



## Niederschrift

### zur 16. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Lippstadt am 24.11.2016

Sitzungsraum: Sitzungsraum E.08, Ostwall 1, 59555 Lippstadt  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 20:10 Uhr

#### Anwesend waren:

##### **Vorsitzender**

Herr Dr. Bernd Neuhoff

Vorsitzender

##### **SPD-Fraktion**

Herr Mathias Marx

stellv. Vorsitzender

##### **CDU-Fraktion**

Herr Peter Cosack

ordentliches Mitglied

Herr Wilhelm Helmig

ordentliches Mitglied

Herr Bernhard Hörstmann-Jungemann

ordentliches Mitglied

Herr Gunter Gerd Köhler

ordentliches Mitglied

Herr Antonius Michel-Kemper

ordentliches Mitglied

Herr Mirko Molt

ordentliches Mitglied

##### **SPD-Fraktion**

Herr Oliver Bertelt

ordentliches Mitglied

Herr Sven Salmen

ordentliches Mitglied

Herr Martin Schulz

ordentliches Mitglied

Frau Ute Strathaus

ordentliches Mitglied

Herr Josef Niehaus

stellv. Mitglied

##### **Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen**

Frau Ursula Jasperneite-Bröckelmann

ordentliches Mitglied

##### **BG-Fraktion**

Herr Hans Karliner

ordentliches Mitglied

##### **Fraktion DIE LINKE**

Herr Martin Rediker

ordentliches Mitglied

##### **Fraktionslose**

Herr Radoslav Djukic

stellv. sachkundiger Einwohner mit beratender  
Stimme (Integrationsrat)

### **Ferner nahmen teil**

Herr Michael Schulte  
Herr Franz Gausemeier  
Herr Gunther Schmich  
Herr Hubert Diederich  
Herr Jens Behrens  
Frau Margret Vossebürger

Ortsvorsteher Bökenförde  
Ortsvorsteher Cappel  
Ortsvorsteher Lipperbruch  
Ortsvorsteher Lohe  
Ortsvorsteher Overhagen  
Ortsvorsteherin Rixbeck

### **Seitens der Verwaltung**

Herr Heinrich Horstmann  
Herr Björn Bühlmeier  
Frau Kerstin Köhne  
Herr André Stadermann  
Herr Werner Böddeker

Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauen  
Fachdienstleiter Stadtplanung und Umweltschutz  
Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz  
Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz  
Schriftführer

### **Entschuldigt fehlten:**

#### **SPD-Fraktion**

Herr Manuel Rodriguez Cameselle

### **In öffentlicher Sitzung**

Herr Dr. Neuhoff eröffnet die Sitzung und begrüßt neben den Ausschussmitgliedern die Zuhörerinnen und Zuhörer, die geladenen Gäste, Herrn Reinhard Lemke und die Vertreterin von Herrn Jürgen Lindner, die Vertreter der Presse und die Mitglieder der Verwaltung und die erschienenen Ortsvorsteher.

Er stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde.

Vor Eintritt in die Tagesordnung wird auf die Tischvorlage hingewiesen, die im TOP Verschiedenes behandelt wird.

#### **1. Fragestunde für Einwohner**

Es werden keine Fragen gestellt.

#### **2. Wohnbauflächenbedarf Lippstadt hier: Wohnbauflächenbedarfsberechnung SSR 320/2016**

Herr Bühlmeier stellt die Zielsetzung und Ergebnisse der Wohnbauflächenbedarfsberechnung anhand des Gutachtens des Büros „Schulten

Stadt- und Raumentwicklung“, Dortmund, vor.

Herr Horstmann ergänzt im Anschluss daran, dass es sich um ein Grundgerüst handelt, wonach eine Perspektive für den zukünftigen Bedarf ermittelt werde. Er weist darauf hin, dass die Verwaltung von der Bezirksregierung attestiert bekommen habe, dass das Gutachten gut sei und die Stadt Lippstadt auf dieser Grundlage als zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen arbeiten könne.

Aufgrund der errechneten Bedarfe werde die Verwaltung ein Flächenverteilungsmodell erstellen. Hierzu werden freie und geeignete Flächen gesucht. Angesichts der Lage Lippstadts und der Ortsteile sei es jedoch eine Herausforderung, diese Flächen zu finden. Die Ortsvorsteher sollen bei der Findung von Flächen einbezogen werden. Der Flächennutzungsplan müsse geändert werden und neue Wohnbauflächen darstellen. Herr Horstmann möchte möglichst bis März/April 2017 dem Stadtentwicklungsausschuss dazu einen Konzeptentwurf vorstellen können.

Frau Jasperneite-Bröckelmann stellt fest, dass eine Fläche von 71 ha nicht gerade wenig sei. Vom Land gebe es den Wunsch, die weitere Versiegelung von Flächen einzudämmen. Wie sehe das für den gesamten Bereich Lippstadt aus?

Herr Bühlmeier erklärt, dass es sich um eine ähnliche Größenordnung wie in den vergangenen Jahren handele.

Herr Horstmann ergänzt, dass Baulücken weiter aktiviert werden sollen. Altquartiere sollten nicht vergessen werden. Um den Bedarf zu decken, werde ein Mix aus neuen Baugebieten und den aus dem Bestand neu auf den Markt kommenden Wohngebäuden erforderlich sein.

Herr Schulz bemerkt, dass es sich um eine sehr umfangreiche Vorlage handele. Die Frist bis 2020 sei kurz bemessen, um entsprechende Wohnbauflächen auszuweisen.

Die SPD würde es interessieren, wie mit bereits vorhandenen Baulücken umzugehen sei. Gebe es Ermessensspielräume, die man nutzen könne? Seiner Meinung nach fehlten preisgünstige kleine Wohnungen. Eine Häufung von Problemen (Flüchtlinge, sozialer Wohnungsbau) hätten dazu geführt. Die SPD unterstütze das Verfahren und sei daran interessiert, dass Wohnungsbau stattfinde. Daher solle die Verwaltung jeweils kurzfristig und zeitnah Auskünfte über den Sachstand erteilen. Er würde sich einen Zeitraum von jeweils drei Monaten vorstellen.

Herr Horstmann antwortet, dass die Verwaltung beabsichtige, entsprechend des Verfahrensstandes den Stadtentwicklungsausschuss zu informieren. Aus diesem Grunde solle im Frühjahr, aufbauend auf die Gespräche mit den Ortsvorstehern, eine entsprechende Vorlage gefertigt werden. Herr Horstmann stellt ferner fest, dass Baurecht zurückgenommen werden solle, wenn trotz Nachfrage ein Verkauf bzw. eine Bebauung von Baugebieten in absehbarer Zeit nicht gewollt sei.

Frau Vossebürger bemerkt, dass sie irritiert sei, dass Rixbeck bei dem Bericht des Büros Schulten als einziger Ortsteil rausgefallen ist. Sie sei der Meinung, dass im Übrigen das Land nicht rausgegeben werde von den Eigentümern, weil Geld derzeit weniger wert sei. Junge Leute würden sich daher schon außerhalb von Lippstadt Grundstücke suchen.

Sie macht daher den Vorschlag, auch nicht nur gut geeignete Grundstücke zur Bebauung zuzulassen.

Ortsvorsteher Gausemeier ergänzt, dass der Bedarf jetzt vorhanden sei. Erschließungen sollten daher jetzt zugelassen werden. Früher wäre die Erschließung von neuen Flächen für die Ortschaften reihum erfolgt. Heute würde man marktorientiert schauen. Es müsse aber auch möglich sein, dass man in kleinen Ortschaften Flächen zur Bebauung schaffe.

Frau Jasperneite-Bröckelmann fragt nach, ob sich die Verwaltung auch mit der Frage beschäftigt habe, nach speziellem Wohnraum zu suchen. Der Trend gehe derzeit zu kleinen Haushalten.

Herr Horstmann entgegnet, dass ein Verteilungsmodell entworfen werden solle, aus dem Vorschläge zu Geschoßwohnungen und Einfamilien- bzw. Doppelhäusern ersichtlich seien. Das Flächenverteilungsmodell wird mit der entsprechenden Infrastruktur auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ausgelegt.

Herr Michel-Kemper bittet ebenfalls darum, auch in den Ortsteilen Bauplätze vorzuhalten.

**3. 184. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 319, „Photovoltaikanlage Zum alten Bruch“ in Herringhausen**

hier: a) **Änderungsbeschluss**

b) **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

c) **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

**Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 319 in Herringhausen, „Photovoltaikanlage Zum alten Bruch“**

hier: a) **Aufstellungsbeschluss**

b) **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

c) **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

318/2016

Herr Dr. Neuhoff stellt fest, dass der Eigentümer des Grundstücks anwesend ist.

Herr Bühlmeier trägt zu dem Projekt Photovoltaikanlage im Lippstädter Stadtteil Herringhausen vor. Hierbei handele es sich um eine früher für die Haltung von Schweinen genutzte Fläche. Die Ställe seien vor vielen Jahren aufgege-

ben worden und inzwischen ziemlich verfallen. Voraussetzung für die Durchführung des Projektes sei eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes. Herr Bühlmeier bittet, den Beschlussvorschlag zu fassen.

Herr Cosack lehnt solche Photovoltaikanlagen im Freiland zwar grundsätzlich ab. In diesem Falle werde er aber mit Blick auf die alten Stallgebäude zustimmen. Er regt an, im Bebauungsplan festzuhalten, dass die Ränder der vorgesehenen Fläche zumindest zu den Straßenseiten hin zu begrünen sind, damit kein direkter Blick auf die Anlage möglich sei.

Herr Schulze schließt sich dem Vorschlag an.

Frau Jasperneite-Bröckelmann kann den vorgetragenen Anregungen auch nur folgen und bittet zu prüfen, ob das vorhandene Gehölz evtl. erhalten werden könne.

Der Ausschuss fasst folgende Beschlüsse:

**184. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lippstadt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 319, „Photovoltaikanlage Zum alten Bruch“ in Herringhausen**

- a) Für den in der Anlage 2 gekennzeichneten Bereich ist die 184. Änderung des Flächennutzungsplans „Photovoltaikanlage Zum alten Bruch“ durchzuführen.
- b) Auf Grundlage des vorliegenden Konzeptes (Anlage 6) ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB als intensive Bürgerbeteiligung gemäß der Richtlinie des Rates durchzuführen.
- c) Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist durchzuführen.

**Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 319 in Herringhausen, „Photovoltaikanlage Zum alten Bruch“**

- a) Für den in der Anlage 2 gekennzeichneten Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 319 „Photovoltaikanlage Zum alten Bruch“ aufzustellen.
- b) Auf Grundlage des vorliegenden Konzeptes (Anlage 6) ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB als intensive Bürgerbeteiligung gemäß der Richtlinie des Rates durchzuführen.
- c) Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist durchzuführen.

(Einstimmig zugestimmt)

**4. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 258 "Bismarckstraße Ecke Bruchstraße" und 185. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren**

- hier: a) **Beschluss zur Durchführung der Änderungsverfahren**  
b) **Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**  
c) **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden**

269/2016

Herr Dr. Neuhoff teilt mit, dass der Ortsvorsteher dem vorgesehenen Bauleitplanverfahren zustimme.

Herr Stadermann stellt das von der Firma Lüning als Betreiber des Elli-Lebensmittelmarktes angestrebte Vorhaben zwecks Erweiterung der Verkaufsfläche und Ausweitung der Stellplatzanlage vor. Hierfür sei ein Bauleitplanverfahren erforderlich, welches im Einzelhandelskonzept der Stadt Lipstadt seine städtebauliche Begründung fände. Hierbei solle zudem die östlich angrenzende Fläche einer Wohnnutzung zugänglich gemacht werden. Nach derzeitigem Stand sollen aber aufgrund unterschiedlicher Zeitschienen und rechtlicher Anforderungen zwei Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Herr Cosack bedankt sich für den Vortrag und begrüßt die Vorgehensweise. Die CDU Fraktion würde sich den Vorschlägen so anschließen.

Frau Jasperneite-Bröckelmann möchte erklärt haben, was man unter städtebaulich-gestalterischen und ökologischen Aspekten bei der Erweiterung des Lebensmittelmarktes verstehe.

Herr Stadermann erklärt, dass es sich insbesondere um die Ausgestaltung der Stellflächen für den Parkplatz mit z. B. Begrünung / Bäumen handele.

Herr Marx schließt sich den Vorrednern an und teilt mit, dass der Ortsvorsteher das Vorhaben unterstütze.

Der Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

- a) Für den in der Anlage 2 dargestellten Bereich sind ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 258 "Bismarckstraße Ecke Bruchstraße" und ein Verfahren zur 185. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bismarckstraße Ecke Bruchstraße“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.
- b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist als einfache Bürgerbeteiligung gem. der Richtlinie des Rates für beide Verfahren durchzuführen.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB ist für beide Verfahren durchzuführen.

(Einstimmig zugestimmt)

**5. 4. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 72 Bökenförde „Auf'm Ohre“**

hier: **a) Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
**b) Satzungsbeschluss**

323/2016

Herr Dr. Neuhoff stellt fest, dass der Ortsvorsteher Herr Schulte anwesend ist.

Herr Schulte teilt mit, dass er sich freuen würde, wenn der Beschluss so gefasst würde.

Auf eine weitere Vorstellung und Diskussion wird auf Nachfrage von Herrn Dr. Neuhoff verzichtet.

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

- a) Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen während der Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) wurden geprüft und abgewogen. Die Beschlussvorschläge hierzu (Anlage 2) werden beschlossen.
- b) Die 4. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 72 Bökenförde „Auf'm Ohre“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung (Anlage 4) vom 24.11.2016 wird zugestimmt. Sie wird dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

(Einstimmig zugestimmt)

**6. 3. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 125 Deddinghausen „Thingstraße“**

hier: **a) Ergebnis der öffentlichen Auslegung**  
**b) Satzungsbeschluss**

326/2016

Nachdem auf Nachfrage von Herrn Dr. Neuhoff eine Vorstellung und Diskussion im Stadtentwicklungsausschuss nicht gewünscht ist, wird dem Rat empfohlen folgenden Beschluss zu fassen:

- a) Die Anregungen während der öffentlichen Auslegung (Anlage 1) wurden geprüft und abgewogen. Die Stellungnahme (Anlage 2) hierzu wird beschlossen.
- b) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 125 Deddinghausen „Thingstraße“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung vom 24.11.2016 (Anlage 4) wird zugestimmt. Sie wird der 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

(Einstimmig zugestimmt)

7. **Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 320 Hörste „Am Sandberg“ und 186. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren**  
hier: a) **Beschluss zur Durchführung der Bauleitplanverfahren**  
b) **Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**  
c) **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden**  
329/2016

Herr Dr. Neuhoff stellt fest, dass aus Hörste niemand anwesend ist.

Nachdem auf Nachfrage von Herrn Dr. Neuhoff eine Vorstellung und Diskussion im Stadtentwicklungsausschuss nicht gewünscht ist, fasst der Ausschuss folgenden Beschluss:

- a) Für den Bereich westlich der Schleusenstraße sind ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 320 Hörste „Am Sandberg“ und ein Verfahren zur 186. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Hörste „ Am Sandberg“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.
- b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist als intensive Bürgerbeteiligung gemäß der Richtlinie des Rates für beide Verfahren durchzuführen.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB ist für beide Verfahren durchzuführen.

(Einstimmig zugestimmt)

8. **5. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 103 „Overmannstraße“**  
hier: a) **Ergebnis der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**  
b) **Satzungsbeschluss**  
319/2016

Herr Bühlmeier stellt den Grund des beabsichtigten Bauleitplanverfahrens und die damit verbundene Grundstücksveräußerung vor.

Frau Jasperneite-Bröckelmann fragt nach, ob die Verwaltung Rücksprache mit dem Anwohner, der Einwände gegen das Vorhaben hatte, gehalten hat und ob bzw. wie man sicherstellt, was mit dem Baum passiert. Sie schlägt vor, die Sicherung des Baumes bereits im Bebauungsplan festzuhalten.

Herr Bühlmeier antwortet, dass Rücksprache mit dem Anwohner gehalten wurde und die Angelegenheit geklärt sei. Die Sicherung des Baumes bzw.



eine Nachpflanzung könne im Bebauungsplan festgehalten werden.

Herr Karliner sieht ein Risiko bezüglich der Übersichtlichkeit in dem Kreuzungsbereich. Besonders sei die Sicht in den Radweg problematisch.

Herr Horstmann entgegnet, dass es keine andere Situation sei, als an anderen Stellen. Eine Verkehrsgefährdung werde dort nicht gesehen.

Herr Schulz weist auf die Angabe der Traufen- und Firsthöhen im Bebauungsplan hin, die evtl. falsch verstanden werden können.

Herr Bühlmeier erläutert, dass sich die Angaben auf den NHN beziehen und daher höhere Angaben gemacht werden müssen, die dieses berücksichtigen. Das könne dem Bebauungsplan entnommen werden.

Herr Dr. Neuhoff weist diesbezüglich auf eine Gesetzesänderung hin.

Das Fahrrecht zugunsten eines Anwohners über den Radweg wird angesprochen.

Herr Bühlmeier erklärt, dass es sich lediglich um eine bereits vorhandene Zufahrt zu dem Grundstück handele, welche für eine kleine Teilstrecke über den Fuß- und Radweg führe. Eine gefährliche Beeinträchtigung sei hierin nicht zu sehen.

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

- a) Die Anregungen während der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) wurden geprüft und abgewogen. Die Stellungnahme (Anlage 2) hierzu wird beschlossen.
- b) Die 5. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 103 „Overmannstraße“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung vom 24.11.2016 (Anlage 4) wird zugestimmt. Sie dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

(Einstimmig zugestimmt)

## **9. Haushalt 2017** 260/2016

Die Vorlage wird von den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis genommen.

## **10. Verschiedenes**

**10.1. Gestaltungsbeirat der Stadt Lippstadt  
hier: Beschluss der Mitgliederliste**

Die Mitglieder des Ausschusses sind sich einig, dass es unglücklich sei, eine Tischvorlage mit der Mitgliederliste für den Gestaltungsbeirat zu erhalten. Die Personen seien den Mitgliedern zumeist nicht bekannt.

Herr Horstmann hält dem entgegen, dass der Beschluss noch in diesem Jahr gefasst werden solle und daher die Tischvorlage erfolgte.

Der Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

Der vorgeschlagenen Mitgliederliste zur Besetzung des Gestaltungsbeirates, bestehend aus vier externen stimmberechtigten Mitgliedern sowie vier externen Vertretern, wird zugestimmt.

(Bei einer Gegenstimme mit Stimmenmehrheit zugestimmt)

Ende des öffentlichen Teils um 19:25 Uhr.

---

gez. Dr. Bernd Neuhoff  
Vorsitzender

---

gez. Werner Böddeker  
Schriftführer