



STADT**LIPP**STADT

Bebauungsplan Nr. 314 „Post Lippertor“

Zusammenfassende Erklärung

Stadt Lippstadt

Fachdienst 61 | Stadtplanung und Umweltschutz

Inhaltsverzeichnis

1	Planungserfordernis.....	3
2	Planverfahren.....	5
3	Belange der Umwelt.....	5
4	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung.....	8
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	8

1 Planungserfordernis

Das Plangebiet liegt innerhalb der historischen Altstadt der Stadt Lippstadt auf der sogenannten „Lippeinsel“. Die Flächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 314 bilden den östlichsten Teil und damit die Spitze dieser Flussinsel, die vom Schifffahrtskanal im Norden und von der Lippe im Süden umschlossen wird. An dieser Stelle treffen Kernstadt und Lippe aufeinander.

Die Lippeinsel wird heute im Wesentlichen durch große Baukörper geprägt, deren Nutzungszweck am Gemeinbedarf orientiert ist. Dazu gehören das Ostendorf-Gymnasium im Westen der Insel, das östlich daran anschließende Stadttheater sowie im weiteren Verlauf die Nikolaischule und das HanseKolleg. Westlich der Straße Lippertor liegt zudem das Quality Hotel Lippstadt. Aufgrund der Vielzahl gemeinwohlorientierter Funktionen sind weite Teile des Ufers öffentlich zugänglich und werden durch öffentliche Freiflächen sowie Fuß- und Radwege begleitet. Das Plangebiet und insbesondere dessen Spitze stellen somit einen Trittstein bzw. ein Entrée dar und verbinden die Kernstadt mit dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Naherholungsgebiet Grüner Winkel.



Abbildung 1: Bestandssituation Plangebiet (Stadt Lippstadt, 2019 | o.M.)

Das eigentliche Plangebiet liegt östlich der Straße Lippertor. Hierbei handelt es sich um die Betriebsflächen eines seit etwa 1970 ansässigen Logistikunternehmens, welche von öffentlichen Freiflächen entlang der Gewässer eingfasst werden. Die nördliche und südli-

che Grünfläche haben vor allem eine verbindende Funktion und münden in einem öffentlichen Bereich, der als Kinderspielplatz angelegt ist. Durch die Anlage mehrerer Sitzstufen wurde in diesem Bereich auch der direkte Zugang zur Lippe ermöglicht und dadurch deren Erlebbarkeit gefördert.

Die Betrachtung der geschilderten Bestandssituation aus einer städtebaulichen, freiraumplanerischen Perspektive lässt an dieser Stelle einen städtebaulichen Bruch erkennen. Aufgrund der ungenutzten freiräumlichen Potenziale sowie der fehlenden Berücksichtigung der Bedeutung des Plangebiets als Bestandteil der historischen Altstadt und des gesamtstädtischen Freiraumsystems muss im Falle der Bestandssituation von einer Fehlnutzung des Standortes gesprochen werden. Zu diesem Ergebnis kam bereits das „Integrierte Handlungskonzept Altstadt (IHK Altstadt)¹“ aus dem Jahr 2011.

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

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

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

Der Bebauungsplan soll die Entstehung eines urbanen Quartiers vorbereiten und den Standort vor dem Hintergrund seiner städtebaulichen Qualitäten und bestehender Nachfragen weiterentwickeln.

¹ Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Juli 2012

2 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 314 ist durch den Stadtentwicklungsausschuss am 27.05.2021 (Vorlage Nr. 173/2021) gefasst worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme vom 05.07.2021 bis zum 06.08.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.2021 frühzeitig um Stellungnahme bis zum 06.08.2021 gebeten.

Die formale Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme vom 04.04.2022 bis zum 06.05.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2022 um Stellungnahme bis zum 06.05.2022 gebeten.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat in der Sitzung am 19.09.2022 den Bebauungsplan Nr. 314 als Satzung beschlossen.

Nach der Genehmigung des parallel dazu geänderten Flächennutzungsplans (204. Änderung) wurde der Bebauungsplan Nr. 314 am 29.10.22 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan Nr. 314 in Kraft.

3 Belange der Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt worden, in der die bei Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse werden in einem gemeinsamen Umweltbericht dargestellt und lauten wie folgt:

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

Im Rahmen der Ausführungen des Umweltberichtes sind insbesondere die Umweltbelange des

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

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

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

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

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

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

Die Gesamtbilanz der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung errechnet sich aus der Differenz der Gesamtflächenwerte im Soll-Zustand und im Ist-Zustand (38.874 abzüglich 38.737). Dies

ergibt eine positive Gesamtbilanz von 137 Biotopwertpunkten und somit einen Kompensationsüberhang.

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

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

(vgl. Umweltbericht LökPlan – Conze & Cordes GbR, 2022)

Zusätzlich zum Umweltbericht wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

In Bezug auf die Artenschutzbelange ist festzuhalten, dass unter der Voraussetzung entsprechender Maßnahmen (Ökologische Baubegleitung der Abbrucharbeiten etc. – s. Ausführungen im Kapitel 9 im Artenschutzgutachten) davon ausgegangen werden kann, dass keine planungsrelevante Art durch die Umsetzung der Bauleitplanung erheblich beeinträchtigt wird bzw. dass die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

(vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag LökPlan – Conze & Cordes GbR, 2022)

Auf Ebene des Bebauungsplans werden als Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärmimmissionen) getroffen.

Zum Hochwasserschutz wurde festgestellt:

Bezogen auf die derzeitigen Geländehöhen ist selbst in der Annahme eines Extremhochwasserereignisses, das im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt, nicht davon auszugehen, dass die zu bebauenden Flächen des Planbereichs überflutet werden. Auf der Ebene des Bebauungsplans werden zudem weitere Möglichkeiten zur Anhebung des Erdgeschossfußbodens ermöglicht, sodass eine Gefährdung für Menschen und Sachgüter durch Hochwasserereignisse nicht zu erwarten ist.

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

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Die wesentlichen Stellungnahmen beziehen sich auf die Sicherung der umgebenen Grünstrukturen, mittels einer konkreten Erhaltungsfestsetzung.

Diesen Anregungen soll nicht nachgekommen werden, da aus Sicht des Plangebers mit der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ bereits eine weitreichende Sicherung der heutigen Funktionen erfolgt und eine zukünftige Entwicklung des Bereichs damit nicht konterkariert wird.

Des Weiteren wird häufig die Beibehaltung des heutigen Fuß- und Radweges respektive die Sicherung der öffentlichen Bereiche durch ausschließliche Nutzung von Fußgängern und Radfahrenden, folglich ein geändertes inneres Erschließungssystem, angeregt.

Diesen Stellungnahmen soll ebenfalls nicht gefolgt werden. Die Festsetzung „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“, mit welcher die heutigen Fußwege z.T. überplant werden, gilt zum einen nur für definierte gelegentliche Sonderverkehre. Auch aus Sicht der wirtschaftlichen Flächennutzung erachtet der Plangeber die multifunktionale Nutzung der vorhandenen Wege und somit die dargestellte Festsetzung als sinnvoll. In der Umsetzung sollen gestalterische Aspekte berücksichtigt werden.

Sämtliche eingegangene Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen. Die Ergebnisse werden in dem Abwägungsdokument, welches Bestandteil der Verfahrensakte ist, zusammengestellt.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 314 werden u.a. folgende Planungsziele verfolgt:

- ☐ Schaffung innerstädtischen Wohnraums zur Befriedigung der anhaltend hohen Nachfrage im gesamten Stadtraum
- ☐ Förderung der Nutzungsmischung auf Quartiersebene durch Darstellung gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan und durch Festsetzung des urbanen Gebiets gem. § 6a BauNVO auf der Ebene des Bebauungsplans mit dem Ziel:

1. der Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit von Einrichtungen zur Befriedigung alltäglicher Bedarfe

2. der Belebung der öffentlichen Grünflächen z.B. durch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

3. der Entstehung innovativer und nachhaltiger Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten auf engstem Raum

□ Beschränkung hochbaulicher Tätigkeiten auf die bereits versiegelten Flächen des Postgeländes, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Grün- und Freiflächen sowie der vorhandenen Vegetationsstrukturen zu vermeiden

□ Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zur Sicherung der Aufenthalts-, Erholungs- und Zubringerfunktion der Uferbereiche.

Die rahmengebenden Zielvorstellungen werden auch graphisch in dem sogenannten Rahmenplan „Quartier Lippe-Insel“ abgebildet.



Abb. 2: Rahmenplan – vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 314, S. 17.

Zur Erreichung dieser Planungsziele erweist sich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 314 mit den entsprechenden Festsetzungen als geeignet. Nur auf diesem Wege sind ausreichende Steuerungsmöglichkeiten gegeben, um das volle Potential der Fläche nutzen zu können.

Die Nicht-Überplanung des Standortes bzw. die Beibehaltung der Ist-Situation stellt vor dem Hintergrund der Wohnraumförderung, im Sinne der doppelten Innenentwicklung, keine Alternative dar.

Die voran genannten Leitlinien und –ziele wurden mehrfach - u.a. auf politischer Ebene - diskutiert und ausgelotet. Die gestalterische Feinjustierung erfolgte durch verschiedene Beratungen im Gestaltungsbeirat.

Lippstadt, den 02.11.2022

gez. Köhne