



# Vorlage Nr. 127/2019

öffentlich

STADT **LIPPSTADT**

## FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz

Auskunft erteilt: Frau Specovius

Telefon: 02941/980-445

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtentwicklungsausschuss	16.05.2019
Rat	27.05.2019

<b>TOP</b>	<b>Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 315 „Blumenstraße/Bahnhofstraße,, hier: a) Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange b) Satzungsbeschluss</b>
------------	---

### Beschlussvorschlag

- a) Die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft und abgewogen. Die jeweiligen Beschlussvorschläge hierzu werden gem. Anlage 2 beschlossen.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 315 „Blumenstraße/Bahnhofstraße“ (Anlage 1) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung vom 11.01.2019 (Anlage 5) wird zugestimmt. Sie wird dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

- Anlage 1: Bebauungsplan
- Anlage 2: Abwägungstabelle
- Anlage 3: Planzeichnung
- Anlage 4: Textfestsetzungen
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Immissionsschutzgutachten
- Anlage 7: Stellungnahmen der Behörden

### Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
-------------------------------------	---	----	------	------------	--	---

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Auswirkungen auf den laufenden Ergebnis- und/oder Finanzplan?      Nein**

<b>Sachdarstellung</b>
------------------------

Durch die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) möglich, welches sich durch Verfahrenserleichterungen (u.a. einstufiges Behördenbeteiligungsverfahren, Verzicht auf formale Umweltprüfung, etc.) auszeichnet und zügiger Planungsrecht schafft. Das Verfahren nach § 13 a BauGB entbindet jedoch nicht von einer formalen Bürgerbeteiligung und der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan.

Folgende Verfahrensschritte wurden bislang durchgeführt und sind geplant:

27.08.2015	Beschluss Aufstellung Bebauungsplan
06.10.2015	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
20.01.2016	Vorstellung der Bebauungsplaninhalte im Gestaltungsbeirat
02.09.2017	Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
04.09.2017 bis 06.10.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und parallele Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
11.12.2017	Beschluss der Veränderungssperre
16.12.2017	Bekanntmachung Veränderungssperre
24.01.2019	Offenlagebeschluss im Stadtentwicklungsausschuss
14.02.2019	Bekanntmachung Öffentlichkeitsbeteiligung
22.02.2019	Anschreiben an die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
22.02.2019 bis 27.03.2019	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
16.05.2019	Empfehlung über die Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage und der Behördenbeteiligung im Stadtentwicklungsausschuss
27.05.2019	Abwägung und Satzungsbeschluss im Rat

**Planungsziele und städtebauliche Konzeption:**

Dem zentralen Innenstadtbereich von Lippstadt kommt aus stadtentwicklungspolitischer Sicht eine hohe Bedeutung zu. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des historischen

Stadtkerns und damit des baukulturellen Erbes ist deshalb vordringliches Ziel der Stadtentwicklungsplanung.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 136 „Kernstadt“ wird die zulässige Nutzung von Grundstücken und Gebäuden im Kernstadtbereich geregelt. Zielsetzung des seit 1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist es, die Art der zulässigen Nutzung zu regeln, vor allem in Verbindung mit der Steuerung der Vergnügungsstätten.

Detailliertere Regelungen zur Gestaltung von Gebäuden werden in der Gestaltungssatzung getroffen. Es hat sich gezeigt, dass die Gestaltungssatzung zwar einen einheitlichen Rahmen zur Beurteilung vorgeben kann, im Einzelfall jedoch durch ortsspezifische Festsetzungen ausgestaltet werden muss. Aus diesem Grund werden im Altstadtbereich nach und nach Bebauungspläne nach Erforderlichkeit aufgestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 315 werden die Gestaltungssatzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt, um so auf die ortsspezifischen Verhältnisse genauer eingehen zu können. In diesem Zusammenspiel soll eine behutsame Einpassung der Neubebauung in die zum Teil denkmalgeschützte Bausubstanz erreicht werden.

Neben der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden detaillierte Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen, Dachflächen und zur Begrünung getroffen werden, um so die Innenstadt langfristig als Wohn- und auch Geschäftsstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Neben der Wohnfunktion ist auch die Funktion als Gewerbe- und Einzelhandelsstandort zu stärken. Das Plangebiet grenzt im östlichen Teil an die Fußgängerzone und soll durch eine adäquate Bebauung den Bereich der Unterführung neu fassen. Nicht gebietsverträgliche Vergnügungsstätten sollen mit dem Bebauungsplan generell ausgeschlossen werden. Für den östlichen Teil ist deshalb die Ausweisung eines Kerngebietes vorgesehen, für den westlichen Teil das Urbane Gebiet.

Des Weiteren ist es in den letzten Jahren vermehrt zu einer Bebauung und Versiegelung der Blockinnenbereiche gekommen, welche zu städtebaulichen Missständen geführt haben. Eine nachhaltige Neuordnung der Blockinnenbereiche unter Beachtung der stadtklimatischen Aspekte und unter dem Aspekt der Nachverdichtung wird deshalb notwendig. Durch die Schaffung eines attraktiven Umfeldes soll die Innenstadt als Wohnstandort langfristig gestärkt werden und damit einer weiteren Zersiedelung des Außenbereichs, bei dem in Lippstadt anhaltender Bedarf an Wohnbauland, entgegen gewirkt werden. Innerstädtische Wohnbaulandreserven sollen dazu mobilisiert werden.

Um die Blockinnenbereiche vom ruhenden Verkehr zu entlasten bzw. diesen verträglicher zu gestalten, sollen im Bebauungsplan Regelungen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs getroffen werden.

Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die aus dem vorhandenen und zukünftig entstehenden Lärm der angrenzenden Bahntrasse und dem Neubau der Jakob-Koenen-Straße in Verbindung mit der Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofgeländes entstehen, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans verbessert bzw. zukünftig vermieden werden.

Der Bebauungsplan Nr. 315 überlagert und ersetzt nach Erlangung der Rechtskraft den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 136.

Anlass zur Überplanung des Gebietes waren Bauabsichten für die Baulücke am Süder-  
tor /Bahnhofstraße. Fast gleichzeitig ging ein neuer Bauantrag für die vergrößerte Bau-  
lücke in der Blumenstraße / Bahnhofstraße ein. Nach intensiven Beratungen mit der  
Stadt konnten Baugenehmigungen erteilt werden, die diesen städtebaulichen Zielvor-  
stellungen entsprechen. Die ehemalige Baulücke am Süder-  
tor ist derzeit in Bau. Die  
Bauabsichten für die Baulücke in der Blumenstraße 14-16 haben sich nach Erteilung  
der Baugenehmigung für das Grundstück noch so verändert, dass das Bauvorhaben  
nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen und auch nicht mehr mit der Gestal-  
tungssatzung vereinbar war. Der Erlass einer Veränderungssperre wurde danach not-  
wendig. Bauabsichten sollen jedoch keinesfalls unterbunden werden sofern sie sich im  
Rahmen der formulierten städtebaulichen Zielsetzungen bewegen. Ausnahmen von der  
Veränderungssperre können im Einzelfall geprüft werden.

### **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 2):**

Während der frühzeitigen Beteiligung ging eine Stellungnahme, die sich vor allem ge-  
gen die festgesetzten zulässigen Bauhöhen und gegen die Festsetzung des Urbanen  
Gebietes und die damit zu geringe GRZ von 0,8 wendet. Auch die Festsetzungen zur  
Bepflanzung von Baulücken werden als unangemessen empfunden.

Den Bedenken der Einwender konnte nicht entsprochen werden, da die Ausweisung  
eines Kerngebietes mit einer GRZ von 1,0 für den westlichen Bereich des Plangebietes  
sachlich nicht angemessen ist. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von  
Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur.  
Die Unterbringung dieser Nutzungen ist nicht städtebauliches Ziel des Bebauungsplan-  
es für diesen Bereich. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes entspricht genau dem  
Willen des Gesetzgebers. Ebenso stellt die GRZ von 0,8 das Höchstmaß für ein Urba-  
nes Gebiet nach der Baunutzungsverordnung dar. Eine Überschreitung, die nur aus  
städtebaulichen Gründen nach der Baunutzungsverordnung möglich ist, entspricht ge-  
rade nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen zur Verbesserung der klimatischen  
und ökologischen Situation im Plangebiet.

Die festgesetzten Firsthöhen leiten sich aus einem harmonischen Nebeneinander von  
bestehender historischer teils denkmalgeschützter Bebauung und einer Neubebauung  
ab. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die immer weiter fortschreitende Höhenentwick-  
lung aufgrund der daraus entstehenden Probleme zu begrenzen.

### **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffent- licher Belange (Anlage 2):**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen Stellungnahmen des Kreises Soest, der  
Stadtentwässerung und der LWL- Abteilung Denkmalpflege und Abteilung Archäologie  
ein.

Die Hinweise der Stadtentwässerung wurden in die Begründung des Bebauungsplans  
aufgenommen, ebenso die Hinweise zur archäologischen Begleitung. Den Anregungen  
der Baudenkmalpflege wurde entsprochen, indem die zulässige maximale Traufhöhe für  
den Bereich Blumenstraße 18-22 um 1 Meter zum Schutz des angrenzenden Bau-  
denkmals reduziert wurde.

Die Hinweise des Kreises zum Artenschutz wurden als Hinweis in den Bebauungsplan  
aufgenommen. Durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung oder Abrissgenehmi-  
gungen soll sichergestellt werden, dass die Bauarbeiten während der Brut- und Auf-

zuchtzeiten zu beschränken sind, um einen Verstoß gegen das Verbot gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu verhindern (Bauzeitenregelung).

Den Bedenken der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Kreis Soest zur Ausweisung eines Urbanen Gebietes wegen der darin höheren zulässigen Immissionsbelastung gegenüber der vorherigen Ausweisung als Mischgebiet wurde nicht entsprochen. Die Immissionsrichtwerte wurden vom Gesetzgeber explizit als mit dem Wohnen verträglich (nicht wesentlich störend) vom Gesetzgeber bestätigt. Dass mit der Novelle der BauNVO hinzugekommene Urbane Gebiet entspricht genau der Prägung und der städtebaulichen Zielvorstellungen für den Planungsbereich. "Urbane Gebiete" zeichnen sich durch eine Nutzungsmischung aus: Gewerbebetriebe, Wohnungen, aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen werden in nächster Nähe gemeinsam existieren. Das Miteinander von Wohnen und Arbeiten wird dadurch erleichtert, ohne dass die Wohnnutzung wesentlich gestört ist. Die Verträglichkeit mit dem Wohnen hat danach der Gesetzgeber durch die Änderung der Baunutzungsverordnung bescheinigt.

### **Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 2):**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen vorgetragen worden.

### **Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Anlage 2):**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen Stellungnahmen des Kreises Soest, der IHK Arnsberg, der Stadtentwässerung, der LWL- Archäologie für Westfalen, der Deutschen Bahn AG – DB Immobilien, der Gascade Gastransport GmbH, der Thyssengas GmbH sowie der Unitymedia NRW GmbH ein.

Der Hinweis des Kreises Soest zum Natur- und Artenschutz wurde bereits nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden in die Begründung aufgenommen und in der Abwägungstabelle nochmal aufgeführt.

Der zusätzliche Hinweis der Stadtentwässerung zur Entlastung der Kanalisation durch Gründächer bei jedem Regenereignis wird redaktionell in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Deutsche Bahn AG weist auf Entstehen von Emissionen durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen, insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.hin. Ein Immissionsgutachten zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch die prognostizierte Zunahme des Güterverkehrs sowie durch die Verlängerung der Jakob-Koenen-Straße wurde in Auftrag gegeben. Nach Berechnungen wird es zu Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum im südöstlichen Plangebiet aufgrund der Nähe zu den Bahnanlagen kommen sowie zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Misch- und Kerngebiete tagsüber. Aus diesem Grund wurden schallgedämmte Fassaden, Fenster und Rollladenkästen im Bebauungsplan festgesetzt. Ebenso werden Festsetzungen über die Zulässigkeit von Außenwohnbereichen wie Balkone, Loggien und Terrassen getroffen.

Hinsichtlich der Belastungen durch Abgase und Abrieb ist zu erwähnen, dass die Bezirksregierungen die europäischen Luftqualitätsstandards zum Schutz der Gesundheit der Menschen überwachen. Bei anhaltenden Grenzwertüberschreitungen müssen durch die Bezirksregierung Luftreinhaltepläne mit konkreten Maßnahmen zur Einhaltung

der Grenzwerte aufgestellt und die Wirksamkeit der Maßnahmen im Rahmen der Luftqualitätsüberwachung überprüft werden. Sollte es bis 2030 u.a. durch Steigerung des Güterverkehrs bei der Bahn zur Verschlechterung der Luftqualität in Lippstadt kommen, müssen entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte ergriffen werden. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch Funkenflug oder elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder kann aufgrund der Entfernung zu den Gleisanlagen vernachlässigt werden.

Dem Stadtentwicklungsausschuss bzw. dem Rat der Stadt Lippstadt wird nun vorgeschlagen, der Abwägung zu folgen und den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Das Planverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) durchgeführt, welches sich durch erhebliche Verfahrenserleichterungen auszeichnet und zügiger Planungsrecht schafft. Danach wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.