



## **Niederschrift**

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Stadtentwicklung vom  
22.09.2022

**Anwesend:**

siehe Anwesenheitsliste

**Vorsitz:**

Alfred Focke

Zu der Sitzung war unter Mitteilung der Tagesordnung am 02. September 2022 eingeladen worden.

**Sitzungsort:** Aula des Gymnasiums Canisianum, Disselhook 6, 59348 Lüdinghausen

**Beginn:** 17:45 Uhr

**Ende:** 20:00 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. Wohnungsmarktbericht 2021: Aktualisierung der Wohnungsmarktprognose in 2022  
Vorlage: Stb./193/2022
2. Bebauungsplan "Ascheberger Straße / Windmühlenberg"  
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung  
Vorlage: FB 3/581/2022
3. Bebauungsplan "Im Rott-Südost"  
hier: Empfehlung Satzungsbeschluss  
Vorlage: FB 3/583/2022
4. Bebauungsplan "Alter Reitplatz", 1. Änderung; 30. Änderung des FNP  
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung  
Vorlage: FB 3/584/2022
5. Bebauungsplan "Paul-Gerhardt-Schule", 2. Änderung  
hier: Empfehlung Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: FB 3/585/2022
6. Bebauungsplan "Freistraße", 3. Änderung  
hier: Empfehlung Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: FB 3/589/2022
7. Bebauungsplan "Stevetal", 11. Änderung  
hier: Empfehlung Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: FB 3/590/2022
8. Maßnahmen zum Baumschutz und dendrologische Baubegleitung bei städtischen Bauprojekten  
hier: Schreiben der SPD-Fraktion vom 24.08.2022  
Vorlage: FB 3/601/2022
9. Erstmalige Herstellung des Stichwegs Drei-Burgen-Arena  
Vorlage: FB 3/602/2022
10. Mitteilungen
11. Anfragen

Nichtöffentlicher Teil:

12. Neuentwicklung der Liegenschaft "ehem. Astrid-Lindgren-Schule"  
hier: Vorstellung der Planung  
Vorlage: FB 3/591/2022
13. Rathaus- Borg 2, 59348 Lüdinghausen;  
hier: Auftragsvergabe Photovoltaikanlage mit Speichereinheit  
Vorlage: FB 2/254/2022
14. Villa Westerholt; Freiheit Wolfesberg 2; 59348 Lüdinghausen; hier: Auftragsvegabe  
Raumakustische Verbesserungsmaßnahme  
Vorlage: FB 2/259/2022
15. Ludgerischule; Tüllinghofer Straße 16 b, Lüdinghausen;-Ersatzneubau und Sanierung-  
hier: Auftragsvergabe über Parkettarbeiten  
Vorlage: FB 2/253/2022
16. Sanierung der Sekundarschule, Tüllinghofer Str. 25, 59348 Lüdinghausen  
-Ersatzneubau einer Pausenhalle-  
hier: Auftragsvergabe über die Rohbauarbeiten  
- Genehmigung Dringlichkeitsbeschluss -  
Vorlage: FB 2/252/2022
17. Sekundarschule, Tüllinghofer Straße 25, 59348 Lüdinghausen, hier: Auftragsvergabe

über nachträgliche Abdichtungsarbeiten im Keller der ehemaligen Realschule

Vorlage: FB 2/260/2022

18. Errichtung einer Querungshilfe in der Straße Borg

hier: Auftragsvergabe

Vorlage: FB 3/603/2022

Errichtung einer Querungshilfe in der Straße Borg

- 18.1. hier: Auftragsvergabe

- ergänzende Sitzungsvorlage -

Vorlage: FB 3/598/2022

19. Bericht über vom Bürgermeister erteilte Einvernehmen im Baugenehmigungsverfahren

Vorlage: FB 3/592/2022

20. Mitteilungen

21. Anfragen

Vor Eintritt in die Tagesordnung beantragt Stv. Grundmann die Beratung des Tagesordnungspunktes 12 – Neuentwicklung der Liegenschaft „ehem. Astrid-Lindgren-Schule“ im öffentlichen Teil der Sitzung. Bürgermeister Mertens erklärt, dass es sich um Vertragsangelegenheiten zwischen dem Kreis Coesfeld und der Stadt Lüdinghausen handeln würde und daher eine Beratung im nichtöffentlichen Teil der Sitzung erfolgen müsse. Er weist darauf hin, dass er den Anwohnern die Zusage gegeben habe, kurzfristig umfassend zu informieren.

Aufgrund der anschließend kontrovers geführten Diskussion lässt Ausschussvorsitzender Focke über den Antrag des Stv. Grundmann abstimmen.

**Beschluss:**

Die Beratung des Tagesordnungspunktes 12 soll im öffentlichen Teil der Sitzung erfolgen.

Dafür: 7

Dagegen: 8

**Öffentlicher Teil:**

**TOP 1) Wohnungsmarktbericht 2021: Aktualisierung der Wohnungsmarktprognose in 2022**

**Vorlage: Stb./193/2022**

Ausschussvorsitzender Focke begrüßt Herrn Prof. Dr. Vornholz und erteilt ihm das Wort. Prof. Dr. Vornholz stellt den Wohnungsmarktbericht vor (Anlage 1 – Präsentation) und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

- keine Abstimmung -

**TOP 2) Bebauungsplan "Ascheberger Straße / Windmühlenberg"**  
**hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
**Vorlage: FB 3/581/2022**

Herr Otto stellt den Sachverhalt vor und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder (Anlage 2 – Präsentation).

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beschließt die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Planentwurfes des Bebauungsplanes „Ascheberger Straße - Windmühlenberg“.

Einstimmig X

**TOP 3) Bebauungsplan "Im Rott-Südost"**  
**hier: Empfehlung Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: FB 3/583/2022**

Herr Otto erläutert den Sachverhalt (Anlage 3 – Präsentation) und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

**I. Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zum Bebauungsplan „Im Rott-Südost“ zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu folgen.
2. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan „Im Rott-Südost“ inkl. der Begründung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

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

**TOP 4) Bebauungsplan "Alter Reitplatz", 1. Änderung; 30. Änderung des FNP**  
**hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
**Vorlage: FB 3/584/2022**

Herr Otto stellt den Sachverhalt vor (Anlage 4 – Präsentation) und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

Stv. Grundmann teilt mit, dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen aufgrund der nicht zeitgemäßen Dämmstandardfestlegungen dem Beschlussvorschlag nicht folgen werde.

**I. Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beschließt, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zur 30. Änderung des FNP und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Reitplatz“ zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu folgen.
2. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beschließt die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Planentwurfes zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Reitplatz“.

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

**TOP 5)   Bebauungsplan "Paul-Gerhardt-Schule", 2. Änderung  
hier: Empfehlung Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: FB 3/585/2022**

Herr Otto stellt den Sachverhalt vor (Anlage 5 – Präsentation) und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

**I. Beschlussvorschlag:**

- 1) Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Paul-Gerhardt-Schule“ nach § 2 Abs. 1 BauGB und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu beschließen.
- 2) Für die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung ist vom Antragssteller ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

Einstimmig	X
------------	---

**TOP 6)   Bebauungsplan "Freistraße", 3. Änderung  
hier: Empfehlung Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: FB 3/589/2022**

Ausschussvorsitzender Focke begrüßt Herrn Wiens von dem Architekturbüro Spital-Frenking und Schwarz. Herr Wiens stellt die Planung vor (Anlage 6 – Präsentation) und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

Die vorgestellte Planung wird grundsätzlich vom Ausschuss begrüßt.

**I. Beschlussvorschlag:**

- 1) Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Freistraße“ nach § 2 Abs. 1 BauGB und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu beschließen.

2) Für die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung ist vom Antragssteller ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

Einstimmig X

**TOP 7) Bebauungsplan "Stevortal", 11. Änderung  
hier: Empfehlung Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: FB 3/590/2022**

Herr Otto stellt die Sitzungsvorlage vor (Anlage 7 – Präsentation) und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

**I. Beschlussvorschlag:**

1) Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans „Stevortal“ nach § 2 Abs. 1 BauGB und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu beschließen.

2) Für die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung ist vom Antragssteller ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

Einstimmig X

**TOP 8) Maßnahmen zum Baumschutz und dendrologische Baubegleitung bei städtischen Bauprojekten  
hier: Schreiben der SPD-Fraktion vom 24.08.2022  
Vorlage: FB 3/601/2022**

Stv. Gernitz stellt den Fraktionsantrag vor und teilt mit, dass die SPD-Fraktion auf den in dem Antrag vorgetragenen Beschlussvorschlag bestehen würde. Stv. Grundmann begrüßt den Fraktionsantrag.

Stv. Möllmann sieht die Notwendigkeit nicht, weitere Maßnahmen als die im Beschlussvorschlag der Verwaltung aufgeführt zu beschließen. SkB. Fricke stimmt den Ausführungen des Stv. Möllmann zu.

Antrag der SPD-Fraktion:

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, grundsätzlich bei allen Bauprojekten – in deren Planbereich sich Bestandsbäume befinden – folgende Maßnahmen zum Schutz der Bestandsbäume vor und während der Baumaßnahmen durchzuführen:

1. Baumaufnahme als Grundlage für weitere Baumschutzmaßnahmen vor und während der Baumaßnahmen. Dabei wird der Schwerpunkt auf die Erfassung des Baumzustandes und damit einhergehend auf deren Erhaltenswürdigkeit gelegt. Folgende Kenndaten werden erfasst:
  - Baumart (deutsch und botanisch)
  - Baumalter (geschätzt)
  - Baumhöhe
  - Stammdurchmesser auf 1 m Höhe (+/- 5 cm)
  - Kronendurchmesser (maximal Breite)
  - Vitalitätseinstufung

- alle Schadmerkmale im Baumumfeld, am Stammfuß, am Stamm (inkl. Stammkopf) und in der Krone gemäß FLL-Baumkontrollrichtlinien
- Erhaltungswürdigkeit (fünfstufig: zwingend erhaltungswert, sehr erhaltungswert, erhaltungswert, mittelfristig erhaltungswert, nicht erhaltungswert). Die Einteilung erfolgt anhand der Vitalität und der vorgefundenen Schadmerkmale.

Die Baumaufnahme hat durch einen zertifizierten Baumkontrolleur bzw. Baumsachverständigen zu erfolgen. Die fachliche Eignung ist entsprechend Abschnitt 5.2.5 der FLL-Baumkontrollrichtlinien nachzuweisen.

2. Vor Baubeginn (in der Planungs- und Bauvorbereitungsphase) werden mit allen Beteiligten generelle Baumschutzmaßnahmen vor Ort abgestimmt, dokumentiert und in die Ausschreibung aufgenommen.
3. Während der Baumaßnahme wird im Regelfall eine dendrologische Baubegleitung durchgeführt, die die vorgegebenen Schutzmaßnahmen regelmäßig überprüft und ggf. die Bautätigkeiten im Wurzel- und Kronenbereich aktiv begleitet.

Einstimmig	
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	10
Enthaltungen:	

#### **I. Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung behält die bereits praktizierte Vorgehensweise zum Umgang mit städtischen Bäumen (Baumgutachten, Baumschutz und dendrologische Baubegleitung) bei. Die politischen Beschlüsse zu Baumfällungen stehen in keinem Zusammenhang mit dem zurückhaltenden Umgang mit Bäumen und Pflanzen im Rahmen etwaiger Baumaßnahmen.

Einstimmig	
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	7
Enthaltungen:	

#### **TOP 9)    Erstmalige Herstellung des Stichwegs Drei-Burgen-Arena Vorlage: FB 3/602/2022**

Stv. Möllmann weist auf die verkehrliche Problematik in dem Einmündungsbereich des Stichweges mit dem Parkplatz „EDEKA“ hin. Hier sei dringend Abhilfe zu schaffen. Stv. Grundmann bekräftigt, dass der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern oberste Priorität eingeräumt werden müsse.

Bürgermeister Mertens teilt mit, dass wöchentlich Gespräche hinsichtlich einer Lösung geführt werden würden.

#### **I. Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beschließt die als Anlagen 1 und 2 beigefügten Ausbaupläne zur erstmaligen Herstellung des Stichwegs Drei-Burgen-Arena als beitragsrechtliches Bauprogramm für die Teileinrichtungen

- Fahrbahn (Anlage 1: Baustraße; Anlage 2: Endausbau Straße)
- Straßenentwässerung und (Anlage 1: Mischwasserkanal; Anlage 2: Straßeneinläufe)
- Straßenbeleuchtung (Anlage 2: Standorte 5 Mastleuchten zwischen Stichweg und Bundesstraße 235).

Einstimmig  
Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 4  
Enthaltungen: 3

### **TOP 10) Mitteilungen**

- Fehlanzeige -

### **TOP 11) Anfragen**

- Fehlanzeige -

---

Alfred Focke  
Vorsitzende/r

---

Sabine Liebing  
Schriftführer/in

## Anwesenheitsliste

### zur Ausschusses für Bauen, Planen und Stadtentwicklung

### der Stadt Lüdinghausen am 22.09.2022

#### anwesend:

#### Bürgermeister

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

#### CDU-Fraktion

Bartsch, Ingeborg	Vertretung für Herrn Matthias Kleinert
Borgmann, Julian	
Focke, Alfred	
Hildebrandt, Sonja	
Möllmann, Bernhard	Vertretung für Herrn Anton Holz
Schnittker, Alois	
Schotte, Irmgard	
Schulze Meinhövel, Anja	
Schulze Uphoff, Theo	Vertretung für Frau Anke Austrup

#### Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Brandmeier, Anke	
Grundmann, Eckart	
Krumminga, Björn	
Reichmann, Lars	

#### SPD-Fraktion

Gernitz, Niko	Vertretung für Herrn Dirk Havermeier
Stallmann, Dagmar	
Vierhaus, Kathrin	

#### FDP-Fraktion

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

#### von der Verwaltung

Ackermann, Daniel	
Heitkamp, Armin	

Kortendieck, Matthias	
Liebing, Sabine	
Trudwig, Ellen	

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

Austrup, Anke	
Holz, Anton	
Kleinert, Matthias	

**SPD-Fraktion**

Havermeier, Dirk	
------------------	--

**UWG**

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