



Niederschrift **(öffentlicher Teil)**

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Stadtentwicklung vom
28.09.2021

Anwesend:
siehe Anwesenheitsliste

Vorsitz:
Alfred Focke

Sitzungsort: Aula des St. Antonius Gymnasiums, Klosterstr. 22 in 59348 Lüdinghausen

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:10 Uhr

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Bebauungsplan "Alter Reitplatz", 2. Änderung
Vorlage: FB 3/429/2021
2. Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich Ondrup
Vorlage: FB 3/431/2021
3. Bebauungsplan "Pastorenkamp-Ost", 21. Änderung
Vorlage: FB 3/428/2021
4. Bebauungsplan "Eickholter Busch"
Vorlage: FB 3/430/2021
5. Umgestaltung der Wilhelmstraße im Rahmen des Integrierten
Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)
hier: Entscheidung über den östlichen Bereich der Wilhelmstraße (Erhalt der
Bestandsbäume bzw. optionale Neuanpflanzungen)
Antrag der CDU-Fraktion vom 17.01.2021
Vorlage: FB 3/432/2021
6. Mitteilungen
7. Anfragen

Nichtöffentlicher Teil:

8. Endausbau des Baugebietes Höckenkamp-Nord in Lüdinghausen
hier: Auftragsvergabe über die Ingenieurleistungen
Vorlage: FB 3/426/2021
9. Straßensanierung der Steverstraße
hier: Auftragsvergabe
- Genehmigung des Dringlichkeitsbeschlusses -
Vorlage: FB 3/423/2021
10. Sanierung von Staunanlagen bzw. Anbindung an Fernüberwachung (einschließlich
Marktbrunnen) sowie Erneuerung Netzersatzaggregat PW Vossweg (gemeinsame
Ausschreibung)
hier: Auftragsvergabe
Vorlage: FB 3/425/2021
11. Bericht über vom Bürgermeister erteilte Einvernehmen im Baugenehmigungsverfahren
Vorlage: FB 3/427/2021
12. Haus Westerholt-Instandsetzung des Haupteingangs und der Treppenanlage, Freiheit
Wolfsberg 2, 59348 Lüdinghausen
hier: Auftragsvergabe Rückbau-/Demontearbeiten
Vorlage: FB 2/164/2021
13. Haus Westerholt-Instandsetzung des Haupteingangs und der Treppenanlage, Freiheit
Wolfsberg 2, 59348 Lüdinghausen,
hier: Auftragsvergabe Natursteinarbeiten
Vorlage: FB 2/165/2021
14. Haus Westerholt-Instandsetzung des Haupteingangs und der Treppenanlage, Freiheit
Wolfsberg 2, 59348 Lüdinghausen
hier: Auftragsvergabe Scherenhubbühne
Vorlage: FB 2/166/2021
15. Anfragen
16. Mitteilungen

Öffentlicher Teil:

Der Ausschussvorsitzende begrüßt die Anwesenden.

Im Anschluss hinterfragt er, ob von den Ausschussmitgliedern Fragen bezüglich der TOP 12, 13 und 14 des nichtöffentlichen Teiles an Herrn Ackermann (Abteilung Gebäude- und Immobilienmanagement) bestehen. Dieses wird von den Ausschussmitgliedern verneint, somit entfällt die Anwesenheitspflicht von Herr Ackermann und er verlässt den Sitzungssaal.

Der Ausschussvorsitzende teilt mit, dass die Verwaltung beantragt hat, den Tagesordnungspunkt 3 (TOP 3) „Bebauungsplan Pastorenkamp-Ost, 21. Änderung“ in die nächste BPS-Sitzung zu verschieben. Nach Versand der Sitzungsvorlagen habe sich herausgestellt, dass noch Klärungsbedarf bestehe.

Beschluss:

Der TOP 3 wird in die nächste BPS-Sitzung am 09.11.2021 verschoben.

Einstimmig

X

**TOP 1) Bebauungsplan "Alter Reitplatz", 2. Änderung
Vorlage: FB 3/429/2021**

Herr Kotzott (Projektentwickler, Firma Beermann Immobilien) stellt in kurzen Worten das Tätigkeitfeld der Firma „Beermann Immobilien GmbH“ vor. Im Anschluss erläutert Herr Zühlke (Architekt, Firma Maas und Partner) anhand einer Präsentation (siehe Anlage 1) das geplante Vorhaben.

Bürgermeister Mertens bedankt sich und erklärt, dass der vorhandene Einzelhandelsbestand ALDI / EDEKA durch dieses Vorhaben hochwertig aufgewertet und ergänzt werden könne. Es würde zu einem Austausch zwischen den Einzelhandelsgeschäften kommen, Einschränkungen werden nicht erwartet.

Grundsätzlich werde das Vorhaben begrüßt, teilt Stv. Steinkamp mit. Allerdings sei das Gebäude in dieser Ausführung sehr massiv. Der dörfliche Charakter solle in diesem Bereich, beispielsweise durch die Wahl eines Satteldaches – evtl. im 2.OG mit Kniestock – erhalten werden. Des Weiteren weist sie darauf hin, dass der alte Dorfkern durch solche Vorhaben nicht aussterben darf. Herr Kotzott macht darauf aufmerksam, dass die Firsthöhe durch ein Satteldach deutlich höher werden würde. Man wolle auch nicht in Konkurrenz zu den im Ortskern gelegenen Ladenlokalen treten, sondern das Angebot ergänzen. Derzeit seien die multifunktionalen Shop-Flächen noch nicht vermietet. Auch für den Bereich des betreuten Wohnens gebe es noch nichts Konkretes. Herr Zühlke ergänzt, dass durch die geplante Flachdachbegrünung eine Reduzierung der Flächenversiegelung erreicht werden könne.

SkB. Stallmann begrüßt das Vorhaben ebenfalls. Aus ihrer Sicht läge der Mittelpunkt von Seppenrade jetzt schon an der Dülmener Straße, der alte Dorfkern müsse aber auch weiterhin erhalten und gefördert werden. Auch im Zusammenhang des Themas „Massivität“ schließt sie sich ihrer Vorrednerin an. Als Beispiel für eine Überdimensionierung des Gebäudes nennt sie den in der Nähe liegenden Neubau des Hotelgebäudes zum „Naundrups Hof“. Hier sei auch der Gestaltungsbeirat einbezogen worden, das Ergebnis sei nicht wie erhofft ausgefallen und auch eine Klinkerfassade mache ein Gebäude optisch nicht kleiner.

Bürgermeister Mertens macht darauf aufmerksam, dass sich das Dorfentwicklungskonzept im Aufbau befindet und laufend Gespräche dazu stattfinden würden. Das Dorfentwicklungskonzept schließe solch ein Vorhaben aber nicht aus.

Im Zusammenhang der Massivität schließt sich Stv. Grundmann der Meinung seiner Vorgängerinnen an, auch er würde sich eine andere Lösung für die Dachform wünschen. Er macht aber auch deutlich, dass in Seppenrade Bedarf an dem angebotenen Projekt vorhanden sei. Er schlägt eine Visualisierung zusammen mit den geplanten Neubauten der EDEKA und ALDI-Gebäuden und der umliegenden Bestandsbebauung vor, aus der die Verhältnismäßigkeit ersichtlich werden könnte. Er weist auf die Berücksichtigung des Themas Klimaschutz und Ökologie hin, hinterfragt den KfW-Standard und welches Bebauungsplanverfahren angewendet werden soll.

Frau Schmidt erklärt, dass das Vorhaben über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelt werden solle, dazu solle auch ein Durchführungsvertrag geschlossen werden. Herr Zühlke ergänzt, dass evtl. ein KfW-Wert von 55 erreicht werden solle, genauere Festlegungen würden in der Entwicklungsphase festgelegt. Hierzu ergänzt Stv. Grundmann, dass ein Passivhaus, KlimaPlus-Haus oder ein höherer KfW-Wert angestrebt werden solle.

Stv. Gernitz hinterfragt, ob alternativ die Wirtschaftlichkeit einer anderen Geschossigkeit überprüft wurde und ob der Gestaltungsbeirat bei den Beratungen auch andere Vorschläge eingebracht habe. Gemäß dem jetzigen Bebauungsplan muss im Obergeschoß „Wohnen“ angesiedelt werden, erklärt Herr Kotzott und weist anschließend darauf hin, dass dort – zeitgemäß und bedarfsgerecht – große Flächen für altengerechtes Wohnen entstehen würden.

SkB Fricke schließt sich im Zusammenhang der Größe und Geschossigkeit den Vorrednern an und ergänzt, dass vielleicht durch den Verzicht auf eine Verklinkerung im Obergeschoss eine andere Wirkung erzielt werden könne.

SkB. Schulze Meinhövel hinterfragt, ob das Dach betreten und genutzt werden könne und ob ein Grünkonzept vorläge. Herr Zühlke teilt mit, dass ein Betreten möglich sei und die Flächen so unversiegelt wie möglich gestaltet werden sollen.

Wie werde mit den Immissionen umgegangen, hinterfragt Stv. Steinkamp. Diese werden bei weiteren Planungen berücksichtigt, erklärt Herr Zühlke. Hierzu ergänzt Bürgermeister Mertens, dass derzeit schon Gespräche mit den Anliegern stattfinden würden.

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

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Reitplatz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.
2. Für die Erarbeitung der Planunterlagen ist vom Antragssteller ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	2

TOP 2) Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich Ondrup
Vorlage: FB 3/431/2021

Frau Schmidt stellt den TOP vor. Ergänzend zur Sitzungsvorlage teilt sie mit, dass Raum für 18 Stellplätze geschaffen werden soll.

Stv. Grundmann teilt mit, dass seine Fraktion gegen den Beschlussvorschlag der Verwaltung stimmen wird, da eine Ausweitung zu „Wohnen im Außenbereich“ nicht gewünscht ist.

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

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung aus dem Beteiligungsverfahren zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zuzustimmen und die Außenbereichssatzung „Ondrup“ einschließlich der Begründung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	4
Enthaltungen:	0

TOP 3) Bebauungsplan "Pastorenkamp-Ost", 21. Änderung
Vorlage: FB 3/428/2021

Der TOP wird verschoben.

TOP 4) Bebauungsplan "Eickholter Busch"
Vorlage: FB 3/430/2021

Der TOP wird durch Frau Schmidt vorgestellt. Sie informiert darüber, dass resultierend aus den Einwendungen die Planungen dahingehend angepasst wurden, dass die Baustraße während der Bauphase westlich des alten und neuen Gebietes verlaufen werde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde verkleinert, die südlich gelegenen Hofstelle wurde herausgenommen.

Stv. Steinkamp begrüßt die Verlegung der Baustraße, dadurch seien die Anwohner beruhigter.

Stv. Grundmann hinterfragt, warum das Thema „Klimaschutz“ keine Beachtung gefunden habe. Frau Schmidt teilt mit, dass diese Thematik im Umweltbericht, die der Sitzungsvorlage in papier- und digitaler Form beigelegt ist, behandelt wurde.

Stv. Grundmann stellt den Antrag, den Beschlussvorschlag wie folgt zu ändern:

- Die Begründung zum Bebauungsplan wird um ein Kapitel „Klimaschutz“ erweitert.
- In dem Kapitel wird von der Verwaltung dargelegt, wie das Ziel „Klimaneutralität“ gesichert wird.

Stv. Vierhaus begrüßt, dass die Situation des Baustellenverkehrs geklärt wurde und hinterfragt, ob der Anlieferungs/Bring- und Abholservice im Bereich des Kindergartens beachtet wurde. Hierzu teilt Frau Schmidt mit, dass die Fläche grundsätzlich im Verkehrsgutachten berücksichtigt sei.

SkB. Schulze Meinhövel regt an, dass für den Pflanzstreifen vor dem Zaun eine Breite von min. 0,80m anstelle der 0,50m vorgesehen werden solle. Nur so könne sich dort eine sinnvolle, hochwertige Bepflanzung ansiedeln.

Da keine weiteren Fragen vorliegen, lässt der Ausschussvorsitzende über den vom Stv. Grundmann beantragten Beschlussvorschlag abstimmen.

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	12
Enthaltungen:	1

Somit ist der Antrag abgelehnt.

Im Anschluss lässt er über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zur 24. Änderung des FNP und des Bebauungsplanes „Eickholter Busch“ zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu folgen.

2. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Planentwurfes zur 24. Änderung des FNP und des Bebauungsplanes „Eickholter Busch“ zu beschließen.

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	4
Enthaltungen:	0

**TOP 5) Umgestaltung der Wilhelmstraße im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)
hier: Entscheidung über den östlichen Bereich der Wilhelmstraße (Erhalt der Bestandsbäume bzw. optionale Neuanpflanzungen)
Antrag der CDU-Fraktion vom 17.01.2021
Vorlage: FB 3/432/2021**

Der Ausschussvorsitzende begrüßt die anwesende Bürgerschaft. Aus dem Publikum heraus beantragen zwei Bürger das Rederecht, da sie sich gerne zu diesem TOP äußern würden. Der Ausschussvorsitzende befragt den Ausschuss, ob diesem zugestimmt werden soll. Der Ausschuss befürwortet dieses einstimmig. Die beiden Bürger erhalten das Wort.

Als erstes stellt sich Frau Reichmann vor. Sie bittet eindringlich darum, die Bäume in diesem Bereich zu erhalten. Die Gründe hierfür seien in der Sitzungsvorlage schon deutlich erläutert worden.

Im Anschluss erhält Herr Böcker das Wort. Er macht deutlich, dass er als Anlieger der Wilhelmstraße ein großes Interesse an einer Weiterentwicklung des Bereiches habe. Aus seiner Sicht sei in der Sitzung am 10.12.2021 eine gute Lösung gefunden worden. Durch die Linienführung der geplanten Neuanpflanzung würde ein Boulevard-Charakter hervorgerufen, dieser Bereich könne die neue Mitte der Innenstadt werden. Die neuen Platanen auf dem Marktplatz haben eine gute optische Erscheinung und dieses solle fortgeführt werden. Man dürfe nicht immer nur auf die Details schauen, sondern müsse das gesamte Konzept sehen. Beide Bürger bedanken sich und nehmen wieder im Zuschauerbereich Platz.

Stv. Steinkamp teilt mit, dass diese Thematik sehr kontrovers im Gremium diskutiert wurde und es kein einheitliches Votum innerhalb der Fraktion gab.

SkB. Stallmann begrüßt den Erhalt der Bestandsbäume. Sie bittet zu prüfen, ob der Baum in der Einmündung wirklich gefällt werden müsse, ggfl. könne das Buswartehäuschen entfallen. Hierzu ergänzt Frau Trudwig, dass das Buswartehäuschen notwendig sei, da diese Bushaltestelle eine hohe Nutzerquote habe.

Stv. Grundmann und SkB. Fricke schließen sich dem Wunsch zum Erhalt der Bestandsbäume an. Stv. Grundmann ergänzt, dass durch den Baumbestand eine tolle Aufenthaltsqualität in diesem Bereich gegeben sei und auch der mikroklimatische Effekt im Sommer sei sehr positiv.

Stv. Schotte beantragt, den ersten Teil des Beschlussvorschlages der Verwaltung durch folgenden Inhalt zu ersetzen:

- Die Linden werden durch kleinkronige Bäume ersetzt.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

Da der Beschlussvorschlag der Verwaltung weitergehender ist als der Antrag auf Änderung des Beschlussvorschlages der Stv. Schotte lässt der Ausschussvorsitzende zuerst über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung spricht sich für den Erhalt und Rückschnitt von fünf Linden im östlichen Bereich der Wilhelmstraße aus. Eine weitere dort im unmittelbaren Einmündungsbereich zum Ostwall befindliche Linde wird entfernt, da an dieser Stelle die Neuanlage einer Haltestelle für den Linienbusverkehr vorgesehen ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die abschließende Ausführungsplanung zu erarbeiten und die Bauarbeiten kurzfristig auszuschreiben.

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	6
Enthaltungen:	0

Somit entfällt die Abstimmung über den Antrag der Stv. Schotte.

TOP 6) Mitteilungen

-Fehlanzeige-

TOP 7) Anfragen

Stv. Stallmann hinterfragt die Anzahl der Stellplätze zum Bauvorhaben des Mehrfamilienhauses an der Stadtfeldstraße 6. Es werden dort 8 Stellplätze mit 2 Einfahrten angelegt, teilt Frau Schmidt mit.

SkB. Gernitz hinterfragt die Situation auf dem Spielplatz am Breslauer Ring. Dort wurden im April diesen Jahres die Spielgeräte demontiert, und er möchte wissen, wann dort die neuen Geräte aufgestellt werden. Frau Trudwig informiert darüber, dass vor dem Aufstellen der neuen Geräte erst eine Bekämpfung des Ackerschachtelhalmes erforderlich gewesen sei.

Der benötigte Bagger sei teilweise auch für andere Projekte (z.B. Bikepark) benötigt worden. Der Termin, wann die neuen Spielgeräte aufgestellt werden sollen, werde dem Protokoll beigelegt.

Anmerkung zum Protokoll:

Die neuen Spielgeräte werden Anfang Dezember geliefert und montiert.

Stv. Kleinert hinterfragt, warum nur in der Schubertstraße Piktogramme für die 30er-Zone eingerichtet wurden und nicht in den umliegenden Straßen. Frau Trudwig wird sich hausintern erkundigen, eine Mitteilung dazu wird im zuständigen Ausschuss für Umwelt, Bauerschaft, Klimaschutz und Mobilität erfolgen.

Stv. Sonne erkundigt sich nach dem Stand des Rollsportparks. Frau Trudwig erklärt, dass derzeit kein geeigneter Standort gesehen werde.

Stv. Kaltegärtner macht darauf aufmerksam, dass vor einiger Zeit ein Fahrzeug des Rettungsdienstes nach einem Einsatz den Ostwallparkplatz nicht verlassen konnte, da die Schrankenanlage nicht funktionierte. Bürgermeister Mertens teilt mit, dass ihm der Sachverhalt nicht bekannt sei. Eine Stellungnahme dazu werde dem Protokoll als Anmerkung beigelegt.

Anmerkung zum Protokoll:

Herr Pieper (Leiter Fachbereich 4) hat im Nachgang der Sitzung Kontakt mit dem Leiter der Rettungswache aufgenommen. Nach dessen Aussage wäre die Situation kein Problem gewesen. Die Schrankenanlage besitzt eine 24-Stunden-Rufdienst-Taste. Nach Benutzung der Taste konnte das Fahrzeug den Parkplatz zeitnah verlassen. Herr Kaltegärtner wurde durch Herrn Pieper über den Sachverhalt informiert.

Alfred Focke
Vorsitzende/r

Martina Bendler
Schriftführer/in

Anwesenheitsliste

zur Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Stadtentwicklung

der Stadt Lüdinghausen am 28.09.2021

anwesend:

Bürgermeister

Mertens, Ansgar	
-----------------	--

CDU-Fraktion

Austrup, Anke	
Borgmann, Julian	
Focke, Alfred	
Hildebrandt, Sonja	
Kleinert, Matthias	
Schnittker, Alois	
Schotte, Irmgard	
Schulze Meinhövel, Anja	
Steinkamp, Lena	

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Grundmann, Eckart	
Kortmann, Jöran	
Krumminga, Björn	
Sonne, Dennis	

SPD-Fraktion

Gernitz, Niko	
Stallmann, Dagmar	
Vierhaus, Kathrin	

FDP-Fraktion

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

UWG

Kaltegärtner, Wolfgang	
------------------------	--

von der Verwaltung

Ackermann, Daniel	
Bendler, Martina	
Kortendieck, Matthias	
Schmidt, Janine	
Trudwig, Ellen	

Entschuldigt:**CDU-Fraktion**

Holz, Anton	Vertretung durch Frau Steinkamp
-------------	---------------------------------

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Brandmeier, Anke	Vertretung durch Herrn Kortmann, J.
------------------	-------------------------------------

SPD-Fraktion

Havermeier, Dirk	Vertretung durch Herrn Gernitz
------------------	--------------------------------