westlichen Teils der Verkehrsfläche, bestehen jedoch auf der Umsetzungsebene Möglichkeiten der ansprechenden Gestaltung und / oder auch der Trennung der verschiedenen Verkehrsarten. Städtebaulich ermöglicht diese nördliche Zufahrtssituation ein durchgehendes straßenbegleitendes Gebäude entlang der Straße Lippertor. Dieses wirkt raumbildend und soll zugleich noch eine Lärmschutzfunktion im Hinblick auf die sich östlich anschließenden Wohnnutzungen erfüllen.</p> <p>Der im Südwesten des Plangebiets festgesetzte Platz soll zukünftig als hochwertiger Zugang zum Grünen Winkel fungieren. Durch eine entsprechende Gestaltung mittels Stadtmöbeln und</p> |
|--|--|

| | |
|---|---|
| <p>Anregungen und Bedenken im Detail:</p> <ul style="list-style-type: none">• Damit der im Umweltbericht ermittelte Sollzustand tatsächlich Grundlage für die Bebauung und die öffentlichen Grünflächen wird, ist es erforderlich, im Geltungsbereich des Planes auf den öffentlichen Grünflächen Festsetzungen zum Erhalt von Uferbewuchs, Bäumen, Hecken und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 zu treffen. Der Bestand ist im Detail zu erfassen und die Bepflanzung ist im Detail in der Darstellung und textlich wie folgt als zu erhalten festzusetzen: „Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust klimatisch adäquat zu ersetzen. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.“• Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraums gem. DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen. Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung - und diese die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden“. <p><u>Begründung:</u> Der Schutz von Bäumen und Gehölzen ist nicht mit Rechtsverbindlichkeit ausgestattet, es gibt nur unverbindliche, widersprüchliche Erläuterungen. Ohne eine Festsetzung ist aufgrund verschiedener Ausführungen der Verwaltung in der Abwägungstabelle nicht auszuschließen, dass eine massive Beseitigung von Bäumen und Gehölzen erfolgen wird. Beispielsweise wird in der Sachdarstellung zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsvertrages bereits erläutert, dass „Die Sicherung des</p> | <p>Grünelementen fungiert dieser ebenfalls als qualitativer Aufenthaltsort. Zudem kann durch diese Festsetzung der bestehende und schlecht einsehbare Abschluss des Fahrradweges entlang der Lippe, aufgewertet und sinnvoll an den bestehenden Straßenraum angebunden werden.</p> <p>Aufgrund des offen zu haltenden Handlungsspielraums soll keine dezidierte Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB erfolgen (s.o.).</p> <p>Im Rahmen des Bauprozesses sind die Bestandsbäume vor Schäden zu sichern. Ein entsprechender Hinweis ist in ähnlicher Form im Bebauungsplan mit aufgenommen und betrifft alle festgesetzten Bäume, die im Rahmen der Umsetzung beeinträchtigt werden könnten.</p> <p>Ziel der Festsetzung „Öffentliches Grün“ ist die Sicherung und der Erhalt der vorhandenen Grünstruktur. Für eine evtl. erfolgende Erstellung eines Freiraumplanes mit der Zielrichtung der öffentlichen Bereich auf der Lippe-Insel qualitativ aufzuwerten sind nicht alle Bäume innerhalb des Plangebiets festgesetzt worden. Dies liegt darin begründet, dass eine gewisse Flexibilität für zukünftige Entwicklungen und Aufwertungen bestehen soll.</p> |
|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>Bestands durch Festsetzung gern. § 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB bzw. als Waldfläche jedoch den Planungszielen zur Aufwertung der Grünstrukturen, zur Qualifizierung der Grünräume durch vereinzelte Gehölzentnahmen und Pflegeschnitte sowie der Verbesserung von Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Lippe entgegenstehen und kaum Handlungsspielräume für die Erarbeitung eines Freiraum- und Gestaltungskonzepts für die Uferbereiche der Lippe lassen würde."</p> <p>Weiter heißt es: "Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen, Biotope und Biodiversität sind lediglich zu erwarten, wenn Bäume entfernt werden, die über Habitatbaumqualitäten gern. Artenschutzgutachten verfügen. Der Großteil dieser Bäume befindet sich innerhalb der festgesetzten Grünflächen und wird somit nicht durch die Planungen gefährdet. Darüber hinaus ist die Entnahme von Gehölzen, insbesondere solcher die über Habitatbaumqualität verfügen, grundsätzlich ökologisch zu begleiten".</p> <p>Damit weist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag darauf hin, dass eine Entnahme von Bäumen bereits untersucht wurde, was aber in der Begründung widersprüchlich erläutert wird, da der Erhalt von Grünstrukturen dadurch gesichert sein soll, dass es sich um öffentlichen Parkflächen handelt (was rechtlich unzutreffend ist).</p> <p>Bisher wurden nicht alle Bäume in die Erfassung des Artenschutzgutachtens aufgenommen und es wird nicht erläutert, welche Bäume einen Status erhalten haben und warum viele Bäume keinen Status haben. Auch wurde die bestehende Hecke entlang des privaten Geländes nicht erfasst und bewertet.</p> <p>Viele Ausführungen in den Gutachten lassen darauf schließen, dass mit einer ökologischen Begleitung Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen als unproblematisch betrachtet werden.</p> <p>Bei größeren Umgestaltungen u.a. durch Fällung von altem Baumbestand, ist fraglich, inwieweit die öffentlichen Grünflächen noch dem Soll-Zustand lt. Umweltbericht entsprechen.</p> <p>Letztendlich ist nicht nachvollziehbar, warum, wenn der Schutz der Bäume und der Gehölze auf den öffentlichen Flächen von Seiten der Stadt Lippstadt beabsichtigt ist, eine entsprechende Schutzfestsetzung, wie vom Kreis angeregt, nicht erfolgen soll.</p> | <p>Die Habitatbaumkartierung im Rahmen der Artenschutzprüfung ist zunächst als grundsätzliche Bestandsaufnahme durchgeführt worden, um besonders schützenswerte Bereiche im Vorfeld heraus zu kristallisieren. Diese soll allerdings nicht aussagen, dass entsprechende Bäume tatsächlich entnommen werden.</p> <p>Wie bereits oben beschrieben, soll durch den Bebauungsplan keine Gehölzentnahme in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche vorbereitet werden.</p> <p>Wird im Zuge nachgeschalteter Planungen ein qualifiziertes Freiraumkonzept für diesen Bereich erstellt, ist in diesem Rahmen ggf. eine dezidierte Habitatbaumkartierung durchzuführen.</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Wenn Ausgleichsmaßnahmen im Sinne einer gleichartigen und 100%Kompensation gewährleistet sein sollen, dürfen diese nicht im Wege einer Abwägung abgeschwächt werden, indem sie nicht rechtlich gesichert werden. Die Gemeinde hat bei ihren Planungen auf jeden Fall den Umweltbelangen, ein besonderes Augenmerk zu widmen: Bei einem Konflikt zwischen Umweltbelangen und dem Interesse eines Investors an einer Bebauung eines privaten Grundstückes, fordert der Grundsatz der nachhaltigen Stadtentwicklung, die kollidierenden Belange grundsätzlich mindestens auf dem gleichen Rang anzusiedeln.• Für die Biotopkatasterflächen im Plangebiet fehlen verbindliche planungsrechtliche Fachbeiträge und Festlegungen, um den Biotopverbund dauerhaft zu gewährleisten. <p><u>Begründung:</u> Im Biotopkataster des LANUV NRW wird das Gebiet um das Postgelände umrahmt von schutzwürdigen Biotopen entlang des Schifffahrtskanal und der Lippe mit ihren Uferbereichen und Gehölzbeständen. Diese sind innerhalb des Plangebiets als schutzwürdige Biotope (BK-4316- 502, BK-4316-504) ausgewiesen worden. Hier sieht der Bebauungsplan nun im Norden zusätzliche Festsetzungen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R+VE, F+R+Fw) vor. Diese Festsetzungen werden die Situation dort verändern, es ist nicht abschließend definiert, was Sonderfahrten sind und wie andere Fahrten ausgeschlossen werden sollen. Die Platzfläche im Südwesten des Plangebietes reicht bis in die Böschung des Gewässers ohne ausreichenden Abstand zum Gewässer.</p> <p>Biotopverbundflächen sind durch planungsrechtliche Festlegungen, durch langfristige vertragliche Vereinbarungen oder andere geeignete Maßnahmen rechtlich zu sichern.</p> <p>Für NRW liegt durch die Fachbeiträge des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Grundlage der Regionalplanung eine flächendeckende Darstellung von Biotopverbundflächen vor. Diese Flächen umfassen neben den bereits hochwertigen Biotopen auch Entwicklungsflächen und Pufferbereiche. Die Verbindungsflächen sollen die Ausbreitung bzw. den Austausch von Individuen benachbarter Populationen ermöglichen.</p> <p>Regionale Grünzüge dienen dem Schutz verschiedener Freiraumfunktionen wie Naherholung, lokalem Biotopverbund, Klimaschutz/ -anpassung und sollen verbliebene Grünverbindungen zwischen Siedlungsbereichen sichern und entwickeln. Sie haben eine wichtige</p> | <p>Die Biotoptypen „Park“ und „Grünanlage“ sind als Bestand und nicht als Ausgleichsmaßnahme zu bewerten. Sie sind über die Flächenfestsetzung Öffentliche Grünfläche ausreichend gesichert.</p> <p>Tatsächliche Ausgleichsmaßnahmen, wie extensive und intensive Dachbegrünungen, sind über entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Bei den Biotopkatasterflächen handelt es sich um schutzwürdige Biotope. Diese sind über die Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichend gesichert. Eine Beeinträchtigung der Biotopkatasterflächen durch die Festsetzungen ist nicht zu erwarten. <i>Eine Beanspruchung dieser als schutzwürdige Biotope im LANUV Biotopkataster dokumentierten Uferbereiche, ist im Rahmen der 204. Flächennutzungsplanänderung bzw. der Aufstellung des B-Plan 314 „Post Lippertor“ nicht vorgesehen, ebenso sind keine negativen Auswirkungen der Festsetzungen der Bauleitplanung auf die Uferbereiche zu befürchten. Der B-Plan sieht zwar die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R+VE, F+R+Fw) für die bereits vorhandenen Wege im Norden vor. Hier sollen jedoch die vorhandenen Wege nur soweit ertüchtigt werden, dass Sonderfahrten (Abfallentsorgung, Brand- und Rettungsfall) möglich sind. An der Situation wie sie heute vorzufinden ist, ändert sicher dadurch nur wenig (vgl. Umweltbericht S. 24).</i></p> |
|--|--|

| | |
|---|---|
| <p>Bedeutung in den siedlungsräumlich verdichteten Bereichen der Regionalplangebiete. Ein besonderer Stellenwert kommt den Grünzügen für Erhalt und Entwicklung von Frischluftschneisen im Rahmen von Klimaanpassungsmaßnahmen zu.</p> <p>Die Bedeutung des Planbereiches für den Klimaschutz wurde nicht vollumfänglich untersucht und bewertet. Der Klima- und Ressourcenschutz ist eine städtebauliche Aufgabe. Zunehmende Extremwetterereignisse wie lange Hitzeperioden oder Starkregen stellen unsere Städte vor große Herausforderungen. Bereits jetzt liegt in Deutschland die vom Klimawandel verursachte Erwärmung höher als im globalen Vergleich. Um diese zu meistern, muss die Klima-Resilienz der Städte gestärkt werden. Klimatisch günstige Stadtstrukturen müssen erhalten werden. Dies kann maßgeblich erreicht werden, indem auch das Stadtgrün als Teil des öffentlichen Raums gestärkt wird. Im Rahmen der Planungen wird nicht beantwortet, wie die Klimakarte für die Stadt aussieht. Wo sind Hitzepunkte und wo sind Frischluftbereiche, die ihre Wirkung mit intensivem Baumbestand als „Klimaanlage“ entfalten und wie wird diese Funktion durch entsprechende Maßnahmen unterstützt und durch Festsetzungen gesichert. Angaben aus Klimaschutzkarten wie z.B. LANUV etc. wurden hier leider nicht ausreichend berücksichtigt und lassen nachhaltig negative Auswirkungen durch das Bauvorhaben erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none">• Durch die Festsetzung einer Platzfläche im Südwesten entfällt der bisherige öffentliche Pfad, der von Bäumen und Gehölzen umrahmt ist, vollständig. Ein südlicher Zugang in die Grünanlage könnte damit zukünftig für den Fuß- und Radverkehr verstellt sein. Damit gibt es keine gesicherte durchgehende Festsetzung öffentlicher Grünflächen rund um das urbane Gebiet, auch wenn dies als Ziel der Planung definiert wird.• Die in der Begründung zum B-Plan an mehreren Stellen gegebene Zusicherung, Details in den folgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln, ist nicht verlässlich und für die Öffentlichkeit und die Politik auch nicht kontrollierbar. Rechtlich abgesichert sind nur Festsetzungen im Bebauungsplan und Verpflichtungen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor. Ohne konkretisierende Planung ist keine Bewertung der Festsetzung Parkanlage möglich. Es ist in höchstem Maße intransparenant, die Planungen für die Parkanlage in nachgelagerte Gestaltungsplanungen zu verweisen. | <p>Der vorliegende Bebauungsplan leistet auf Grund seiner maßvollen Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Auf Grund seiner zentralen Lage im Stadtgebiet ist damit zu rechnen, dass für Besorgungen des täglichen Bedarfs viele Strecken zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden.</p> <p>Im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel sind die entstehenden Dachflächen zu begrünen. Dachbegrünungen tragen in diesem Zusammenhang nicht nur dazu bei, dass sich die Baukörper besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügen, Gründächer erfüllen darüber hinaus auch ökologische Funktionen und tragen zur Anpassung an den Klimawandel bei.</p> <p>Schon heute befindet sich das Plangebiet inmitten des Siedlungszusammenhangs und ist zu großen Teilen bebaut und versiegelt. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht zusätzlich in Anspruch genommen. Die Entwicklung des Gebiets zielt auf das Konzept der Innenentwicklung ab und vermindert so die Ausweisung von Wohnbauflächen auf der grünen Wiese (Außenentwicklung).</p> <p>Siehe dazu C1.4</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans sind Festsetzungen lediglich aus städtebaulichen Gründen nach § 9 BauGB zu treffen. Bestimmte Details ergeben sich erst im Zuge des konkreten Bauvorhabens auf bauordnungsrechtlicher Ebene (z.b. die Anzahl der notwendigen Stellplätze). Gleichfalls erscheint es zum jetzigen Zeitpunkt verfrüht ein abgestimmtes Freiraumkonzept zu erstellen. Diese Planungen sind erst im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben sinnvoll. Dabei ist stets vorgesehen, etwaige Freiraumplanungen zu gegebener Zeit im politischen Raum vorzustellen und abzustimmen.</p> |
|---|---|

| | |
|---|---|
| <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">• B-Pläne sind gern. BauGB immer Angebote an Eigentümer und Investoren, die sich aus den Festsetzungen des Plans ergebenden Möglichkeiten der Bebauung und Nutzung von Grundstücksflächen im Plangebiet zu realisieren. „Angebot“ meint aber nicht, dass die Stadt dem Investor per B-Plan freistellt, ob er öffentliche Belange berücksichtigt oder nicht. <p>Anders ist die Situation nur beim vorhabenbezogenen B-Plan (§ 12 BauGB). Flier wird die Möglichkeit zur Bebauung und Nutzung ausdrücklich mit der Realisierung eines bestimmten Vorhabens innerhalb einer festgelegten Frist verkoppelt. Es fragt sich, ob die besonderen Interessen der Stadt an einer städtebaulich und stadtstrukturell optimalen Neubebauung und Neunutzung des ehemaligen Postareals nicht Grund genug sind, anstelle eines einseitigen Angebots, eine gegenseitige Verpflichtung zur Grundlage der Planung zu machen und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, zur Wahrung der öffentlichen Belange und zur transparenten Darlegung der gegenseitigen Rechte und Pflichten von Stadt und Investor.</p> <p>Gebäude und Vorgaben von Energie-Effizienz-Klassen für den Investor: Lt Bebauungsplan gibt es hier keine Festlegung. Da vernachlässigt die Stadt als Richtlinienkompetenz ganz klar ihre Lenkungswirkung. Da die Förderung von KfW40 Häusern aktuell entfallen ist, wird der Investor eine kostengünstige Regelung suchen, vermutlich aus Kostengründen KfW 55 und weniger. D.h. diese Gebäude werden erheblich mehr Strom benötigen, zum Heizen oder Kühlen, was dem Klimaschutz entgegenpricht, da dann wieder mehr Erneuerbare Energien benötigt werden.</p> <p>Es gibt zu dem auch keine Vorgaben zu Nachhaltigkeitskriterien bzw. zum nachhaltigen Bauen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> | <p>Siehe dazu C1.2</p> <p>Siehe dazu C1.2</p> <p>Mit der Festsetzung zur Installation von Photovoltaikanlagen sowie von Dachbegrünung wird dem Klimaschutz sowie der -anpassung im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen. Die Festlegung von Energie-Effizienz-Klassen bzw. KfW-Standards ist auf Ebene der Bauleitplanung nach § 9 BauGB nicht regelbar.</p> |
|---|---|

| C3. | Bürgerin 3 (ID 21892); Schreiben vom 04.05.2022 | Abwägungsvorschlag |
|------|---|---|
| C3.1 | <p>Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 314 „Post - Lippertor“ und 204. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 26. 3. 2022</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Moritz, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die obigen Planungen werden Anregungen und Bedenken erhoben, da das Planungsrecht der Stadt weitgehend große Spielräume für eine Bebauung und Nutzung offeriert und dabei auch die öffentlichen Flächen dafür anpassen will. Die Festsetzungen erlauben erhebliche „Bau- Freiheiten“ für den privaten Grundstückseigentümer des ehemaligen Postgeländes sowie auch für eine Veränderung der öffentlichen Grünflächen durch den nun ausgelegten Bebauungsplan. Dem hingegen fehlen Festsetzungen zur Sicherung und Aufwertung der ökologischen Qualität der öffentlichen Grünflächen, u. a. von Gehölzen und Bäumen, im Plangebiet fast vollkommen.</p> <p>Lt. den Erläuterungen in der Beschlussvorlage wurde mit dem Investor vereinbart, ein städtebauliches Ensemble aus Einzelbaukörpern zu entwickeln, um Sichtbeziehungen über das Gelände und bestmögliche Belichtungssituationen herzustellen sowie den Bezug zum Wasser für jede Wohneinheit zu ermöglichen. Eine Vereinbarung, die ohne massive Entfernung von öffentlichem Grün als nicht realisierbar erscheint.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung hält kaum Abstand zu den grünen Rändern der öffentlichen Flächen mit großen Bäumen, von denen der zur Auslegung vorgesehene B-Plan nur 4 Bäume als erhaltenswert festsetzt. „Bäume entnehmen“ zugunsten der privaten Bebauung bzw. der Anlage von Verkehrsflächen ist aus Sicht der öffentlichen Belange und des Klimaschutzes zweifelhaft.</p> <p>Auch soll für das Bauvorhaben des Investors die nördliche öffentliche Grünanlage als Erschließungsstraße für das private Bauvorhaben umgenutzt werden, mit einem Wendeplatz im Norden und einem weiteren im Osten. Südwestlich soll zudem zu Lasten eines Grünen Pfades mit Bäumen ein Platz ohne Bäume und Gehölze entstehen.</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.</p> <p>Aufgrund der zu größten Teilen gleichlautenden sowie den inhaltlich identischen Anregungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen zu der Stellungnahme C2.1. verwiesen.</p> |

Anregungen und Bedenken im Detail:

- Damit der im Umweltbericht ermittelte Sollzustand tatsächlich Grundlage für die Bebauung und die öffentlichen Grünflächen wird, ist es erforderlich, im Geltungsbereich des Planes auf den öffentlichen Grünflächen Festsetzungen zum Erhalt von Uferbewuchs, Bäumen, Hecken und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 zu treffen. Der Bestand ist im Detail zu erfassen und die Bepflanzung ist im Detail in der Darstellung und textlich wie folgt als zu erhalten festzusetzen: „Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraums gem. DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen. Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung - und diese die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden“.

Begründung: Der Schutz von Bäumen und Gehölzen ist nicht mit Rechtsverbindlichkeit ausgestattet, es gibt nur unverbindliche, widersprüchliche Erläuterungen. Ohne eine Festsetzung ist aufgrund verschiedener Ausführungen der Verwaltung in der Abwägungstabelle nicht auszuschließen, dass eine massive Beseitigung von Bäumen und Gehölzen erfolgen wird. Beispielsweise wird in der Sachdarstellung zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsvertrages bereits erläutert, dass „Die Sicherung des Bestands durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB bzw. als Waldfläche jedoch den Planungszielen zur Aufwertung der Grünstrukturen, zur Qualifizierung der Grünräume durch vereinzelte Gehölzentnahmen und Pflegeschnitte sowie der Verbesserung von Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Lippe entgegenstehen und kaum

Handlungsspielräume für die Erarbeitung eines Frei raum- und Gestaltungskonzepts für die Uferbereiche der Lippe lassen....würde."

Weiter heißt es: "Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen, Biotope und Biodiversität sind lediglich zu erwarten, wenn Bäume entfernt werden, die über Habitatbaumqualitäten gern. Artenschutzgutachten verfügen. Der Großteil dieser Bäume befindet sich innerhalb der festgesetzten Grünflächen und wird somit nicht durch die Planungen gefährdet. Darüber hinaus ist die Entnahme von Gehölzen, insbesondere solcher die über Habitatbaumqualität verfügen, grundsätzlich ökologisch zu begleiten".

Damit weist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag darauf hin, dass eine Entnahme von Bäumen bereits untersucht wurde, was aber in der Begründung widersprüchlich erläutert wird, da der Erhalt von Grünstrukturen dadurch gesichert sein soll, dass es sich um öffentlichen Parkflächen handelt (was rechtlich unzutreffend ist).

Bisher wurden nicht alle Bäume in die Erfassung des Artenschutzgutachtens aufgenommen und es wird nicht erläutert, welche Bäume einen Status erhalten haben und warum viele Bäume keinen Status haben. Auch wurde die bestehende Hecke entlang des privaten Geländes nicht erfasst und bewertet.

Viele Ausführungen in den Gutachten lassen darauf schließen, dass mit einer ökologischen Begleitung Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen als unproblematisch betrachtet werden. Bei größeren Umgestaltungen ist fraglich, inwieweit die öffentlichen Grünflächen noch dem Soll-Zustand lt. Umweltbericht entsprechen.

Letztendlich ist nicht nachvollziehbar, warum, wenn der Schutz der Bäume und der Gehölze auf den öffentlichen Flächen von Seiten der Stadt Lippstadt beabsichtigt ist, eine entsprechende Schutzfestsetzung, wie vom Kreis angeregt, nicht erfolgen soll.

- Wenn Ausgleichsmaßnahmen im Sinne einer gleichartigen und 100%igen Kompensation gewährleistet sein sollen, dürfen diese nicht im Wege einer Abwägung abgeschwächt

werden, indem sie nicht rechtlich gesichert werden. Die Gemeinde hat bei ihren Planungen auf jeden Fall den Umweltbelangen ein besonderes Augenmerk zu widmen: Bei einem Konflikt zwischen Umweltbelangen und dem Interesse eines Investors an einer Bebauung eines privaten Grundstückes fordert der Grundsatz der nachhaltigen Stadtentwicklung, die kollidierenden Belange grundsätzlich auf dem gleichen Rang anzusiedeln.

- Für die Biotopkatasterflächen im Plangebiet fehlen verbindliche planungsrechtliche Fachbeiträge und Festlegungen, um den Biotopverbund dauerhaft zu gewährleisten.

Begründung: Im Biotopkataster des LANUV NRW wird das Gebiet um das Postgelände umrahmt von schutzwürdigen Biotopen entlang des Schifffahrtskanal und der Lippe mit ihren Uferbereichen und Gehölzbeständen. Diese sind innerhalb des Plangebiets als schutzwürdige Biotope (BK-4316- 502, BK-4316-504) ausgewiesen worden. Hier sieht der Bebauungsplan nun im Norden zusätzliche Festsetzungen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R+VE, F+R+Fw) vor. Diese Festsetzungen werden die Situation dort verändern. Es ist nicht abschließend definiert, was Sonderfahrten sind und wie andere Fahrten ausgeschlossen werden sollen. Die Platzfläche im Südwesten des Plangebietes reicht bis in die Böschung des Gewässers ohne ausreichenden Abstand zum Gewässer.

Biotopverbundflächen sind durch planungsrechtliche Festlegungen, durch langfristige vertragliche Vereinbarungen oder andere geeignete Maßnahmen rechtlich zu sichern. Für NRW liegt durch die Fachbeiträge des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Grundlage der Regionalplanung eine flächendeckende Darstellung von Biotopverbundflächen vor. Diese Flächen umfassen neben den bereits hochwertigen Biotopen auch Entwicklungsflächen und Pufferbereiche. Die Verbindungsflächen sollen die Ausbreitung bzw. den Austausch von Individuen benachbarter Populationen ermöglichen.

Regionale Grünzüge dienen dem Schutz verschiedener Freiraumfunktionen wie Naherholung, lokalem Biotopverbund, Klimaschutz/ -anpassung und sollen verbliebene Grünverbindungen zwischen Siedlungsbereichen sichern und entwickeln. Sie haben eine wichtige Bedeutung in den siedlungsräumlich verdichteten Bereichen der Re-

| | |
|--|---|
| <p>gionalplangebiete. Ein besonderer Stellenwert kommt den Grünzügen für Erhalt und Entwicklung von Frischluftschneisen im Rahmen von Klimaanpassungsmaßnahmen zu.</p> | <ul style="list-style-type: none">• Durch die Festsetzung einer Platzfläche im Südwesten entfällt der bisherige öffentliche Pfad, der von Bäumen und Gehölzen umrahmt ist, vollständig. Ein südlicher Zugang in die Grünanlage könnte damit zukünftig für den Fuß- und Radverkehr verstellt sein. Damit gibt es keine gesicherte durchgehende Festsetzung öffentlicher Grünflächen rund um das urbane Gebiet, auch wenn dies als Ziel der Planung definiert wird.• Die Bedeutung des Planbereiches für den Klimaschutz wurde nicht vollumfänglich untersucht und bewertet. Der Klima- und Ressourcenschutz ist eine städtebauliche Aufgabe. Zunehmende Extremwetterereignisse wie lange Hitzeperioden oder Starkregen stellen unsere Städte vor große Herausforderungen. Um diese zu meistern, muss die Klima-Resilienz der Städte gestärkt werden. Klimatisch günstige Stadtstrukturen müssen erhalten werden. Dies kann maßgeblich erreicht werden, indem auch das Stadtgrün als Teil des öffentlichen Raums gestärkt wird. Im Rahmen der Planungen wird nicht beantwortet, wie die Klimakarte für die Stadt aussieht. Wo sind Hitzepunkte und wo sind Frischluftbereiche, die ihre Wirkung mit intensivem Baumbestand als „Klimaanlage“ entfalten und wie wird diese Funktion durch entsprechende Maßnahmen unterstützt und durch Festsetzungen gesichert.• Die in der Begründung zum B-Plan an mehreren Stellen gegebene Zusicherung, Details in den folgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln, ist nicht verlässlich und für die Öffentlichkeit und die Politik auch nicht kontrollierbar. Rechtlich abgesichert sind nur Festsetzungen im Bebauungsplan und Verpflichtungen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor. Ohne konkretisierende Planung ist keine Bewertung der Festsetzung Parkanlage möglich. Es ist in höchstem Maße intransparent, die Planungen für die Parkanlage in nachgelagerte Gestaltungsplanungen zu verweisen. |
|--|---|

| | |
|--|--|
| <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • B-Pläne sind gern. BauGB immer Angebote an Eigentümer und Investoren, die sich aus den Festsetzungen des Plans ergebenden Möglichkeiten der Bebauung und Nutzung von Grundstücksflächen im Plangebiet zu realisieren. „Angebot“ meint aber nicht, dass die Stadt dem Investor per B-Plan freistellt, ob er öffentliche Belange berücksichtigt oder nicht. <p>Anders ist die Situation nur beim Vorhaben bezogenen B-Plan (§ 12 BauGB). Hier wird die Möglichkeit zur Bebauung und Nutzung ausdrücklich mit der Realisierung eines bestimmten Vorhabens innerhalb einer festgelegten Frist verkoppelt. Es fragt sich, ob die besonderen Interessen der Stadt an einer städtebaulich und stadtstrukturell optimalen Neubebauung und Neunutzung des ehemaligen Postareals nicht Grund genug sind, anstelle eines einseitigen Angebots, eine gegenseitige Verpflichtung zur Grundlage der Planung zu machen und einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan aufstellen, zur Wahrung der öffentlichen Belange und zur transparenten Darlegung der gegenseitigen Rechte und Pflichten von Stadt und Investor.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> | |
|--|--|

| | | |
|-------------------|---|--|
| <p>C4.</p> | <p>BUND Lippstadt/Erwitte (ID: 21637); Schreiben vom 22.04.2022</p> | <p>Abwägungsvorschlag</p> |
| <p>C4.1</p> | <p>Stellungnahme des BUND Lippstadt/Erwitte zur 204. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 314 „Post Lippertor“</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Moritz, im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nehmen wir hiermit wie folgt Stellung zum Bebauungsplan Nr. 314 „Post Lippertor“ und zur Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Das bisherige Postgelände ist von einem Grüngürtel, bestehend aus Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, umgeben. Sowohl</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>der Kreis Soest als auch der Landesbetrieb Wald und Holz NRW haben die Festsetzung des Bereichs gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB angeregt, um die jetzige Situation zu erhalten. Diesem Vorschlag wurde sowohl in der Verwaltungsvorlage als auch im Stadtentwicklungsausschuss nicht gefolgt, da die Sicherung des Bestandes durch Festsetzung dem Planungsziel der „Aufwertung der Grünstrukturen“ sowie der „Qualifizierung der Grünräume“ entgegenstehen würde und kaum Handlungsspielräume für die Erarbeitung eines Freiraums- und Gestaltungskonzepts für die Uferbereich der Lippe lasse (Verwaltungsvorlage, S. 2). Zugleich wird in der Begründung zum Bebauungsplan jedoch darauf hingewiesen, dass das „außergewöhnliche Potenzial des Standortes“ u.a. „in den von Gewässern umgebenen Grünstrukturen“ liegt und sämtliche Entwicklungen in diesem Bereich sich „dem Erhalt dieser Qualitäten unterordnen“ müssen (S. 14).</p> <p>Um den vorhandenen Bestand zu schützen, fordert der BUND entsprechend dem Vorschlag des Kreises Soest sowie des Landesbetriebs Wald und Holz NRW eine rechtliche, textliche Sicherung für die Grün- und Waldflächen entlang der Lippe im Bebauungsplan. Bäume, Sträucher und sonstige Grünflächen, die für diesen Bereich prägend sind, müssen erhalten bleiben. Eine Sicherung insbesondere des Baumbestands ist aus ökologischer Sicht bedeutsam, da es sich um einen älteren Baumbestand mit einigen Habitat- bzw. Biotopbäumen handelt (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Auch im Gemeinsamen Umweltbericht wird der alte Baumbestand zwischen Lippe und Postgelände als „hochgradig schutzwürdige Biotopgehölzstruktur“ ausgewiesen (S. 39).</p> <p>Ein alter Baumbestand ist zudem von erheblicher Bedeutung für das Stadtklima und die Förderung der Klimaresilienz der Innenstadt. So wird in der Begründung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass ein Quartier entwickelt werden soll, dass als „Vorbild für innovative, resiliente und nachhaltige Stadtentwicklung dienen soll“ (S. 13). Die Stadt Lippstadt, die im Juli 2019 den Klimanotstand ausgerufen hat, sollte sich auch aus diesem Grund dem Schutz alter Bäume verpflichtet fühlen. Die durch die offene Bauweise zwischen den Gebäuden erwartete Entstehung von „Luftschneisen“ (S. 30) reicht nicht aus, um in Hitzeperioden entsprechende Kühlung zu bringen. Hier ist eine effektivere Kühlwirkung durch Baumbeschattung zu erwarten. Nicht zuletzt ist vor dem Hintergrund des geringen Waldflächenanteils im Stadtgebiet Lippstadts eine Sicherung des Baumbestandes anzustreben.</p> | <p>Wie dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, ist die Grünfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt und folglich als solche geschützt. Von einer detaillierteren Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im Hinblick auf die Qualität ist bewusst abgesehen worden, um im Zuge späterer Freiraumplanungen die vorhandenen Potenziale erhalten bzw. qualifizieren zu können. Auch die vorhandenen Uferbereiche sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt, sodass die bestehenden Planungsziele ausreichend gesichert sind. Die Festsetzung sichert den Raum, der zur Erfüllung der angedachten Funktion erforderlich ist und schafft den planungsrechtlichen Rahmen. In Zeiten des Klimawandels ist der Erhalt und die Weiterentwicklung von qualitativ hochwertigen Grünflächen sowie der Zugang zu Wasser von höchster Priorität.</p> <p>Zudem befindet sich die öffentliche Grünfläche im städtischen Eigentum, sodass der Handlungsspielraum allein der Stadt Lippstadt obliegt. Von dieser Seite ist keine massive Entnahme von bestehenden Gehölzen geplant. Auch wird sie durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Lediglich an einer Stelle – im südlichen Bereich des Baufeldes – ragt die geplante Bebauung in den Kronentraufbereich eines Bestandsbaumes hinein.</p> <p>Verglichen mit dem aktuellen Versiegelungsgrad des Geländes stellt die Planung und der damit verbundene Umgang mit dem Grundstück eine Verbesserung zur Ist-Situation dar. Die Dächer der Gebäude müssen gemäß Festsetzungen zu mindestens 50% begrünt werden. Diese dienen der Klimaanpassung im Hinblick auf die Reduzierung von Hitzeinseln sowie dem Rückhalt von Regenwasser im Zuge von (Stark-)Regenereignissen. Ferner tragen Sie zu einer Erhöhung der ökologischen Funktion und zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Zudem werden die Gebäude mit Photovoltaik ausgestattet, um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.</p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>Laut Begründung zum Bebauungsplan (S. 33) sollen „vereinzelte Gehölzentnahmen, Pflegeschnitte sowie Maßnahmen zur Qualifizierung der vorhandenen Freiräume“ möglich sein. Hier fordert der BUND eine Konkretisierung, d.h. exakte Angaben, welche Bäume gefällt werden sollen (Baumart, Standort, Alter der Bäume, etc.) und inwieweit Ersatzanpflanzungen erfolgen werden. Zu definieren ist ferner, was unter „Maßnahmen zur Qualifizierung“ zu verstehen ist.</p> <p>Das private Baugelände grenzt unmittelbar an die öffentlichen Grünflächen. Der BUND fordert die Vorlage eines Schutzkonzeptes für den bestehenden Baumbestand, aus dem hervorgeht, wie Schädigungen im Wurzelbereich oder zukünftige Beeinträchtigungen der Wasserversorgung der Bäume durch die Baumaßnahmen vermieden werden. Der Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan – „der vorhandene Baumbestand darf nicht durch eine grenzständige Bebauung gefährdet werden“ (S. 16) – lässt keinen Handlungsauftrag erkennen. Hier bedarf es einer Konkretisierung. Sollte es zu Schädigungen mit Beeinträchtigung der Standfestigkeit von Bäumen kommen, muss aus dem Schutzkonzept die Sicherstellung von wertgleichen autochtonen Nachpflanzungen hervorgehen.</p> <p>Die Grünfläche rund um das urbane Gebiet soll mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt werden, um eine Aufwertung der Freiflächen entlang der Lippe für freiräumliche Aktivitäten Sport, Spielen, Aufenthalt und Erholung zu erreichen. Der jetzige natürliche Zustand der Grünflächen insbesondere im Bereich des Lippeufers wird im Gemeinsamen Umweltbericht als „verwildert und vernachlässigt“ beschrieben (S. 14) – eine aus Sicht des BUND befremdliche Aussage für ein Umweltbüro. Konkrete Absichten zur Umgestaltung liegen noch nicht vor. Hier fordert der BUND die Ergänzung des Bebauungsplans um ein aussagekräftiges Konzept zur zukünftigen Gestaltung des Bereichs.</p> <p>Der Hafengeweg soll als öffentliche Verkehrsfläche gesichert und qualifiziert werden, um Sonderfahrten (Abfallbeseitigung, Brand- und Rettungsfall, Umzüge) zu ermöglichen. Der „Charakter als Fuß- bzw. Radweg“ soll sich dadurch nicht verändern (Gemeinsamer Umweltbericht, S. 13). Der Bebauungsplan lässt jedoch eine Verbreiterung des Weges erkennen. Hier fordert der BUND eine Konkretisierung der zu erwartenden baulichen Veränderung des Hafengewegs.</p> | <p>Wie bereits ausführlich unter C1.8 ausgeführt, greift lediglich der südlichste Baukörper (überbaubare Grundstücksfläche) in den Kronentraufbereich eines im öffentlichen Raum vorhandenen Baums. Einzig an dieser Stelle entsteht ein unmittelbarer Konflikt zwischen der baulichen Entwicklung des Postgeländes und den öffentlichen Bäumen. Ob dieser Zustand zum Abgang des Baumes führt, ist jedoch noch nicht abzusehen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der ansonsten gelungenen Symbiose von Freiraum und Bebauung, der Wohnraumnachfrage, dem Baukörperkonzept, erforderlichen Abstandsflächen, Zuwegungen, Sichtachsen sowie dem Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Belichtungssituation im Inneren des Ensembles, soll auf die Änderung der Festsetzung verzichtet werden.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Umsetzung des Bebauungsplans bzw. im Zuge konkreter Bauabsichten ist es sinnig ggf. ein dazu abgestimmtes Freiraumkonzept zu erstellen, welches sich mit ebendiesen Thematiken beschäftigt. Zum heutigen Zeitpunkt besteht hierzu kein Handlungsbedarf.</p> <p>Aufgrund der festgelegten Breite (ca. 9 Meter) des westlichen Teils der Verkehrsfläche, bestehen auf der Umsetzungsebene Möglichkeiten der ansprechenden Gestaltung und / oder auch der Trennung der verschiedenen Verkehrsarten. Die Gestaltung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und wird im Rahmen der Erschließung bzw. des Erschließungsvertrags, der mit dem Eigentümer geschlossen wird, konkretisiert. Die insgesamt vier festgesetzten Bäume sollen in die entstehende Erschließungsstraße integriert werden und den Straßenraum entsprechend auflockern und gestalten.</p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
| <p>Aufgrund der Bebauung mit Wohneinheiten, Ladenlokalen und anderen Gewerbebetrieben ist zukünftig mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen als bisher in diesem Bereich zu rechnen. Hinzu kommt eine temporäre Belastung durch die Baumaßnahmen. Insgesamt ist eine dauerhafte Zunahme des Kfz-Verkehrs in der Altstadt zu erwarten. Die Auswirkungen und Wechselwirkungen in verkehrlicher Hinsicht sind nach Ansicht des BUND im Bebauungsplan bislang nicht bedacht, u.a. auch daran erkennbar, das bestehende Mobilitätskonzepte der Stadt Lippstadt (Integriertes Mobilitätskonzept Altstadt Lippstadt, Verkehrsentwicklungsplan „Klimafreundliche Mobilität“) keine Erwähnung finden. Hier fordert der BUND eine Nachbesserung in Bezug auf eine Neubetrachtung der Auswirkungen der Bebauung auf die künftige Verkehrssituation, nicht nur bezogen auf die Straße Lippertor, sondern auch auf die Altstadt Lippstadts.</p> <p>Den Planungen zufolge ist für den gebietsbezogenen Verkehr eine Tiefgarage vorgesehen. Aufgrund der Besonderheiten des Gebiets (künstliche Insel) fordert der BUND die Vorlage eines hydrogeologischen Gutachtens.</p> <p>Sollte sich im Zuge der Baumaßnahmen herausstellen, dass aufgrund unvorhergesehener Umstände der Bau einer Tiefgarage nicht möglich ist, fordert der BUND die Einstellung der Bauarbeiten und die Einleitung eines neuen Planungsverfahrens. Eine entsprechende Aussage hierzu ist im Bebauungsplan zu treffen.</p> <p>Oberhalb der Geländeoberfläche sollen einzelne Stellplätze für barrierefreie und wohnortnahe Stellplätze sowie Besucherstellplätze zugelassen werden. Diese Stellplätze werden vom BUND als unnötig erachtet. Auch im Gemeinsamen Umweltbericht wird erwartet, dass die Anwohner auf „alternative Mobilitätskonzepte“ setzen (S. 17). Der BUND fordert den Verzicht auf diese Stellplätze und stattdessen die Anlage von naturnahen Grünbereichen auf dem Gelände. Ein barrierefreier Zugang zu den Häusern bzw. Wohnungen muss über die Tiefgarage sichergestellt werden.</p> <p>Zur Bilanzierung des Umfangs der durch die geplanten Maßnahmen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine Bewertung des jetzigen Zustands (IST-Zustand) und des künftigen Zustands (SOLL-Zustands) vorgenommen (Gemeinsamer Umweltbericht, S. 57-59). Hierbei fällt auf, dass es zu einer erheblichen Verrin-</p> | <p>Neben Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden sind im Rahmen der Ausweisung eines urbanen Gebiets auch Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe, Restaurants sowie sonstige Gewerbebetriebe bzw. Anlagen für z.B. kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke möglich. Durch diese geplanten Nutzungen wird es zu einer Verschiebung der Verkehrsarten kommen. Auf Grund der Nutzungsänderung (Gewerbliche Nutzung zu hauptsächlich Wohnnutzung) ist davon auszugehen, dass eine Veränderung der Fahrzeugklassen (weniger Schwerlastverkehre und Anlieferungsverkehre, mehr PKW) stattfindet. Für den Fall, dass es in Summe zu einer verkehrlichen Mehrbelastung kommt, ist diese an dieser Stelle nicht als erheblich einzustufen. Grund dafür ist, dass mit der heutigen Nutzung bereits eine Belastung besteht. Zusätzlich dazu besteht auf Grund der zentralen Lage des Plangebiets die Chance, dass vermehrt Weg im Umweltverbund zurückgelegt werden. Ferner kann über smarte Mobilitätsangebote der Individualverkehr verringert werden. Aus diesem Grund sieht die Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt keinen Handlungsbedarf zur Erstellung eines Verkehrsgutachtens.</p> <p>Hierzu wird auf mögliche Schutzmaßnahmen als Auflagen zur Baugenehmigung verwiesen, da die Größe der Tiefgarage bzw. die Anzahl der notwendigen Stellplätze zum heutigem Zeitpunkt noch nicht vollends kalkulierbar ist.</p> <p>Die Nutzung der vorgesehenen Tiefgarage ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan. Bei wesentlichen Abweichungen davon bzw. Änderungen der Planung, ist ein erneutes Planverfahren einzuleiten. Eine spezifische Aussage dazu im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine Begrünung der Tiefgaragendächer ist im Bebauungsplan bereits ohnehin vorgesehen. Nichtsdestotrotz soll auf wenige ebenerdige Stellplätze als Ausnahme nicht verzichtet werden, um bereits im Vorfeld etwaige Ausnahmesituationen abdecken zu können.</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| <p>gerung im Biotoptyp 4.7 Grundanlage, strukturreich, mit Baumbestand (IST: 2.793 qm; SOLL: 2.038 qm) sowie im Biotoptyp 4.8 Park, strukturreich, mit altem Baumbestand (IST: 3.047; SOLL: 2.808 qm) kommen wird. Ferner zeigt sich im Vergleich der Abbildung 26 mit Abbildung 27 ein Verlust im Biotoptyp 4.8 durch die Planung zweier teilversiegelter Flächen: a) „Platz“ am Eingang zum Grünen Winkel, b) Wendefläche für Feuerwehr und Fahrzeuge im Rahmen der Abfallentsorgung im hinteren Teil des Hafenwegs. Durch die Schaffung der Wendefläche entsteht eine Lücke im bestehenden Biotoptyp 4.8 und damit eine Verbindungsfläche, um die Ausbreitung bzw. den Austausch von Individuen benachbarter Populationen zu ermöglichen.</p> <p>Die in der Bilanzierung aufgestellte positive Gesamtbilanz von 137 Biotopwertpunkten und somit ein Kompensationsüberhang kann vor dem Hintergrund des geschilderten Verlustes der Biotoptypen 4.7 und 4.8 von Seiten des BUND nicht nachvollzogen werden, ebenso wenig die Schlussfolgerung, dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Der BUND spricht sich klar für die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen aus.</p> <p>BUND-seitig wird befürchtet, dass es ohne eine rechtliche Sicherung und ohne weitere Konkretisierungen im Bebauungsplan zu einer gravierenden Veränderung des gesamten Geländes kommt und eine gewachsene Struktur verschwindet. Zusammenfassend fordern wir:</p> <ul style="list-style-type: none">• eine rechtliche, textliche Sicherung für die Grün- und Waldflächen entlang der Lippe im Bebauungsplan, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB,• die Konkretisierung bzgl. der Entnahme von Bäumen und Maßnahmen zur Qualifizierung der vorhandenen Freiräume,• die Vorlage eines Schutzkonzeptes zur Vermeidung von Schädigungen der Bäume durch die Baumaßnahmen,• ein aussagekräftiges Gesamtkonzept zur zukünftigen Gestaltung des gesamten Grüngürtels,• eine Konkretisierung der zu erwartenden baulichen Veränderung des Hafenwegs,• eine Neubetrachtung der Auswirkungen der Bebauung auf die künftige Verkehrssituation sowohl auf die Straße Lippertor als auch auf die Altstadt Lippstadts,• ein Verzicht auf die Stellplätze an der Geländeoberfläche, stattdessen Anlage naturnaher Grünflächen,• die Vorlage eines hydrogeologischen Gutachtens bzgl. des Baus der Tiefgarage, | <p>Mit der Festsetzung der „öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Platz“ entsteht im südöstlichen Bereich des Vorhabengebiets ein öffentlich zugänglicher Eingang zum Grünen Winkel. Durch eine entsprechende Gestaltung mittels Stadtmöbeln und Grünelementen, die Rücksicht auf den derzeitigen Bestand nehmen und diesen integrieren kann. Auf Grund der Anrainerlage am Lippertor in Verbindung damit, dass der Platz in Teilen versiegelt und damit ökologisch unbedeutende Flächen überplant ist von nicht einer erheblichen negativen Auswirkung auszugehen. Zudem kann durch diese Festsetzung der bestehende und schlecht einsehbarer Abschluss des Fahrradweges entlang der Lippe, aufgewertet und sinnvoll an den bestehenden Straßenraum angebunden werden.</p> <p>Um die Erschließung des Plangebiets zu sichern und die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes erfüllen zu können, wurde gemeinsam mit dem Fachdienst Brandschutz/Rettungsdienst ein dahingehendes Erschließungskonzept erarbeitet. Durch die Konzentration auf bestehende Wege sowie durch eine entsprechende umweltverträgliche Ausgestaltung ist nicht von einer nachteiligen Beeinträchtigung auszugehen. Im Zuge des Ausbaus werden die Wegeverbindungen im Sinne der Biotope gestaltet.</p> <p>Im Ergebnis der Bilanzierung sind keine externen Kompensationsflächen /-maßnahmen erforderlich. Diese ergeben sich bereits aus entsprechenden Festsetzungen, wie z.B. extensive und intensive Begrünungen etc. Die Gesamtbilanz ist bereits innerhalb der Planung ausgeglichen.</p> <p>Die entsprechenden Forderungen sind thematisch geordnet bereits im obenstehenden Abschnitt abgewogen worden.</p> |
|---|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • eine Bestimmung zur Einleitung eines neuen Verfahrens bei unvorhergesehenen Umständen, die den Bau einer Tiefgarage verhindern, • die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen. <p>Mit der Bitte um Rückantwort und freundlichen Grüßen</p> | |
|--|---|--|

D) Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

| D1. | Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 29.04.2022 | Abwägungsvorschlag |
|------|---|---|
| D1.1 | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, zum o.g. Flächennutzungsplan nimmt der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Regionalforstamt Soest-Sauerland, nachfolgend Stellung.</p> <p>Der bisherige Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planbereich derzeit als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post/Poststelle“ sowie im Süden als Grünfläche dar. Im Rahmen der o.g. Änderung des FNP besteht das Ziel der künftigen Nutzung für die Wohnbebauung sowie weiterer Nutzungsmischung. In der kartennmäßigen Darstellung ergeben sich gemischte Bauflächen, die größtenteils (außer zur Straßenseite Lippertor) mit Grünflächen eingerahmt sind. Diese Grünflächen werden unterteilt in –Parkanlage- und –sonstige Grünfläche (mit z.B. Verkehrsgrün, Uferböschungen und Kleinst-flächen-Parkanlagen).</p> <p>Die nähere Betrachtung der südlichen baumbestandenen Grünbereiche in der Gemarkung Lippstadt, Flur 1, Flurstück 66 führt zu dem Ergebnis, dass es sich hier um einen Grenzbereich zwischen einer Parkfläche und einer Waldfläche im Sinne des Bundeswaldgesetzes handelt. Nach § 2 (1) Bundeswaldgesetz ist Wald im Sinne dieses Gesetzes jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.</p> <p>Bedingt durch die Baumarten, Dichtstand der Bäume, dem Bestandesalter und Innenklima sowie Flächengröße der Baumbestockung</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>kann sich auf der in Rede stehenden Fläche die rechtliche Waldeigenschaft ergeben, es handelt sich jedoch um einen Grenzbereich.</p> <p>Auf Grundlage des Landesforstgesetzes NRW, § 60 Abs.5, hat die Forstbehörde die forstlichen Grunddaten nach dem Agrarstatistikgesetz erhoben. Sie ermittelte die Waldeigenschaft und den jeweiligen Aufwuchs auf den Waldflächen für die Zwecke des Automatisierten Liegenschaftskatasters und des Automatisierten Liegenschaftsbuches.“</p> <p>Das Ergebnis der Waldflächenerfassung ist dargestellt in der Anlage 1.</p> <p>Die flächenmäßige Ausdehnung zur Definition von Waldflächen ist nicht an eine bestimmte Mindestgröße gebunden, dies soll der Dynamik der Wälder Rechnung tragen und dem Waldbegriff die nötige Flexibilität geben. Allerdings gibt es die Größe von 0,2 ha, die als Orientierungswert genutzt werden kann, ab der stets von Wald ausgegangen werden kann. Auch kleinere Flächen können als Wald definiert werden, wenn sie ein entsprechendes Waldinnenklima aufweisen, dass sich durch walddtypische Belichtungs- und Temperaturverhältnisse und weitgehende Windruhe auszeichnet. Waldflächen weisen zudem eine vergleichsweise kühlere Luft, höhere Feuchtigkeit und Verschattung des Bodens auf. Der für einen Wald flächenhafte Eindruck ist im vorliegenden Fall in Teilen zu bejahen, da die vorgenannten Kriterien zutreffen und es sich um keine einzelnstehenden Bäume in der freien Landschaft handelt. Ab einer mit Forstpflanzen bestockten Fläche von ca. 1000 qm ist in NRW stets von Wald auszugehen. Das OVG NRW hat schon Flächen ab 400 m2 als Wald gewertet; im vorliegenden Fall ergibt sich eine Mindestgröße von ca. 1400 qm (s. Anlage 2). Hierbei ist zu beachten, dass auch durch den Wald führende Wege der Waldeigenschaft zugesprochen wird.</p> <p>Vom Waldbegriff ausgenommen sind zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen. Kennzeichen eines Parks ist seine überwiegend an gartenbaulichen Gesichtspunkten orientierte Gestaltung, die sich insbesondere in seiner gezielt geschaffenen Wechselwirkung von Forstpflanzen mit Zierrasen, Blumenrabatten und Strauchflächen darstellt (OVG NRW, Urteil vom 6.7.2000-7a D 101/97 NE, (s.a. Kommentar zum Landesforstgesetz NRW, Kranz, 2020). Auch die Einbeziehung von Erholungseinrichtungen ist typisch. Das Vorhandensein von Bänken ist hier zur Definition nicht genügend, da Ruhebänke sich auch in größeren Wäldern an Wanderwegen befinden.</p> | |
|---|--|

Der Landesentwicklungsplan führt unter 4-2 im Grundsatz „Anpassung an den Klimawandel“ an, dass bei der Entwicklung eines Raumes vorsorgend der zu erwartenden klimatischen Änderungen die Auswirkungen zu berücksichtigen sind, wobei vor allem die Milderung von Hitzefolgen in Siedlungsbereichen durch Erhaltung von Kaltluftbahnen sowie innerstädtischen Grünflächen, Wäldern und Wasserflächen beachtet werden sollen.

Die Stadt Lippstadt verfügt über Wasserflächen, jedoch nur über einen Waldanteil von ca. 6.6 %. Entsprechend der Ziele und Grundsätze 7-3-1 bis 7-3-1- des LEP NRW ist Wald grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmsweise dürfen Waldbereiche für entgegenstehende Planungen und Maßnahmen nur dann in Anspruch genommen werden, wenn für die angestrebten Nutzungen ein Bedarf nachgewiesen ist, dieser nicht außerhalb des Waldes realisierbar ist und die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird. Baumbereiche.

In der Abwägungstabelle im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 204. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314 „Post Lippertor“ erfolgt der Hinweis, dass mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ der heutige Charakter dargestellt wird. Nimmt man den vorhandenen Weg aus der Flächendarstellung heraus und berücksichtigt man die starke Frequentierung als Argument einer „parkorientierten Nutzung“, wird rechtliche Waldeigenschaft für die in Rede stehende Fläche nicht weiter gefordert und der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt.

In der Begründung (Teil 1) erfolgen unter 3.4. (Freiraum) dass der Erhalt hochwertiger, gesunder Bäume im Bauungskonzept zu berücksichtigen ist. Eine Bebauung ist auf der Waldfläche selbst nicht geplant. Im Rahmen eines Freiraum- und Gestaltungskonzeptes ist grundsätzlich der Erhalt der derzeit vorhandenen Baumbestände planerisch erhaltend zu berücksichtigen. Die in der Begründung zum Flächennutzungsplan unter 4.2 (Grünflächen „Parkanlagen“) angeführten Hinweise zur dauerhaften Sicherung der Uferbereiche und einer Aufwertung der Bestandssituation werden begrüßt und sind ebenfalls planerisch zu sichern.

Für künftige Planungen schlagen wir vor, die im Stadtgebiet Lippstadt vorhandenen Waldbestände ab ca. 1000 qm hinsichtlich der

| | | |
|------|--|---|
| | <p>rechtlichen Waldeigenschaft bzw. Parkfläche zu besprechen um diese mit dem Flächenkataster der Stadt zu aktualisieren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Gez. (A. Ernst)</p> | |
| D1.2 | <p>zum o.g. Bebauungsplan nimmt der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Regionalforstamt Soest-Sauerland, nachfolgend Stellung.</p> <p>Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung sieht die Planung die Nutzung der bereits versiegelten Flächen der Post für neue Wohn-, Arbeits- und Freizeitangebote vor. Im Parallelverfahren erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung gemischter Bauflächen sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.</p> <p>Im Südlichen Planbereich befindet sich eine größere Baumfläche, die definitionsgemäß im Grenzbereich zwischen „rechtlichem Wald“ nach Bundeswald- bzw. Landesforstgesetz NRW liegt. In der Stellungnahme zur 204. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Definitionen näher dargelegt mit dem Ergebnis, dass sich auf dem Plangebiet kein rechtlicher Waldbereich befindet.</p> <p>Es bestehen somit keine forstrechtlichen Bedenken zum vorgelegten Bebauungsplan. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Bäume aus klimatologischen und ökologischen Gründen zu erhalten sind.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird dieser Aspekt bereits aufgeführt, dass der vorhandene Baumbestand nicht durch eine grenzständige Bebauung gefährdet werden Das ist grundsätzlich zu begrüßen und im Bebauungsplan festzulegen. Der Baumbestand zieht sich als grüner Saum um das Plangebiet, der Hinweis der Entnahme vereinzelter Gehölze für Maßnahmen zur Qualifizierung der vorhandenen Freiräume wird jedoch kritisch gesehen und ist zu vermeiden. Bei dem zu entwickelnden Gestaltungs- und Nutzungskonzept der Parkfläche sollte der Baumbestand erhalten bleiben.</p> <p>Die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Gewässerläufe bzw. seiner Uferbereiche wird ebenfalls aus ökologischer Sicht kritisch gesehen.</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Es besteht bereits eine treppenähnliche Zugängigkeit zum Gewässer an der südöstlichen Spitze und weitere Belastungen der Uferbereiche sollten vermieden werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Gez. (A. Ernst)</p> | |
|---|--|

| D2. | Vodafone West GmbH, Mail vom 16.05.2022 | Abwägungsvorschlag |
|------|---|--|
| D2.1 | <p>Sehr geehrter Herr Schlüter,</p> <p>als Träger öffentlicher Belange haben wir die Information bzgl. des NBG/BLP Wohnen im Grünen Winkel erhalten. Wir haben in November 2021 dies bezüglich gesprochen. Damals war noch nicht sicher ob einen Bauträger / Investor im Boot kommt, Baubeginn war auch nicht soweit. Wir sind verblieben, dass ich mich wieder bei Ihnen melde, leider konnte ich Sie telefonisch nicht erreichen.</p> <p>Für die interne Zuordnung und weiterer Bearbeitung benötigen wir noch folgende Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wer ist der Erschließer der geplanten Fläche? (Stadt/Name privater Erschließer) • Wer bebaut die geplante Fläche? • Wann ist geplanter Baubeginn? Für wann ist Baustart der Erschließungsstraße geplant? (Beginn Kanal, Beginn Versorger) • Wie viele Grundstücke/Wohneinheiten umfasst die gesamte Neuerschließung? • Bitte senden Sie uns die aktuellen Planunterlagen zu. <p>Über eine zeitnahe Rückmeldung würden wir uns freuen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter 0221 466 19 111 zur Verfügung.</p> <p>Vielen Dank.</p> <p>Herzliche Grüße</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Forderungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Folglich werden die offenen Fragen im Zuge der Konkretisierung bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantwortet. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> |

| D3. | Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 33, Schreiben vom 05.04.2022 Abwägungsvorschlag | |
|------|--|---|
| D3.1 | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den o.g. <u>Bebauungsplan bestehen keine Einwände</u>. Wir bitten Sie, uns über den weiteren Planungsstand zu informieren.</p> <p>Freundliche Grüße i. A. Tim Wiggers</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| D3.2 | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den o.g. <u>Flächennutzungsplan bestehen keine Einwände</u>. Wir bitten Sie, uns über den weiteren Planungsstand zu informieren.</p> <p>Freundliche Grüße i. A. Tim Wiggers</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| D4. | Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland, Schreiben vom 29.04.2022 Abwägungsvorschlag | |

| | | |
|------|---|---|
| D4.1 | <p>204. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314 „Post Lippertor“</p> <p>Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, durch die Bauleitplanungen sollen im Bereich „Lippeinsel“ gemischte Bauflächen dargestellt und ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Ziel ist die Entwicklung des Quartiers Lippe-Insel.</p> <p>Das Plangebiet wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Wesentlich geprägt wird das Plangebiet dabei durch die Betriebsflächen eines Logistikunternehmens. Zur Reduktion der Verkehrsbelastung wurde eine Umwidmung des Straßenzuges Lippertor zur Einbahnstraße vorgenommen. Hierdurch ist die Erreichbarkeit der Betriebsflächen für den motorisierten Verkehr nur noch aus Richtung Innenstadt gegeben. Die Betriebsabläufe des Logistikers sind hierdurch eingeschränkt und der Standort aus Unternehmenssicht zunehmend ungeeignet.</p> <p>Wir haben keine Kenntnisse über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und Maßnahmen im Änderungs- bzw. Geltungsbereich, die für die städtebauliche Entwicklung bedeutsam sein können. Darüber hinaus liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Informationen vor, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind.</p> <p>Freundliche Grüße Sina Sossna Referentin für Raumplanung</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> |
|------|---|---|

| D5. | Kreisverwaltung Soest, Schreiben vom 04.05. 2022 | Abwägungsvorschlag |
|------|---|---|
| D5.1 | <p>204. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314 "Post Lippertor" Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Ihr Schreiben vom 04.04.2022</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> |

die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen gegen die Planung weiterhin keine Bedenken. Die Ausweisung eines urbanen Gebietes wirkt sich nicht negativ auf die vorhandenen Immissionsorte aus.

Die Untere Natur- und Landschaftsschutzbehörde äußert zur Planung keine Bedenken. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu einer Verbesserung der ökologischen Wertigkeiten im Plangebiet.

Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. Der darin aufgeführte Hinweis, dass Abbruchs- und Fällarbeiten außerhalb der Brutzeit, vom 01.10. bis 28./29.02. durchzuführen und durch geeignetes Fachpersonal zu begleiten sind (ÖB), wurde in den Plan aufgenommen. Für den Fall, dass Brutplätze, Quartiere oder Individuen beeinträchtigt werden, wurden Maßnahmen zum Umgang definiert.

Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der geplanten Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

Bitte senden Sie mir bei Rechtskraft der Planung eine kurze Mitteilung sowie die dann aktuellen Planunterlagen in digitaler Form zu.

Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez. Julian Schmidt

| D6. | Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 07.04.2022 | Abwägungsvorschlag |
|------|--|---|
| D6.1 | <p>Online-Behördenportal Stadt Lippstadt <u>Bebauungsplan Nr. 314.</u> Post Lippertor</p> <p>Zu Ihrem Amtshilfeersuchen in der oben aufgeführten Angelegenheit nehme ich aufgrund der mir übergebenen Unterlagen als Träger des öffentlichen Belangs Landwirtschaft wie folgt Stellung.</p> <p>Die vorliegenden Planungen auf der Halbinsel sehen vor, oder auch Lippeinsel genannt das vorhandene Postgebäude abzureißen und auf dieser Halbinsel eine zukünftige Wohnnutzung mit 6 Häusern umzusetzen.</p> <p>Durch diese Maßnahme wird der öffentliche Belang Landwirtschaft nicht beeinträchtigt.</p> <p>In den beiliegenden Gutachten zur Kompensation und Artenschutz wird aufgeführt, das die zukünftige Wohnnutzung dazu führt, dass die Versiegelungsdichtung 20% auf der Insel reduziert wird und dadurch Kompensationsüberhang besteht.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken den vorliegenden Planungen zum Bebauungsplan Nr. 314 gegenüber.</p> <p>Im Auftrag (Franke)</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| D6.2 | <p>Online-Behördenportal Stadt Lippstadt <u>204. Änderung des Flächennutzungsplanes</u></p> <p>Zu Ihrem Amtshilfeersuchen in der oben aufgeführten Angelegenheit nehme ich aufgrund der mir übergebenen Unterlagen als Träger des öffentlichen Belangs Landwirtschaft wie folgt Stellung.</p> <p>Die 204. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, die ehemals vorhandene Post auf der Halbinsel abzureißen und diese Flächen einer Wohnnutzung zukünftig zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Durch diese geplante Baumaßnahme wird der öffentliche Belang Landwirtschaft nicht beeinträchtigt.</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | | |
|--|-----------------------------------|--|
| | <p>Im Auftrag</p> <p>(Franke)</p> | |
|--|-----------------------------------|--|

| D7. | LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, Schreiben vom 04.04.2022 | Abwägungsvorschlag |
|------|--|---|
| D7.1 | <p><u>Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 314 "Post Lippertor"</u> Ihr Schreiben vom 04.04.2022</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns.</p> <p>Wir verweisen auf den in der Begründung genannten Punkt „9.1. Denkmalschutz / Archäologie“ und bitten um Beachtung der darin enthaltenen Auflagen.</p> <p>Im Auftrag gez. f. d. R. Prof. Dr. Michael Baales (Leiter der Außenstelle) Melanie Röring B.A.</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| D7.2 | <p><u>204. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt</u> Ihr Schreiben vom 04.04.2022</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns.</p> <p>Wir verweisen auf den in der Begründung genannten Punkt „6.1. Bodendenkmäler“ und bitten um Beachtung der darin enthaltenen Auflagen.</p> <p>Im Auftrag gez. f. d. R. Prof. Dr. Michael Baales (Leiter der Außenstelle) Melanie Röring B.A.</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| D8. | LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, Schreiben vom 06.05.2022 | Abwägungsvorschlag |
|------|--|--|
| D8.1 | <p>Sehr geehrter Herr Schlüter,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an der betreffenden Planung, an der keine denkmalfachlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Wir begrüßen die Bemühungen um die städtebauliche Einbindung der Neubauten und den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Die begrünten Fassaden und Dächer sowie der Erhalt der umgebenden Bäume sind förderlich für diese Ziele.</p> <p>Wir regen jedoch an, auf das oberste Staffelgeschoss des westlichsten Baukörpers zu verzichten, dessen maximale Gebäudehöhe auf 15 m festzusetzen und damit jener der übrigen Gebäude anzugleichen. Die zu befürchtende dominierende Wirkung gegenüber dem südlich gelegenen Denkmal Lippertor 2 ("Tivoli") würde dadurch abgeschwächt werden. Eine entsprechende Maßnahme wäre für den östlichsten Baukörper ebenfalls zu überlegen. Somit wären eine vollständige Verdeckung in der Höhe durch die umgebenden, im Winter zudem unbelaubten Bäume gewährleistet und mögliche negative, visuelle Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der höhenmäßig gedrungenen Altstadt reduziert.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Nico Vincent Völkel</p> <p>Nico Vincent Völkel M.A. Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen Referat Städtebau und Landschaftskultur Fürstenbergstraße 15 48133 Münster Tel.: 0251 591-4103 nico.voelkel@lwl.org</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung soll nicht gefolgt werden.</p> <p>Die zwingend festgeschriebenen Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen für das westlichste und östlichste Gebäude sowie die maximale Höhe von 18 Metern ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept. 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.</p> <p>Außerdem ergibt sich für die in Rede stehenden Baukörper die Besonderheit von gewerblich genutzten Erdgeschosszonen, womit eine Durchmischung und Belebung des Raumes vorbereitet werden soll. Um dennoch ausreichend Wohnraum schaffen zu können, ist hier die entsprechende Geschossigkeit / Höhe vorgesehen, wobei die obersten Geschosse auch jeweils nicht als vollwertige, sondern als Staffelgeschosse geplant sind.</p> <p>Aufgrund der fast voll umfänglichen Eingrünung (außer im Westen) des Plangebiets ist eine visuelle Abschirmung des geplanten Wohnquartiers – auch gegenüber dem denkmalgeschützten „Tivoli“ – gegeben und es ist somit nicht von einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen.</p> |
| D9. | Stadt Lippstadt: Fachdienst Brandschutz/Rettungsdienst, Schreiben vom 04.05.2022 | Abwägungsvorschlag |
| D9.1 | <p>Stellungnahme der Brandschutzdienststelle zum vorhaben bezogenen Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 314 „Post Lippertor“</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> |

| | | |
|--|---------------|--|
| | gez. Bischoff | |
|--|---------------|--|

| D10. | Stadt Lippstadt: Fachdienst Sicherheit und Ordnung, Schreiben vom 07.04. 2022 | Abwägungsvorschlag |
|-------|--|---|
| D10.1 | <p>Es liegt keine erkennbare Kampfmittelbelastung vor.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Michael Tiegs</p> <p>Stadt Lippstadt Fachbereich Recht und Ordnung Fachdienst Sicherheit und Ordnung Klusetor 19 59555 Lippstadt</p> <p>Tel.: 02941/980-536 Fax: 02941/980-542 Mail: michael.tiegs@lippstadt.de</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| D11. | Wasserverband Aabachtalsperre, Schreiben vom 04.04.2022 | Abwägungsvorschlag |
|-------|---|---|
| D11.1 | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Belange des Wasserverbandes Aabach-Talsperre sind in diesem Bereich nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Melanie Wiesbrock</p> <p>-----</p> <p>Melanie Wiesbrock Dipl.-Ing. (FH) Technischer Betrieb Wasserverband Aabach-Talsperre Bleiwäscher Straße 6 33181 Bad Wünnenberg Tel.: +49 2953 9877-14</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | |
|--|--|
| Fax: +49 2953 9877-10 E-Mail: Wiesbrock@aabachtalsperre.de https://www.aabachtalsperre.de | |
|--|--|

| D12. | Stadtentwässerung Lippstadt AöR, Schreiben vom 19.04.2022 | Abwägungsvorschlag |
|-------|---|---|
| D12.1 | <p>Sehr geehrter Herr Schlüter,</p> <p>aus Sicht der Stadtentwässerung Lippstadt AöR bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Festsetzungen im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan.</p> <p>Die Abwasserentsorgung des Plangebiets wurde mittlerweile mit der Stadtentwässerung abgestimmt. Somit sind die Belange der Abwasserentsorgung ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die qualitative und quantitative Verbesserung der Niederschlagswasserentsorgung wird begrüßt.</p> <p>Auch die Anregungen zum Hochwasserschutz und zur Gewässerunterhaltung werden ausreichend gewürdigt.</p> <p>Mit freundlichem Gruß STADTENTWÄSSERUNG LIPPSTADT AÖR</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> |