



STADT **LIPPSTADT**

## Vorlage Nr.

546/2000

Planungsamt

in öffentlicher Sitzung

in nichtöffentlicher Sitzung

### Beratungsfolge

### Sitzungstermin

Planungs- und Umweltausschuss

14.12.2000

Rat

18.12.2000

### TOP

**Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches an Grundstücken im Gebiet nördlich der Durchfahrtschleife der Deutschen Bahn AG**

### Beschlussvorschlag

Die dieser Vorlage beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches an Grundstücken im Gebiet nördlich der Durchfahrtschleife der Deutschen Bahn AG wird beschlossen.

### Anlagen

### 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

<b>Finanzielle Auswirkungen ?</b>		<b>nein</b>	
<b>Gesamtausgaben der Maßnahme</b>		<b>Eigenanteil</b>	
<b>Haushaltsstelle</b>			
<b>Veranschlagung</b>			
im Verwaltungshaushalt		mit	DM
im Vermögenshaushalt		mit	DM
<b>Verpflichtungsermächtigung im Haushalt</b>		i.H.v.	DM
<b>Über-/außerplanmäßige Ausgaben</b>		DM	Sichtvermerk Kämmerei
<b>Deckung durch Mehreinnahmen bei</b>			
Hhst.		DM	
Hhst.		DM	
<b>Einsparungen bei</b>			
Hhst.		DM	
Hhst.		DM	
Hhst.		DM	
<b>Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt:</b>	entfällt		

### Sachdarstellung

Für die Flächen nördlich der Durchfahrtgleise der DB AG - unter Einschluss des Güterbahnhofes und seiner Gleisanlagen -, östlich der Klosterstraße, südlich der Straßenzüge Hospitalstraße/Bahnhofstraße und westlich des Südertores soll der Bebauungsplan Nr. 128 Verlängerte Bahnhofstraße aufgestellt werden.

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Straßentrasse der "Verlängerten Bahnhofstraße" von der Stirper Straße bis zur Bahnhofstraße.

Neben der Trassierung dieses neuen Straßenzuges ist im Bebauungsplan Nr. 128 eine Neuordnung der Bebauung zwischen der Hospital-, Kloster- und Bahnhofstraße sowie der neuen "Verlängerten Bahnhofstraße" vorgesehen.

Auf der Nordseite des neuen Straßenzuges ist eine Bebauung geplant, die sich in Richtung Südertor verdichtet. Die Fläche der neuen Bahnhofstraße begrenzt das überwiegend mit Wohnungen bebaute Quartier entlang der Hospitalstraße und Bahnhofstraße. Hier wird voraussichtlich eine relativ dichte und geschlossene Bebauung angestrebt, die im Mindestmaß zweigeschossig ist.

Es ist eine gemischte Nutzung vorgesehen (Mischgebiet), wie die Ansiedlung kleinerer Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sowie der Bau von Wohnungen.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Vorhaltung eines Parkplatzvolumens, dessen Größe und bauliche Ausprägung noch nicht abschließend definiert ist. Aufgrund der knappen Bauflächen am Rande der historischen Innenstadt ist zu erwarten, dass die Bauleitplanung zukünftig auf den Flächen westlich der Zufahrt Cappelstraße einen Parkplatz mit der Option für den Bau eines Parkhauses festsetzt.

Entlang der südlichen Umflut soll ein Grünzug verlaufen, dessen Bepflanzung wie in den übrigen Abschnitten der Umfluten den Außenrand der historischen Altstadt nachzeichnen soll.

Da die neue Straßenverbindung mit der Südtangente südlich der DB-Trasse als eine Tangente zu werten ist, werden die Klosterstraße und Hospitalstraße voraussichtlich entlastet werden können.

Für die von der Planung der "Verlängerten Bahnhofstraße" betroffenen Bahnflächen ist seitens der DB-AG die Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt worden. Somit besteht für diese Flächen die hinreichende Sicherheit zur Aufhebung der bahnrechtlichen Zweckbestimmung.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Entbehrlichkeitsprüfung und des städtebaulichen Grundmodells wurde der tiefbautechnische Entwurf für die "Verlängerte Bahnhofstraße" erstellt. Damit liegen auch die Flächen für die bauliche Entwicklung nördlich der neuen Straßenrasse weitgehend fest.

Es muss davon ausgegangen werden, dass dieser Bereich nur dann entsprechend den aufgezeigten städtebaulichen Zielvorstellungen entwickelt werden kann, wenn hier eine Gesamtkonzeption angestrebt wird, die verspricht, ganzheitlich erneuernd zu wirken. Um die weiteren Entwicklungen zielgerichtet steuern zu können, will die Stadt die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes von der DB-Immobilien AG erwerben.

Auf dieser Grundlage kann die für die Bahnanlagen notwendige förmliche Entwidmung aus der Bahnaufsicht eingeleitet werden.

Erst dann liegen die Grundlagen für die rechtswirksame Überplanung der Bahnflächen durch die Stadt vor.

Damit wiederum kann das bereits abgeschlossene Verfahren zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flächen des Güterbahnhofes wirksam und der Bebauungsplan Nr. 128 "Verlängerte Bahnhofstraße" im Verfahren entscheidend weitergeführt werden.

Die Stadt verhandelt seit geraumer Zeit mit der DB-Immobilien AG über den Erwerb der als entbehrlich festgestellten Bahnflächen. Für den Abschluss der Kaufverhandlungen zwischen der DB-Immobilien AG und der Stadt bedarf es jedoch weiterer grundlegender Untersuchungen. So erfolgt zurzeit u.a. eine detaillierte Altlastenerkundung durch die DB AG, um den Umfang und die voraussichtlich entstehenden Kosten zur Herrichtung des Geländes erfassen zu können.

Die Grundstücksverhandlungen zwischen der Stadt und der DB-Immobilien AG zum Erwerb der DB-Flächen sind bisher positiv verlaufen, sodass zurzeit davon auszugehen ist, dass die Verhandlungen abgeschlossen werden können.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der DB-Immobilien AG weitere Angebote zum Erwerb der Gesamtfläche bzw. zum Erwerb auch nur von Teilflächen vorliegen, die die DB AG aufgrund interner Vorgaben nicht grundsätzlich ausschließen kann.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und zur Umsetzung der v. g. Planungsziele schlägt die Verwaltung vor , die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet nördlich der Durchfahrts- und Gleise der DB AG zu beschließen.

Der Planungs- und Umweltausschuss wurde in seiner Sitzung am 14.12.200 gebeten, dem Rat zu empfehlen, den vorstehenden Beschluss zu fassen.  
Über das Ergebnis wird in der Sitzung mündlich berichtet.