



Niederschrift **(öffentlicher Teil)**

über die 16. Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom
25.09.2012

Anwesend:
siehe Anwesenheitsliste

Vorsitz:
Peter Mönning

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

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 20:25 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. Bestellung zum Schriftführer
Vorlage: FB 3/650/2012
2. Bebauungsplan "Höckenkamp-Süd" - Verkehrsanbindung
Vorlage: FB 3/613/2012
3. vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steuerhotel an der Borg"
Vorlage: FB 3/615/2012
4. Bebauungsplan "Stadtfeld II", Antrag des Vereins LebensArt auf eine Änderung
Vorlage: FB 3/633/2012
- 4.1. Bebauungsplan "Stadtfeld II" Antrag des Vereins LebensArt auf eine Änderung -
ergänzende Sitzungsvorlage-
Vorlage: FB 3/633/2012/1
5. Bürgerantrag zur Beteiligung am LEADER bzw. Aufstellung eines ILEK
Vorlage: FB 3/631/2012
6. Bebauungsplan "Wieschebrink" - 11. Änderung
Vorlage: FB 3/551/2012
7. Bebauungsplan "Rohrkamp"
Vorlage: FB 3/572/2012
8. Bebauungsplan "Große Busch - Wolfsbieke" - Antrag auf eine 1. Änderung
Vorlage: FB 3/614/2012
9. Berichte
10. Anfragen

Nichtöffentlicher Teil:

11. Berichte
12. Anfragen

Öffentlicher Teil:

TOP 1) Bestellung zum Schriftführer
Vorlage: FB 3/650/2012

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung bestellt für die auszufertigenden Niederschriften über die im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung gefassten Beschlüsse

- als 2. stellv. Schriftführerin

Frau Julia Krabbe

- einstimmig -

TOP 2) Bebauungsplan "Höckenkamp-Süd" - Verkehrsanbindung

Vorlage: FB 3/613/2012

Vor dem Tagesordnungspunkt erklärt sich Stv. Holz als befangen.

Herr Blick-Weber stellt zunächst ausführlich die verschiedenen Varianten und Bausteine der möglichen Verkehrsanbindung vor und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

SkB. Tewes bemängelt die Beschränkung auf eine einzige Zuwegung zum Baugebiet, da hiermit Engpässe in Kauf genommen werden. Ferner weist er darauf hin, dass zwar die verkehrliche Anbindung an das neue Baugebiet erarbeitet wurde, jedoch die verkehrlichen Regelungen innerhalb des Gebietes noch einige Fragen offen lassen.

Stv. Möllmann betont, dass die Verbindung zur Stadtfeldstraße gleich mit Beginn der Erschließung den Verkehr insgesamt entlasten werde.

SkB. Schlütermann weist darauf hin, dass nicht alle Straßen gleichzeitig gebaut und ans Netz genommen werden. Vermutlich werden erst nach zehn Jahren die Bauarbeiten abgeschlossen sein. In diesem Zeitraum sei es wichtig, den Kontakt zu den Bürgern zu halten.

Stv. Schäfer erkundigt sich, ob eine zweite Querung des Grünstreifens zur verkehrlichen Anbindung als geeignet erscheint.

Stv. Wischniewski entgegnet, dass der Grünstreifen für eine evtl. Ansiedlung eines Spielplatzes möglichst unangetastet bleiben soll.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass fraktionsübergreifend Einigkeit darüber herrscht, dass das Baugebiet zentral über eine Zuwegung an den Baumschulenweg angebunden werden soll.

Eine Verbindung nach Nordwesten auf die Stadtfeldstraße soll bereits mit Start der Erschließungsarbeiten angelegt werden.

Bis dort soll auch der Radweg entlang der Stadtfeldstraße fortgeführt werden.

Zudem soll die Verkehrsanbindung Brucknerstraße im Wohngebiet Rott bis zum Ende der Bauarbeiten im Gebiet Höckenkamp-Süd abgebunden bleiben.

Eine Verbindung in Richtung B 235 soll im Bereich der VVG erfolgen.

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Höckenkamp-Süd“ einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB auf Grundlage der von der Verwaltung empfohlenen verkehrlichen Anbindung inklusive der sofortigen Anbindung an die Stadtfeldstraße (3), dem verkehrsberuhigten Ausbau des Baumschulenwegs (7) und der erst im Anschluss an Höckenkamp-Nord anzugehenden Ausbau der Stadtfeldstraße (8) zu beschließen.

- einstimmig -

TOP 3) vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steuerhotel an der Borg"

Vorlage: FB 3/615/2012

Architekt Prof. Spital-Frenking stellt dem Ausschuss die modifizierten Pläne des Hotels an der Borg vor und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

Entgegen bisheriger Planung wird es eine weitere Tiefgarage geben, da auf dem Gelände zusätzlicher Bodenaushub erforderlich wird. So werde die Chance genutzt, Parkflächen unterirdisch vorzuhalten, so der Architekt.

32 zusätzliche Stellplätze sollen somit für das Hotel entstehen.

Im nördlichen Teil des Areals wird es auf einer sog. „Split-Level-Anordnung“ Raum für 49 Fahrzeuge geben. Eine weitere Tiefgarage kann 20 Autos aufnehmen.

Die Parkpalette, so Spital-Frenking, sei hinter dem Hotelgebäude verborgen und vom Straßenraum aus nicht einsehbar.

Insgesamt begrüßen die Ausschussmitglieder die Planungen für das neue Hotel.

Der Standort, so SkB. Schlütermann, sei eine der wichtigsten zu schließenden Baulücken im Stadtgebiet. Er bittet darum, dass der Ausschuss eine schriftliche Stellungnahme des Gestaltungsbeirates erhält.

Vorsitzender Mönning hinterfragt, ob eine Parkplatznutzung für die Allgemeinheit dort sinnvoll sei.

Architekt Prof. Spital-Frenking erklärt, dass die Parkflächen nicht nur für Gäste des Hotels zur Verfügung gestellt werden sollen, sondern auch der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden können.

Stv. Schäfer begrüßt diese Entwicklung, denn weitere öffentliche Parkflächen an dieser Stelle können dazu beitragen die Münsterstraße zu beleben und attraktiver zu gestalten.

Ferner erkundigt sich Stv. Schäfer über eine mögliche Brücke über die Steuer auf der Rückseite des Hotels. Prof. Spital-Frenking erläutert, dass der Wunsch nach einer Querung ist, nicht nur um die Bewirtschaftung des Restaurants zu fördern.

Bürgermeister Borgmann ergänzt, dass im Rahmen der Regionale 2016 diese Querung thematisiert wird.

Stv. Wischnewski erkundigt sich nach der genauen Nutzung der geplanten Appartements.

Prof. Spital-Frenking erläutert, dass es sich bei den Appartements auch um längerfristige mietbare Objekte handle, die zum Beispiel als Montage- oder Ferienwohnung genutzt werden können. Eine dauerhafte Vermietung sei allerdings nicht erwünscht. Dies solle in dem Durchführungsvertrag mit aufgenommen werden.

SkB. Voss-Uhlenbrock begrüßt das Projekt ebenfalls. Jedoch fordert er die Verwaltung auf, die weitere Entwicklung des Gesamtgebietes und eine Marktanalyse für Hotels und Ferienwohnungen im Stadtgebiet im nächsten APS vorzustellen (s. Beschlussergänzungen 3a und 3b).

Weitere Anregungen der Ausschussmitglieder zur äußerlichen Gestaltung (z.B. Fenstergliederung in den Obergeschossen, Fensterfront im Erdgeschoss) des Hotels nimmt Prof. Spital-Frenking gerne an und wird diese bis zur nächsten Vorstellung in seine Planungen einpflegen.

Stv. Dr. Wischnewski fragt nach, ob der Baumbestand erhalten bleibt.

Prof. Spital-Frenking betont, dass es ihm wichtig sei, alle Bäume zu erhalten. Die bisherigen Planungen stehen dem nicht im Weg. Es kann jedoch sein, dass 1-2 Bäume entfernt werden müssen.

I. Beschlussvorschlag:

1. Dem Rat wird empfohlen, den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Steuerhotel an der Borg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich zu treffen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des aufgezeigten Vorentwurfes das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB mit Bürgerinformationsveranstaltung sowie das Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB (Behördenbeteiligung) durchzuführen.
- 3a. Der Wirtschaftsförderer der Stadt wird beauftragt, für die nächste Sitzung des APS die Perspektive und Marktentwicklung für Hotels und Ferienwohnungen in Lüdinghausen vorzustellen.
- 3b. Die Verwaltung wird beauftragt, die städtebauliche Entwicklung in dem näheren Umfeld im nächsten Ausschuss vorzustellen.

Zu 1. und 2. – einstimmig –

Zu 3a und 3b:

Ja: 2

Nein: 10

Enthaltung: 4

TOP 4) Bebauungsplan "Stadtfeld II", Antrag des Vereins LebensArt auf eine Änderung Vorlage: FB 3/633/2012

TOP 4.1) Bebauungsplan "Stadtfeld II" Antrag des Vereins LebensArt auf eine Änderung - ergänzende Sitzungsvorlage- Vorlage: FB 3/633/2012/1

Architektin Sabine Scherra stellt das geplante Projekt vor.

Vereinsvorsitzende Frau Meyer zum Alten Borgloh erläutert ergänzend die Konzeption des generationsübergreifenden Wohnens.

Herr Blick-Weber erläutert das Ergebnis der Gespräche mit dem Kreis Coesfeld und die sich daraus ergebenden Änderungen.

Alle Fraktionen befürworten die Umsetzung.

Stv. Schlütermann fordert, dass bei einem Scheitern des Projekts sichergestellt sein muss, dass der Kaufvertrag für das Grundstück rückabgewickelt werden kann. Er betont, dass die Änderung deutlich ist und bei einem Scheitern des Vereins der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden muss.

SkB. Tewes steht dem Projekt wohlwollend gegenüber. Auch sei der neue Standort gegenüber dem ursprünglichen Standort an der alten Gärtnerei Kortmann besser. Er befürchtet jedoch, dass die langfristige Bewirtschaftung des Gebäudes durch einen Verein schwierig sein kann.

Bürgermeister Borgmann erklärt, dass nach dem Ratsbeschluss die Gespräche mit dem Vertragspartner Wohnbau Lünen aufgenommen werden.

I. Beschlussvorschlag:

1. Dem Rat wird empfohlen, den Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu treffen.
2. Die Verwaltung wird – vorbehaltlich des Beschlusses zu 1. – beauftragt, auf Grundlage des aufgezeigten Vorentwurfes das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Sofern keine Anregungen auch von den zu beteiligten Trägern öffentlicher Belange vorgetragen werden, wird dem Rat empfohlen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld II“ gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung zur Änderung zu beschließen.

- einstimmig -

TOP 5) Bürgerantrag zur Beteiligung am LEADER bzw. Aufstellung eines ILEK**Vorlage: FB 3/631/2012**

Herr Blick-Weber erläutert den Sachverhalt.

Der Antragsteller ergänzt diese Ausführungen und verdeutlicht, wie wichtig es für Bewohner des Außenbereiches ist, an Fördermittel zu kommen, um die Geschichte der Stadt erhalten und begreifbar machen zu können. Er beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

Fraktionsübergreifend besteht Einigkeit darüber, sich hinsichtlich der LEADER-Konzeption weiter informieren zu müssen.

Stv. Holz lobt das Engagement der privaten Initiatoren. Auch er unterstreicht die Notwendigkeit der Fördergelder, die in umliegenden Kommunen bereits nutzbar sind.

Stv. Schäfer regt an, ob ein Vertreter einer ILEK-Kommune die Erfahrungen zu Aufwand und Nutzen einer ILEK-Erstellung aufzeigen könne.

Bürgermeister Borgmann erklärt, dass er bereits im Gespräch mit den Nordkreiskommunen steht.

SkB. Voss-Uhlenbrock erkundigt sich danach, ob die Fördermittel nur für Private, oder auch seitens der Stadt abrufbar sind. Er befürchtet, dass die Fördermittel für stadteigene Projekte den Privaten vorgezogen werden.

Stv. Dr. Wischnewski ist der Meinung, dass das Projekt dennoch gefördert werden soll, denn ohne die Privaten gäbe es viele Denkmäler in Lüdinghausen nicht mehr. Ferner fordert er die Verwaltung auf, aufzulisten welche Fördertöpfe es für Private und die Stadt gebe, da viele dieser Fördermöglichkeiten wohlmöglich nicht bekannt oder nicht genutzt werden.

I. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Nachbarkommunen die Bereitschaft sowie inhaltliche Gemeinsamkeiten für die Erstellung eines ILEK abzuklären sowie Informationen über mögliche Fördermittel sowie einer Kosten- und Aufwandsschätzung zur Erarbeitung einzuholen und in der nächsten Sitzung des APS aufzuzeigen.

- einstimmig -

TOP 6) Bebauungsplan "Wieschebrink" - 11. Änderung

Vorlage: FB 3/551/2012

Herr Blick-Weber erläutert den Sachverhalt und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

Fraktionsübergreifend wird die Entwicklung begrüßt.

Stv. Schlütermann unterstreicht, dass Lüdinghausen aus Wettbewerbsgründen eine Tankstelle im unteren Preissegment benötige. Die Nachbarschaft zur Shell stelle aus seiner Sicht kein Problem dar.

Stv. Möller erkundigt sich nach der verkehrlichen Anbindung des Grundstückes.

Herr Blick-Weber erklärt, dass ein Gutachten die Unbedenklichkeit der verkehrlichen Anbindung des Areals signalisiert hat, was in der Detailgestaltung jedoch noch aufgezeigt werden müsse.

Stv. Wischnewski erinnert daran, dass noch vor knapp zwei Jahren die Jet-Ansiedlung an der Ecke Rohrkamp/Seppenrader Straße gescheitert sei.

Stv. Tüns erklärt, dass dort die verkehrliche Situation völlig ungeeignet gewesen sei.

Stv. Tewes erklärt, dass die Ansiedlung der Jet-Tankstelle wie auch die Umsiedlung des Reifenhandels an diesen Standort zwingend miteinander verknüpft werden soll.

Vorsitzender Mönning erinnert daran, dass seinerzeit mit Absicht Sortiments- und Größenbeschränkungen zum Einzelhandel in Tankstellen festgesetzt worden sind, daher solle nun eine strenge Sortimentsbegrenzung erfolgen, die nur im Positiven aufgelistet zeigt, was überhaupt zulässig ist. Zudem sei die Sicherstellung der Verlegung des Reifenhandels Voraussetzung, dass die B-Planänderung eingeleitet werde.

Herr Blick-Weber erläutert, dass auch bei dieser Planung eine Sortimentsvorgabe vorgesehen ist, diese aber mit den Investoren abgestimmt werde.

I. Beschlussvorschlag:

1. Dem Rat wird empfohlen, den Beschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich zu treffen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des aufgezeigten Vorentwurfes das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie das Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB (Behördenbeteiligung) durchzuführen.

- einstimmig -

TOP 7) Bebauungsplan "Rohrkamp"**Vorlage: FB 3/572/2012**

Stv. Holz erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt als befangen.

Herr Blick-Weber stellt die Planungen vor, erklärt die Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen zu beschließen, dass eine erneute Offenlage des gemäß der bislang erfolgten Abwägungen und der gutachterlichen Aussagen zur Lärmproblematik zu überarbeitenden Bebauungsplanentwurfs durchgeführt wird.

- einstimmig -

TOP 8) Bebauungsplan "Große Busch - Wolfsbieke" - Antrag auf eine 1. Änderung**Vorlage: FB 3/614/2012**

Herr Bick-Weber stellt die vorgesehenen Änderungen vor und beantwortet Fragen der Ausschussmitglieder.

Stv. Holz weist auf mögliche Probleme mit Anliegern hin.

Stv. Wischnewski regt an, das Baufenster möglichst klein zu halten, um ggfs. nachträgliche Erweiterungen zu verhindern.

Fraktionsübergreifend besteht Einigkeit darin, dass das Vorhaben grundsätzlich zu begrüßen, aber auch dass das vorhandene Naturdenkmal zu schützen ist. Die Bebauung/Erweiterung wird unterstützt, jedoch auch im Hinblick auch die Belange der Anwohner zu sehen sei.

I. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Behörden gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Große busch- Wolfsbieke" einzuleiten.

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	1
Enthaltungen:	2

TOP 9) Berichte
s. Anlage

TOP 10) Anfragen
Fehlanzeige

Peter Mönning
Vorsitzende/r

Julia Krabbe
Schriftführer/in

Anwesenheitsliste

zur 16. Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung

der Stadt Lüdinghausen am 25.09.2012

anwesend:

Bürgermeister

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

CDU-Fraktion

Holz, Anton	ohne Top 1 und 6
Horstmann, Heinrich	
Möllmann, Bernhard	
Schlütermann, Christoph	
Schnittker, Alois	
Suttrup, Thomas	
Tüns, Dieter	ab Top 2
Waldt, Klaus-Dieter Dr.	bis Top 4

SPD-Fraktion

Tewes, Bernhard	
Voss-Uhlenbrock, Hubertus	

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Bölke, Gustav	
Möller, Norbert	
Mönning, Peter	

UWG-Fraktion

Wannigmann, Josef	bis Top 2
Wischnewski, Susanne	
Wischnewski, Wolfgang Dr.	

FDP-Fraktion

Schäfer, Gregor	bis Top 5
Worok, Rebekka	bis Top 6

von der Verwaltung

Blick-Weber, Matthias	
Krabbe, Julia	

Gäste

Scherra, Sabine	zu Top 3
Spital-Frenking, Oskar Prof.	zu Top 2

Entschuldigt:**CDU-Fraktion**

Ernst, Wolfram	
Höring, Volker	
Schweer, Wolfgang	

SPD-Fraktion

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

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Fohrmann-Schwerter, Ulrich	
Grundmann, Eckart	

UWG-Fraktion

Kehl, Markus	
--------------	--