



# Vorlage Nr. 112/2019

öffentlich

STADT **LIPPSTADT**

## FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz

Auskunft erteilt: Herr Schlüter

Telefon: 980-412

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtentwicklungsausschuss	16.05.2019
Rat	27.05.2019

**TOP** **Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 314 „Post Lippertor,,  
hier: Beschluss Veränderungssperre**

**Beschlussvorschlag**

- a) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 314 „Post Lippertor“ wird eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen.

- Anlage 1: Lageplan Bauvoranfrage Wohn- und Geschäftshaus  
 Anlage 2: Grundrisse Bauvoranfrage Wohn- und Geschäftshaus  
 Anlage 3: Schnitt Bauvoranfrage Wohn- und Geschäftshaus  
 Anlage 4: Veränderungssperre

### Beratungsergebnis

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

\_\_\_\_\_  
 Unterschrift

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

### **Sachdarstellung**

Am 18.06.2015 fasste der Stadtentwicklungsausschuss (SEA) der Stadt Lippstadt den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 314 „Post Lippertor“ für den Bereich des Postgeländes am Lippertor. Anlass der Beschlussfassung war die Sicherung städtischer Steuerungsmöglichkeiten bei der zukünftigen Entwicklung des städtebaulich wertvollen Geländes aufgrund bekannt gewordener Verkaufsabsichten.

Die städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet orientiert sich am Integrierten Handlungskonzept Altstadt (IHK) von 2010. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die folgenden Ziele und Maßnahmen im Bereich Lippeinsel und Postgelände umgesetzt werden:

- Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Aufenthaltsqualitäten und Wegeverbindungen am Kanal.
- Schaffung von Zugangsmöglichkeiten zur Lippe und zum Kanal
- Einbindung des Übergangs „Entrée Grüner Winkel“ in größeren Kontext.
- Schaffung von Übergängen zum westlich gelegenen Freiraum
- Pflege und Rückschnitt der Grünstrukturen.
- Entwicklung der Flächenpotenziale des Postgeländes angepasst an bestehende Strukturen – öffentliche Nutzungen.

Der Stadtentwicklungsausschuss fasste den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans einstimmig. Zudem wurde ins Protokoll aufgenommen, dass aufgrund der ungewissen Zukunft des Postgeländes zunächst abzuwarten sei, ob überhaupt Änderungsabsichten im Plangebiet verfolgt werden, bevor mit der Erarbeitung konkreter Festsetzungsinhalte für den Geltungsbereich begonnen werde. Stattdessen sollten weitere Eckpunkte einer potenziellen Entwicklung definiert werden.

### **Entwicklungsabsichten - Wohnschiff**

2017 wurden Absichten zur Umnutzung des Geländes bekannt, die im Frühjahr 2018 durch erste zeichnerische Darstellungen ergänzt und der Verwaltung zur Abstimmung vorgelegt wurden. Die Überlagerung der im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielsetzung mit dem als „Wohnschiff“ betitelten Projekt hat dann gezeigt, dass sowohl das Projekt als auch der Standort eine tiefergehende Betrachtung erfordern. Die im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 314 und im Integrierten Handlungskonzept Altstadt formulierten Ziele und Maßnahmen wurden in diesem Zuge konkretisiert und zur Basis der städtebaulichen Ausrichtung des Postgeländes verdichtet.

Aufgrund der hohen städtebaulichen Relevanz des Projekts und des Projektgebiets wurde anschließend der Gestaltungsbeirat der Stadt Lippstadt konsultiert, um über das Vorhaben „Wohnschiff“ und die von der Verwaltung formulierten Entwicklungsleitlinien zu beratschlagen.

### **Gestaltungsbeirat**

An der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 13.09.2018 nahmen ebenfalls Vertreter des Investors teil, denen dadurch die Möglichkeit gegeben war die Projektidee selbst zu präsentieren und zu erläutern.

Im Anschluss an diesen Vortrag verdeutlichte die Verwaltung die grundsätzliche städtebauliche Begabung des Standortes und stellte die städtebaulichen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung vor. Zur Veranschaulichung der Leitlinien wurden mehrere Entwicklungsszenarien präsentiert, die einen Eindruck davon vermitteln sollten, wie sich die textlichen Leitlinien städtebaulich und stadträumlich niederschlagen könnten.

Der Gestaltungsbeirat stellte fest, dass das Vorhaben in der präsentierten Form hinsichtlich Maßstäblichkeit und Dimensionierung nicht mit den städtebaulichen Zielen für den Standort in Einklang gebracht werden könne.

Der Gestaltungsbeirat kam abschließend zu der Empfehlung, dass die von der Verwaltung erarbeiteten Leitlinien durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses bestätigt werden sollten. Auf der Basis der Leitlinien solle dann versucht werden weitere Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen, die sowohl den Interessen des Investors, als auch dem öffentlichen Interesse gerecht werden.

### **SEA - Beschluss der Entwicklungsgrundsätze und gemeinsame Erarbeitung alternativer Entwicklungskonzepte für den Standort**

Nachdem der Tagesordnungspunkt in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 11.10.2018 zunächst vertagt wurde, wurde in der folgenden Sitzung am 22.11.2018 die städtebaulichen Entwicklungsgrundsätze für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.314 - unter Streichung des Punktes 5 der Leitlinien – einstimmig beschlossen.

Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage der definierten Leitlinien zur städtebaulichen Entwicklung des Areals zwischen der Straße Lippertor, dem Schifffahrtskanal und der Lippe mit dem Investor in Kontakt zu treten, um alternativ zum Projekt „Wohnschiff“ Entwicklungsszenarien zur baulichen Ausgestaltung auszuarbeiten. Diese Entwicklungsgrundsätze und Entwicklungsszenarien konkretisieren die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 314.

### **Arbeitstreffen mit der Projektgruppe und dem Investor „Wohnschiff“**

Am 28.01.2019 fand im Stadthaus der Stadt Lippstadt ein Gesprächstermin zwischen dem Bürgermeister, Mitarbeitern der Stadt Lippstadt und den Projektverantwortlichen „Wohnschiff“ statt. Hierzu war auch der Investor anwesend. Nach kontroverser Diskussion wurde seitens der Projektgruppe die Bereitschaft zur Erarbeitung eines alternativen Entwicklungskonzepts für den gesamten Standort rund um das heutige Postgelände signalisiert. Auf Basis der vom Gestaltungsbeirat empfohlenen und vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen „städtebaulichen Entwicklungsgrundsätze“ sollte ein von der Idee des „Wohnschiffs“ abweichender, neuer Entwicklungsansatz entstehen.

### **Bauvoranfrage zur Bebauung Postgelände Lippstadt**

Am 22.02.2019 ist beim Fachdienst 63 Bauordnung und Denkmalschutz eine „Bauvoranfrage zur Bebauung Postgelände Lippstadt“ eingegangen. Die Anfrage hat der Architekt der genannten Projektgruppe im Auftrag des Bauherrn gestellt. Ziel der Anfrage ist es, die Genehmigungsfähigkeit eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses entlang der Straße Lippertor zu überprüfen, um Planungssicherheit bezüglich der Bauantragstellung zu erhalten. Den Nutzungsschwerpunkt soll dabei das Wohnen mit ca. 92 kleinen Wohneinheiten bilden. Die Anlagen zur Bauvoranfrage sind dieser Vorlage beigelegt (Anlagen 1-3).

Da es seit dem Gespräch am 28.01.2019 keinen weiteren Austausch zwischen der Verwaltung und der Projektgruppe gegeben hat, entstand infolge der Bauvoranfrage Unklarheit darüber, wie diese Anfrage in den Kontext der letzten Absprachen einzuordnen sei. Mit der Bitte um Klarstellung und dem Festhalten an den vereinbarten Ergebnissen des gemeinsamen Gesprächs wurde der Antragsteller durch den Bürgermeister der Stadt Lippstadt kontaktiert.

Im Antwortschreiben, das am 04.04.2019 bei der Stadt eingegangen ist, erläutert der Antragsteller, dass man, statt eine Gesamtkonzeption zu entwickeln, sich nun gezwungen sähe eine Planung umzusetzen, „die in dieser Stadt machbar“ und im Rahmen der aktuell vorliegenden planungsrechtlichen Situation (Beurteilung nach § 34 BauGB) umsetzbar sei. Ob und wie eine mögliche Entwicklung der östlichen Grundstücksflächen erfolgen könne, sei aus heutiger Sicht noch nicht absehbar.

Ferner wird in dem Schreiben darum gebeten, die Bauvoranfrage positiv zu bescheiden, um zeitnah einen Bauantrag stellen zu können.

Für den Fall, dass während Aufstellung eines Bebauungsplans ein Bauantrag gestellt wird, sieht das Baugesetzbuch sogenannte Plansicherungsinstrumente vor, die dafür sorgen sollen, dass durch neue Vorhaben die Ziele des Bebauungsplans nicht gefährdet werden. Dazu dient vor allem die Veränderungssperre nach § 14 BauGB mit einer Geltungsdauer von zunächst zwei Jahren.

Die Prüfung des vorliegenden Antrags hat ergeben, dass bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB dem Vorhaben planungsrechtliche Belange voraussichtlich nicht entgegenstünden. Daher muss in einem zweiten Schritt die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des Bebauungsplans geprüft werden. Sofern es die Durchführung der Planung gefährdet, ist der Beschluss einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung erforderlich.

### **Widerspruch zu den Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 314**

#### Aufstellungsbeschluss – SEA 18.06.2015

Die Einbindung des Übergangs „Entrée Grüner Winkel“ in einem größeren Kontext ist Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 18.06.2015. Das vorliegende Bauvorhaben mit seiner geschlossenen, straßenbegleitenden Bauweise und Höhe von ca. 20,00 m schafft es auch trotz des vorgelegten Platzes nicht einen angemessenen Zusammenhang zwischen Straßenraum und Grünem Winkel herzustellen oder anzudeuten. Die Raumkanten, die durch das Bauvorhaben entstehen, führen zu einer stärkeren räumlichen Trennung der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Freiräume als die heutige Bestandsbebauung.

Als weiteres Ziel wurde die „Entwicklung der Flächenpotenziale des Postgeländes angepasst an die bestehenden Strukturen“ formuliert. Weder das bauliche noch das freiräumliche Potenzial des Postgeländes werden durch das Bauvorhaben genutzt, zielgerichtet inszeniert oder in Bezug zu einander gesetzt. Die Bauvoranfrage lässt insbesondere unter diesem Aspekt eine ganzheitliche Entwicklungsstrategie für den Standort vermissen. Aus der Voranfrage wird nicht ersichtlich wie die besondere Standortqualität genutzt werden und im Gegenzug ein Zugewinn für den Stadtraum entstehen soll.

Damit leistet das Vorhaben aber auch keinen Beitrag zu der Zielsetzung der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Aufenthaltsqualitäten und Wegeverbindungen am Kanal.

Städtebauliche Entwicklungsgrundsätze - SEA 22.11.2018

Die Bauvoranfrage steht ebenso im Widerspruch zu einer Vielzahl der - am 22.11.2018 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen - „Entwicklungsgrundsätze für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.314“.

*Grundsatz 1 – 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.*

Die Bauvoranfrage sieht lediglich die Errichtung eines Gebäudes im westlichen Bereich des Geltungsbereichs vor. Darüber hinaus ergeben sich keine Aussagen zur weiteren Entwicklung des östlichen Plangebiets oder zur Vernetzung des Standortes mit den umlaufenden öffentlichen Räumen. Das Vorhaben orientiert sich ausschließlich zur Straße, sodass die angrenzenden Grünflächen entlang der Gewässer keinen Bezug zu dieser Planung erhalten. Auch vermag das vorgesehene Gebäude nicht die Entstehung eines Quartiers mit eigener Identität zu begünstigen. Weder Städtebau noch Architektur haben vor diesem Hintergrund genügend Wiedererkennungswert. Im Wesentlichen lässt sich dies auf ein fehlendes Gesamtkonzept zurückführen.

*Grundsatz 3 - Als räumlicher Bestandteil der historisch gewachsenen Altstadt ist ein gewisses Maß an gestalterischer Heterogenität (Gebäudemasse, Höhenentwicklung, Fassadengestaltung, etc.), Vielfältig- und Kleinteiligkeit wünschenswert.*

Die Bauvoranfrage sieht ein insgesamt etwa 120,00 m langes, durchgängig viergeschossiges Gebäude mit 8,00 m hohem Walmdach vor. Einige dieser Merkmale lassen sich zwar aus der Umgebung ableiten, entsprechen aber in keinem Fall der Zielsetzung von gestalterischer Heterogenität, die insbesondere für das Wohnen in der Kernstadt charakteristisch ist und sich im Plangebiet niederschlagen soll. Es ist zudem nicht erkennbar, wie angesichts der Größe der Anlage möglichen sozialräumlichen Problemen entgegengewirkt werden soll.

*Grundsatz 7 - 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.*

Über eine Vernetzung des Postgeländes mit den angrenzenden Freiflächen und Wegen trifft die Bauvoranfrage keine Aussage. Im aktuellen Entwurf sind weder öffentliche Flächen, noch Zugangs- oder Querungsmöglichkeiten vorgesehen. Das Postgelände, das sich weitestgehend vom Stadtraum abschottet, würde sich auch durch die vorliegende Bauvoranfrage nicht öffnen.

**Notwendigkeit des Erlasses einer Veränderungssperre**

Unabhängig von einer städtebaulichen Bewertung, gefährdet das Vorhaben die Umsetzung der planerischen Zielsetzung hinter der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 314 „Post Lippertor“, sodass der Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich wird.

Der Aufstellungsbeschluss ist bereits gefasst ist und die Ziele der Bauleitplanung sind insbesondere durch die beschlossenen Entwicklungsgrundsätze und die städtebaulichen Szenarien eindeutig dargelegt. Ebenso sind konkrete Bauabsichten bekannt, die

die Bauleitplanung gefährden, sodass die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre gegeben sind.

Die Veränderungssperre soll nicht mit dem Ziel erlassen werden, eine Entwicklung des Standorts zu verzögern oder zu verhindern. Vielmehr soll durch sie sichergestellt werden, dass die Richtung, die durch die städtebaulichen Leitlinien vorgegeben ist, eingehalten wird. Eine hierzu notwendige Gesamtkonzeption für den Standort und seine Einbindung in das Umfeld lässt die vorliegende Bauvoranfrage nicht erkennen. Derartige Absichten werden vom Anfragersteller, wie bereits dargelegt, aktuell nicht länger verfolgt. Demnach wäre die weitere Entwicklung des Postgeländes durch das jetzige Erteilen einer Baugenehmigung für das vorliegende Bauvorhaben nicht abzusehen. Im gleichen Zug verliert die Stadt zunehmend die Möglichkeit diese unbekanntes Folgeentwicklungen steuern beziehungsweise beeinflussen zu können, sollten weitere genehmigungsfähige Bauvoranfragen oder Bauanfragen auf Basis der derzeitigen planungsrechtlichen Situation eingehen. Die Veränderungssperre soll daher mit dem Ziel erlassen werden, dass weiterhin auf die Umsetzung einer Gesamtkonzeption für das Plangebiet und dessen Umgebung gedrängt werden kann. Hierzu wird der weitere Diskurs zwischen der Investorengruppe und der Verwaltung angestrebt.

Die Veränderungssperre tritt gem. § 17 Abs. 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, bzw. kann bei Bedarf um ein weiteres Jahr verlängert werden. Gem. § 17 Abs. 2 BauGB kann die Frist, wenn besondere Umstände es erfordern, um ein weiteres Jahr verlängert werden. Wird der Bebauungsplan vor dem Ablauf der Veränderungssperre rechtsverbindlich, tritt die Veränderungssperre außer Kraft und die Bauvorhaben werden nach den Festsetzungen des Bebauungsplans beurteilt. Von der Veränderungssperre betroffen sind die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.314 „Post Lippertor“.

Sollte vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr.314 oder dem Außerkrafttreten der Veränderungssperre bereits ein Gesamtkonzept entstanden sein, könnten Bauanfragen im Rahmen dieses Konzepts als Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden. Darüber hinaus ist es möglich die Veränderungssperre vorzeitig aufzuheben, sodass durch die Veränderungssperre keine zeitlichen Verzögerungen zu befürchten sind.

Der Stadtentwicklungsausschuss wird gebeten, dem Rat zu empfehlen, eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr.314 „Post Lippertor“ zu erlassen (Anlage 4).