



Niederschrift **(öffentlicher Teil)**

über die 20. Sitzung des Ausschusses für Klimaschutz, Energie, Planung und
Stadtentwicklung vom
04.07.2017

Anwesend:
siehe Anwesenheitsliste

Vorsitz:
Wilhelm Kortmann

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

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:30 Uhr

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Bebauungsplan "Im Rott", 33. Änderung
Vorlage: FB 3/640/2017
2. Bebauungsplan "Wolfsschlucht", 1. Änderung
Vorlage: FB 3/625/2017
3. Bebauungsplan "Lindenstraße" - Antrag auf 5. Änderung
Vorlage: FB 3/624/2017
- 3.1. Bebauungsplan "Lindenstraße" - 5. Änderung -Tischvorlage-
Vorlage: FB 3/624/2017/1
4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) - Erweiterung des Stadtumbaugebietes
Vorlage: FB 3/649/2017
5. Bebauungsplan "Paul-Gerhardt-Schule", 2. Änderung
Vorlage: FB 3/642/2017
6. Berichte
7. Anfragen

Nichtöffentlicher Teil:

8. Berichte
9. Anfragen

Öffentlicher Teil:

**TOP 1) Bebauungsplan "Im Rott", 33. Änderung
Vorlage: FB 3/640/2017**

Der TOP wird durch Herr Blick-Veber vorgestellt.

Seitens der SPD werde das Vorhaben begrüßt, teilt SkB. Tewes mit. Er bittet darum, bei der Planung die Zufahrt zu Stellplätzen gebündelt auf die Straße fließen zu lassen, und nicht umfangreiche Einzelausfahrten über den bestehenden Radweg zu führen. Gegebenenfalls können Stellplätze im straßenabgewandten Bereich geplant werden.

Auch wenn eine Grünfläche aufgegeben werden müsse, teilt Stv. Grundmann mit, werde das Vorhaben – insbesondere durch den Zusammenhang mit dem Thema „Sozialer Wohnungsbau“ – aus Sicht der Grünen positiv bewertet. Stv. Höring, Stv. Wischnewski und SkB. Fricke unterstützen und befürworten im Namen ihrer Fraktionen die Aussagen der Vorredner.

Bürgermeister Borgmann merkt an, dass durch die geplante Erweiterung des benachbarten Betriebes weitere Arbeitsplätze geschaffen würden.

Beschluss:

Der KEPS empfiehlt dem Rat, die Verwaltung zu beauftragen, für die 33. Änderung des Bebauungsplanes "Im Rott" das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Beschleunigten Verfahren mit einstufiger Bürger- und Behördenbeteiligung einzuleiten.

-einstimmig-

TOP 2) Bebauungsplan "Wolfsschlucht", 1. Änderung
Vorlage: FB 3/625/2017

Herr Blick-Weber stellt den Tagesordnungspunkt vor. In diesem Zusammenhang erläutert er auch die derzeit gültigen Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans und Flächennutzungsplans. Im Anschluss übergibt er das Wort an die beauftragte Architektin Frau Linnemannstöns.

Diese erläutert anhand einer Präsentation (siehe Anlage) die geplanten Höhen des Gebäudes und des Geländeverlaufs, insbesondere im Zusammenhang mit dem bestehenden Straßenverlauf und den Bestandgebäuden. Im Erdgeschoss soll eine Tagespflegeeinrichtung, im 1. OG eine ambulant betreute Wohngemeinschaft und im 2. OG barrierefreie Wohnungen eingerichtet werden. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten des Hanggrundstücks sei auch ein Kellergeschoss für Abstellräume sinnvoll, andernfalls müsse eine sehr aufwändige Gründung für das Gebäude geschaffen werden.

Stv. Höring weist deutlich darauf hin, dass das Vorhaben seitens seiner Fraktion weiterhin sehr begrüßt und auch der Bedarf gesehen werde. Da der Bereich, in dem das neue Gebäude geplant werde, sehr sensibel sei, würden aber die geplante Höhe und die Massivität des Gebäudes sehr kritisch gesehen. Er schlägt vor, dass die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Investor und Gestaltungsbeirat den Entwurf überarbeitet, um eine weniger ausladende Gebäudekubatur zu erarbeiten. Dieser Aussage schließen sich Stv. Grundmann, Stv. Wischnewski und SkB. Fricke an. Frau Fricke macht noch deutlich, dass es aus wirtschaftlichen Gründen nicht Ziel sein solle, einen neuen Standort zu suchen. Stv. Grundmann findet, dass gestalterisch dringend nachgebessert werden müsse. Er weist auch eindringlich auf die hydrogeologische Beschaffenheit hin, welche durch einen Neubau nicht verbessert würde.

SkB. Tewes schließt sich ebenfalls der Aussage des Stv. Höring an. Aus städtebaulicher Sicht könne nicht gewünscht sein, dass ein Gebäude in Hanglage höher als das Gebäude an der Böschungsoberkante sei. Das neue Gebäude müsse mindestens 2,5 m niedriger geplant werden. Er halte es für notwendig, zum jetzigen Zeitpunkt klare Worte gegenüber dem Investor zu finden, damit keine unnötigen Kosten entstehen.

Stv. Höring macht ausdrücklich darauf aufmerksam, dass aus seiner Sicht nur eine Überplanung des Gebäudes gewünscht sei, das eigentliche Projekt aber nicht in Frage gestellt werde.

Herr Blick-Weber erläutert die Einzelabwägungen, im Ausschuss herrscht Einigkeit darüber, auf die Einzelabstimmung zu verzichten.

Zum Punkt „b.) Wasser- und Bodenverband, Stellungnahme vom 15.05.2017“ weist SkB. Tewes ausdrücklich darauf hin, dass das Gewässer / Quellenproblem zum jetzigen Zeitpunkt geklärt werden müsse. Gegebenenfalls könne das Ergebnis dazu führen, dass hier ein Neubau gar nicht realisiert werden könne. Er fordert auf, dass im Vorfeld ein hydrogeologisches Gutachten für das Areal erstellt werde. Stv. Wischnewski und Stv. Grundmann schließen sich dieser Meinung an.

Stv. Möllmann und Stv. Höring machen darauf aufmerksam, dass eine Planung des Gebäudes und die Klärung des hydrologischen Problems zeitgleich erfolgen müsse. Zur Klärung der Entwässerungssituation müsse auch Lage und Gebäudeumfang klar sein.

Es läge schon ein hydrologisches Gutachten vor, teilt Frau Linnemannstöns mit. Es sei noch Klärungsbedarf vorhanden, wofür eine Lösung – nach Rücksprache mit dem Kreis Coesfeld - erarbeitet und konkretisiert werden müsse. Ein neues Gebäude könne gegebenenfalls auch an die öffentliche Straßenentwässerung angebunden werden.

Stv. Höring schlägt gem. § 13 der GO vor, den TOP zu vertagen und dem Investor folgenden Arbeitsauftrag mitzugeben:

- Klärung des Themas „Wasser“ entlang der kompletten südlichen Flanke der Gemeinbedarfsfläche (alt und neu)
- Überarbeitung der Höhenentwicklung / Massivität des geplanten Gebäudes unter Einbezug des Gestaltungsbeirats
- Überdenken der Anordnung bzw. Lage des geplanten Gebäudes (Translozieren der „alten“ Gebäude?)
- Konkretisierung des Themas „Stellplätze“
- Ausgleichsmaßnahmen

Die Entwurfsänderung soll von der Verwaltung, dem Gestaltungsbeirat sowie dem Heimatverein begleitet und in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt werden.

Der Vorschlag findet parteiübergreifende Zustimmung.

Somit wird die Beschlussfassung über den Tagesordnungspunkt vertagt.

TOP 3) Bebauungsplan "Lindenstraße" - Antrag auf 5. Änderung

Vorlage: FB 3/624/2017

TOP 3.1) Bebauungsplan "Lindenstraße" - 5. Änderung -Tischvorlage-

Vorlage: FB 3/624/2017/1

Der TOP und die dazugehörige Tischvorlage wird von Herrn Blick-Weber vorgestellt. Aufgrund des Umfangs der Sitzungsvorlage schlägt er vor, auf die Einzelabstimmung der Stellungnahmen zu verzichten und hinterher in Gänze darüber abzustimmen. Fragen würden zwischendurch jederzeit beantwortet, abweichende Positionen gerne im Einzelnen abgestimmt.

Der Vorschlag findet parteiübergreifende Zustimmung.

Das Gesamtkonzept sei ein Kompromiss für alle, findet Stv. Mönning. Zum Punkt „a.) Anreger A mit 45.....“ hinterfragt er die Definition des Begriffs „Bestand“. Er schlägt vor, schriftlich zu fixieren, dass als „Bestand“ der Gebäudebestand, der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits existiert, gelten solle. Herr Blick-Weber erklärt, dass diese Definition mit in die Begründung übernommen werden könne.

Dieser Vorschlag findet parteiübergreifende Zustimmung.

Stv. Möllmann hinterfragt, wie die Formulierung „wesentlich“ beim Punkt „C.) Anreger C, Mail vom“, im Hinblick auf First- und Traufhöhen zu verstehen wäre. Herr Blick-Weber erklärt, dass es hierzu keine definierten Festlegungen gäbe, es sei immer der Einzelfall zu betrachten.

Die neuen Vorgaben der Bebauungsplanänderung empfindet SkB. Tewes als sehr gelungen. Allerdings sprengt die Ausnahme für eine Erweiterung von einem 4- zu einem 6-Familienhaus durch den Ausbau des Dachgeschosses den Quartierscharakter. Er ist der Meinung, dass diese Ausnahme nicht in die Änderung übernommen werden solle. Außerdem solle bei Dachgeschossausbauten in Bestandsgebäuden auch für die bestehenden Wohnungen ein Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit erbracht werden.

Eine Erweiterung der Wohneinheiten solle nur mit dem entsprechenden Nachweis von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück möglich sein, merkt SkB. Borgmann an. Wenn sich

die Kubatur eines Gebäudes durch einen Dachgeschossausbau nur unwesentlich ändert, solle dies im Sinne des Themas „Nachverdichtung“ zulässig sein.

Aufgrund der beengten Straßensituation im Bereich des Netto-Marktes hinterfragt SkB. Fricke die Notwendigkeit eines Parkverbotes in diesem Bereich. Bürgermeister Borgmann sagt zu, diesen Hinweis an die örtliche Ordnungsbehörde weiterzugeben, macht aber darauf aufmerksam, dass bei Einführung eines Parkverbotes Unmut bei den betroffenen Anwohnern zu erwarten sei.

Stv. Möllmann beantragt eine 5-minütige Pause.

Auf Grundlage der vorangegangenen Beratung sagt Herr Blick-Veber zu, für die kommende RATs-Sitzung eine ergänzende Sitzungsvorlage zu folgenden Punkten vorzulegen:

- Bestandsgebäude
- Stellplatznachweis

Eine ergänzende Erläuterung könne als redaktionelle Änderung in die Bebauungsplanbegründung übernommen werden.

Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen, den Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenstraße" als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung (inkl. klarstellenden Erläuterungen zum Begriff "Bestandsgebäude" und zum Stellplatzanfordernis) zu beschließen.

-einstimmig-

TOP 4) Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) - Erweiterung des Stadtumbaugebietes
Vorlage: FB 3/649/2017

Der TOP wird durch Herrn Blick-Veber vorgestellt.

Die Erweiterung des Stadtumbaugebietes findet parteiübergreifende Zustimmung. Stv. Mönning regt an, das Areal des Richard-von-Weizsäcker-Berufskolleg mit einzubinden.

SkB. Fricke merkt an, dass sich die Aufgabenstellung seit der Aufstellung des ISEK geändert habe und eine Anpassung notwendig sei.

Bürgermeister Borgmann teilt mit, dass es derzeit einen Fördertopf gebe, der zeitnah abgerufen werden müsse. Grundlage hierfür sei die Beschlussfassung zur Erweiterung des Stadtumbaugebietes.

Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat, die Erweiterung des Stadtumbaugebiets gem. § 171 b zu beschließen.

-einstimmig-

TOP 5) Bebauungsplan "Paul-Gerhardt-Schule", 2. Änderung
Vorlage: FB 3/642/2017

Der TOP wird durch Herrn Blick-Veber vorgestellt.

Stv. Suttrup hinterfragt den Schutzstatus, der gegenüber dem Eigentümer des Gebäudes HausNr. 26 gelte. Bisher wurde immer gehandhabt, dass der Einwand eines Nachbarn

Beachtung im Ausschuss fand. Diese Meinung wird von den Stv. Grundmann, Stv. Horstmann und Stv. Wald unterstützt. Stv. Grundmann schlägt vor, eine Bebauung nur im verlängerten Bereich des Grundstücks HausNr. 24 zu ermöglichen.

SkB. Borgmann weist auf den quer verlaufenden Gebäudeteil am Ende des Grundstücks HausNr. 26 hin. Durch dieses Gebäude habe der Nachbar nur eine eingeschränkte Sicht zu einer möglichen Neubebauung. Er habe sich dadurch schon eingeeigelt, ergänzt SkB. Fricke. Sie stellt in Frage, ob ein Nachbar durch seine ablehnende Haltung alles blockieren könne.

Herr Blick-Weber weist darauf hin, dass die Gründe der Ablehnung derzeit noch unbekannt seien. Sollte der Nachbar stichhaltige Argumente haben, könne ein Satzungsbeschluss auch verhindert werden.

Es könne durch einen Neubau eine massive Beeinträchtigung für den Nachbarn vorliegen, meint Stv. Höring.

Stv. Dr. Waldt begrüßt im Grundsatz die Möglichkeit der Nachverdichtung. Er weist aber darauf hin, dass bisher der Einwand eines Nachbarn im Ausschuss immer berücksichtigt wurde. Würde das Vorhaben ohne Zustimmung des Nachbarn ermöglicht werden, werde der Ausschuss einem bisherigen Grundsatz untreu.

Es findet eine kurze parteiübergreifende Diskussion über die Vorgehensweise in solchen Fällen statt.

Stv. Höring schlägt gem. § 13 der GO vor, den TOP zu vertagen. Es solle ein erneutes Gespräch mit dem Eigentümer HausNr. 26 angestrebt werden. Sollte sich keine Lösung finden, könne sich der Ausschuss in einem vor-Ort-Termin einen Überblick verschaffen.

Dieser Vorschlag findet parteiübergreifende Zustimmung.

Der Ausschussvorsitzende lässt über den Antrag abstimmen.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

| | |
|---------------|----|
| Ja-Stimmen: | 16 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Enthaltungen: | 1 |

TOP 6) Berichte
-entfällt-

TOP 7) Anfragen
-entfällt-

Wilhelm Kortmann
Vorsitzende/r

Martina Bendler
Schriftführer/in

Anwesenheitsliste

zur 20. Sitzung des Ausschusses für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung der Stadt Lüdinghausen am 04.07.2017

anwesend:

CDU-Fraktion

| | |
|-------------------------|---------------------------------|
| Bone, Hildegard | |
| Höring, Volker | |
| Horstmann, Heinrich | Vertretung für Michael Merten |
| Möllmann, Bernhard | |
| Steinkamp, Lena | Vertretung für Alois Schnittker |
| Suttrup, Thomas | |
| Waldt, Klaus-Dieter Dr. | |

SPD-Fraktion

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Havermeier, Dirk | |
| Spiekermann-Blankertz, Michael | |
| Stallmann, Dagmar | Vertretung für Christine Göbel |
| Tewes, Bernhard | |

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

| | |
|-------------------|--|
| Grundmann, Eckart | |
| Kortmann, Wilhelm | |
| Mönning, Peter | |

UWG-Fraktion

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| Borgmann, Rafael | |
| Wischnewski, Susanne | Vertretung für Jürgen Berau |

FDP-Fraktion

| | |
|------------------|--|
| Fricke, Cornelia | |
|------------------|--|

von der Verwaltung

| | |
|------------------------------------|--|
| Bendler, Martina | |
| Blick-Weber, Matthias | |
| Borgmann, Richard Bürgermeister | |
| Trudwig, Ellen | |

Entschuldigt:**CDU-Fraktion**

| | |
|-------------------|--|
| Merten, Michael | |
| Schnittker, Alois | |

SPD-Fraktion

| | |
|------------------|--|
| Göbel, Christine | |
|------------------|--|

UWG-Fraktion

| | |
|---------------|--|
| Berau, Jürgen | |
|---------------|--|