



Niederschrift **(öffentlicher Teil)**

über die 17. Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom
11.12.2012

Anwesend:
siehe Anwesenheitsliste

Vorsitz:
Peter Mönning

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

Beginn: 18:05 Uhr
Ende: 21:30 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 zur Schriftführerin
Vorlage: FB 3/697/2012
2. Regionale-Projekt "SteuerLeben"
Vorlage: FB 3/703/2012
3. vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steuerhotel an der Borg"
Vorlage: FB 3/699/2012
- 3.1. vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steuerhotel an der Borg" - Tischvorlage -
Vorlage: FB 3/722/2012
4. Bebauungsplan "Valve-Südwest" 1. Änderung
Vorlage: FB 3/700/2012
5. Bebauungsplan "Stadtfeld II", 6. Änderung
Vorlage: FB 3/698/2012
6. Bebauungsplan "Wieschebrink", 10. Änderung
Vorlage: FB 3/701/2012
7. Bebauungsplan Rohrkamp
Vorlage: FB 3/689/2012
- 7.1. Bebauungsplan Rohrkamp - Tischvorlage -
Vorlage: FB 3/721/2012
8. Entwicklungsmöglichkeiten ehemalige Tongrube Pilgrim - Antrag der SPD-Fraktion
Vorlage: FB 3/705/2012
- 8.1. Entwicklungsmöglichkeiten ehemalige Tongrube Pilgrim - Antrag der SPD-Fraktion -
ergänzende Sitzungsvorlage-
Vorlage: FB 3/705/2012/1
9. Bebauungsplan Feldbrand-Nord - Antrag auf Änderung
Vorlage: FB 3/669/2012
10. Berichte
11. Anfragen

Öffentlicher Teil:

Stv. Möllmann macht darauf aufmerksam, dass zum Thema „Verkehrsanbindung Stadtfeldstraße“ des Bebauungsplan „Höckenkamp-Süd“ ein Missverständnis vorliege. Es gäbe einen Widerspruch zwischen dem Beschluss des APS vom 25.09.2012 und dem Ratsbeschluss vom 04.10.2012. Der Beschluss des APS sehe die nordwestliche Anbindung an die Stadtfeldstraße vor, der Ratsbeschluss dagegen nicht.

Bürgermeister Borgmann teilt mit, dass ein Missverständnis in der Ratssitzung vorlag. Das Ergebnis der APS-Sitzung vom 25.09.2012 werde in der nachfolgenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes (wahrscheinlich Anfang / Mitte Januar 2013) wie besprochen umgesetzt.

TOP 1) Bestellung zur Schriftführerin
Vorlage: FB 3/697/2012

Beschluss:

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

- als 1. Schriftführerin

Frau Martina Bendler

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

TOP 2) Regionale-Projekt "SteuerLeben"
Vorlage: FB 3/703/2012

Herr Koenzen vom gleichnamigen Ingenieurbüro, welches mit der Koordination des Projektes beauftragt ist, stellt anhand einer Präsentation (siehe beigefügte Anlage) einen Überblick der 1. Qualifizierungsstufe zum Thema WasserWege – SteuerLeben für die Regionale 2016 vor.

Unter anderem wurde hervorgehoben, dass Projekte immer gesamtheitlich und verwaltungsgrenzenübergreifend betrachtet werden müssen, hierzu wurden auch die Schnittstellen der einzelnen Kommunen aufgezeigt. In diesem Zuge ist auch die Schaffung eines „Wasser-Bewusstseins“ sowie eine Sensibilisierung zum Thema Wasser/Wasserkreislauf Ziel führend. Die Präsentation zeigt verschiedenliche Projektideen, wie beispielsweise die Ausgestaltung von Flusslandschaften, naturnahe Ufer/Auengestaltung, Einbindung von Staustufen, Entwicklungsmöglichkeiten von Freiraumflächen, Einbindung in das Fahrradwegenetz etc.

Im Anschluss stellte Herr Brüning als Vertreter der Seppenrader Arbeitsgruppe „Quellen und Siepen“ die im vergangenen Jahr erfolgten Aktivitäten vor. Durch die genannten Maßnahmen wird versucht, das Thema als Bürgerprojekt durchzuführen:

- Erstellung Info-Flyer
- Vorträge im Heimathaus
- Fahrradexkursion
- Workshops in Zusammenarbeit mit der Uni Münster
- Zusammenarbeit mit dem beauftragten Ingenieurbüro Dr. Koentzen sowie dem zuständigen Mitarbeiter der Abteilung Umweltstelle/Grünflächen der Stadt Lüdinghausen.

Die Ergebnisse der Maßnahmen wurden gesammelt und ausgewertet. Hierbei stellte sich u.a. heraus, dass der Quellhorizont in Seppenrade bei 100 m ü. NN liegt. Hier könnte man Rundwanderwege ausarbeiten, der die Quellen und Sieben erfahrbar und erlebbar macht. Herr Brüning sieht auf Grund der Ergebnisse den 1. Entwicklungsschwerpunkt in der grundsätzlichen Förderung der Quellen und Siepen. Diese sind geologische Besonderheiten und prägend für die Landschaft. Somit sind sie für Seppenrade für die landwirtschaftliche und touristische Entwicklung von hoher Bedeutung und dienen zudem auch als Wasser-Zulieferer.

Als 2. Entwicklungsschwerpunkt sieht er die naturnahe Regeneration des Quellbaches „Flaßbieke“, ein 3. Entwicklungsschwerpunkt könnte die touristische Entwicklung des Wolfsschluchtgeländes, insbesondere der Teiche die am unteren Ende der Schlucht liegen, sein. Hier wurden im Vorfeld schon Gespräche mit den Vertretern des im nahen Umfeld liegenden Kindergartens, der Grundschule sowie des anliegenden Seniorenheims geführt. Auch seitens der genannten Ansprechpartner wird hier ein Entwicklungspotential gesehen.

Herr Blick-Weber zeigt auf, dass sich Schnittstellen des Projektes „SteuerLeben“ mit dem Projekt „WasserBurgenWelten“ ergeben, die z.B. ökologische Aufwertungsmaßnahmen betreffen.

Beschluss:

Der Ausschuss begrüßt das bislang erarbeitete Konzept. Die Verwaltung wird beauftragt, weiterhin gemeinsam mit den weiteren beteiligten Planungsträgern eine Projektstudie für das Regionale 2016-Projekt „SteuerLeben“ zu erstellen, die bei der Regionale 2016-Agentur GmbH für die Teilnahme am weiteren Qualifizierungsverfahren eingereicht werden soll.

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

TOP 3) vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steuerhotel an der Borg"

Vorlage: FB 3/699/2012

TOP 3.1) vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steuerhotel an der Borg" -

Tischvorlage -

Vorlage: FB 3/722/2012

Der Vorsitzende Herr Mönning begrüßt den Architekten Prof. Spital-Frenking sowie Herrn Lang vom Büro Wolters Partner.

Herr Mönning weist zu diesem Tagesordnungspunkt auf die Tischvorlage von Prof. Pesch hin.

Herr Blick-Weber stellt den Stand der Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan vor und weist darauf hin, dass am 20. November 2012 eine Informationsveranstaltung im Kapitelsaal der Burg stattgefunden hat, dessen Niederschrift der Vorlage beigelegt war.

Herr Spital-Frenking stellt den Stand des Projektes vor. Im Hinblick auf die Dachaufbauten sieht die derzeitige Planung vor, dass 3 der Dachaufbauten straßenseitig und 2 Dachaufbauten steverseitig geplant sind. Damit wird ein massiges Erscheinungsbild zur Steverseite hin vermieden. Des Weiteren wurde auf Grund von Gesprächen mit dem angrenzenden Nachbarn (Borg 24) der Radius der Tiefgarageneinfahrt verkleinert und die Einfahrt eingehaust. Die Grundrisse der Gebäude wurden gegenüber der erstmaligen Vorstellung des Projektes nur unwesentlich geändert. Es ist weiterhin geplant, den Gastronomiebereich unabhängig vom Hotelbetrieb zu führen.

Stv. Grundmann sieht die Tiefgaragenzufahrt als problematisch hinsichtlich der Geräuschmissionen. Er schlägt vor, beide Tiefgaragen zu verbinden und mit nur einer Ausfahrt, die mittiger (zwischen den beiden Gebäudekomplexen) auf dem Grundstück liegt, zu realisieren.

Herr Spital-Frenking teilt mit, dass diese Variante schon überdacht worden ist, der Investor diesen Vorschlag aber wegen der Aufschwemmungsgefahr nicht weiter verfolgen wird. Bei

einer Zusammenlegung und somit Vergrößerung der Tiefgarage besteht zudem die Gefahr, dass der Grundwasserfluss gestört werden könnte. Die Trennung der Tiefgaragen steht auch im Zusammenhang mit einer eindeutigen Zuordnung der Stellplätze zum Gebäude. Für jede Tiefgarage sollen gesonderte Zugangsberechtigungen eingerichtet werden.

SkB Bölke teilt mit, dass er die Tiefgaragenzufahrt in dieser Ausführung nicht attraktiv findet und ebenfalls eine einzelne Zufahrt zu einer gesamten Tiefgarage begrüßen würde. Er hinterfragt, ob eine Verlegung der Zufahrt in das danebenliegend geplante Gebäude möglich ist.

Herr Spital-Frenking erklärt, dass die jetzige geplante Zufahrtssituation gestalterisch sicherlich aufgewertet werden kann. Man ist bemüht, die geplante Einhausung attraktiv und geräuschimmissionsgerecht zu gestalten. Zur optischen Einbindung könnte man straßenseitig eine zusätzliche Mauer erstellen, die in der Ausführung die Klinkermauerung des Hauptgebäudes aufgreift. Das gesamte Bauvorhaben soll zeitgleich realisiert werden.

SkB Schlütermann stellt fest, dass der heutige Stand der Planungen schon sehr konkret und ein großer Teil der Vorschläge aus den Vorgesprächen berücksichtigt worden ist. So sind beispielsweise die „Bullaugen“ weggefallen, die Gebäude stehen nun optisch „auf den Füßen“. Eine Verdrehung der Baukörper ist nicht vollzogen worden; Hintergrund ist hierbei der Erhalt der geplanten Stellplätze.

Herr Spital-Frenking informiert darüber, dass eine Verdrehung der Gebäude nicht nur ein Entfallen der Stellplätze zur Folge gehabt hätte, sondern dass auch ein Teil des Baumbestandes hätte weichen müssen. Die jetzige Lage ist städtebaulich gesehen den umliegenden Gebäudefluchten angepasst und unterstreicht den großzügig offen gelassenen Bereich zwischen den beiden geplanten Gebäuden zur Stever hin.

SkB Schlütermann greift das Thema der gewählten Dachlandschaft der Gebäude auf. Er hält die asymmetrische Form für Lüdinghausen sehr untypisch und hinterfragt, ob man über eine Änderung noch mal nachdenken kann.

Herr Spital-Frenking erläutert, dass die gewählte Dachform ein einprägsames Merkzeichen für das Hotel ist und ihm einen besonderen Charakter gibt. Das Hotel soll einen gewissen Qualitätsanspruch und auch ein außergewöhnliches Erscheinungsbild haben. Aus diesem Grund sollte darauf nicht verzichtet werden. Außerdem ist die Dachform in der Gaststätten/Hotel-Szene aktuell sehr verbreitet. Für die Bewohner von Lüdinghausen wäre es sicherlich erst mal ein neues Bild, woran man sich aber schnell gewöhnen wird.

Stv Suttrup ergänzt, dass die Firma Darley auch schon diese Dachform hat und sie somit nicht ganz unbekannt in Lüdinghausen ist. Des Weiteren merkt er an, dass das Grundstück mit der geplanten Bebauung flächenmäßig zu sehr ausgereizt wird. In den vorgestellten Plänen ist zurzeit keine Bemaßung für Flächen und insbesondere der Höhen zu ersehen. Er bittet darum, diese Angaben im Protokoll als Anlage beizufügen, damit man eine Vorstellung über die Größenverhältnisse erhält (siehe Anlage). Er könnte sich vorstellen, im Frühjahr einen Termin abzustimmen, in dem das geplante Bauvorhaben abgesteckt wird, ähnlich wie es seinerzeit bei dem Bauvorhaben „Ludgerushaus“ erfolgt ist.

Herr Spital-Frenking erklärt, dass aus seiner Sicht die Größenverhältnisse von Bebauung zu Flurstücksgröße stimmig sind. Eine maximale Ausnutzung der Grundstücksfläche wurde bei der Planung nicht angestrebt. Auch zeigt das erstellte Stadtmodell ein harmonisches Einfügen in den vorhandenen Bestand.

Bürgermeister Borgmann merkt an, dass auch der Gestaltungsbeirat die Größenverhältnisse zueinander als stimmig empfindet. Ursprünglich sei der Investor mit einem größeren, zusammenhängenden Gebäudekomplex an die Stadt herangetreten.

Stv Kehl hinterfragt eine Signatur (gestrichelte Linie) des in der Sitzungsvorlage beigefügten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Herr Blick-Weber teilt mit, dass es sich hierbei um den

Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Borg-West II“ handelt, der durch die Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt würde. Stv Kehl möchte wissen, was für den Bereich entlang der Stever vorgesehen ist. Herr Blick-Weber unterrichtet ihn darüber, dass hier eine Fläche zum Erhalt der Bäume festgesetzt werde. Stv Kehl wünscht sich auch eine perspektivische Ansicht von der nordwestlichen Seite für den Bereich der Parkpalette.

Er hinterfragt, ob das Apartmenthaus nun doch zur Dauerwohnnutzung gedacht sei.

Herr Spital-Frenking erklärt, dass der südliche Teil von Anfang an als Hotel mit 41 Zimmern genutzt werden soll. Für den nördlichen Teil sollen die Räumlichkeiten optional als Hotelzimmer genutzt werden. Anfänglich ist es geplant, Apartments für begrenzte Zeiträume zu vermieten, z.B. für Monteure. Auf lange Sicht sollen sie aber komplett für den durchgängigen Hotelbetrieb genutzt werden. Die Vermietungen liegen in der Hand des Hotelbetriebes. Es sei somit keine Nutzung für Dauerwohnen vorgesehen.

Stv Kehl empfindet es als unrealistisch, wenn die Räumlichkeiten erst für - wenn auch zeitlich befristete - Wohnnutzung genutzt werden und dann als Hotel. Er sieht eindeutig die Gefahr, dass sich hier eine pure Dauerwohnnutzung in exponierter Lage entwickelt. Herr Spital-Frenking teilt mit, dass kein Wohneigentum vorgesehen ist. Die neue Betreiberin des Hotels will klein anfangen, und durch geeignete Maßnahmen, z.B. das Anbieten von Seminarprogrammen, Touristikprogrammen oder Schulungsprogrammen, die Entwicklung des Hotels fördern.

Stv Kehl hinterfragt, wie der Innenausbau der Gebäude vorgesehen ist. Herr Spital-Frenking erklärt, dass eine Holzständerbauweise geplant ist, um die Räumlichkeiten kurzfristig den Erfordernissen des Hotelbetriebes anpassen zu können.

Stv Kehl erbittet sich einen Ortstermin, in dem aufgeführt wird, in wie weit der vorhandenen Baumbestand erhalten wird, bzw. welcher Baumbestand durch die Maßnahme entfallen würde.

SkB Voss-Uhlenbrock begrüßt grundsätzlich die im Vorfeld stattgefundene Bürgerbeteiligung sowie die jetzige Ausgestaltung des Hotels. Allerdings befürchtet er, dass durch den nördlichen Abzweig des L-förmigen Gebäudes (Apartmenthaus) der Eindruck einer Hinterlandbebauung für die Münsterstraße entsteht. Somit sieht er auch die Akzeptanz in der Bürgerschaft als gefährdet. Aus diesem Grund stellt er den Antrag, dass der nördlichen Abzweig des L-förmigen Gebäudes (Apartmenthaus) nicht weitergeführt / entwickelt wird. Bürgermeister Borgmann teilt mit, dass der Ausschluss von Dauerwohnen Inhalt des Durchführungsvertrages werden soll.

SkB Bölke hinterfragt die künftige Stellplatzverteilung.

Herr Spital-Frenking teilt mit, dass die endgültige Stellplatzzuordnung erst im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt wird. Man ist vordringlich daran interessiert, dass die Stellplätze für das geplant Vorhaben genutzt werden und keine Fremdnutzung stattfindet.

Der Vorsitzende Herr Mönning macht darauf aufmerksam, dass der Durchführungsvertrag dem Ausschuss und dem Rat vorgelegt wird.

Stv Waldt begrüßt ein Hotel an diesem Standort sehr, das Thema sollte nicht zerredet werden. Er regt an zu überdenken, ob die Klinkerfassade an Stelle nicht der zurzeit geplanten weißen Flächen durchgezogen werden sollte, Des weiteren regt er an, dass das Thema der Dachformen nochmals durch den Entwurfsverfasser / Investor überdacht wird. Die asymmetrische Form der Dachgestaltung ist vielleicht zurzeit modern, aber es muss auch betrachtet werden, dass das Gebäude einige Jahre/Jahrzehnte das Stadtbild in Lüdinghausen prägt.

Stv Grundmann teilt mit, dass es seitens seiner Partei sehr gewünscht ist, an dieser Stelle etwas Markantes zu entwickeln. Es sollte zu der Planung auch kein destruktives Zerreden geben, aber ein kritisches Begleiten. Aus seiner Sicht sollte der Ausschluss von Dauerwohnen auf jeden Fall Inhalt des Durchführungsvertrages werden. Er merkt an, dass es aber nicht vorstellbar ist, diesem Projekt zuzustimmen, solange 2 Zufahrtsrampen zu den Tiefgaragen geplant sind. Des Weiterem sollte man sich zum gegenwärtigem Zeitpunkt auch schon Gedanken über die gegenüberliegende Bebauung machen, diese sollte in Korrespondenz mit dem jetzt geplanten Vorhaben stehen. Es wäre wünschenswert, dass eine perspektivische Ansicht mit Einbindung einer gegenüberliegenden möglichen Bebauung erstellt wird. Er weist darauf hin, dass auch die Platzgestaltung in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen wird. Im Vorfeld sollte städtebaulich geregelt werden, wie der künftige Straßenverlauf geregelt wird.

Bürgermeister Borgmann teilt mit, dass mit den gegenüberliegenden Eigentümern zurzeit keine Einigkeit zu erreichen ist. Ein Umlegungsverfahren ist somit wenig aussichtsreich.

Stv W. Wischnewski teilt mit, dass seine Partei dem Bauvorhaben äußert positiv gegenüber steht. Die Kritikpunkte aus den vorhergehenden Sitzungen wurden weitestgehend ausgeräumt. Er regt aber an, dass das Thema der Dachformen nochmals durch den Entwurfsverfasser / Investor überdacht wird und vielleicht eine gefälligere Variante gewählt wird. Herr Spital-Frenking sagt zu, dass er einen Entwurf mit verschiedenen Varianten zum Vergleich vorlegen wird.

Stv W. Wischnewski fordert, dass im Nachgang der Kaufpreis angepasst werden müsse, wenn eine anderweitige Nutzung erfolgen sollte. Im Anschluss spricht er das Thema der Kostenübernahme der geplanten Brücke an. Er weist darauf hin, dass der Bau der Brücke ein ausgesprochener Wunsch seiner Partei ist, auch wenn sie erst später realisiert wird. Es sei aus seiner Sicht vorstellbar, dass die Kosten durch die verschiedenen Beteiligten getragen werden.

SkB Tewes stellt klar, dass das Bauvorhaben in der Ausführung und Nutzung gewünscht ist. Die Gebäudeeinfassung an der K 13 wird sehr positiv gesehen, hingegen der nördliche Abzweig des L-Gebäudes nicht. Dieser Bereich wird als Hinterlandbebauung an der Münsterstraße gesehen. Zur Klärung könnte ein Landschaftsplaner hinzugezogen werden. Er stellt den Antrag an den Ausschussvorsitzenden Mönning, dass der nordwärts strebende Teil des L-Gebäudes entfallen solle.

SkB Schlütermann schlägt vor, dass das Verfahren erst einmal seinen weiteren Verlauf nimmt. Im evtl. anstehenden Genehmigungsverfahren würden sich weiter Differenzierungen ergeben.

Der Vorsitzende lässt zunächst über den von der SPD gestellten Antrag auf Wegfall des nordwärts strebenden Teiles des L-Gebäudes abstimmen.

Ja-Stimmen:	3
Nein-Stimmen:	11
Enthaltungen:	5

Stv Suttrup merkt an, dass in der Bürgerversammlung gesagt worden ist, dass die entfallenen Stellplätze entlang der Strasse im Bereich des Bauvorhabens auf dem Projektgrundstück ersetzt werden sollen.

Herr Lang verneint diese Aussage und entgegnet, dass auf dem Projektgrundstück keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen sind.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Herr Blick-Weber trägt in Kürze die vorgebrachten Anregungen und Abwägungsvorschläge vor. Anschließend lässt der Ausschussvorsitzende darüber abstimmen. Soweit Zwischenfragen bestünden, mögen diese im Detail abgestimmt werden.

a) Einwender A, Schreiben vom 15.11.2012

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

b) Anregungen aus der Bürgerversammlung vom 20.11.2012 (Zusammenfassung)

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

c) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 21.11.2012

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

d) Einwender B, Fax vom 22.11.2012

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

e) Wasser- und Bodenverband , Schreiben vom 19.11.2012

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

f) LWL-Archäologie, Schreiben vom 29.10.2012

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

g) Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 8.11.2012

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Stv Grundmann stellt an den Vorsitzenden Herrn Mönning den Antrag, dass intensiv über den Wegfall einer zweiten Tiefgaragenzufahrt nachgedacht wird.

Der Vorsitzende lässt über den vom Bündnis 90/Grüne gestellten Antrag auf Wegfall einer Tiefgaragenzufahrt abstimmen.

Ja-Stimmen:	3
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	16

Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Steuerhotel an der Borg“ einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB zu beschließen.

Um sicherzustellen, dass die Gebäude so umgesetzt werden, wie im Entwurf zugestimmt wurde, soll die Verwaltung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit entsprechendem Durchführungsvertrag erarbeiten, der Lageplan und Fassadenansichten und das Erfordernis der Bodenbegutachtung / Beweissicherung mit aufgreift.

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	3

TOP 4) Bebauungsplan "Valve-Südwest" 1. Änderung
Vorlage: FB 3/700/2012

SkB Schlütermann erklärt sich für diesen Tagesordnungspunkt für befähigt und nimmt an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Herr Blick-Weber erläutert die Abwägungsvorschläge. Anschließend lässt der Ausschussvorsitzende insgesamt darüber abstimmen, soweit Zwischenfragen bestünden, mögen diese im Detail abgestimmt werden.

a) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 21.11.2012

Herr Blick-Weber weist darauf hin, dass die zustimmenden Stellungnahmen der Investorin sowie der Immissionsschutzfachbehörde, die im Rahmen einer erneuten Offenlegung gemäß § 3 Abs.3 Satz 4 BauGB erneut beteiligt wurden, zwischenzeitlich vorliegen.

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

b) Wasser- und Bodenverband Steuer Lüdinghausen, Schreiben vom 19.11.2012

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

c) Telekom Deutschland GmbH, E-Mail vom 22.11.2012

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

d) Landesbetrieb Straßen NRW, Schreiben vom 22.11.2012

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

SkB Tewes schlägt zur Entzerrung der Zufahrtssituation vor, eine Zweitausfahrt über das LIDL-Gelände einzurichten oder ggf. die komplette Zufahrtssituation über das LIDL-Gelände abzuwickeln.

Herr Blick-Weber teilt mit, dass eine ständige Abwicklung über das LIDL-Gelände städtebaulich nicht wünschenswert ist. Den Vorschlag der temporären Zweitausfahrt wird er an den Investor bzw. an das ausführende Ingenieurbüro herantragen.

Stv Suttrup hinterfragt, ob im Bereich der Abbiegespur eine Querungshilfe geplant ist. Herr Blick-Weber bestätigt, dass die derzeitige Planung dies vorsieht.

Stv Grundmann schlägt vor, dass, wenn der Städtebauliche Vertrag vorliegt, dieser im öffentlichen Teil einer Ausschusssitzung sowie im Rat beraten wird. Bürgermeister Borgmann teilt mit, dass dieser im Rat aufgezeigt wird.

Stv Grundmann hinterfragt, warum hier keine Regenwasserversickerung statt finden soll. Herr Blick-Weber erläutert, dass zu diesem Thema im Vorfeld schon intensive Gespräche zwischen der Tiefbauabteilung der Stadt Lüdinghausen und dem Investor stattgefunden haben. Zu diesem Thema wird es in der kommenden Ratssitzung eine ausführliche Stellungnahme durch Herrn Becker von der Tiefbauabteilung geben.

Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen, den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Valve-Südwest“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung zu beschließen.

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

TOP 5) Bebauungsplan "Stadtfeld II", 6. Änderung Vorlage: FB 3/698/2012

Herr Blick-Weber erläutert die Abwägungsvorschläge. Anschließend lässt der Ausschussvorsitzende insgesamt darüber abstimmen, soweit Zwischenfragen bestünden, mögen diese im Detail abgestimmt werden.

a) Einwenderin A, Schreiben vom 12.11.2012

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 22.11.2012

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen, den Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld II“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung zu beschließen.

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

**TOP 6) Bebauungsplan "Wieschebrink", 10. Änderung
Vorlage: FB 3/701/2012**

Herr Blick-Weber erläutert den Abwägungsvorschlag. Anschließend lässt der Ausschussvorsitzende insgesamt darüber abstimmen, soweit Zwischenfragen bestünden, mögen diese im Detail abgestimmt werden.

a) Einwender A, Schreiben vom 22.11.2012

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Beschluss:

Auf Grund der noch stattfindenden erneuten öffentlichen Auslegung erfolgt der Beschluss, diesen Tagesordnungspunkt zu vertagen.

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

**TOP 7) Bebauungsplan Rohrkamp
Vorlage: FB 3/689/2012**

**TOP 7.1) Bebauungsplan Rohrkamp - Tischvorlage -
Vorlage: FB 3/721/2012**

Herr Blick-Weber fasst noch einmal die Gesamtsituation zusammen und erläutert die Abwägungsvorschläge. Anschließend lässt der Ausschussvorsitzende insgesamt darüber abstimmen, soweit Zwischenfragen bestünden, mögen diese im Detail abgestimmt werden.

a) Eingabeführer A, Schreiben vom 7.8. und vom 8.10.2009

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

b) Eingabeführer B, Schreiben vom April 2010

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

c) Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 21.5.2010

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

d) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 1.6.2010, vom 1.6.2012 und vom 19.11.2012

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

e) Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 31.5.2010

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

f) Thyssengas, Schreiben vom 28.4.2010 und vom 18.10.2012

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

g) Eingabeführer C, Schreiben vom 19.7.2010

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

h) Rechtsanwaltskanzlei Harnischmacher • Lör • Wensing für Eingabeführer D, Schreiben vom 15.5.2012 und vom 7.11.2012 und ergänzendes Schreiben vom 6.12.2012 (Tischvorlage)

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

i) Rechtsanwaltskanzlei Richter für Eingabeführer E, Schreiben vom 26.10.2012 und vom 16.11.2012

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen, den Entwurf zum Bebauungsplan „Rohrkamp“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung zu beschließen.

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

TOP 8) Entwicklungsmöglichkeiten ehemalige Tongrube Pilgrim - Antrag der SPD-Fraktion

Vorlage: FB 3/705/2012

TOP 8.1) Entwicklungsmöglichkeiten ehemalige Tongrube Pilgrim - Antrag der SPD-Fraktion -ergänzende Sitzungsvorlage-

Vorlage: FB 3/705/2012/1

SkB Tewes stellt zur Diskussion zu beschließen, dass das Einzelhandelskonzept dahingehend geändert wird, dass großflächiger Einzelhandel für das Gebiet „ehemal. Ziegelei Pilgrim“ ausgeschlossen wird. Er hinterfragt, ob an dieser Stelle ein großflächiger Einzelhandel überhaupt notwendig ist. Des Weiteren regt er an, eine Diskussion über eine Sanierung und Entwicklung der Fläche zeitnah wieder aufzugreifen. Gegebenenfalls sollte die Stadtverwaltung die Vorplanung nicht im Alleingang angehen, denkbar wäre hier ein Bürgerbeteiligungsverfahren, das die Vorplanung der Stadtverwaltung unterstützt.

SkB Schlütermann geht davon aus, dass Einigkeit darüber besteht, dass keine Gewerbe dort angesiedelt werden, die die Innenstadtgewerbe gefährden. Er weist darauf hin, dass die Stadt Lüdinghausen nicht Eigentümer des Geländes ist. Somit muss im Vorfeld erst mal der Eigentümer in die Gespräche eingebunden werden.

Stv Kehl erfragt, wie lange die Vertragsbindung mit dem Eigentümer noch läuft und ob es zwischenzeitlich anderweitige Anfragen gegeben hat.

Bürgermeister Borgmann teilt mit, dass der Vertrag bis Februar 2013 läuft. Eine weitere Nutzungsbindung ohne Aussicht auf Realisierung sei fraglich. Für das Grundstück gab es in vergangener Zeit nur lose Anfragen. Die Stadt wird warten müssen, bis sich ein externer Interessent findet. Erst bei einem konkreten Projekt wird die Stadt weitere Verhandlungen mit dem Eigentümer aufnehmen.

SkB Bölke hinterfragt, welches Gefährdungspotenzial für die Fläche vorliegt und welche Nutzung überhaupt möglich ist.

Bürgermeister Borgmann weist nochmals darauf hin, dass die Stadt nicht Eigentümer der Fläche ist und somit keine Möglichkeit hat, weitere Maßnahmen zu treffen. Eine Entscheidung gegen den Willen des Eigentümers z.B. über eine Bürgerbeteiligung sei nicht der richtige Weg. Die Altlastenproblematik ist weiterhin offen. Wenn vermutet wird, dass von dem Gelände eine Gefährdung ausgeht, sei der Kreis Coesfeld zuständig.

Stv Spiekermann-Blankertz merkt an, dass es nur um den Prozess der Bürgerbeteiligung geht. Der Bürger ist verantwortungsvoll genug, um nicht blauäugig Wunschlisten auszustellen.

Stv Wischnewski begrüßt die geplante Vorgehensweise zur Weiterentwicklung des Geländes. Er weist aber darauf hin, dass ein künftiger Investor auf Grund der Altlastenproblematik das Grundstück direkt vom Eigentümer erwerben sollte.

SkB Voss-Uhlenbrock merkt an, dass die entstandene Situation für Lüdinghausen derzeit recht unerfreulich ist. Bei den weiteren Planungen sollte die Zielsetzung auch unter Berücksichtigung einer größtmöglichen Akzeptanz in der Bevölkerung gefunden werden.

Beschluss:

Die von der SPD unter Punkt 1 und 2 aufgeführten Beschlussvorschläge werden vertagt. Der unter Punkt 3 aufgeführte Beschlussvorschlag wird durchgeführt. Somit wird der Bürgermeister beauftragt, Verhandlungen mit dem Eigentümer des Grundstücks mit dem Ziel zu führen, die bestehende Kaufoption zu verlängern.

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

TOP 9) Bebauungsplan Feldbrand-Nord - Antrag auf Änderung
Vorlage: FB 3/669/2012

Herr Blick-Weber erläutert in Kürze das Vorhaben.

SkB Tewes begrüßt den Vorschlag, einer Bebauungsplanänderung zur Nachverdichtung nur zuzustimmen, wenn die Zustimmung der Anlieger, die von der Verdichtung nicht profitieren sondern lediglich als Nachbarn betroffen sind, durch den Antragsteller vorgelegt wird.

Beschluss:

Die Zustimmung der Anlieger, die von der Verdichtung nicht profitieren sondern lediglich als Nachbarn betroffen sind, soll zunächst durch den Antragsteller vorgelegt werden.

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

TOP 10) Berichte

- Fehlanzeige -

TOP 11) Anfragen

SkB Tewes hinterfragt, ob beim Bau des Hotels in der Hermannstraße keine Probleme mit den Abstandsflächen und dem Brandschutz vorliegen. Herr Blick-Weber erklärt, dass die bauordnungsrechtlichen Vorgaben durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Gerade der Brandschutz sei Grund gewesen, dass das Bestandsgebäude nicht erhalten bleiben kann.

StV Dr. Wischnewski kritisiert die kürzlich stattgefundenen Baumfällarbeiten am Sportplatz des Hüwelgeländes. Auch sollten grundsätzlich Abholzungen von Baumbeständen auf „Zuruf Einzelner“ nicht leichtfertig hingenommen werden.

Bürgermeister Borgmann erklärt, dass nach seinen ihm bislang zugegangenen Informationen die Abholzungen im Vorfeld mit dem Vorsitzenden der Hüwelgemeinschaft abgestimmt worden seien. In diesem Bereich soll künftig ein pflegeleichter Rasen zur Eingrünung eingesetzt werden. Zum angrenzenden Nachbarn ist eine Heckenpflanzung geplant. Er ist gerne bereit, sich noch einmal zu einem klärenden Gespräch mit den Beteiligten einzufinden.

Peter Mönning
Vorsitzende/r

Martina Bendler
Schriftführer/in

Anwesenheitsliste

zur 17. Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung

der Stadt Lüdinghausen am 11.12.2012

anwesend:

Bürgermeister

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

CDU-Fraktion

Ernst, Wolfram	
Höring, Volker	
Horstmann, Heinrich	
Möllmann, Bernhard	
Schlütermann, Christoph	ohne TOP 4
Schnittker, Alois	
Suttrup, Thomas	
Tüns, Dieter	
Waldt, Klaus-Dieter Dr.	Vertretung für Stv Wolfgang Schweer

SPD-Fraktion

Spiekermann-Blankertz, Michael	
Tewes, Bernhard	
Voss-Uhlenbrock, Hubertus	

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Bölke, Gustav	Vertretung für Stv Ulrich Fohrmann-Schwerter
Grundmann, Eckart	
Mönning, Peter	

UWG-Fraktion

Kehl, Markus	
Wannigmann, Josef	
Wischnewski, Wolfgang Dr.	Vertreter für Stv Susanne Wischnewki

FDP-Fraktion

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

von der Verwaltung

Bendler, Martina	
Blick-Veber, Matthias	

Gäste

Brüning, Bernhard	Zu TOP 2
Koenzen Dr.	Zu TOP 2
Spital-Frenking, Oskar Prof.	Zu TOP 3 und 3.1

Entschuldigt:**CDU-Fraktion**

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

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Fohrmann-Schwerter, Ulrich	
----------------------------	--

UWG-Fraktion

Wischnewski, Susanne	
----------------------	--

FDP-Fraktion

Schäfer, Gregor	
-----------------	--