



Niederschrift **(öffentlicher Teil)**

über die 21. Sitzung des Ausschusses für Klimaschutz, Energie, Planung und
Stadtentwicklung vom
12.10.2017

Anwesend:
siehe Anwesenheitsliste

Vorsitz:
Eckart Grundmann

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

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:10 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 3/687/2017
2. Bebauungsplan Neustraße, 3. Änderung
Vorlage: FB 3/683/2017
3. Tüllinghofer Straße / Bebauungsplan Bahnhofstraße: Antrag
Vorlage: FB 3/688/2017
4. Berichte
- 4.1. Moratorium zur Landesbauordnung - BauONRW - Beibehalt des § 67
Genehmigungsfreistellung
Vorlage: FB 3/695/2017
5. Anfragen

Nichtöffentlicher Teil:

6. Berichte
7. Anfragen

Öffentlicher Teil:

TOP 1) Bebauungsplan Im Rott, 33. Änderung
Vorlage: FB 3/687/2017

Der TOP wird durch Herrn Blick-Weber vorgestellt, in diesem Zusammenhang erläutert er kurz die Planhistorie des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Im Anschluss übergibt er das Wort an den Vorstandsvorsitzenden der Wohnbau Westmünsterland Herrn Schramm. Dieser stellt anhand einer digitalen Präsentation (siehe Anlage 1) den Aufbau und die Unternehmensziele der Genossenschaft vor. Er erläutert das Projekt hinsichtlich Anzahl und Finanzierungsweg der geplanten Wohnungen.

Die Wohnungsbaugenossenschaft will auf dem 2630 Quadratmeter großen Grundstück an der Ascheberger Straße drei zweieinhalbgeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 Einheiten und einer Gesamtwohnfläche von 1500 Quadratmetern errichten. Da die Häuser über Aufzüge verfügen werden, sind alle Wohnungen barrierefrei erreichbar. Pro Einheit ist ein Pkw-Stellplatz im hinteren Bereich geplant. Rund die Hälfte der Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden. Gestaltung oder Ausstattung der Wohnungen sind unabhängig davon, durch welche Finanzierungsart die Wohnung geschaffen werde. Er betont, dass derzeit die Nachfrage nach Ein- bis Zweizimmerwohnungen besonders groß sei. Aus diesem Grund werde bei diesem Projekt der Schwerpunkt dort gesetzt, wo die große Bedarfssituation vorliege, so dass im Wesentlichen Wohnraum für Ein- bis Zwei-Personenhaushalte geschaffen werden soll.

Im Anschluss stellt Architekt Eckhard Scholz anhand einer digitalen Präsentation (siehe Anlage 2) zwei Ausführungsvarianten vor. Aus der Ausführung geht hervor, dass sowohl er, der Bauträger als auch die Stadtverwaltung das Konzept B - bei dem zwei Gebäude parallel zur Ascheberger Straße und das dritte mittig dahinter angeordnet werden – favorisieren. Die Stellplätze im hinteren Bereich werden in dem Fall über zwei Zufahrten an den äußeren Enden des Grundstücks erreicht. In seinen Ausführungen weist er darauf hin, dass das

Unternehmen Gelsenwasser nicht das komplette Grundstück verkaufen, sondern einen Abstandsstreifen von 9 Metern behalten werde.

Warum sei geplant, nur 50 % sozialen Wohnungsbau zu realisieren, wenn die Nachfrage groß und mit einem erheblichen Rückgang bis 2030 zu rechnen sei, hinterfragt Stv. Schäfer. In der Vergangenheit habe sich herausgestellt, dass eine Mischung von 50 Prozent Sozialwohnungen und 50 Prozent frei finanziertem Wohnraum gut für die Nachbarschaften sei, entgegnet Herr Schramm. Durch die Wohnbau Westmünsterland wurden zwar auch schon Reihenhäuser als Mietobjekte gebaut, diese seien aber auf Grund der Anordnung auf diesem Grundstück nicht umsetzbar.

Stv. Schäfer hinterfragt, ob es auch Wohnungsangebote für Familien gäbe, und er möchte wissen, was Gelsenwasser für den verbleibende 9 Meter-Abstandsstreifen geplant habe. Es werde einige wenige 3-Zimmer-Wohnungen sowie kleine 4-Zimmer-Wohnungen geben, entgegnet Herr Schramm. Herr Blick-Weber erklärt, dass derzeit keine konkrete Planung für den Abstandsstreifen vorläge, voraussichtlich solle die Fläche als selten genutzte Lagerfläche ohne große Emissionsproblematik genutzt werden.

Stv. Möllmann möchte wissen, wie hoch die Mietpreise sein sollen. Der geförderte Wohnraum liege bei einer Netto-Kalt-Miete von 5,25 pro Quadratmeter, bei frei finanziertem Wohnraum seien es 8,50 Euro, erklärte der Vorstandsvorsitzende der Wohnbau Münsterland. Auch nach Wegfall der Preisbindung solle eine Anpassung an den frei finanzierten Wohnungspreis maßvoll erfolgen.

Des weiteren weist Stv. Möllmann darauf hin, dass in dem Bereich die künftige Park- und Verkehrssituation durch die 26 neuen Wohnungen im Auge zu behalten sei. Einige Anlieger haben Sorge, dass es zu einem Stellplatzproblem kommen könne. Er hinterfragt, ob das geplante Stellplatzangebot ausreichend sei. Herr Schramm entgegnet, dass der Stellplatzschlüssel wohl deutlich auf der sicheren Seite liegen werde, da es sich überwiegend um 1-2-Personenhaushalte handele.

Wie werde der künftige Fuß- und Radwegverlauf entlang der Ascheberger Straße sein, hinterfragt Stv. Schäfer. Herr Blick-Weber weist darauf hin, dass beim Konzept B der Sitzungsvorlage 2 Zufahrten entstehen würden, die sowohl bei der Zu- als auch Abfahrt von PKW vorwärts mit guter Sichtverbindung angefahren werden können. Es entstehe keine Situation, in der sich umfangreicher Parkverkehr rückwärtig auf die Straße „tasten“ müsse, um ausfahren zu können.

SkB Borgmann begrüßt das favorisierte Konzept B, wichtig sei auch, dass barrierefrei gebaut werde. Aus seiner Sicht füge sich dieses Konzept gut in die vorhandene Bebauung ein.

Auch seitens des Stv. Möllmann wird das Konzept B begrüßt. Durch geänderte Straßenführungen in Lüdinghausen habe sich die Ascheberger Straße mittlerweile in eine „Wohnstraße“ entwickelt. Gegebenenfalls könne - im entsprechenden Ausschuss - für diesen Bereich das Thema „Verkehrsentwicklung“ aufgegriffen werden.

Beschluss:

Der KEPS empfiehlt dem Rat, das aufgezeigte Bebauungskonzept B als Grundlage für das Bebauungsplan-Änderungsverfahren heranzuziehen.

-einstimmig-

TOP 2) Bebauungsplan Neustraße, 3. Änderung
Vorlage: FB 3/683/2017

Herr Blick-Veber stellt den TOP vor.

Da keine weiteren Fragen bestehen, lässt der Ausschussvorsitzende über den TOP abstimmen.

Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Neustraße“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung zu beschließen.

-einstimmig-

TOP 3) Tüllinghofer Straße / Bebauungsplan Bahnhofstraße: Antrag
Vorlage: FB 3/688/2017

Der TOP wird durch Herrn Blick-Veber vorgestellt.

SkB. Tewes hinterfragt, ob das 1-stufige Verfahren hier angebracht sei. Er schlägt vor, bei den Eigentümern abzufragen, ob eine Gesamterschließung gewünscht sei. Allerdings solle im Vorfeld darüber nachgedacht werden, ob dadurch nicht unnötige Unruhe hervorgerufen werde, da dann z.B. Erschließungsbeiträge anfallen könnten. Die Erschließung könne durch eine sogenannte „Pfeifenkopflösung“ erfolgen oder auch über eine zentrale Straße, teilt Herr Blick-Veber mit.

Stv. Spiekermann-Blankertz weist darauf hin, dass es ausreichend sein könne, nur ein Baufenster im hinteren Bereich festzusetzen.

Betrachtet man das Luftbild werde in diesem Bereich nicht mehr viel Spielraum sein, da schon eine engere Bebauung vorhanden sei, teilt Stv. Schäfer mit. Aus seiner Sicht begrüßt er das 1-stufige Verfahren.

Stv. Spiekermann-Blankertz hinterfragt, ob das Gebäude wirklich so positioniert werden soll, wie es in der Sitzungsvorlage dargestellt sei. Die endgültige Lage von Neubebauung werde im Bebauungsplanverfahren festgesetzt, entgegnet Herr Blick-Veber.

Soll der Bebauungsplan nur für diesen einzelnen Neubau aufgestellt werden und wer trage die Kosten dafür, hinterfragt Stv. Grundmann. Sollten sich mehrere Eigentümer für eine Hinterlandbebauung interessieren, sei der Umfang der festzulegenden Bereiche auch größer, entgegnet Herr Blick-Veber. Die Kostenfrage müsse in diesem Zusammenhang privat untereinander geklärt werden.

Da keine weiteren Fragen vorliegen, lässt der Ausschussvorsitzende über den TOP abstimmen.

Beschluss:

Der KEPS empfiehlt dem Rat die Verwaltung zu beauftragen, die bauleitplanerischen Vorarbeiten eines von den Initiatoren herbeizuziehenden externen Büros zu begleiten und

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 4) Berichte

-entfällt-

TOP 4.1) Moratorium zur Landesbauordnung - BauONRW - Beibehalt des § 67 Genehmigungsfreistellung Vorlage: FB 3/695/2017

Bürgermeister Borgmann verliest die Mitteilungsvorlage (siehe Anlage 3).

SkB. Tewes hinterfragt die Konsequenzen. Derzeit stelle sich die Gesetzeslage so dar, dass von der Stadt Lüdinghausen wieder Freistellungsverfahren angenommen werden können, antwortet Herr Blick-Veber. Sollte sich erneut eine gesetzliche Änderung ergeben, werde man zeitnah reagieren. SkB. Tewes bittet um Informationsweitergabe des derzeitigen Standes an die Presse.

TOP 5) Anfragen

SkB. Borgmann stellt die Frage, ob der Verwaltung weitere Flächen bekannt seien, auf denen sozialer Wohnungsbau realisiert werden könne.

Derzeit würden zu diesem Thema Gespräche mit potenziellen Interessenten geführt, entgegnet Bürgermeister Borgmann.

Eckart Grundmann
Vorsitzende/r

Martina Bendler
Schriftführer/in

Anwesenheitsliste

zur 21. Sitzung des Ausschusses für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung

der Stadt Lüdinghausen am 12.10.2017

anwesend:

CDU-Fraktion

Bone, Hildegard	
Höring, Volker	
Merten, Michael	
Möllmann, Bernhard	
Schnittker, Alois	
Suttrup, Thomas	
Waldt, Klaus-Dieter Dr.	

SPD-Fraktion

Havermeier, Dirk	
Spiekermann-Blankertz, Michael	
Stallmann, Dagmar	
Tewes, Bernhard	

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Bierschenk, Bruno	
Grundmann, Eckart	

UWG-Fraktion

Borgmann, Rafael	
Wischnewski, Susanne	Vertretung für Jürgen Berau

FDP-Fraktion

Schäfer, Gregor	Vertretung für Cornelia Fricke
-----------------	--------------------------------

von der Verwaltung

Bendler, Martina	
Blick-Weber, Matthias	
Borgmann, Richard Bürgermeister	

Scholz, Eckard	
Trudwig, Ellen	

Entschuldigt:**UWG-Fraktion**

Berau, Jürgen	
---------------	--

FDP-Fraktion

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