



## **Niederschrift** **(öffentlicher Teil)**

über die 12. Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom  
13.12.2011

Anwesend:  
siehe Anwesenheitsliste

Vorsitz:  
Peter Mönning

Die Sitzung fand im Ausschusszimmer der Burg Lüdinghausen, Amthaus 14, 59348 Lüdinghausen, statt.

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 20:20 Uhr

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt der Vorsitzende fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschlussfähig ist. Er weist auf die Befangenheitsproblematik hin.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Bebauungsplan Pilgrim-Ziegeleigelände  
Vorlage: FB 3/492/2011
- 1.1. - Tischvorlage - Bebauungsplan "Pilgrim-Ziegeleigelände"  
Vorlage: FB 3/492/2011/1
2. Bebauungsplan "Höckenkamp"  
Vorlage: FB 3/503/2011
3. Regionale 2016: WasserBurgenWelt Lüdinghausen  
Vorlage: FB 3/502/2011
4. Bebauungsplan "Rohrkamp" - Veränderung der Geltungsdauer der Veränderungssperre  
Vorlage: FB 3/504/2011
5. 9. Änderung des Bebauungsplanes "Wieschebrink"  
Vorlage: FB 3/494/2011
6. Berichte
7. Anfragen

Nichtöffentlicher Teil:

8. Berichte
9. Anfragen

Öffentlicher Teil:

**TOP 1) Bebauungsplan Pilgrim-Ziegeleigelände  
Vorlage: FB 3/492/2011**

Herr Thies (Baumschulen Thies) spricht für insgesamt 8 Lüdinghauser Unternehmer mit insgesamt mehr als 100 Mitarbeitern vor und macht einige Anmerkungen zur aktualisierten Auswirkungsanalyse. Man solle die Entscheidung über diesen Tagesordnungspunkt vertagen und keine voreiligen Entscheidungen treffen.

Herr Blick-Weber stellt anhand einer Powerpointpräsentation die städtebaulichen Gründe für das beabsichtigte Vorhaben vor.

Frau Wachs (GMA) stellt das überarbeitete GMA Gutachten vor. Dieses zeige Änderungen hinsichtlich der Sortimente sowie einer Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimente. Man habe die Anregungen der IHK und der Gartenbaubetriebe mit aufgenommen. Die Städte Dülmen und Haltern wurden mit in das Konzept einbezogen. Die Umsätze des Vorhabens würden in 2 Zonen aufgeteilt, Zone 1 Lüdinghausen und Zone 2 die umliegenden Städte. Laut dem Gutachten würde das Vorhaben seinen Umsatz vor allem aus seinem Umland heraus schöpfen. Demnach sei nicht von schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt auszugehen.

Stv. Suttrup fehlt der Vergleich zwischen Investitionssumme zu den vom Betreiber erwarteten Gewinnen. Frau Wachs macht deutlich, dass solche Vergleiche nicht Inhalt der Untersuchung seien und man stattdessen worst-case-Analysen aufstelle.

Stv. Möllmann erkundigt sich, wie man auf so genaue Umverteilungszahlen komme. Frau Wachs teilt mit, dass dieses durch Betrachtung von Sortimentsüberschneidungen geschehe.

SkB Schlütermann erläutert, dass er dieses Projekt zunächst für eine große Chance für die Stadtentwicklung gehalten habe, aufgrund dessen die Verwaltung richtigerweise weitere Untersuchungen eingeleitet und Planungen intensiviert habe. Die Auswirkungsanalyse sei mit den betroffenen Betrieben intensiv diskutiert worden. Sowohl in der CDU Fraktion, den anderen Fraktionen und in der Bevölkerung gab es unterschiedliche Auffassungen zu diesem Vorhaben. Er sehe nun eine zu große Gefahr eines Nebenzentrums. Das aktuelle Gartenartikel- Angebot vor Ort sei auf hohem Niveau und die Nachfrage werde vollkommen befriedigt. Die CDU Fraktion beantrage die Aufhebung des Verfahrens.

Stv. Grundmann teilt mit, dass er das Vorhaben schon von Beginn an kritisch gesehen habe. Man solle kein Subzentrum zwischen Lüdinghausen und Seppenrade schaffen. Außerdem würden zu große Baukörper an dieser Stelle nicht passen. Das Angebot sei bereits groß genug, er sehe keinen weiteren Bedarf. Eine Ansiedlung eines Gartencenters würde nur bestehende Strukturen zerschlagen.

Stv. Kehl ist verwundert über die Haltung der CDU. Es sei das 2. Mal, dass Lüdinghausen Investoren ins Leere laufen lasse. Hierdurch mache man sich uninteressant und unglaubwürdig. Weiterhin bemängelt er, dass die Bereitstellung des Gutachtens zu kurzfristig gewesen sei und das man sich bei diesem Standort ausschließlich auf ein Projekt, in diesem Fall Flora Park, fokussiert habe.

SkB Voss-Uhlenbrock teilt mit, dass die SPD den intensiven Meinungsbildungsprozess begrüße. Das Risiko für Siedlungsentwicklung, Einzelhandel und Verkehr sei zu groß.

Stv. Schwarzenberg stellt fest, dass sich der Investor ein anspruchsvolles Gelände ausgesucht habe, was grundsätzlich sehr begrüßenswert sei. Allerdings sehe er die Wettbewerbs- und Innenstadtauswirkung kritisch. Seiner Meinung nach, sei die Ansiedlung des Darley-Parks ein Fehler gewesen, da hierdurch ein neues Subzentrum entstanden sei.

Beschluss:

Das Verfahren wird aufgehoben.

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	1

**TOP 1.1) - Tischvorlage - Bebauungsplan "Pilgrim-Ziegeleigelände"**

**Vorlage: FB 3/492/2011/1**

**TOP 2) Bebauungsplan "Höckenkamp"**

**Vorlage: FB 3/503/2011**

Ausschussvorsitzender Mönning begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Lang vom Büro Wolters Partner.

Herr Lang stellt das Vorhaben anhand einer Powerpointpräsentation vor. Dieses umfasst die Sicherung der Alleen, der Hofstelle und der Grünstrukturen. Die Erschließung solle mit

Anbindung an den Bestand erfolgen. Herr Lang stellt 2 mögliche Varianten vor, wovon die 1. Variante favorisiert werde. Diese werde die Haupterschließung der Bauflächen durch Anbindung an den Baumschulenweg haben. Die Bebauungsstrukturen sind überwiegend in Nord-Süd Richtung orientiert und werden unter städtebaulichen Gesichtspunkten die optimale Ausnutzung solarenergetischer Potenziale ermöglichen. Durch die gegebene Parzellentiefe bestehe die Möglichkeit einer flexiblen Einteilung der Grundstücksgrößen für Einzel- sowie Doppelhäuser. Der Grünzug biete genug Raum für die Naherholung und die Aufnahme eines Kinderspielplatzes. Das Vorhaben solle in 2 Bauabschnitten erfolgen.

Stv. Suttrup begrüßt die für ihn logische Weiterentwicklung des Baugebiets Rott. Allerdings sehe er die verkehrliche Situation etwas problematisch. Er erkundigt sich, ob es möglich sei, den Baustellenverkehr über den Baumschulenweg zu lenken oder eventuell eine Anbindung an die Hiddingseler Straße/B235 zu bekommen. Er schlägt vor, zuerst den südwestlichen Bereich auszubauen.

Stv. Kehl erkundigt sich nach der Breite des Grünstreifens. Herr Lang teilt mit, dass dieser ca. 25 – 30 m breit werde.

Stv. Grundmann sieht keinen Bedarf an neuen Einzel- und Doppelhäusern, da die Bevölkerung stagniere. Außerdem gebe es immer mehr Bedarf an altengerechten Wohnungen. Man müsse ebenfalls beachten, dass man nur noch begrenzt Flächen habe und man damit sorgsam umgehen sollte. Energetisch sei das Vorhaben gut. Herr Gantefort teilt mit, dass durchaus erheblicher Bedarf an Einfamilien- und Doppelhäuser bestehe, was man auch im Rahmen der Regionalplanaufstellung sehen könne.

SkB Tewes geht davon aus, dass Nachfrage da sein werde. Es seien 2 qualitätvolle Entwürfe und man könne mit beiden sehr gut leben. Er bevorzuge allerdings auch die 1. Variante. Beide Varianten haben aber den Nachteil der westlich durchlaufenden Straße Richtung Norden. Diese müsse für den Durchgangsverkehr unattraktiv gestaltet werden. Den Radweg am Baumschulenweg solle man als Bestandteil des Bebauungsplanes festsetzen. Weiterhin erkundigt er sich nach dem Regenrückhaltebecken. Herr Gantefort teilt mit, dass der Standort noch nicht feststehe. Die Rückhaltung erfolge vor Einleitung in den Westruper Bach.

Stv. Wischnewski spricht sich für ein generationsübergreifendes Wohnen in jedem Wohngebiet aus. Weiterhin solle man in Zukunft Preisnachlässe bei Erwerb eines Grundstücks für energetisches Bauen bekommen.

Stv. Schäfer fände das generationsübergreifende Wohnen in der 2. Variante besser und bejaht den Bedarf. Die städtebauliche Lage sei allerdings an diesem Standort für generationsübergreifendes Wohnen zu abseitig.

SkB Voss-Uhlenbrock erkundigt sich nach dem geplanten Zeitraum für die Bauabschnitte. Herr Gantefort teilt mit, dass dieser nachfrageabhängig sei. Eventuell wird der erste Bauabschnitt bereits 2012 und 2013 erfolgen.

#### Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der Variante 1 einen Bebauungsplan-Vorentwurf "Höckenkamp" zu erstellen und für ihn das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB, sowie das Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen. Hierzu soll zuvor auch eine Bürgerversammlung stattfinden.

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	2
Enthaltungen:	0

**TOP 3) Regionale 2016: WasserBurgenWelt Lüdinghausen**  
**Vorlage: FB 3/502/2011**

Stv. Schäfer erkundigt sich nach den finanziellen Auswirkungen für die Projektstudie. Bürgermeister Borgmann teilt mit, dass diese zum jetzigen Zeitpunkt verlässlich nicht beziffert werden könnten. Die FDP stimmt dem Beschlussvorschlag unter einem Finanzierungsvorbehalt zu.

SkB Tewes begrüßt das Projekt, welches bislang große Zustimmung gefunden habe, allerdings müsse man den Schwerpunkt auf den Landschaftsraum legen.

Stv. Wischnewski begrüßt ebenfalls das Projekt. Sie könne sich jedoch nicht vorstellen, dass bis jetzt keine Kosten kalkuliert seien. Herr Gantefort teilt mit, dass im nächsten APS am 23.02.2012 berichtet werde, welche Kosten bei Abgabe der Projektstudie zum 20.01.2012 angesetzt wurden.

Stv. Grundmann sieht in diesem Projekt eine große Chance. Schon die Minimallösung wäre ein Gewinn für Lüdinghausen.

Stv. Tüns regt an, bei guten Ideen eventuell auch Sponsoren anzuwerben.

SkB Voss-Uhlenbrock betont, dass die Stadt in einem regionalen Wettbewerb stehe. Zunächst müsse sie die nächste Qualifizierungsstufe erreichen, dann könne man über Kosten diskutieren.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Verwaltung des Kreises Coesfeld eine Projektstudie für das Regionale 2016-Projekt „WasserBurgenWelt“ zu erstellen und bis zum 20.01.2012 bei der Regionale 2016-Agentur GmbH für die Teilnahme am weiteren Qualifizierungsverfahren (von Stufe C auf Stufe B) einzureichen.

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

**TOP 4) Bebauungsplan "Rohrkamp" - Veränderung der Geltungsdauer der Veränderungssperre**  
**Vorlage: FB 3/504/2011**

Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen zu beschließen, die zur Sicherung der Planung für den Bebauungsplan-Aufstellungsbereich „Rohrkamp“ erlassene Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BauGB um ein weiteres Jahr zu verlängern.

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

**TOP 5) 9. Änderung des Bebauungsplanes "Wieschebrink"**  
**Vorlage: FB 3/494/2011**

Beschluss:

Für die 9. Änderung des Bebauungsplans „Wieschebrink“ soll ein Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB eingeleitet werden. Für dieses Verfahren wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Sofern keine Anregungen auch von den zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange vorgetragen werden, wird dem Rat empfohlen, die 9. Änderung des Bebauungsplanes "Wieschebrink " gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung zur Änderung zu beschließen.

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

**TOP 6) Berichte**  
 - keine -

**TOP 7) Anfragen**

Stv. Grundmann erkundigt sich nach der Baumversetzung/-fällung am Maggi Kreisverkehr und der Neupflanzung. Herr Borgmann teilt mit, dass diese Frage bereits im BVBU geklärt worden sei. Geschädigte Bäume wurden gefällt, die anderen verpflanzt.

Stv. Schwarzenberg erkundigt sich nach dem Stand des Projektes Umbau „Borg“. Herr Gantefort teilt mit, dass dieses aktuell in die Entwurfsplanung gehe.

Stv. Schnittker erkundigt sich nach der Fällung eines großen Baumes am Telgengarten. Herr Mönning berichtet, dass diese auf einem Privatgrundstück stattgefunden habe.

Beschluss:

---

Peter Mönning  
Vorsitzende/r

---

Michael Drees  
Schriftführer/in

## Anwesenheitsliste

### zur 12. Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung

### der Stadt Lüdinghausen am 13.12.2011

#### anwesend:

#### Bürgermeister

Borgmann, Richard Bürgermeister	
------------------------------------	--

#### CDU-Fraktion

Ernst, Wolfram	
Höring, Volker	
Horstmann, Heinrich	
Möllmann, Bernhard	
Schlütermann, Christoph	nicht: TOP 3 - 9
Schnittker, Alois	
Suttrup, Thomas	
Tüns, Dieter	
Waldt, Klaus-Dieter Dr.	Vertretung für Herrn Wolfgang Schweer

#### SPD-Fraktion

Breuer, Herbert	Vertretung für Herrn Michael Spiekermann-Blankertz
Tewes, Bernhard	
Voss-Uhlenbrock, Hubertus	

#### Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Grundmann, Eckart	
Mönning, Peter	

#### UWG-Fraktion

Kehl, Markus	
Wischnewski, Susanne	
Wischnewski, Wolfgang Dr.	Vertretung für Herrn Josef Wannigmann

#### FDP-Fraktion

Schäfer, Gregor	
Schwarzenberg, Heribert	Vertretung für Frau Rebekka Worok

**von der Verwaltung**

Blick-Weber, Matthias	
Drees, Michael	
Gantefort, Markus	

**Entschuldigt:****CDU-Fraktion**

Schweer, Wolfgang	
-------------------	--

**SPD-Fraktion**

Spiekermann-Blankertz, Michael	
-----------------------------------	--

**UWG-Fraktion**

Wannigmann, Josef	
-------------------	--

**FDP-Fraktion**

Worok, Rebekka	
----------------	--