



Vorlage Nr. 100/2021

öffentlich

STADT **LIPPSTADT**

FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz

Auskunft erteilt: Herr Schlüter

Telefon: 980-412

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtentwicklungsausschuss	18.03.2021
Rat	12.04.2021

TOP **Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 314 „Post Lippertor“**
hier: Beschluss zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17
Abs. 1 BauGB und Mitteilung der Ergebnisse aus den Gesprächen
mit dem Architekten

Beschlussvorschlag

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 314 „Post Lippertor“ wird die 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gem. § 17, Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Anlage 1: Satzung der Stadt Lippstadt über Änderung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes Nr. 314 "Post Lippertor"

Anlage 2: Rahmenplanung (Stand: Beschluss SEA vom 27.08.2020)

Anlage 3: Rahmenplanung (Stand: 06.11.2020)

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

Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 314 „Post Lippertor“ durch den Rat der Stadt Lippstadt

In seiner Sitzung am 16.05.2019 wurde der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt darum gebeten, dem Rat zu empfehlen, eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr.314 „Post Lippertor“ zu erlassen. Der Rat der Stadt Lippstadt folgte der Empfehlung des Ausschusses und hat die Veränderungssperre am 27.05.2019 als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung am 14.06.2019 in der Tageszeitung „Der Patriot“ wurde die Veränderungssperre rechtskräftig. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre beträgt gem. § 17 BauGB zunächst 2 Jahre, sie kann gem. § 17, Abs. 1 BauGB um 1 Jahr verlängert werden. Bei Vorliegen besonderer Umstände ist die Verlängerung um ein weiteres Jahr gem. § 17, Abs. 2 BauGB möglich.

Begründung der Veränderungssperre

Die am 22.02.2019 eingegangenen Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.314 machte den Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung und der mit dieser Planung verfolgten Ziele erforderlich. Die Sicherungsgründe der Veränderungssperre wurden in den Beschlussvorlagen zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 16.05.2019 und zur Sitzung des Rats der Stadt Lippstadt am 27.05.2019 ausführlich beschrieben. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Veränderungssperre waren insbesondere folgende Ziele der Planung durch das Bauvorhaben gefährdet:

Ziele zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 18.06.2015:

1. Die Einbindung des Übergangs „Entrée Grüner Winkel“ in einem größeren Kontext.
2. Die Entwicklung der Flächenpotenziale des Postgeländes angepasst an die bestehenden Strukturen.
3. Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Aufenthaltsqualitäten und Wegeverbindungen am Kanal.

Ziele aus den am 22.11.2018 beschlossenen Leitlinien einer städtebaulichen Entwicklung des Postgeländes:

4. 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.
5. Als räumlicher Bestandteil der historisch gewachsenen Altstadt ist ein gewisses Maß an gestalterischer Heterogenität (Gebäudemaße, Höhenentwicklung, Fassadengestaltung, etc.), Vielfältig- und Kleinteiligkeit wünschenswert.
6. 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.

Darüber hinaus stellte das Bauvorhaben keine Gesamtkonzeption für den Standort und dessen Einbindung in sein Umfeld dar. Stattdessen hätte ein solches Vorhaben die Umsetzung einer ganzheitlichen Entwicklungsstrategie, die durch den Bebauungsplan gesichert werden soll, stark gefährdet. Die Veränderungssperre wurde daher mit dem Ziel erlassen werden, dass weiterhin auf die Umsetzung einer Gesamtkonzeption für das Plangebiet und dessen Umgebung gedrängt werden kann.

Begründung der Verlängerung der Veränderungssperre

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.314 kann nicht innerhalb der laufenden Frist der geltenden Veränderungssperre abgeschlossen werden. Aufgrund der stadträumlichen Bedeutung sowie der divergierenden Verwertungsinteressen war eine intensive Auseinandersetzung mit den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge der Ausarbeitung einer Lösungsstrategie wurde zur Sicherung der städtebaulichen Qualität u.a. der Gestaltungsbeirat der Stadt Lippstadt am 13.09.2019, 11.12.2019, 11.05.2020 sowie am 12.08.2020 in den Planungsprozess eingebunden. Zur Legitimation der aus diesen Konsultationen hervorgegangenen Planungsziele wurden entsprechende Beschlüsse in den Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses am 22.11.2018, 16.05.2019, 07.10.2019 sowie am 27.08.2020 gefasst. Jeweils anschließend fanden Gespräche zwischen dem vom Eigentümer der Flächen beauftragten Architekten und Vertretern der Stadtverwaltung statt, um auf der Basis der jeweiligen Beschlusslage eine von beiden Seiten vertretbare Lösung zu entwickeln. Aus dieser intensiven Konzeptfindungsphase sowie der Vielzahl an Planungsbeteiligten und dem damit verbundenen Kommunikationsbedarf resultiert die bisherige Verfahrensdauer.

Da das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes weder abgeschlossen noch ein Planungsstand gem. § 33 BauGB erreicht ist, ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin anhand des § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der Größe des Plangebiets sowie der stark eingeschränkten Erschließungsmöglichkeit können jedoch bereits kleine Veränderungen im Geltungsbereich die Umsetzung der Planung gefährden. Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Konzept zur Entwicklung eines verdichteten Wohnstandorts, der zur Qualifizierung der bestehenden naturräumlichen Potenziale beiträgt, kann nur gelingen, wenn Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt, bauliche Anlagen nicht beseitigt oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen nicht vorgenommen werden dürfen.

Der Sicherungszweck der Veränderungssperre ist damit weiterhin gegeben.

Der Stadtentwicklungsausschuss wird gebeten, dem Rat zu empfehlen, die Änderung der Veränderungssperre (Anlage 1) für den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr.314 „Post Lippertor“ als Satzung zu beschließen.

Ergebnisse aus den Gesprächen mit dem Architekten

Am 27.08.2020 hat der SEA die erweiterten Leitlinien zur städtebaulichen Entwicklung des Postgeländes sowie die Rahmenplanung „Wohnen im Grünen Winkel“ (Anlage 2) als Grundlage des weiteren Planverfahrens beschlossen.

Auf dieser Basis hat am 25.09.2020 ein weiteres Gespräch zwischen dem Architekten und Vertretern der Stadtverwaltung stattgefunden. Im Ergebnis wurde die Rahmenplanung (Stand: 27.08.2020) dahingehend verändert, dass den Wünschen des Flächeneigentümers nach einem markanten Kopfgebäude in der östlichen Spitze sowie einer größeren Platzfläche im Bereich der Straße Lippertor entsprochen werden konnte.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden soll nun anhand dieses abgestimmten Konzepts (Anlage 3) erfolgen.