



STADT **LIPPSTADT**

## Vorlage Nr.

519/2001

Planungsamt

in öffentlicher Sitzung

in nichtöffentlicher Sitzung

### Beratungsfolge

### Sitzungstermin

Planungs- und Umweltausschuss

13.12.2001

Rat

17.12.2001

### TOP

**Erlass der Satzung der Stadt Lippstadt über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an Grundstücken im Gebiet begrenzt durch die Lange Straße, Kahlenstraße, Fleischhauerstraße/l. Pfad und die Fleischhauerstraße**

### Beschlussvorschlag

Die dieser Vorlage beigefügte Satzung der Stadt Lippstadt über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB an Grundstücken im Gebiet begrenzt durch die Lange Straße, Kahlenstraße, Fleischhauerstraße/l. Pfad und die Fleischhauerstraße 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

Nach Auszug der Aufbaurealschule in das Schulgebäude in Lipperode ist es notwendig, für den inzwischen insgesamt unter Denkmalschutz stehenden städt. Gebäudekomplex an der Fleischhauerstraße und Kahlenstraße ein neues Nutzungskonzept zu entwickeln.

Zurückliegende Planungen sahen u. a. vor, an diesem Standort mit der Musikschule, der Volkshochschule, dem Studienzentrum der Fernuniversität Hagen und der Städt. Bücherei ein kulturelles Zentrum zu schaffen.

Die Umwandlung des Kasernengeländes der Churchill Barracks bot dann aber die Chance für die Musikschule, die Volkshochschule und das Studienzentrum der Fernuniversität Hagen in die sanierten Objekte mit adäquateren Räumen im Wohnpark Süd umzuziehen.

Durch diese Verlagerung sowie neue Planungsansätze auch im schulischen Bereich kann die schulische Nutzung der städtischen Liegenschaft an der Fleischhauerstraße ab Anfang 2002 aufgegeben werden.

Damit steigt die Notwendigkeit, den Komplex insgesamt einer neuen städtebaulich sinnvollen und tragfähigen Nutzung zuzuführen.

In den letzten Jahren wurden daher parallel zu den laufenden städt. Nutzungen verschiedene Konzepte für die zukünftige Entwicklung dieses ca. 5.000 m<sup>2</sup> Areal entwickelt.

Zielsetzung all dieser Konzeptionen ist es, den Standort in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone Lange Straße durch den Aus- und Umbau der vorhandenen Bau-

substanz und durch eine Neubebauung der Hofflächen als Handelsstandort auszubauen. Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) zur Einzelhandelsstruktur in Lippstadt unterstützen diesen Planungsansatz und unterstreichen, dass dieses Areal als Handelsstandort ausbaufähig und im Kontext mit der Lange Straße eine akzeptable Adresse ist.

Dieser Bereich kann nur dann nach den städtebaulichen Zielvorstellungen entwickelt werden, wenn hier eine Gesamtkonzeption angestrebt wird, die verspricht, ganzheitlich erneuernd zu wirken.

Ein dauerhaftes Qualitätsangebot mit allen positiven Entwicklungsmöglichkeiten auch für die gesamte Innenstadt wird nur dann sicher gestellt, wenn die Flächen- und Baumassenverteilung, die Erschließungsstruktur und die Zuordnung der Funktionen in sich schlüssig sind und sich harmonisch in das Stadtgefüge einordnen.

Hierzu bedarf es

- der funktional-räumlichen Einbeziehung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude an der Fleischhauerstraße und Kahlenstraße,
- der Schaffung von Flächen für den ruhenden Verkehr in ausreichendem Umfang mit notwendigen Anbindungen der Zu- und Abfahrten,
- zur Schaffung von Synergieeffekten bedarf es auch der strukturellen und vor allem räumlichen Anbindung des Gesamtkomplexes an die Fußgängerzone/Lange Straße.

Insbesondere diesem zuletzt genannten Kriterium mit dem direkten Anschluss des Komplexes an die Lange Straße kommt hier eine besondere Bedeutung zu.

Die o. g. Ziele erfordern es daher, die nicht städtischen gewerblichen Objekte an der Lange Straße in die Gesamtplanung einzubeziehen, um über eine dieser Liegenschaften die notwendige Anbindung an die Lange Straße durch eine einladende Baukörper- und Fassadengestaltung zu erzielen.

Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt für das bezeichnete Areal nicht vor. Das Quartier liegt im Planbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 136 "Zulässige Nutzungen". Über diesen Bebauungsplan soll in erster Linie die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Altstadt geregelt werden. Städtebauliche Maßnahmen, die die o. g. Ziele verwirklichen helfen, können aus dem bestehenden Planungsrecht nicht abgeleitet werden. Ziel ist es, auf der Grundlage der weiter zu entwickelnden und zu konkretisierenden Konzeption für den Bereich zwischen der Lange Straße, der Kahlenstraße, der Fleischhauerstraße/l. Pfad und der Fleischhauerstraße einen qualifizierten Bebauungsplan zu entwickeln, um die städtebaulichen Ziele planungsrechtlich abzusichern.

Die Satzung der Stadt Lippstadt über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 des Baugesetzbuches soll hier dazu beitragen, alle Möglichkeiten zu nutzen, die genannten Maßnahmen umzusetzen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung schlägt die Verwaltung vor, die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet begrenzt durch die Lange Straße, Kahlenstraße, Fleischhauerstraße/l. Pfad und Fleischhauerstraße zu beschließen.

Der Planungs- und Umweltausschuss wurde in seiner Sitzung am 13.12.2001 gebeten, dem Rat zu empfehlen, den vorstehenden Beschluss zu fassen.  
Über das Ergebnis wird in der Sitzung mündlich berichtet.