



Niederschrift **(öffentlicher Teil)**

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Stadtentwicklung vom
12.11.2024

Anwesend:
siehe Anwesenheitsliste

Vorsitz:
Alfred Focke

Zu der Sitzung war unter Mitteilung der Tagesordnung am 22.10.2024 eingeladen worden.

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

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:35 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 2024
hier: Präsentation
Vorlage: FB 3/936/2024
2. Baulandmobilisierungsstudie - Vorstellung der Ergebnisse
Vorlage: FB 3/906/2024
3. Bebauungsplan "Stadtfeld", 9. Änderung
hier: Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB 3/928/2024
4. Bebauungsplan "Stadtstannenweg - 4. Änderung"
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: FB 3/926/2024
5. Mitteilungen
6. Anfragen

Nichtöffentlicher Teil:

7. Erweiterungsgebäude an der Marienschule für Schule; Sport und Verein, Alter Berg 5, 59348 Lüdinghausen; hier: Auftragsvergabe über die Generalplanung
Vorlage: FB 6/049/2024
8. Modernisierung, Umbau und Erweiterung der Umkleiden am Stadion; hier: Auftragsvergabe über die Fliesenarbeiten
Vorlage: FB 6/047/2024
9. Ostwallgrundschule, Ostwall 7a, 59348 Lüdinghausen;
-Erweiterungsgebäude-
hier: Auftragsvergabe über die Generalplanung
Vorlage: FB 6/050/2024
10. Bericht über vom Bürgermeister erteilte Einvernehmen im Baugenehmigungsverfahren
Vorlage: FB 3/929/2024
11. Mitteilungen
12. Anfragen

Öffentlicher Teil:

- TOP 1) Wohnungsmarktbericht 2024**
hier: Präsentation
Vorlage: FB 3/936/2024

Ausschussvorsitzender Focke begrüßt Herrn Prof. Dr. Vornholz und erteilt ihm das Wort. Prof. Dr. Vornholz stellt den Wohnungsmarktbericht 2024 vor und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder (Anlage 1 – Wohnungsmarktbericht; Anlage 2 - Präsentation).

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung nimmt die vorgestellten Erkenntnisse des Wohnungsmarktberichts für das Jahr 2024 zur Kenntnis.

- keine Abstimmung -

TOP 2) Baulandmobilisierungsstudie - Vorstellung der Ergebnisse
Vorlage: FB 3/906/2024

Herr Otto stellt die Ergebnisse der Baulandmobilisierungsstudie vor und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder (Anlage 3 – Baulandmobilisierungsstudie, Anlage 4 – Präsentation).

Bürgermeister Mertens ergänzt, dass die Verwaltung die von der IT-NRW festgelegte Einwohnerzahl von 24.770 akzeptieren werde. Diese Zahl werde künftig als Prognosegröße zugrunde gelegt. Des weiteren sei es wichtig, die aufgezeigten Potentiale jetzt zu aktivieren. Mit der Baulandmobilisierungsstudie sei eine Grundlage geschaffen worden und man werde die Herausforderung annehmen.

Stv. Grundmann stimmt zu, dass eine gute Grundlage geschaffen worden sei.

Stv. Holz befürwortet die Nachverdichtung von Arealen im Innenbereich vor einem Flächenverbrauch durch die Erstentwicklung bisher nicht überplanter Gebiete.

Stv. Havermeier teilt mit, dass sich die SPD-Fraktion den Ausführungen des Stv. Holz anschließe.

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Ergebnisse der Baulandmobilisierungsstudie zur Kenntnis.

- keine Abstimmung -

TOP 3) Bebauungsplan "Stadtfeld", 9. Änderung
hier: Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB 3/928/2024

Herr Otto stellt kurz den Sachverhalt vor.

Stv. Grundmann sieht den Wunsch der Anlieger kritisch. Die tatsächliche private Nutzung von städtischen Grünflächen nachträglich zu legalisieren sei das falsche Signal. Er regt an, das Bebauungsplanänderungsverfahren nicht durchzuführen.

SkB. Stallmann zeigt Verständnis für das Ansinnen der Anlieger. Sie sei gegen eine Legalisierung von Freisitzen und Pavillons – vor allem in ggf. direkter Grenzlage mit der öffentlichen Wegefläche. Die Grünflächen als solches müssten erhalten bleiben.

Stv. Möllmann sieht für beide Sichtweisen Argumente. Allerdings halte die CDU-Fraktion das Bebauungsplanänderungsverfahren für vertretbar.

Stv. Draken erklärt, dass die FDP-Fraktion dem Beschlussvorschlag der Verwaltung folgen werde.

Stv. Krumminga weist darauf hin, dass die Steverseitenwege bereits jetzt schon viel zu schmal seien. Durch die vorgeschlagene Vorgehensweise entstehe keine Verbesserung der vorhandenen Situation.

Stv. Austrup ist der Ansicht, dass man eine einheitliche Regelung für alle an die Stever grenzenden Baugebiete schaffen müsse.

SkB. Schulze Meinhövel ergänzt, dass auf jeden Fall Gehölzstreifen und keine Zaunanlagen festgesetzt werden sollten.

Bürgermeister Mertens erklärt, dass die Verwaltung einen maßvollen Vorschlag unterbreiten werde.

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat, die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans „Stadtfeld“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu beschließen.

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

TOP 4) Bebauungsplan "Stadtstannenweg - 4. Änderung" hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: FB 3/926/2024

Herr Otto stellt kurz den Sachverhalt vor und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

Stv. Grundmann äußert sich zustimmend.

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beschließt die Durchführung der Offenlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtstannenweg“ gemäß §§ 3(2) und 4 (2) BauGB.

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

TOP 5) Mitteilungen

Herr Otto teilt mit, dass für die Entwicklung des Areals zwischen dem Ostwall und der Konrad-Adenauer-Straße, welches eine Reihe von noch unbebauten Flächen umfasst, ein Workshopverfahren durchgeführt wird. Hierbei soll unter dem Titel der „Phase 0“ die

grundsätzliche programmatische Zielsetzung der räumlichen Entwicklung hergeleitet werden. Am 09.12.2024 werden namhafte Architekten sowie der Gestaltungsbeirat ein Brainstorming zu der Potenzialfläche im Rahmen des Workshops durchführen. Es sei vorgesehen, dass die Ergebnisse in der Sitzung Anfang Februar vorgestellt werden.

TOP 6) Anfragen

SkB. Stallmann fragt nach dem Sachstand zu den Graffiti-Schäden am Landschaftsfenster und zur Außengräfte der Burg Vischering. Bürgermeister Mertens antwortet, dass der Bauhof die Graffiti beseitigt habe und ein Schutzanstrich aufgebracht worden sei. Es sei auf jeden Fall Anzeige erstattet worden. Zur Frage der Wasserstände in der Stever bzw. Außengräfte teilt Bürgermeister Mertens mit, dass der Hydraulikzylinder in der Grünen Schleuse defekt sei. Im Einvernehmen mit allen Beteiligten werde man die Reparatur durchführen. Stv. Holz ergänzt, dass die Reparatur der Grünen Schleuse hochwassertechnisch schwierig sei.

Für die Sanierung der Außengräfte der Burg Vischering habe der Kreis Coesfeld einen Förderantrag gestellt. Solange die Bewilligung noch ausstehe, habe man auf Bitten der Stadt den Weg um die Gräfte zunächst wieder freigegeben.

Stv. Schotte möchte wissen, ob sich die Pläne bei dem Neubauvorhaben ehemalige Volksbank in Seppenrade verändert hätten. Herr Otto antwortet, dass dem nicht so sei.

Stv. Havermeier fragt nach dem aktuellen Sachstand zur Von-Stauffenberg-Allee. Frau Trudwig antwortet, dass im Wirtschaftsplan des Abwasserwerks der Stadt Lüdinghausen für 2025 die notwendigen Mittel veranschlagt seien. Die Abrechnung mit der Stadt erfolge über die Erhebung von Straßenentwässerungsgebühren.

Zu der Frage des Stv. Havermeier nach den Piktogrammen auf der Von-Stauffenberg-Allee sichert Bürgermeister Mertens eine Antwort in der Niederschrift zu.

Antwort zur Niederschrift:

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung (VwV-StVO) ist es grundsätzlich nicht vorgesehen, Verkehrszeichen oder Markierungen anzubringen, die lediglich bestehende Regelungen wiederholen. Nach erster Einschätzung der zuständigen Fachabteilung sind zusätzliche Markierungen in der Regel nicht erforderlich, da die bauliche Gestaltung bereits klar auf den Charakter der Tempo-30-Zone hinweist. Nichtsdestotrotz gibt es in bestimmten Fällen Möglichkeiten derartige Markierungen umzusetzen. Dies bedarf einer weitergehenden sorgfältigen Prüfung um eine rechtssichere Begründung herzuleiten. Die Stadtverwaltung wird diese anstoßen.

Im Hinblick auf die bautechnischen Gegebenheiten ist darauf hinzuweisen, dass von der Applikation von Fahrbahnmarkierungen auf Pflasteroberflächen abzusehen ist. Die bewegliche Lagerung der Pflastersteine verhindert die Schaffung einer spannungsfreien und stabilen Oberfläche, die für eine fachgerechte und dauerhafte Anbringung der Markierung erforderlich ist. Dies kann zu vorzeitigen Schäden an der Markierung führen und ihre Funktionalität sowie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Stv. Havermeier fragt nach dem aktuellen Sachstand zur Umsetzung des Straßenbeleuchtungskonzeptes. Die Verwaltung sichert einen Bericht zu.

Antwort zur Niederschrift:

Alle benötigten Leuchten für die Maßnahmen sind inzwischen verfügbar. Die Umsetzung verzögert sich jedoch aufgrund der hohen Auslastung der beteiligten Akteure. Die Projekte werden dennoch kontinuierlich weiter projiziert, um eine reibungslose Umsetzung sicherzustellen. Nach Abschluss der finalen Planungen erfolgt die Ausführung gemäß der festgelegten Priorisierung. Ziel bleibt es, die Arbeiten so zügig wie möglich abzuschließen, sobald die Kapazitäten dies zulassen.

Stv. Havermeier weist auf die mögliche PAK-Belastung in der Stadtfeldstraße hin. Er möchte wissen, ob dies bereits bei der Ausschreibung berücksichtigt worden sei. Herr Ackermann sichert eine Antwort in der Niederschrift zu.

Antwort zur Niederschrift:

Das Material in der Stadtfeldstraße weist teilweise eine PAK-Belastung auf. Die PAK-Konzentration liegt unterhalb der festgelegten Grenzwerte. Daher muss das Material als nicht gefährlicher Boden oder Bauschutt entsorgt werden. Diese Information war bereits aus dem geologischen Gutachten bekannt und wurde bei der Ausschreibung durch das beauftragte Ingenieurbüro entsprechend berücksichtigt. Entsprechende Maßnahmen sind in den Ausschreibungsunterlagen enthalten, um einen fachgerechten Umgang mit dem belasteten Material sicherzustellen.

Stv. Möllmann möchte wissen, wann das Bebauungsplanverfahren „Pals“ abgeschlossen sei. Die Verwaltung antwortet, dass die Offenlage des Planwerks zum 15.11.2024 beendet sei. Für den Satzungsbeschluss sei der finale Durchführungsvertrag erforderlich.

Alfred Focke
Vorsitzende/r

Sabine Liebing
Schriftführer/in

Anwesenheitsliste

zur Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Stadtentwicklung

der Stadt Lüdinghausen am 12.11.2024

anwesend:

Bürgermeister

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

CDU-Fraktion

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

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

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

SPD-Fraktion

Havermeier, Dirk	
Stallmann, Dagmar	
Vierhaus, Kathrin	

FDP-Fraktion

Draken, Daniela	Vertretung für Frau Cornelia Fricke
-----------------	-------------------------------------

von der Verwaltung

Ackermann, Daniel	
Liebing, Sabine	
Otto, Sebastian	
Trudwig, Ellen	

Entschuldigt:**CDU-Fraktion**

Borgmann, Julian	
Hildebrandt, Sonja	
Kleinert, Matthias	

FDP-Fraktion

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

Beratende Mitglieder

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