



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

über die 26. Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom  
13.05.2014

Anwesend:  
siehe Anwesenheitsliste

Vorsitz:  
Peter Mönning

Die Sitzung fand das 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. Wettbewerb StadtLandschaft  
Vorlage: FB 3/962/2014
2. ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
Vorlage: FB 3/963/2014
3. Bebauungsplan "Lindenstraße", 4. Änderung  
Vorlage: FB 3/967/2014
4. 17. Änderung des FNP ("Netto"-Markt an der Olfener Straße)  
Vorlage: FB 3/968/2014
5. Flächennutzungsplan, 10. Änderung im Bereich "Hof Grube"  
Vorlage: FB 3/978/2014
- 5.1. Flächennutzungsplan, 10. Änd. im Bereich "Hof Grube" - Tischvorlage -  
Vorlage: FB 3/990/2014
6. Bebauungsplan "Steverstraße / Liudostraße", 5. Änderung  
Vorlage: FB 3/965/2014
7. Bebauungsplan "Wilhelmstraße / Ostwall", Antrag auf Änderung  
Vorlage: FB 3/970/2014
8. Bebauungsplan "Paterkamp", 4. Änderung  
Vorlage: FB 3/964/2014
9. Bebauungsplan "Münstergasse", 2. Änderung  
Vorlage: FB 3/969/2014
10. Anfragen  
LEADER - Mitteilungsvorlage
- 10.1. Vorlage: FB 3/991/2014
11. Berichte

Nichtöffentlicher Teil:

12. Berichte
13. Anfragen

Öffentlicher Teil:

**TOP 1) Wettbewerb StadtLandschaft**  
**Vorlage: FB 3/962/2014**

Herr Herrmann stellt den Sachverhalt dar und erläutert die bisherige Vorgehensweise. Des weiteren teilt er mit, dass die in der Sitzungsvorlage angekündigte Tischvorlage mit den Kostenschätzungen für die prämierten Entwürfe derzeit nicht vorgelegt werden könne, da vom beauftragten Büro diese Zahlen krankheitsbedingt noch nicht eingereicht wurden.

Der Ausschussvorsitzende schlägt vor, die geplante Beschlussfassung zu verschieben.

Herr Herrmann schlägt vor, die Verwaltung damit zu beauftragen, die Verhandlungen mit den beiden erstplatzierten Büros weiter voranzutreiben. Ansonsten könne die geplante Zeitschiene nicht eingehalten werden, um den Förderantrag bis Ende August termingerecht einzureichen.

Stv. Grundmann teilt mit, dass er große Bedenken hatte, als in der Sitzungsvorlage angekündigt wurde, dass die Kostenschätzung evtl. als Tischvorlage vorgelegt werde. Er weist ausdrücklich darauf hin, dass er einer positiven Beschlussfassung ohne Angaben von Zahlen nicht zustimmen wird. Er kann sich nicht vorstellen, sozusagen einen „Blanko-Scheck“ freizugeben.

Herr Herrmann macht darauf aufmerksam, dass weitere Verhandlungsgespräche mit den Büros keine zusätzlichen Kosten auslösen, erst die Beauftragung eines Büros würde zu Folgekosten führen.

Stv. Grundmann teilt mit, dass er den Eindruck hat, dass fraktionsübergreifend die Meinung herrscht, ohne Kostenschätzung keinen Beschluss zu fassen.

Stv. Kehl macht deutlich, dass er zwar hinsichtlich der engen Zeitschiene Verständnis für die Verwaltung hat, er aber dennoch der Meinung des Stv. Grundmann zustimmt.

Stv. Schäfer hinterfragt, wie hoch die Kostenspirale noch gehen soll, und was geschehe, wenn man doch noch aus dem Projekt aussteigt.

Bürgermeister Borgmann macht darauf aufmerksam, dass bei der Umsetzung im Ausschuss jede einzelne Maßnahme einzeln abgestimmt und beschlossen werden würde. In diesem Zuge würden die Maßnahmen auch im Hinblick auf den finanziellen Aspekt betrachtet werden. Er teilt mit, dass die Planungskosten in etwa mit 10% der Baukosten zu kalkulieren sind. Von diesen 10% Planungskosten werden auch noch 60% durch das Land NRW übernommen. Sollten zeitnah keine weiteren Verhandlungen mit den Büros geführt werden, kann die Antragsfrist nicht eingehalten werden.

SkB. Schlütermann teilt mit, dass aus seiner Sicht auch keine Beauftragung ohne Kostenschätzung erfolgen soll. Er kann aber die zeitliche Dringlichkeit nachvollziehen, und auch die Sorge um den Verlust der im Vorfeld geleisteten Arbeiten und Investitionen.

Stv. Spiekermann-Blankertz weist darauf hin, dass auch er keine Empfehlung an den Rat geben kann. Im Grundsatz teilt er die Meinung des SkB. Herrn Schlütermann. Er kann sich vorstellen, dass weitere Gespräche geführt werden, es aber derzeit zu keiner Beauftragung kommt.

Stv. Schäfer hinterfragt, bis wann noch die „Notbremse“ gezogen werden kann. Des weiteren würde ihn interessieren, ob wenigstens eine „grobe Kostenschätzung“ getroffen werden kann.

Herr Herrmann erklärt, dass sich die vom externen Büro angeforderte Kostenschätzung nur auf die aktuell vorliegenden beiden Siegerentwürfe beziehen werde. Es müssen nun die Verhandlungen mit den beiden erstplatzierten Büros begonnen werden. Hierbei ist zu prüfen, inwieweit auch Ideen aus anderen Entwürfen (nach Rücksprache / Geldausgleich mit den entwerfenden Büros) übernommen und eingebunden werden können. Die Kostenschätzung zum jetzigen Zeitpunkt ist nur ein grober Entwurf und kann immer variieren. Erst danach könne eine konkrete Entwurfsplanung mit einem verlässlichen Kostenrahmen aufgestellt werden. Wenn die Maßnahmen beschlossen werden, würde der Rat bei jeder Maßnahme das Ende der Planung als „Notbremse“ beschließen können.

Stv. Wischnewski weist darauf hin, dass man einen Schritt nach dem anderen machen sollte. Die Verwaltung kann ohne transparente Offenlegung der Kosten nicht vom Ausschuss erwarten, eine positive Empfehlung an den Rat auszusprechen.

Stv. Waldt teilt mit, dass aus seiner Sicht der Beschlussvorschlag entfällt, da die Grundlagen hierfür nicht gegeben sind. Er schließt sich der Meinung der Allgemeinheit an, dass weitere Verhandlungen stattfinden sollen, es aber noch zu keiner Beauftragung kommen soll.

Stv. Schäfer unterbreitet den Vorschlag, eine Sondersitzung direkt nach der konstituierenden Sitzung am 17.06.2014 statt finden zu lassen, um Zeit zu sparen.

Bürgermeister Borgmann macht darauf aufmerksam, dass dies nicht so einfach möglich ist. Hier spielen noch Themen wie „Besetzung der Ausschüsse“ und „Ladungsfristen für Ausschusssitzungen“ eine Rolle.

Stv. Spiekermann-Blankertz schlägt vor, den Beschlussvorschlag wie folgt zu ändern:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Verhandlungen mit den Büros zu beginnen, eine Beauftragung soll nicht erfolgen. Die erarbeiteten Ergebnisse der Verhandlungen sollen in der nächsten Ausschusssitzung vorgestellt werden.

Herr Herrmann teilt mit, dass er plant, die chronologische Abfolge der nächsten Schritte in einer Zeitleiste abzubilden und in der Ratssitzung am kommenden Donnerstag vorzustellen.

SkB. Voss-Uhlenbrock bittet darum, das Thema in der kommenden Ratssitzung zu behandeln und am heutigen Tag keinen Beschluss zu fassen.

Der Ausschussvorsitzende fasst folgendes zusammen: Dieser TOP soll zur Beschlussfassung in die nächste Ratssitzung am kommenden Donnerstag verlegt werden. Nach der Vorstellung der angekündigten Zeitleiste durch Herrn Herrmann soll dort beraten werden, mit welchem Inhalt eine Beschlussfassung erfolgen kann.

Es herrscht parteiübergreifend zustimmende Einigkeit über den vom Ausschussvorsitzenden unterbreiteten Vorschlag. Somit erfolgt zu diesem TOP in der heutigen Sitzung keine Beschlussfassung.

#### Beschluss:

- entfällt -

## **TOP 2) ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

### **Vorlage: FB 3/963/2014**

Herr Blick-Weber stellt den TOP vor. Er weist darauf hin, dass die Pläne in digitaler Form im Ratsinformationssystem hinterlegt sind und die Fraktionsvorsitzenden zusammen mit der Sitzungseinladung eine Papierfassung der Pläne erhalten haben. Des Weiterem erläutert er die Prozesse und Funktionen des ISEK. Aus diesen geht hervor, dass eine positive Beschlussfassung des heutigen TOP nur der Beschluss für eine Grobplanung sei, und noch nicht ins Detail gehen würde. Eine positive Beschlussfassung ist die Grundvoraussetzung, um einen Förderantrag stellen zu können.

Stv. Grundmann weist auf die in der Sitzungsvorlage aufgeführten Bürgermeinungen hin und teilt mit, dass sie aus seiner Sicht mit in den Antrag aufgenommen werden sollten.

SkB. Voss-Uhlenbrock hinterfragt, ob zusätzliche Maßnahmen, die im ISEK derzeit nicht aufgeführt sind, somit auch nicht förderfähig sind.

Bürgermeister Borgmann weist darauf hin, dass das ISEK als ein rahmengebendes, übergreifendes Konzept zu sehen ist, welches für die Innenstadt und die StadtLandschaft anstehenden Maßnahmen bündelt. Es beinhaltet derzeit noch keine konkreten

Detailplanungen, sondern dient nur der Vorbereitung. Es macht Vorschläge und liefert Ideen zur weiteren Entwicklung. Es besitzt keinen Satzungs-Charakter, sondern kann und sollte zukünftig fortgeschrieben / aktualisiert werden.

SkB. Voss-Uhlenbrock bittet um Einbindung der Bürger sowie die Durchführung von Workshops, wenn es zur Umsetzung der Projekte kommt.

Bürgermeister Borgmann stimmt dem zu und ergänzt, dass z.B. bei Projekten wie „Umgestaltung Marktplatz“ auf jeden Fall eine Bürgerbeteiligung statt finden sollte.

Der Ausschussvorsitzende weist darauf hin, dass bei Einzelprojekten immer der APS und Rat eingebunden wird und es themenbezogene Bürgerbeteiligungen geben wird.

Stv. Schäfer hat die Kosten der Einzelprojekte hochgerechnet und kommt auf eine Summe von über 11 Millionen Euro. Aus seiner Sicht sollte auf jeden Fall eine Prioritätensetzung durch den künftig gewählten APS erfolgen.

Bürgermeister Borgmann macht darauf aufmerksam, dass die Hoheit hierzu immer beim APS / Rat liegt.

Stv. Herr Wischnewski begrüßt das Projekt sehr. Er sieht es als Handlungskonzept und Leitfaden für die Stadt LH. Aus seiner Sicht wird sich die Prioritätenliste im Lauf der Jahre wandeln, dies wird durch äußere Umstände / Situationen vorgegeben.

#### Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen, das ISEK als rahmengebenden Leitfaden zur städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt zu beschließen.

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

### **TOP 3) Bebauungsplan "Lindenstraße", 4. Änderung Vorlage: FB 3/967/2014**

Stv. Grundmann verlässt zu diesem TOP wegen Befangenheit den Raum.

Herr Blick-Weber erläutert den TOP.

SkB. Schlütermann begrüßt das Vorhaben, da von dem Vorhaben keine gravierenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind und es der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete dient.

Stv. Schäfer begrüßt das Vorhaben grundsätzlich ebenfalls. Des weiteren möchte er wissen, ob die Anzahl der Stellplätze in Einklang mit den Verkaufsflächen stehen, oder ob hier eine sogenannte „Ablösung der Stellplätze“ erfolgen soll.

Herr Blick-Weber erklärt, dass hier eine exakte Berechnung erstellt werden muss. Von einer „Ablösung der Stellplätze“ ist derzeit keine Rede. Die Anzahl der Stellplätze würde im Baugenehmigungsverfahren von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde Kreis Coesfeld gefordert und auch überprüft. In einem Bebauungsplanänderungsverfahren wird dieser Sachverhalt nicht thematisiert.

Stv. Herr Wischnewski hinterfragt, ob es seitens der Geschäftsleitung vorgesehen ist, z.B. dort ein „Shop-in-Shop-System“ zu platzieren, oder ob es sich um eine Sortimentserweiterung des vorhandenen Netto-Marktes handelt.

Herr Blick-Weber erklärt, dass der Verwaltung hierzu nichts bekannt ist. Die Festsetzungen auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts geben bzgl. des Sortiments vor, was erlaubt ist und was nicht.

SkB. Tewes teilt diese Aussage. Die Art des Systems ist unerheblich, wichtig ist eine Standortsicherung für die Anwohner. Er hinterfragt die Lärmproblematik des künftigen Anlieferungsverkehrs.

Herr Blick-Weber weist darauf hin, dass dieser Punkt ebenfalls Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens ist und noch nicht im Bebauungsplanänderungsverfahren thematisiert wird.

Stv. Wannigmann hinterfragt, wer denn die Kosten des Änderungsverfahrens trägt. Herr Blick-Weber teilt mit, dass der Antragsteller ein externes Büro damit beauftragt habe und auch die Kosten dafür übernimmt.

Der Ausschussvorsitzende hinterfragt, ob eine Abstimmung über die einzelnen Anregungen erfolgen soll.

Es herrscht parteiübergreifende Einigkeit darüber, auf die Einzelabstimmung zu verzichten und sofort über die Beschlussfassung abzustimmen.

Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB zu beschließen.

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

**TOP 4) 17. Änderung des FNP ("Netto"-Markt an der Olfener Straße)**

**Vorlage: FB 3/968/2014**

Herr Blick-Weber stellt den TOP vor und weist auf den Zusammenhang zum TOP 3 hin.

Der Vorsitzende hinterfragt, ob eine Abstimmung über die einzelnen Anregungen erfolgen soll.

Es herrscht parteiübergreifende Einigkeit darüber, auf die Einzelabstimmung zu verzichten und sofort über die Beschlussfassung abzustimmen.

Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Netto-Markt an der Olfener Straße einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB zu beschließen.

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0

Enthaltungen: 0

**TOP 5) Flächennutzungsplan, 10. Änderung im Bereich "Hof Grube"**  
**Vorlage: FB 3/978/2014**

**TOP 5.1) Flächennutzungsplan, 10. Änd. im Bereich "Hof Grube" - Tischvorlage -**  
**Vorlage: FB 3/990/2014**

Herr Blick-Weber stellt den TOP vor und erläutert kurz den Sachverhalt.

Der Ausschussvorsitzende lässt über die einzelnen Anregungen abstimmen.

**a) Wasser- und Schifffahrtsverwaltung Rheine (WSV), Schreiben vom 25.10.2010, vom 31.5.2013 und vom 20.3.2014**

Ja-Stimmen: 20  
 Nein-Stimmen: 0  
 Enthaltungen: 0

**b) Wasserstraßenneubauamt Datteln, Schreiben vom 27.10.2010**

Ja-Stimmen: 20  
 Nein-Stimmen: 0  
 Enthaltungen: 0

**c) LWL-Archäologie, Schreiben vom 28.10.2010, vom 3.6.2013 und vom 10.3.2014**

Ja-Stimmen: 20  
 Nein-Stimmen: 0  
 Enthaltungen: 0

**d) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 25.11.2010 und vom 11.6.2013**

Ja-Stimmen: 20  
 Nein-Stimmen: 0  
 Enthaltungen: 0

**e) Bezirksregierung Arnsberg, KMRD, Schreiben vom 16.6.2013**

Ja-Stimmen: 20  
 Nein-Stimmen: 0  
 Enthaltungen: 0

**f) LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, Schreiben vom 20.3.2014**

Ja-Stimmen: 20  
 Nein-Stimmen: 0  
 Enthaltungen: 0

Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen, den Entwurf zur 10. FNP-Änderung inklusive dazugehöriger Begründung zu beschließen.

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

**TOP 6) Bebauungsplan "Steuerstraße / Liudostraße", 5. Änderung**  
**Vorlage: FB 3/965/2014**

Herr Blick-Weber erläutert den TOP und den Hintergrund der gewünschten Bebauung der Freifläche Ecke Wolfsberger Straße / Liudostraße, neben dem Postgebäude. Er regt an, dass auch der Gestaltungsrat in die Auswahl der Gebäudeausführung eingebunden werden könnte.

Der Vorsitzende hinterfragt, warum in diesem Fall das einstufige Verfahren gewählt werden soll.

Herr Blick-Weber teilt mit, dass der Gesetzgeber gerade für solche Fälle diese Möglichkeit einräumt. Dieses sei auch im Interesse des Investors. Eine „Rückholmöglichkeit“ oder „Stop-Option“ verbleibt auch im verkürzten Verfahren beim APS.

Stv. Schäfer teilt mit, dass aus seiner Sicht parteiübergreifende Einigkeit darüber besteht, dass es sich um einen sehr sensiblen Bereich in der Innenstadt handelt. Daher sollte hierbei auf jeden Fall ein vollstufiges Verfahren gewählt werden, um eine ausführliche Beratung und Abwägung zu sichern.

SkB. Tewes stimmt dem zu. Er teilt mit, dass eine Einwicklung in diesem Bereich sehr zu begrüßen ist. Aber auch er möchte sich zeitlich nicht unter Druck setzen lassen und würde ein vollstufiges Verfahren bevorzugen.

SkB. Schlütermann sieht es als sehr positiv an, dass die Post an diesem Standort gesichert ist und begrüßt die Bereitschaft des Investors, hier etwas Neues entstehen zu lassen. Er könnte sich eine qualitativ hochwertige Ausführung des neuen Gebäudes vorstellen, insbesondere, da es sich um einen sehr sensiblen Bereich in der Innenstadt handelt. Er teilt mit, dass man gespannt auf die ersten Entwürfe des Gebäudes ist.

Stv. Grundmann möchte an den BDA-Workshop von 1998 erinnern, in dem für diesen Bereich eine interessante Torwirkung geplant war. Leider hat sich der Bereich in den letzten Jahren anders entwickelt. Eine Fehlentwicklung, wie beispielsweise die gegenüberliegende Seniorenwohnanlage, sollte vermieden werden. Er hofft auf eine maßvolle Bebauung und schlägt vor, dem Investor die Bedenken jetzt schon im Vorfeld der Planungen mitzuteilen. Er weist darauf hin, dass die Fläche im Bebauungsplan von Gemeinbedarf in Wohnbaufläche geändert werden muss und hinterfragt, ob der Flächennutzungsplan (FNP) entsprechend angepasst werden muss.

Herr Blick-Weber teilt mit, dass der FNP nicht parzellenscharf ist und somit keine Änderung erfolgen muss.

Stv. Kehl teilt mit, dass er ebenfalls ein vollstufiges Verfahren begrüßen würde. Auch er möchte, dass der Sachverhalt vom APS / RAT mit Bedacht entschieden werden kann.

Stv. Suttrup schließt sich der allgemeinen Meinung an, dass es sich um einen sehr sensiblen Bereich handelt. Er hinterfragt, wie die Fläche vor der Post (Lagerhalle und Garage) genutzt wird.

Herr Blick-Weber teilt mit, dass die Lagerhalle derzeit für Güterverkehr und Versand genutzt wird. Diese Fläche ist auch nicht Bestandteil des Verfahrens.

SkB. Voss-Uhlenbrock teilt mit, dass auch er das beschleunigte Verfahren sehr kritisch sieht. Er stellt den Antrag, den Beschlussvorschlag dahingehend zu ändern, ein vollstufiges Verfahren durchzuführen.

Der Ausschussvorsitzende lässt über den Vorschlag abstimmen.

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	1
Enthaltungen:	0

#### Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Steuerstraße / Liudostraße" -als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB-, das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB, sowie das Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Die vorgesehene Gestaltung des Gebäudes ist zuvor dem Ausschuss aufzuzeigen. Zudem soll im Rahmen der Bürgerbeteiligung eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden.

Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	1
Enthaltungen:	0

#### **TOP 7) Bebauungsplan "Wilhelmstraße / Ostwall", Antrag auf Änderung Vorlage: FB 3/970/2014**

Herr Blick-Weber stellt den TOP vor. In der Ausführung weist er auf den im Bebauungsplan festgelegten Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss hin.

Stv. Suttrup äußert sich dahingehend, dass aus seiner Sicht in diesem Fall ausnahmsweise Wohnen zugelassen werden sollte, auch wenn in vergangener Zeit dort Gewerbe ansässig war. Er weist auf die Renovierungsmaßnahme „Kirchstraße 18“ hin, welche ausgezeichnet erfolgt ist und auch im Erdgeschoss kein Gewerbe hat. Es sollte auch bedacht werden, dass ein wirtschaftliches Betreiben eines Gewerbes auf Grund der geringen qm-Zahl im Erdgeschoß kaum möglich ist.

Stv. Schäfer teilt mit, dass dieses Thema lange und leider ergebnislos in der Fraktion diskutiert worden ist. Das Ziel, die alte Fassade nachzubilden, fand großen Anklang. Er gab aber große Unsicherheit darüber, wo die Grenze gezogen werden soll, wem Wohnen im Erdgeschoß gestattet werden soll und wem nicht. Er hinterfragt, ob man das vielleicht über eine Begrenzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) regeln kann.

Herr Blick-Veber merkt zu dem genannten Beispiel an, dass hier das „Wohnen im Erdgeschoss“ Bestandsschutz genießt. Hier wurde nur renoviert, es gab vorher auch kein Gewerbe.

Stv. Grundmann stellt fest, dass dieses Thema anscheinend fraktionsübergreifend diskutiert wurde. Es müsste aber ein einheitlicher Bewertungsmaßstab gefunden werden, damit für alle das gleiche gilt. Er schlägt vor, eine einheitliche Regelung zu finden oder im Einzelfall z.B. einen städtebaulichen Vertrag mit dem Antragsteller zu vereinbaren. Inhalt sollte sein, dass die Stadt einen „Ausgleich“ dafür bekomme, wenn „Wohnen im Erdgeschoß“ als Ausnahme gestattet wird. Grundsätzlich begrüßt er das Vorhaben, möchte jedoch eine Diskussion darüber anregen, weshalb der hintere Giebel so hoch gezogen wurde.

Herr Blick-Veber hinterfragt, welche Definitionen sich hinter dem Thema „Ausgleich“ verstecken könnten.

Stv. Grundmann erklärt, dass hierbei z.B. „Einhaltung von baulichen und optischen Vorgaben“ ein Thema sein könnte.

Herr Blick-Veber merkt an, dass es fragwürdig ist, ob ein städtebaulicher Vertrag mit solch einem Inhalt rechtlich überhaupt zu halten ist. Zum Thema „Bebauungsplanänderung“ macht er darauf aufmerksam, dass, wenn auf Grund von Ausnahmen im Bebauungsplan Zulässigkeiten entstehen, diese auch einklagbar sind.

Stv. Spiekermann-Blankertz teilt mit, dass das Vorhaben in dieser Ausführung sehr begrüßt wird. Er regt an, den Beschlussvorschlag dahingehend zu ändern, dass Gespräche mit dem Investor geführt werden, um eine Begründung zu erhalten, warum hier kein Gewerbe im Erdgeschoß umgesetzt werden kann. Vielleicht könnte hierbei doch noch eine ortsbildverträglichere Gestaltung und Nutzung für ein Ladenlokal im Erdgeschoß gefunden werden. Bei einer Entscheidung sollte man auch die umliegenden Begebenheiten berücksichtigen. Dem Beschlussvorschlag in der jetzigen Ausführung kann aus seiner Sicht nicht gefolgt werden.

SkB. Schlütermann ist der Meinung, dass in den vergangenen Jahren eine weitsichtige und maßvolle Stadtplanung betrieben wurde. Bei diesem Thema muss die Frage gestellt werden, was die Zielsetzung für die künftige Stadtplanung sein soll. Stimmt man diesem Antrag zu, wird ein Präzedenzfall geschaffen, der die zukünftige Entwicklung maßgeblich beeinflusst. Er könnte sich eine Bebauungsplanänderung nur für diesen Einzelfall vorstellen.

Stv. Tüns äußert sich dahingehend, dass man auch abwägen muss, ob auf dieser geringen Quadratmeterzahl überhaupt ein profitables Gewerbe möglich ist. Andererseits prägen auch die kleinen Läden die Innenstadt und geben ihr Charme.

Stv. Kehl hinterfragt, ob ein „Wohnen im Erdgeschoss“ bei einer Umwidmung von Flurstücken von „Fußgängerzone“ zu „Straße“ zu Problemen führen kann. Wenn dem so ist, sollte das mit berücksichtigt werden. Des Weiterem handelt es sich bei dem Entwurf um ein tolles Gebäude. Auch für ihn wäre in diesem Fall eine Möglichkeit für „Wohnen im Erdgeschoss“ gut vorstellbar, allerdings nur in diesem Ausnahmefall. Er macht deutlich, dass es sich hier um einen Einzelfall handeln sollte, und man an der bisherigen Festlegung „kein Wohnen im Erdgeschoss“ weiterhin festhalten sollte.

Stv. Dr. Waldt stellt fest, dass das alte Gebäude jahrelang leer stand und nun die Chance besteht, dass dort ein schönes Gebäude entsteht. Er hinterfragt, ob Lüdinghausen es sich leisten kann, diese Chance nicht zu nutzen. Aus seiner Sicht sollte das Gespräch mit dem Investor gesucht werden, um einen Weg zu finden, dort Wohnen im Erdgeschoss zuzulassen.

SkB. Fricke hinterfragt, ob nicht eine Pauschallösung gefunden werden kann, um besondere Einzelfälle zuzulassen.

Bürgermeister Borgmann weist darauf hin, dass das Thema nicht neu ist und schon seit Jahren darüber diskutiert wurde. Ein Beschluss, der hier „Wohnen im Erdgeschoss“ zulässt, bedeutet auf jeden Fall eine Weichenstellung für die Mühlenstraße und vergleichbare Situationen in der Innenstadt. Es ist vorhersehbar, dass sich andere Eigentümer mit ähnlichen Voraussetzungen auf diesen Fall berufen würden. Dann stellt sich die Frage, wo man die Grenze ziehen soll.

SkB. Tewes hinterfragt, ob alle Bebauungspläne der Innenstadt geändert werden müssten, wenn Beschränkungen beispielsweise mit qm-Zahlen und Gebäudebreiten festgelegt werden würden.

Herr Blick-Weber bestätigt dieses und teilt mit, dass der Kreis Coesfeld vermutlich bloße Befreiungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nicht mittragen wird, da die Grundzüge der Planungen betroffen sind.

Der Ausschussvorsitzende erteilt dem anwesenden, beauftragten Architekten das Wort:

Herr Huster erklärt in kurzen Worten den Sachverhalt und die Problematiken des geplanten Bauvorhabens. Er weist beispielsweise darauf hin, dass auf Grund der engen Bebauung die Belüftung und der Brandschutz eine problematische Rolle spielen. Fenster müssen bauordnungsrechtlich teilweise so konstruiert werden, dass sie sich nicht öffnen lassen. Des Weiteren weist er darauf hin, dass die Erschließung von der Mühlenstraße erfolgen muss. Das führt dazu, dass von der Erdgeschossfläche auch noch Bereiche für den Treppenzugang wegfallen würden und somit die qm-Zahl für ein Geschäftslokal im Erdgeschoss schrumpfen lassen.

Der Ausschussvorsitzende fasst aus der vorhergehenden Diskussion zusammen, dass dem in der Sitzungsvorlage aufgeführten Beschlussvorschlag nicht gefolgt werden kann.

Stv. Grundmann ist der Meinung, dass man nicht ohne Lösungsansatz verbleiben sollte und schlägt vor, dass der Beschlussvorschlag wie folgend geändert wird:

*Die Verwaltung wird beauftragt, eine juristisch saubere Lösung zu erarbeiten, die ausnahmsweise ein „Wohnen im Erdgeschoss“ im Innenstadtbereich zulässt. Ansatzpunkt für eine derartige Ausnahmeregelung könnten bspw. die Unterschreitung bestimmter Gebäude/Parzellengrößen evtl. in Kombination mit einem Schwellenwert für straßenseitige Gebäude/Parzellenbreiten sein. Auf diese/n von der Verwaltung vorzuschlagenden Schwellenwert/e aufbauend soll eine Auflistung der Gebäude/Parzellen erfolgen, die von dieser Ausnahme betroffen sein könnten.*

Dieser Vorschlag findet parteiübergreifend Zustimmung.

Der Ausschussvorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

#### Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine juristisch saubere Lösung zu erarbeiten, die ausnahmsweise ein „Wohnen im Erdgeschoss“ im Innenstadtbereich zulässt. Ansatzpunkt für eine derartige Ausnahmeregelung könnten bspw. die Unterschreitung bestimmter Gebäude/Parzellengrößen evtl. in Kombination mit einem Schwellenwert für straßenseitige Gebäude/Parzellenbreiten sein. Auf diese/n von der Verwaltung vorzuschlagenden Schwellenwert/e aufbauend soll eine Auflistung der Gebäude/Parzellen erfolgen, die von dieser Ausnahme betroffen sein könnten.

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

**TOP 8) Bebauungsplan "Paterkamp", 4. Änderung**  
**Vorlage: FB 3/964/2014**

Herr Blick-Weber stellt den TOP vor.

Stv. Grundmann hinterfragt, ob der Bereich Grünfläche bleibt, oder ob er als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll.

Herr Blick-Weber teilt mit, dass das das „WA“ überlagernde Pflanzgebot entfallen solle, wodurch in der Bilanzierung jedoch Ökopunkte verloren gingen. Es sei jedoch nicht angedacht, hier ein Baufenster für zusätzliche Wohnhäuser auszuweiten.

Beschluss:

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Paterkamp“ 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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Paterkamp“ gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung zur Änderung zu beschließen.

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	3

**TOP 9) Bebauungsplan "Münstergasse", 2. Änderung**  
**Vorlage: FB 3/969/2014**

Herr Blick-Weber stellt den TOP vor und weist auf die Problematik hin.

Stv. Kehl hinterfragt, ob die Änderung nur für diesen Bebauungsplan gilt.

Herr Blick-Weber teilt mit, dass in den meisten Bebauungsplänen der Innenstadt diese Einschränkung schon vorhanden ist, und im jetzigen Verfahren nur dieser Bebauungsplan ergänzt werden soll.

Stv. Schäfer möchte wissen, wo Gebiete liegen, in denen Flächen für Vergnügungsstätten vorgehalten werden.

Herr Blick-Weber teilt mit, dass diese Flächen im Bereich Wieschebrink und Bahnhofstraße liegen. Hier handelt es sich um Bereiche, die nicht so „sensibel“ sind, wie die Innenstadtbereiche.

Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Münstergasse“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich zu beschließen.

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	3

#### **TOP 10) Anfragen**

Stv. Suttrup hinterfragt den Stand zu den Bauarbeiten am Stadtstannenweg.

Herr Herrmann teilt mit, dass diese fortgesetzt werden, sobald das Wetter sich bessert.

Stv. Schäfer hinterfragt den Stand zum Thema 1. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch-Wolfsbieke“. Seinem Wissen nach gibt es ein Modell der geplanten Bebauung, welches den Anwohnern schon bekannt ist.

Herr Blick-Weber erläutert kurz den derzeitigen Stand des Bebauungsplanverfahrens. Das benannte Architekturmodell sei lediglich eine Option der möglichen Bebauung, der Bebauungsplan werde jedoch nicht exakt diese Bauweise vorschreiben können.

Stv. Kehl hinterfragt die Ergebnisse zu dem zwischen den Anwohnern, der örtlichen Ordnungsbehörde sowie dem Kreis Coesfeld stattgefundenen Verkehrstermin.

Herr Blick-Weber teilt mit, dass der Zu- und Ablieferungsverkehr über eine öffentliche Straßenfläche abgewickelt wird und somit rein rechtlich nicht zu beanstanden ist.

#### **TOP 10.1) LEADER - Mitteilungsvorlage Vorlage: FB 3/991/2014**

Bürgermeister Borgmann verliest die Mitteilungsvorlage (siehe Anlage 1).

#### **TOP 11) Berichte**

- Fehlanzeige -

---

Peter Mönning  
Vorsitzende/r

---

Martina Bendler  
Schriftführer/in

## Anwesenheitsliste

### zur 26. Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung

### der Stadt Lüdinghausen am 13.05.2014

#### anwesend:

#### CDU-Fraktion

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

#### SPD-Fraktion

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

#### Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Bölke, Gustav	Vertreter für Stv. Ulrich Fohrmann-Schwerter
Grundmann, Eckart	nicht zu TOP 3
Mönning, Peter	

#### UWG-Fraktion

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

#### FDP-Fraktion

Fricke, Cornelia	Vertretung für SkB. Rebekka Worok
Schäfer, Gregor	

#### von der Verwaltung

Bendler, Martina	
Blick-Veber, Matthias	
Herrmann, Björn Claas	

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

Möllmann, Bernhard	
Schweer, Wolfgang	

**Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

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

**UWG-Fraktion**

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

**FDP-Fraktion**

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