

Vorlage Nr. 151/2009

FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz

Auskunft erteilt: Herr Plack

Telefon: 02941 980-441



STADT **LIPPSTADT**

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtentwicklungsausschuss	16.12.2009

TOP	Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 128 "Verlängerte Bahnhofstraße"
	hier: a) Ergebnis des Bürgergespräches
	b) Beteiligung der betroffenen Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag

- a) Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird zur Kenntnis genommen.
- b) Die Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange sollen am Bebauungsplanverfahren beteiligt werden.

Anlage 1: Protokoll vom Bürgergespräch am 15.10.2008

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? Ja

Produkt:

Produkt-Nr.:

- Erträge und/oder Einzahlungen (notw. Erläuterungen grds. in der Sachdarstellung)
- Aufwendungen und/oder Auszahlungen

Belastung Ergebnisplan Finanzplan

Sachkonten:

Sachkonten:

Gesamtauszahlungen der
Maßnahme:
Eigenanteil:

Bezeichnung der Aufwendungen:

Bezeichnung der Auszahlungen:

Höhe der Aufwendungen:

Höhe der Auszahlungen:

Höhe der Verpflichtungsermächtigungen
(VE):

Finanzierung

- Aufwandsermächtigungen stehen zur Verfügung
- Aufwandsermächtigungen stehen nicht zur Verfügung
- Aufwandsermächtigungen stehen nur i.H.v. zur Verfügung:
- Finanzmittel stehen zur Verfügung
- Finanzmittel stehen nicht zur Verfügung
- Finanzmittel stehen nur i.H.v. zur Verfügung:

Folge:

- Überplanmäßige Aufwendungen:
- Außerplanmäßige Aufwendungen:

Folge:

- Überplanmäßige Auszahlungen:
- Außerplanmäßige Auszahlungen:
- Überplanmäßige VE:
- Außerplanmäßige VE:

Deckung

- Mehrerträge bei:
- Mehreinzahlungen bei:
- Minderaufwand bei:
- Minderauszahlungen bei:
- Einsparungen VE bei:

Sichtvermerk Kämmerei:

Sachdarstellung**Städtebauliche Ziele für das Güterbahnhofgelände und Planungsstand:**

Seit Privatisierung der Deutschen Bundesbahn im Jahre 1997 wurden regelmäßig Gespräche mit der Deutschen Bahn bzw. ihrer Immobiliengesellschaft über die Entbehrlichkeit und künftige Verwendung des Geländes nördlich der Bahn zwischen der Hospital-, Kloster-, Lange Straße und dem ehemaligen Güterbahnhofgelände geführt. Die Überplanung des Geländes ist unter anderem für die Realisierung der verlängerten Bahnhofstraße erforderlich. Auch im Zusammenhang mit dem geplanten Bau der Straßenunterführung Südertor werden Flächen aus der Bahnliegenschaft benötigt.

Auf Grund der stadtnahen Lage wird diesem Gelände aus stadtplanerischer Sicht ein vergleichsweise großes Entwicklungspotenzial zugerechnet. Dies hatte zur Folge, dass auch Einzelhandelsunternehmen ein großes Interesse zeigten, dieses Gelände zu nutzen.

Im April 2005 wurde die GMA Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Büro Köln, beauftragt, eine Verträglichkeitsstudie zur Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe Kaufland und Media Markt sowie ergänzender Einzelhandelsbetriebe am Standort Güterbahnhof / Bahnhofstraße zu erarbeiten. Die Nutzungs- und Ansiedlungsüberlegungen an diesem Standort sollten dabei vor dem Hintergrund der Entwicklungsperspektiven des innerstädtischen Einzelhandels und potenzieller alternativer Standorte für die Ergänzung des Einzelhandels, insbesondere im Bereich Südertor, überprüft werden.

Im Jahre 2006 wurde zur Ideenfindung für den Raum des ehemaligen Güterbahnhofgeländes ein Werkstattverfahren durchgeführt. Aufgabe der am Verfahren beteiligten vier Planungsteams war es, aufzuzeigen, wie sich die Ansiedlung eines Handelsbereiches – bestehend aus kleinteiligeren Shops sowie zwei großflächigen Handelsbetrieben (Elektrofachmarkt und SB-Lebensmittelmart) – auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs und den angrenzenden Bereichen darstellen sollte, um die vorgegebenen Ziele für die Standort- wie auch die Stadtentwicklung zu erreichen. Die an dem zweistufigen Planungs- und Entwurfsverfahren beteiligten Teams zeigten sehr unterschiedliche Ansätze auf, den Bereich um den ehemaligen Güterbahnhof zu entwickeln.

Die von der Empfehlungskommission gewählten Entwürfe, die in der zweiten Stufe des Verfahrens fortentwickelt werden sollten, verfolgten sehr verschiedene Lösungswege. Schließlich wurde der Lösung des Architekturbüros RKW aus Düsseldorf der Zuschlag erteilt, da dieses Konzept die in der Planungsaufgabe formulierten Ziele und Rahmenbedingungen letztlich im größten Maße umsetzte.

Damit kann Lippstadt die Chance ergreifen, den Stellenwert der Altstadt durch eine sinnvolle Ergänzung zu stärken, um im regionalen Wettbewerb, aber auch in Konkurrenz zur „Grünen Wiese“ weiter bestehen zu können. Das Projekt dient über die funktionale Ergänzung hinaus der seit langem notwendigen städtebaulichen Erneuerung dieser innerstädtischen Randlage. Der Entwurf des Büros RKW wurde dann wegen nicht zur Verfügung stehender Grundstücksflächen nochmals modifiziert, das Entwicklungsgebiet verkleinert und bildet seitdem mit folgendem Ratsbeschluss die Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 128 „Verlängerte Bahnhofstraße“.

„Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 29.10.2007 folgenden Beschluss gefasst:

1. Dem Vorschlag der HLG aus Münster für die städtebauliche Entwicklung des Bereiches zwischen dem Südertor und der Klosterstraße (Flächen Privater, der Bahn

einschließlich des ehem. Güterbahnhofs - und Flächen der Stadt Lippstadt) auf der Grundlage des neuen Entwurfes des Architekturbüros RKW aus Düsseldorf vom 14.09.2007 wird zugestimmt.

2. Die Veräußerung der für die Realisierung dieses Entwurfes benötigten städt. Flächen steht unter folgenden Bedingungen:
 - Das noch vorzulegende detaillierte Bau- und Nutzungskonzept findet die Zustimmung der Stadt Lippstadt und ist bzgl. der Nutzung geprägt
 - von einem sehr hochwertigen Besitz für das Solitärgebäude am Südertor
 - von einem hochwertigen Besitz im Mittelteil mit überwiegend Betriebstypen des Einzelhandels, die aufgrund der spezifischen Flächenstruktur in der Altstadt bisher nicht bzw. nur in geringem Umfang realisiert werden konnten
 - einer durchgängigen Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss mit der Ausnahme von geringen Teilflächen für eine gastronomische Nutzung.
 - Die langjährige Bindung des Media-Marktes als Mieter wird nachgewiesen.
 - Die Gesamtmaßnahme wird zeitgleich realisiert, allerdings mit Ausnahme des isolierten Objektes am Südertor, das danach in Abhängigkeit von der Baumaßnahme zur Beseitigung des dortigen höhengleichen Bahnüberganges zu verwirklichen ist.
 - Die HLG bietet für diese Verpflichtungen ausreichende Nachweise bzw. Sicherheiten.
3. Die Realisierung des Gesamtprojektes steht des Weiteren unter dem Vorbehalt einer für die Stadt Lippstadt akzeptablen Relation von Investitionsausgaben einerseits und Einnahmen (Grundstückserlöse, Landeszuweisungen) andererseits.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, alle für die Realisierung des Konzeptes notwendigen Maßnahmen einzuleiten.“

Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Lippstadt wurden im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 15.10.2008 über die Ziele der Planungen informiert. Die Anregungen zu den Kernzielen bewirken jedoch keine Planänderungen. Das Protokoll ist als Anlage der Vorlage beigefügt.

Vorab war auch im Rahmen verschiedener Veranstaltungen und Sitzungen öffentlich informiert worden.

Zur Beschleunigung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes soll das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

Am 09.11.2008 fand über die Öffentlichkeitsbeteiligung hinaus ein Ratsbürgerentscheid gem. § 26 Abs. 1 Satz 2 GO NRW statt, in dem über den vom Rat der Stadt Lippstadt am 29.10.2007 beschlossenen Architekturentwurf für den Bereich der Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes abgestimmt wurde. In der Sitzung des Rates am 24.11.2008 wurde das Abstimmungsergebnis durch Beschluss festgestellt. Der Ratsbürgerentscheid hat das im § 26 Abs. 7 GO NRW vorgesehene Quorum von 20% nicht erreicht. Eine Wirkung auf die bestehende Beschlusslage des Rates in dieser Frage geht somit vom Ratsbürgerentscheid nicht aus.

Für das Bebauungsplanverfahren wurden parallel bisher folgende erforderlichen Gutachten erstellt, sowie in einem ersten Schritt der Freistellung der Bahnanlagen die Plangenehmigung gem. § 18 AEG für die „Anpassungs- und Rückbaumaßnahmen im ehemaligen Güterbahnhof Lippstadt Bahn-km 160,4 – 161,0“ eingeholt:

- **Umweltverträglichkeitsprüfung:** Zur Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB ist eine Vorprüfung der UVP-Pflicht durch

zu führen, – hierzu gehören die umweltrelevanten Merkmale des Vorhabens, wie Flächenverbrauch, Emissionen etc., der Standort des Vorhabens mit seinen besonderen Qualitäten und Empfindlichkeiten und die Merkmale der möglichen Auswirkungen – um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausschließen zu können. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde auch eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Auf Grund der Erkenntnisse dieser Untersuchungen sind von der Durchführung einer UVP keine weitergehenden relevanten Planungshinweise zu erwarten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen dieses Verfahrens ist somit nicht erforderlich.

- **Verkehrsgutachten:** Auf der Basis bestehender Verkehrsuntersuchungen und Berechnungsmodelle wurden die entstehenden Verkehrsmengen aus den geplanten Ansiedlungen ermittelt, auf das vorhandene und geplante Straßennetz umgelegt und die Verkehrseinrichtungen danach entsprechend bemessen. Berücksichtigt wurden dabei die Verkehrsverhältnisse in Abhängigkeit von zeitlich versetzten Realisierungsphasen der geplanten Ansiedlungen sowie auch das Bauvorhaben der Unterführung im Bereich Südertor.

Das Gutachten enthält keine detaillierten Entwurfsplanungen der erforderlichen Verkehrsflächen, sondern zeigt die Knotengeometrien auf, die zur gesicherten Abwicklung der aus den Ansiedlungen indizierten Verkehre erforderlich sind.

Zur Bemessung der Knotenpunkte wurde die Verkehrserzeugung aus den geplanten Ansiedlungen nach dem Verfahren von Bosserhoff für die einzelnen Baukörper ermittelt. Durch Überlagerung mit einem Netzmodell, das für den entsprechenden Planungshorizont prognostiziert wurde, konnten die Gesamtbelastungen an den einzelnen Knotenpunkten ermittelt werden. Für die Cappelstraße u. a. wurde prognostiziert, dass das Verkehrsaufkommen im südlichen Abschnitt der Cappelstraße sich nicht gravierend erhöhen wird, da gleichzeitig diejenigen Verkehre nach Schließung des Bahnübergangs Südertor entfallen, die in die südlichen Stadtteile fahren.

- **Einzelhandelsgutachten:** Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lippstadt vom Juli 2009 empfiehlt, die Verkaufsfläche für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofgeländes auf maximal 13.000 m.² zu beschränken, um keine Konkurrenz zum innerstädtischen Geschäftsbereich, sondern eine sinnvolle Ergänzung zu schaffen. Dies erfolgt auch unter Berücksichtigung der verfügbaren Kaufkraft aus Lippstadt und der Umgebung. Die Verkaufsfläche ist aufgeteilt in

- ca. 6.000 m² für einen SB-Lebensmittelmarkt (ein Fachmarkt und Shops),
- ca. 2.500 m² für einen Elektrofachmarkt und
- maximal 4.500 m² für großflächigen Einzelhandel, der in der kleinteilig strukturierten Innenstadt nicht realisierbar ist, sowie
- ergänzende Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistung und Gastronomie.

Die v. g. Ansiedlungsplanungen im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel werden insbesondere den Wettbewerb im Verhältnis zu den etablierten größeren Anbietern, an der Bökenförder Straße und Planckstraße verschärfen. Da es sich hierbei um Betriebe dezentralen Geschäftslagen handelt, bestehen keine städtebaulichen Bedenken gegen eine Umsatzverteilung zu Gunsten der Innenstadt.

Als vorrangige Entwicklungsaufgabe der künftigen Einzelhandels- und Standortentwicklung in Lippstadt ist die Sicherung und Stärkung der Innenstadt anzusehen. Die mit dem Großprojekt im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs einhergehende Frequenzerhöhung und Impulswirkung für die Stadtmitte ist gegenüber dezentralen Ansiedlungen / Erweiterungen als vorrangig zu bewerten.

- **Immissionsschutzgutachten:** Für die Errichtung der Lebensmittel- und Fachmärkte ist eine schallimmissionstechnische Untersuchung durchzuführen. Aufgabe dieser Untersuchung ist es, die Schallimmissionen, die durch den Betrieb der geplanten Märkte an den nächstgelegenen vorhandenen und geplanten Wohngebäude zu erwarten sind, in Verbindung mit der TA-Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu bewerten. Das Gutachten ist in Bearbeitung.

- **Bahnanlagen:** Die DB AG hat für die von der Planung „Neues Einkaufen in der südlichen Altstadt“ einschließlich des Baues der verlängerten Bahnhofstraße betroffenen Bahnflächen eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt. Somit besteht für diese Fläche die hinreichende Sicherheit zur Aufhebung der bahnrechtlichen Zweckbestimmung.
In einem ersten Schritt wurde ein Planfeststellungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für das Vorhaben „Anpassungs- und Rückbaumaßnahmen im ehemaligen Güterbahnhof“ durchgeführt. Das ehemalige Güterbahnhofgelände liegt nördlich der Strecke 1.760 (Hannover Hbf - Paderborn - Soest) zwischen den Bahn-km 160,4 und 161,0, ca. 300 m westlich des Stadtkerns und des Personenbahnhofs Lippstadt.
Neben der Beseitigung und dem Ersatz bahntechnischer Maßnahmen sind für das Planverfahren nach § 18 AEG natur- und artenschutzrechtliche Prüfungen gem. § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Im Ergebnis dieser artenschutzrechtlichen Prüfung wurde aufgezeigt, dass für keine planungsrelevanten Arten erhebliche (i. S. einer populationsrelevanten) Störungen zu erwarten sind, die einen Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG darstellen.
Die Plangenehmigung nach § 18 AEG für das Vorhaben wurde am 07.10.2009 durch das Eisenbahn-Bundesamt erteilt.
Aufbauend darauf erfolgt das Verfahren zur Herbeiführung der Freistellung der Bahnanlagen auf der Grundlage des § 23 AEG. Die Verfahren sind in der Bearbeitung. Wenn die Flächen von bahnbetriebsnotwendigen Anlagen frei sind, wird die Freistellung erteilt. Andere Verfahren, wie z. B. das Bebauungsplanverfahren, können erst danach Rechtskraft erlangen.

Als Nächstes sollen die Behörden, die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange am Bauleitplanverfahren beteiligt werden.