



STADT **LIPPSTADT**

## Vorlage Nr.

400/2001

Planungsamt

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>in öffentlicher Sitzung</b>
<input type="checkbox"/>	<b>in nichtöffentlicher Sitzung</b>

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	25.10.2001
Haupt- und Finanzausschuss	29.10.2001
Rat	19.11.2001

<p><b>TOP</b></p> <p><b>Bebauung Südertor-Ost / 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 Südertor</b></p> <p><b>hier:</b> a) Zustimmung zum Planungs- und Baukonzept  b) Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes  c) Beschluss zur Beteiligung der Bürger  d) Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</p>
---

### Beschlussvorschlag

- a) Der Planungs- und Baukonzeption für das Bauobjekt Südertor-Ost vom Oktober 2001 wird zugestimmt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 130 Südertor soll geändert werden.
- c) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 Südertor ist als einfache Bürgerbeteiligung gemäß der Richtlinie des Rates durchzuführen.
- d) Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Begründung vom 25.10.2001 (Anlage) wird zugestimmt. Er soll gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll gem. § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.

### 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

### I. Zielsetzungen für den südlichen Altstadtbereich / Südertor

#### Städtebauliche Zielsetzung:

Es ist Ziel des Bebauungsplanes und der zukünftigen Entwicklung, die isolierte Entwicklung des Bereiches Südertor und des südl. Altstadtrandes aufzugeben. Dieser Bereich soll eine Übergangszone zwischen der Altstadt und den späteren Stadterweiterungen bilden und so in den Zusammenhang der historischen Altstadt integriert werden.

Durch seine Gestaltung wird eine starke Anbindung an die Fußgängerzone 'Lange Straße' und 'Am Bernhardbrunnen' erfolgen, so dass die Innenstadt eine attraktive Erweiterung über die Bahngleise hinaus erhält.

Das städtebauliche Konzept sieht neben der kleinteiligen Bebauung entlang der Straße Südertor auf den Flächen zwischen der geplanten Südtangente und der Bahntrasse eine verdichtete, mehrgeschossige Bebauung vor, wie sie in einigen Bereichen der Altstadt hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke und der Bauhöhe auch schon vorhanden ist.

Leitidee des Baukonzeptes ist die Ausbildung eines südl. Stadteinganges als Portal zur Innenstadt. Dabei soll das "Süder-Tor" aus heutiger Sicht städtebaulich neu interpretiert werden.

Zur Betonung der gewünschten Eingangssituation soll sich der Bereich beidseitig der geplanten Unterführung aufweiten, die neuen östlich und westlich des Südtores geplanten Baukörper sollen zurückspringen, um einen Platz entstehen zu lassen. Kopfbauten mit angepassten Hauptgebäuden entlang der Tangente östlich wie westlich des Südtores sollen die Torsituation im Sinne von Brückentürmen markieren.

Durch die Bebauung des Areals westlich und östlich der geplanten Unterführung soll eine Ergänzung der Einkaufsbereiche erfolgen, die Angebotslücken im Lippstädter Einzelhandel schließt und den innerstädtischen Branchenmix abrundet. Daraus werden insbesondere Synergieeffekte für die gesamte Innenstadt erwartet.

Die bedeutende Lage zur Innenstadt und die städtebaulich-architektonischen Ansprüche an die Neubauprojekte heben somit diesen Standort vom Standort auf der 'grünen Wiese' ab.

Der Bebauungsplan Nr. 130 Südertor schafft mit den Festsetzungen bzgl. der Art der Nutzung, der überbaubaren Flächen entlang der Südtangente und der Gebäudehöhen die Voraussetzungen, die beschriebenen Zielsetzungen - insbesondere die gewünschte Nutzungsvielfalt/das erhöhte Stellplatzangebot - umsetzen zu können. Dabei setzt der Bebauungsplan u. a. Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaße fest, um in Bezug auf das Umfeld und die städtebauliche Lage der Neubauprojekte am Südertor die Höhenentwicklung zu sichern. Mit den festgesetzten Traufhöhen für die Kopfbauten und die Hauptbaukörper entlang der Tangente ist darüber hinaus eine ausreichende Flexibilität gewährleistet, die sowohl Geschäftsflächen im Erd- und Obergeschoss als auch ausschließlich im Erdgeschoss mit jeweils darüber liegenden Parkebenen ermöglicht.

#### Ruhender Verkehr:

Zielsetzung der Stadt Lippstadt ist es, in den Gebäuden am Südertor ein großzügiges Angebot an Stellplätzen zu schaffen.

Hier soll auch Parkraum für die Innenstadt und die Geschäfte der Nähe geschaffen werden. Die zentralen Parkhäuser am Südertor sollen die in der City gelegenen Stellflächen ergänzen und den heutigen Parkplatz südlich des Bahnhofes ersetzen. Erst durch diese Maßnahme wird die Einbettung der Umflut in einen großzügigen Grüngürtel möglich.

Auf der Grundlage der ausgeführten Zielsetzungen wurde für den Standort Südertor-West das Konzept des Freizeit- und Fachmarktzentrums entwickelt.

In seiner Sitzung am 25. Juni 2001 stimmte der Rat dem Planungs- und Baukonzept für das Freizeit- und Fachmarktzentrum der H & LG/Münster zu. Im September 2001 wurde hier mit den Bauarbeiten begonnen.

## **II. Bauvorhaben Südertor-Ost**

Seit Jahren steht die Stadt Lippstadt mit Grundstückseigentümern über den Erwerb von Teilflächen der am Südertor-Ost gelegenen Grundstücke in Verhandlungen, um in diesem Bereich die Südtangente realisieren und die geplante städtebauliche Erneuerung des südlichen Altstadtbereiches vollziehen zu können. Aufgrund der in den vergangenen Jahren oft kontrovers geführten Diskussion bzgl. des Tangentenverlau-

fes südlich der DB-Trasse bis hin zur Tunnelvariante konnten diese Verhandlungen nicht abgeschlossen werden.

Projektentwicklungen für die Bebauung dieses Areals mussten auch von den betroffenen Grundstückseigentümern immer wieder modifiziert bzw. zurückgestellt werden.

Mit dem Beschluss über den Trassenverlauf der Tangente und der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 130 Südertor im Dezember 1999 konnten die Planungen für die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches auf sicherer Grundlage wieder aufgenommen werden; der dafür erforderliche Grunderwerb konnte zwischenzeitlich realisiert werden.

In den letzten Monaten wurden parallel zur Entwicklung des Projektes Südertor-West auch Planungen für die Bebauung des Areals Südertor-Ost konkretisiert. Der Stadt Lippstadt liegt nun eine Projektentwicklung vor, die kurzfristig zur Realisierung gebracht werden soll.

#### Flächenkonzeption / Architektur:

Für die Flächen östlich des Südertores, nördlich der geplanten Südtangente wurde eine Konzeption für ein Dienstleistungs- und Einzelhandelsobjekt entwickelt.

Kernpunkt dieses Konzeptes ist "Das Haus rund um die Immobilie" in dem sog. Kopfgebäude an der geplanten Unterführung Südertor.

Das Gebäude ist hier als viergeschossiges Dienstleistungszentrum konzipiert. Das Erdgeschoss soll vier bis fünf Geschäftsflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 1.300 m<sup>2</sup> sowie den zentralen Eingangsbereich aufnehmen. Der Eingangsbereich mit den Geschäften soll in Form eines Atriums ausgebildet werden. Von hier werden die Dienstleistungsflächen in den Obergeschossen und die Geschäftsflächen in dem Hauptgebäude entlang der Tangente erschlossen. In den drei Obergeschossen sollen Büroflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 2.400 m<sup>2</sup> plus Nebenflächen entstehen.

Im Hauptgebäude ist eine Geschäftsfläche für einen Lebensmittelmarkt in einer Größe von ca. 1.800 m<sup>2</sup> plus Nebenflächen geplant. Diese Fläche soll über eine Mall erschlossen werden, die sich entlang der südlichen Gebäudegrenze erstreckt und den zentralen Eingangsbereich mit seinen Geschäftsflächen im Westen (Südertor) mit einem weiteren Eingangsbereich im Osten (Bahnhofstunnel) verbindet. Der Entwurf weicht hier von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, in dem das Gebäude bis auf die südliche Grundstücksgrenze gesetzt werden soll. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Bebauungsplan entwickelt wurde, ohne dass ein konkretes Bauprojekt vorlag.

Die Einzelhandelsflächen sollen insgesamt auf das Erdgeschoss beschränkt bleiben. Über den Einzelhandelsflächen des Hauptgebäudes ist ein Parkhaus vorgesehen.

Eine Projektbeschreibung liegt der Vorlage als Anlage bei.

Mit dem geplanten Freizeit- und Fachmarktzentrum am Standort Südertor-West bildet der Neubaukomplex Südertor-Ost entlang des Bahnkörpers den Schnittpunkt zwischen der Altstadt und der südlichen Kernstadt.

Die in der Zielsetzung beschriebene und für den Standort Südertor angestrebte Dichte und Mehrgeschossigkeit, insbesondere für die Bebauung im Bereich der geplanten Unterführung Südertor, wird nach den vorgestellten Planungen erreicht. Der Entwurf sieht im östlichen Abschnitt (Bahnhofstunnel) einen gegenüber den Parkgeschossen höheren Gebäudekomplex vor, um auch diesen Eingangsbereich architektonisch zu betonen und dem Gebäudekomplex einen Abschluss zu geben. Die vorliegende Planung berücksichtigt in diesem Gebäudeabschnitt die stadtseitig gewünschte Option für den zukünftigen Bau eines Brückenschlages nach Norden über die Bahn zum Mittelbahnsteig und zur Bahnhofstraße.

Der architektonische Entwurf hinsichtlich der Auswahl der zu verwendenden Materialien ist im Detail noch nicht abgeschlossen. Es ist vorgesehen, die Fassaden des westlichen Kopfgebäudes und östlichen Gebäudeabschnitts mit einem Verblendmauerwerk zu versehen. Für den Sockelbereich des Hauptgebäudes (Lebensmittel-einzelhandelsflächen) ist bisher ebenfalls ein Verblendmauerwerk vorgesehen. Die Flächen der Parkgeschosse sollen in Putz ausgeführt werden.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 130 Südertor keine detaillierten Gestaltungsvorschriften für die Südertorbebauung enthält, kann eine gestalterische und architektonische Einflussnahme nur über privatrechtliche Bindungen im Rahmen des Grundstücks-Kaufvertrages ausgeübt werden.

#### Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr soll im Wesentlichen im Anschluss an "Das Haus rund um die Immobilie" in einem Parkhaus untergebracht werden. Auf drei Parkebenen über den Einzelhandelsflächen können so 315 Stellplätze geschaffen werden. Die Erschließung der Parkebenen soll über eine Rampenanlage, die nördlich am Gebäudekomplex geführt wird, erfolgen. Die für das Objekt notwendige Stellplatzanzahl ist mit Prüfung des Bauantrages noch endgültig zu ermitteln.

Östlich des Geschäftshauses sind weitere ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze geplant.

Mit der Zielsetzung, die Stellplätze am Standort Südertor überwiegend in Parkgebäuden unterzubringen, beschränkte sich die offene Stellplatzanlage östlich des Dienstleistungs- und Einzelhandelsobjektes in den ersten Entwürfen auf die im Bebauungsplan Nr. 130 Südertor festgesetzten Flächen westlich des Bahnhofstunnels. Mit der Konkretisierung des Projektes und der Definition der Nutzungsstruktur wurde insbesondere aus der Sicht der Nutzer der großen Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss die Notwendigkeit gesehen, eine ausreichende Stellplatzanzahl auch ebenerdig anbieten zu können. Mit der Maßgabe, die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze zu erhöhen, wurde zunächst das Baukonzept in der Form modifiziert, dass die östlichen Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss nach Westen zurückgesetzt wurde.

Eine deutliche Erhöhung der Stellplatzanzahl auf dem Grundstück des Gewerbeobjektes wäre jedoch nur durch eine weitere Reduzierung der Handelsflächen im Erdgeschoss und der Parkebenen in den Obergeschossen zu erreichen. Damit würde sich jedoch auch die Anzahl der Stellplätze insgesamt reduzieren.

Aus diesem Grunde wurden weitere Modelle erarbeitet, die dazu führten, dass der heute südlich der Bahntrasse schräg verlaufende Bahnhofstunnel geradlinig nach Süden verlegt werden soll. Dadurch könnte die Fläche zwischen dem Dienst-

leistungs- und Einzelhandelsobjekt und dem Bahnhofstunnel vergrößert und die Stellplatzanzahl auf insgesamt 80 erhöht werden.

In diesem Bereich weicht die vorliegende Konzeption vom bestehenden Planungsrecht ab.

Dem Bebauungsplan Nr. 130 Südertor lag ein Planungsentwurf zu Grunde, der westlich und südlich der heutigen Tunnelführung ebenerdige Stellplätze vorsah. Diese Stellplätze sollten zum Einen in geringer Anzahl dem Gewerbeobjekt Südertor-Ost, zum Anderen Kurzzeitparkern und Taxen südlich des Bahnhofs zur Verfügung stehen. Mit der geradlinigen Verlegung des Bahnhofstunnels entsprechend dem nun vorliegenden Entwurf könnte diese Konzeption nicht beibehalten werden.

Mit dem Ziel, die Stellplätze westlich des Bahnhofstunnels dem Gewerbeobjekt Südertor-Ost zur Verfügung zu stellen, würde es notwendig, Flächen für Kurzparker, Taxen und Fahrradabstellanlagen östlich des verlegten Tunnels neu anzulegen! Diese Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 130 bisher als zu erhaltende Grünflächen (Wald) festgesetzt. Insgesamt würden durch die Verlegung des Tunnels und die Neuordnung der Stellplatzanlagen eine Fläche von ca. 1.260 m<sup>2</sup> aus der Grünfläche in Anspruch genommen.

Zur Umsetzung der Konzeption wäre es notwendig, den Bebauungsplan Nr. 130 Südertor hinsichtlich der Führung des Bahnhofstunnels und der Anordnung der Stellplatzanlagen zu ändern.

Für die notwendigen Maßnahmen zur Verlegung des Tunnels und zur Neuordnung der Stellplatzanlagen (Eingriff in die Waldflächen) wurden die Kosten überschlägig ermittelt.

Diese Folgekosten zur Umsetzung der vorliegenden Planung und damit zur Erzielung der gewünschten 80 ebenerdigen Stellplätze sollen von dem Investor getragen werden.

Aus der Sicht der Verwaltung werden die Anforderungen an ein Projekt an diesem Standort, d. h.

- die städtebauliche und architektonische Qualität,
- die hohe Stellplatzanzahl ohne städtische finanzielle Beteiligung,
- die Nutzungsstruktur in Ergänzung zur Innenstadt

erfüllt.

Mit dem entwickelten Dienstleistungs- und Einzelhandelsobjekt Südertor-Ost liegt ein durchaus schlüssiges Konzept vor. Der Entwurf wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 130 Südertor entwickelt und entspricht weitestgehend den Festsetzungen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Planungs- und Baukonzept zuzustimmen und für die Anpassung der Baugrenzen, die Verlegung des Bahnhofstunnels und der Neuordnung der Stellplatzanlagen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 durchzuführen.