



STADT **LIPPSTADT**

Vorlage Nr.

278/2007

FB 7 / Planen und Umwelt

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

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss

Sitzungstermin

08.11.2007

TOP

2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 130, Südertor

- hier:**
- a) Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes**
 - b) Beschluss zur Beteiligung der Bürger**
 - c) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**
 - d) Vorlage des Bau- und Nutzungskonzeptes**

Beschlussvorschlag

- a) Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130, Südertor wird beschlossen.
- b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der 2. Änderung ist als einfache Bürgerbeteiligung des Rates durchzuführen.
- c) Der Entwurf der 2. Änderung sowie die Begründung sollen öffentlich ausgelegt werden. Gleichzeitig sollen mit der öffentlichen Auslegung die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt werden.
- d) Das detaillierte Bau- und Nutzungskonzept ist endgültig zum Abschluss der weiteren Verträge vorzulegen.

Anlagen

- 1 Kartenblatt BP 130-1.Änd.
- 2 Kartenblatt BP 130-2.Änd. Entwurf
- 3 Luftbild

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**

PRODUKT:

Produkt-Nr.:

ERTRÄGE UND/ODER EINZAHLUNGEN (notw. Erläuterungen grds. in der Sachdarstellung)

AUFWENDUNGEN UND/ODER AUSZAHLUNGEN

BELASTUNG

Ergebnisplan

Sachkonten:

Bezeichnung der Aufwendungen:

Höhe der Aufwendungen: €

Finanzplan

Sachkonten:

Gesamtauszahlungen der Maßnahme: €

Eigenanteil: €

Bezeichnung der Auszahlungen:

Höhe der Auszahlungen: €

Höhe der Verpflichtungsermächtigungen (VE): €

FINANZIERUNG

Aufw andsermächtigungen stehen zur Verfügung

Finanzmittel stehen zur Verfügung

Aufw andsermächtigungen stehen nicht zur Verfügung

Finanzmittel stehen nicht zur Verfügung

Aufw andsermächtigungen stehen nur i.H.v. zur Verfügung €

Finanzmittel stehen nur i.H.v. zur Verfügung €

Folge:

Folge:

Überplanmäßige Aufw endungen: €

Überplanmäßige Auszahlungen: €

Außerplanmäßige Aufw endungen: €

Außerplanmäßige Auszahlungen: €

Überplanmäßige VE: €

Außerplanmäßige VE: €

DECKUNG

Mehrerträge bei:

Minderaufwand bei:

Mehreinzahlungen bei:

Minderausgaben bei:

Einsparungen VE bei:

Sichtvermerk
Kämmerei:

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 23.08.1999 den Bebauungsplan Nr. 130 Südertor als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung am 24.12.1999 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die von der Innenstadt durch die Bahn getrennte und isolierte Entwicklung des Bereiches Südertor und des südlichen Altstadtrandes durch neues attraktives Baurecht zu beleben. Der Standort Südertor soll als Übergangszone zwischen der Altstadt und den südlichen Stadterweiterungen funktional stärker an die historische Altstadt angebunden werden und neue Potenziale für den kerngebietstypischen Handel und Dienstleistungen bieten.

Mit dem geplanten Bau der Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer am Südertor wird eine starke Anbindung an die Fußgängerzone Lange Straße / Am Bernhardbrunnen erreicht.

Leitidee der Bauleitplanung ist auch die Ausbildung eines südlichen Stadteingangs als Portal zur Altstadt. Dabei soll das „Südertor“ aus heutiger städtebaulicher Sicht neu interpretiert werden.

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

Der westliche Bereich des Südertores – Baubeginn war der September 2001 – ist inzwischen auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen bebaut.

Neben den nun in die Planänderung einbezogenen Flächen sollen für die weitere Entwicklung unter der gleichen inhaltlichen Zielsetzung noch die Grundstücke südlich der Südtangente am Konrad Adenauer Ring und dem Südertor-Ost aufbereitet werden.

Eine Attraktivierung der Nutzungen auf der Westseite des Südertores ist im Kontext dieser Planungen ebenfalls Ziel des Rahmenkonzeptes.

Südertor-Ost

Im Jahre 2001 beantragten Investoren, auf dem Gelände Südertor-Ost ein „Haus rund um die Immobilien“ zu realisieren. Das Gebäude war als viergeschossiges Dienstleistungszentrum konzipiert. Der sog. Kopfbau an der geplanten Unterführung sollte im Erdgeschossbereich kleine Läden sowie den zentralen Eingangsbereich in Form eines Atriums aufnehmen. Von hier aus sollten die Dienstleistungsflächen in den Obergeschossen sowie die Geschäftsflächen des Hauptgebäudes entlang des Südertores erschlossen werden.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 130 keine detaillierten Gestaltungsvorschriften für die Südertor-Bebauung enthält, sollte eine gestalterische und architektonische Einflussnahme über privatrechtliche Bindungen im Rahmen des Grundstückskaufvertrages ausgeübt werden.

Zur Umsetzung dieser Planungskonzeption war es notwendig, den Bebauungsplan Nr. 130 Südertor hinsichtlich der Anpassung der Baugrenzen, der Verlegung des Bahnhofstunnels und der Neuordnung der Stellplätze zu ändern.

Der Rat der Stadt Lippstadt hat am 19.11.2001 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 Südertor beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 18. März 2002. Rechtsverbindlich ist die 1. Änderung seit dem 30. März 2002.

Südertor-Ost neu

Seit Anfang 2007 wird durch die GBV Südertor Lippstadt KG ein neues Konzept für diesen Bereich entwickelt.

Unter der Bezeichnung „Fachmarktzentrum Südertor-Carree“ soll – nach der Beratung verschiedener Vorentwürfe mit der Verwaltung und Wirtschaftsförderung – der Bebauungsplan Nr. 130 den neuen Planungszielen angepasst werden.

Das geplante Objekt sieht eine Verkaufsfläche von 5 bis 6.000 m² vor, davon im Erdgeschossbereich einen Lebensmittelmarkt und im 1. Obergeschoss einen Elektrofachmarkt. Letzterer wird aus dem Komplex westlich Südertor hierher verlegt, so dass dessen Verkaufsfläche neu belegt wird.

Darüber hinaus sollen Flächen für gastronomische Nutzungen und für Büroflächen vorgehalten werden.

Das geplante Fachmarktzentrum Südertor-Carree soll ähnlich dem Cineplex-Trakt einen markanten Kopfbau erhalten, um die Torsituation zur Fußgängerzone Lange Straße am Eingang der künftigen Bahnunterführung zu betonen. Richtung Osten erstreckt sich das Südertor-Carree dann flacher und ist annähernd so groß wie der Baukomplex im Westen.

Die Tiefgarage im westlichen Bereich soll mit der geplanten Tiefgarage im östlichen Bereich durch einen Tunnel unterhalb der Rampe der künftigen Unterführung Südertor verbunden werden. Insgesamt stünden dann ca. 650 Parkplätze zur Verfügung. Darüber hinaus soll zur Erschließung des Elektrofachmarktes ein Parkdeck östlich an das Hauptgebäude angedockt werden. Die Parkdeck-Erdgeschossenebene soll öffentliche Stellplätze, u. a. für Bahnkunden vorhalten.

Die Fassade des markanten Kopfbauwerks mit einer Dachterrasse soll aus rotem Tonziegel in Verbindung mit Aluminium bestehen und insgesamt höherwertiger als am Südertor-West gestaltet werden.

Zur Verwirklichung dieser neuen Plankonzeption soll der Bebauungsplan Nr. 130 geändert werden. Inhaltlich betrifft dies insbesondere:

- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Osten um ca. 25 m,
- die Erweiterung der Flächen für den ruhenden Verkehr – Parkdeck – nach Osten im Mittel um ca. 20 m,
- die Änderung der max. Bauhöhe um ein Vollgeschoss zur Verwirklichung einer Bürofläche von 450 m² im 4. Obergeschoss,
- die Verschiebung der Erschließung von der Konrad-Adenauer-Allee um eine ganze Zufahrtsbreite.

Sollte das Planänderungsverfahren nicht durch den Vorhabenträger durchgeführt werden, so sind auf der Basis des Grundsatzurteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 25. November 2005, die verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten mittels eines städtebaulichen Vertrages auf den Eigentümer umzulegen.

Das Fachmarktzentrum Südertor-Carree wird durch die Projektentwickler vorgestellt.