

Seitens der Verwaltung

Herr Paul-Gerd Sommer
Herr Björn Bühlmeier
Herr André Stadermann
Herr Werner Böddeker

Fachdienstleiter Bauverwaltung
Fachdienstleiter Stadtplanung und Umweltschutz
Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz
Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz
- Schriftführer -

In öffentlicher Sitzung

Herr Dr. Neuhoff eröffnet um 18.00 Uhr die Sitzung und begrüßt neben den Ausschussmitgliedern die Zuhörerinnen und Zuhörer, die geladenen Gäste, die Vertreter der Presse und die Mitglieder der Verwaltung.

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

Herr Michel-Kemper bat darum, dass die Einladungen zukünftig vielleicht früher versendet werden, da ein Ortsvorsteher aufgrund der kurzen Ladefrist nicht mehr an der Sitzung teilnehmen konnte.

Herr Dr. Neuhoff wies nochmals darauf hin, dass die Einladungen fristgerecht versandt worden sind.

Vor Eintritt in die Tagesordnung fragt er den Ausschuss, ob es Fragen zu dem Protokoll der letzten Sitzung gibt.

Fragen werden nicht gestellt.

1. Fragestunde für Einwohner

Es werden keine Fragen gestellt.

**2. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes
hier: Rücknahme von bestehenden Baurechten
058/2018**

Herr Bühlmeier weist zunächst auf den Beschluss in der Sitzung vom 25.01.2018 hin und erläutert dann die einzelnen Bereiche, für die eine „Rücknahme von bestehendem Baurecht“ vorgeschlagen werden soll.

Zu einem Bereich in Benninghausen bestehe jedoch noch Klärungsbedarf, weshalb der Beschlussvorschlag um den Teil c) erweitert werden solle.

Herr Ortsvorsteher Franz erläutert, dass der LWL das Gebiet früher in ein allgemeines Wohngebiet hat umwandeln lassen, um es dann zu veräußern.

Jetzt solle offensichtlich ein neues Klinikgebäude entstehen. Dabei handele es sich um eine pauschale Angabe ohne zu wissen, für wie viele Patienten. Hierüber gäbe es keine Abstimmung im Ort.

Er weist darauf hin, dass der LWL viele Gebäude habe, die derzeit nicht genutzt würden und möchte daher einige Fragen dazu geklärt haben.

Der Umwandlung der Gewerbefläche in Benninghausen könne er zustimmen, wenn die Firma Lange Gas, die dort ansässig sei, hier auch zustimme.

Herr Helmig fragt zu der Gewerbefläche in Bad Waldliesborn, an welcher Stelle diese neu dargestellt werden solle und ob es bei Gewerbeflächen auch eine Begrenzung wie bei Wohnbauflächen gäbe.

Herr Bühlmeier erklärt, dass der Teil der Gewerbefläche auch auf die neu zu entwickelnde Gewerbefläche in der Nähe des Gewerbegebietes am Wasserturm, anzurechnen sei. Auch bei den Gewerbeflächen gäbe es eine Begrenzung durch die Bezirksregierung.

Herr Karliner bemerkt, dass es eine 7-Jahres-Regelung (hinsichtlich der Pflicht zu Entschädigung) gäbe. Die Umwandlung von Wohnbau- und Gewerbeflächen sei aber auch nach Ablauf dieser Frist eine Enteignung bzw. ein Wertverlust für die Eigentümer.

Er fragt, was die Ortsvorsteher dazu sagen und ob zukünftig überall so gehandelt werde?

Herr Schulz hält es für richtig, dass hier gehandelt wird und alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, wenn Wohnbauflächen zu lange nicht umgesetzt werden.

Er erkundigt sich, ob es sich hierbei um einen Einstieg in konkrete Planverfahren handele bzw. ob nur eine allgemeine Beschlussfassung erfolgen solle?

Herr Bühlmeier antwortet, dass die Veränderungen in den aktuellen FNP eingebracht werden und für einige Flächen auch der Regionalplan zu ändern sei. In einigen Fällen müsste zudem ein Bebauungsplan geändert oder aufgehoben werden. Natürlich könne es dadurch faktisch zu einem Wertverlust kommen.

Planungsrecht befasse sich aber nicht primär mit dem Wert eines Grundstückes, sondern orientiere sich am Bedarf und sonstigen städtebaulichen Belangen.

Herr Michel-Kemper erklärt nochmals, dass sich der Ortsvorsteher von Eickelborn entschuldigen lässt. Da sich die Erbengemeinschaft bisher nicht auf einen Verkauf der Grundstücke einlasse, möchte er wissen, ob eine Meinungsänderung an der vorgesehenen Rücknahme des allgemeinen Wohngebietes etwas ändern würde?

Herr Bühlmeier geht davon aus, dass es dann durchaus bei dem Baurecht bleiben könne.

Frau Jasperneite-Bröckelmann kann die Vorgehensweise der Verwaltung bezüglich der Rücknahme der Wohnflächen nachvollziehen.

Herr Köhler bemerkt, dass einige Eigentümer bewusst ihre Grundstücke nicht verkaufen, um die Wertentwicklung auszunutzen. Er sieht die Umwandlung daher als Enteignung an.

Vor Abstimmung über die Beschlussvorlage weist Herr Bühlmeier nochmal auf die Erweiterung des Beschlusses um Teil c) hin.

Der Ausschuss fasst folgenden erweiterten Beschluss:

- a) Sofern Reserveflächen der kommunalen Bauleitplanung (rechtsverbindliche Bebauungspläne, Satzungen sowie Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan) dauerhaft nicht umgesetzt werden können, ist eine planerische Umwandlung dieser Flächen in Freiraum vorzunehmen.
- b) Die Verwaltung wird deshalb beauftragt, parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und zur Erarbeitung der Änderung des Regionalplans verfahrensrechtliche Schritte zur Umplanung entbehrllicher Flächen einzuleiten (siehe Anlage 2).
- c) Ausgenommen von diesen Beschlüssen ist die Fläche des LWL am Hammerschmidtbogen (Umwandlung von Wohnbaufläche in Sondergebiet).
Der „Umwandlungsbeschluss“ für diese Fläche wird zunächst zurückgestellt.
Es sind weitere Informationen beim LWL über die angestrebte Nutzung der Fläche einzuholen und dem Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 26.04.2018 zur weiteren Beratung vorzulegen.

(Bei einer Gegenstimme mit Stimmenmehrheit zugestimmt)

3. Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 310 Bad Waldliesborn „Kreuzkampklinik“ 070/2018

Herr Bühlmeier teilt mit, dass die Verwaltung nach dem Beschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 310 in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 25.01.2018 zusammen mit der GWL über alternative Planungen beraten hat. Als Ergebnis sei festzuhalten, dass vor erneuter Beratung über die Planung die Vorlage des Tourismusgutachtens abgewartet werden solle.

Herr Marx findet es gut. Die SPD-Fraktion würde dieser Vorgehensweise folgen.

Herr Cosack stellt daraufhin den Antrag:

Über die weitere Planung soll nach Vorlage des Tourismuskonzepts neu entschieden werden.

Der Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

Über die weitere Planung soll nach Vorlage des Tourismuskonzepts neu entschieden werden.

(Bei einer Gegenstimme mit Stimmenmehrheit zugestimmt)

Herr Dr. Neuhoff gibt aufgrund Befangenheit die Leitung der Sitzung an Herrn Marx ab.

4. Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 316 "Cappel Große Kirmes Nord"

hier: a) Ergebnis der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

b) Satzungsbeschluss

056/2018

Herr Stadermann trägt vor und erläutert zunächst das Planverfahren und die Planungsziele. Danach geht er auf den momentanen Stand des Verfahrens ein und bittet den Ausschuss der Abwägung der Stellungnahmen zu folgen und die jeweiligen Beschlussvorschläge zu beschließen. Er geht dabei insbesondere auf die Stellungnahme der Anwohner der Großen Kirmes ein und erläutert die geplante Höhenentwicklung der Gebäude im Vergleich zu den Bestandsgebäuden.

Herr Helmig sieht keine großen Probleme mit den Höhen der Gebäude. Bezüglich des Baustellenlärms bzw. der Andienung sollten weitere Möglichkeiten diskutiert werden.

Die SPD-Fraktion wird der Vorlage grundsätzlich zustimmen. Herr Schulze möchte aber wissen, ob an der Cappeler Stiftsallee mehrere Wohnungen übereinander entstehen sollen und wie die Parkraumsituation für die Besucher gelöst wird.

Herr Stadermann erwidert, dass es sich um Häuser mit mehreren Wohneinheiten handeln würde und je Wohnung ein Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden sein müsse. Im verkehrsberuhigten Bereich seien im Übrigen Stellflächen im öffentlichen Bereich zu schaffen.

Herr Sommer ergänzt, dass es einen Erschließungsvertrag gäbe, der entsprechende Flächen berücksichtigen würde.

Herr Karliner fragt nach, wie ein Erschließungsvertrag beschlossen werden

konnte, während der Bebauungsplan noch nicht aufgestellt sei. Gleichzeitig mahnt er an, dass erhaltenswerte Bäume in dem Bebauungsplan in der Stiftsallee nicht berücksichtigt seien.

Herr Stadermann erläutert, dass die Bäume an der Allee nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören würden, jedoch der Kronen- und Wurzelbereich durch eine Schutzfestsetzung abgesichert sei.

Herr Sommer erklärt zu dem Erschließungsvertrag, dass die Erschließungsflächen schon lange feststanden. Aufgrund der Dringlichkeit und des Wissens, dass viele Eigentümer bereits seit längerem einen Bauwunsch geäußert haben, habe die Verwaltung frühzeitig einen Erschließungsvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag sei aber mit einer Klausel versehen, die eine Anpassung an die noch zu fassenden Beschlüsse erlaube.

Herr Höer stellt fest, dass nördlich der Bäume an der Stiftsallee durchaus eine Möglichkeit für die Erstellung einer Baustraße bestünde. Da gäbe es aufgrund eines Sturmschadens eine Lücke von ca. 20 Metern.

Herr Stadermann hat diese Möglichkeit aufgenommen und erklärt, dass die Verwaltung dieses prüfen werde.

Auch Herr Marx möchte, dass die Einrichtung einer Baustraße durch die Verwaltung geprüft werde.

Herr Sommer ist der Meinung, dass der Rat dieses entscheiden und dann gleichzeitig auch der Erschließungsvertrag abgeändert werden könne.

Der Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

- a) Die Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB wurden geprüft und abgewogen. Die jeweiligen Beschlussvorschläge hierzu gem. Anlage 6 werden beschlossen.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 316 „Cappel Große Kirmes Nord (Anlage 2) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3 und 4) wird zugestimmt. Sie wird dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

(Einstimmig zugestimmt)

Herr Dr. Neuhoff übernimmt wieder die Leitung der Sitzung.

5. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 'Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Str' und 188. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 322

hier: **a) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

b) Ergebnis der Beteiligung der Behörden

c) Beschluss der öffentlichen Auslegung

060/2018

Herr Stadermann stellt das Plangebiet vor. Zunächst geht er darauf ein, dass die Firma Lidl den vorhandenen Markt an der Wiedenbrücker Straße ersetzen möchte, da dieser nicht mehr den Betreiberanforderungen entspräche.

An dem neuen Standort sei jedoch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Herr Stadermann stellt die Planungsziele vor und gibt den Verfahrensablauf wieder. Zuletzt empfiehlt er den Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Frau Jasperneite-Bröckelmann möchte geklärt haben, warum Ausgleichsmaßnahmen gem. Durchführungsvertrag spätestens 18 Monate nach Fertigstellung herzustellen seien.

Herr Sommer erklärt, dass der Vertrag schon zu einem früheren Zeitpunkt erstellt wurde. Dieser könne aber entsprechend ergänzt werden, so dass die Ausgleichsmaßnahmen früher fertigzustellen seien.

Herr Karliner bemerkt, dass es häufig zu Beschwerden bezüglich Lärmbelästigungen komme bei Geschäften dieser Größe. Er fragt daher, ob Maßnahmen zur Geräuschreduzierung vorgesehen seien.

Herr Stadermann entgegnet, dass die Richtwerte laut vorliegendem Gutachten beim geplanten Betrieb eingehalten würden.

Der Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

- a) Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird zu Kenntnis genommen.
- b) Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
- c) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 322 „Lebensmittelmarkt Wiedenbrücker Straße“ und der Entwurf der 188. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 322 sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

(Einstimmig zugestimmt)

6. 4. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 190 „Stirper Höhe“

- hier: a) **Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes**
b) **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**
c) **Beschluss zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
d) **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

064/2018

Herr Bühlmeier berichtet von dem Antrag das im Bebauungsplan festgesetzte „Sondergebiet /großflächiger Einzelhandel“ in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Aufgrund weiterer Planungen im nahen Umfeld stehen nach Ansicht der Verwaltung Bedenken nicht entgegen. Er bittet daher den Ausschuss, die aufgeführten Beschlüsse zu fassen.

Herr Salmen begrüßt die Planungen. Der Bereich solle schnell bebaut werden.

Herr Karliner regt an, den Bereich des Kindergartens mit einzubeziehen, weil dieser in naher Zukunft erweitert werden solle.

Der Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

- a) Für den Bereich nördlich der Otto-Hahn-Straße (Anlage2) soll die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Stirper Straße“ durchgeführt werden. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die festgesetzte Fläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im nördlichen Teil in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Dagegen soll für das Eckgrundstück Curiestraße/Otto-Hahn-Straße die Einzelhandelsnutzung gesichert werden.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durchzuführen.
- c) Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ist durchzuführen.

(Einstimmig zugestimmt)

7. 191. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 327 „Theodor-Heuss-Park“

- hier: a) **Beschluss zur 191. Änderung des Flächennutzungsplans und Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 327 "Theodor-Heuss-Park"**
b) **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**
c) **Beschluss zur Beteiligung der berührten Behörden und**

**sonstiger Träger öffentlicher Belange
d) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

063/2018

Herr Bühlmeier trägt zu der 191. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 327 vor. Er weist in diesem Zusammenhang auf die Planungen im Rahmen des Förderprogramms „Grüne Infrastruktur“ hin und erläutert die sich daraus ergebende Erforderlichkeit im Bereich des Theodor-Heuß-Parks das Planungsrecht zu ändern. Aus städtebaulicher Sicht sei es daher vertretbar, hier unbebaute private Grundstücksflächen, die sich über Jahrzehnte in eine von der Stadt gepflegte Grünfläche entwickelt haben, planerisch als solche zu sichern.

Herr Bühlmeier bittet um Fassung der aufgeführten Beschlüsse.

Frau Jasperneite-Bröckelmann teilt mit, dass aus Sicht ihrer Fraktion zugestimmt werden könne. Im Rahmen der Förderanträge sei auch schon berücksichtigt worden, den Park wie hier aufgezeigt aufzuwerten.

Nach Angaben von Herrn Marx werde die SPD-Fraktion hier auch zustimmen. Es sei sinnvoll, hier eine vernünftige Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Der Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

- a) Nördlich der Straße „Weidegrund“ soll für unbebaute Grundstücksflächen die 191. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und der Bebauungsplan Nr. 327 „Theodor-Heuss-Park“ aufgestellt werden. Ziel der Änderungen ist es, in diesem Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie eine kleinere Wohnbaufläche in eine Grünfläche umzuwandeln.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durchzuführen.
- c) Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ist durchzuführen.
- d) Die Entwürfe zum Bebauungsplanes Nr. 327 „Theodor-Heuss-Park“ und zur 191. Änderung des Flächennutzungsplans sollen öffentlich ausgelegt werden.

(Bei einer Enthaltung mit Stimmenmehrheit zugestimmt)

**8. Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 1a – 3. Änderung
"Katholisches Krankenhaus"**

- hier:
- a) **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**
 - b) **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden**
 - c) **Änderung des Geltungsbereichs**
 - d) **Beschluss der öffentlichen Auslegung**

065/2018

Herr Bühlmeier berichtet über die beabsichtigte Kooperation der gemeinnützigen GmbH Dreifaltigkeits-Hospital und der gemeinnützigen Stiftung Patienten-Heimversorgung (PHV) zur Errichtung eines Gebäudeteils auf dem Grundstück des Katholischen Krankenhauses. Er erläutert, dass der bestehende Bebauungsplan zu ändern sei und stellt die Festsetzungen des Änderungsplanes vor. Dann stellt er den bisherigen Verfahrensablauf nebst der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange vor.

Herr Cosack teilt mit, dass die CDU-Fraktion den Erweiterungswunsch des Katholischen Krankenhauses begrüßt und stellt dazu jedoch die folgenden Fragen:

Wo bleiben die Stellplätze, die durch die Planungen wegfallen?

Wo können zusätzliche Stellplätze geschaffen werden, da durch den Bau ein größerer Bedarf entstehen dürfte?

Herr Bühlmeier antwortet, dass Gespräche für ein gemeinsames Parkhaus (Stadtverwaltung und Katholisches Krankenhaus) auf der gegenüberliegenden Straßenseite laufen.

Herr Karliner bemerkt, dass es sich um eine ambulante Pflege handeln würde. Es handele sich daher um ein Kommen und Gehen, welches die Parksituation nicht erheblich belaste.

Herr Schulte erkundigt sich nach einem städtebaulichen Entwurf für das geplante Gebäude.

Herr Bühlmeier weist darauf hin, dass der Entwurf im Gestaltungsbeirat vorgestellt worden sei. Dieser könne aber gern auch im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt werden.

Frau Jasperneite-Bröckelmann möchte geklärt haben, was da wirklich passieren soll. Man sei zunächst mit einem kleinen Bereich angefangen und habe da schon von einem Parkhaus an der Klosterstraße gesprochen. Jetzt sind Flächen in dem Planentwurf erweitert worden, während im Gestaltungsausschuss lediglich über die Dialyse gesprochen worden sei, nicht aber über die Parkplatzsituation.

Herr Bühlmeier erklärt, dass heute lediglich der Plan auf den Weg gebracht werden solle. Man könne aber grundsätzlich im Verfahren noch entsprechend einwirken. Die Gebäudehöhe von nunmehr 14 Metern entlang der Straße Soesttor durch ein Staffelgeschoß sei als verträglich einzustufen. Zunächst seien hier 19 Meter Gebäudehöhe bis an die Straße vorgesehen gewesen.

Herr Dr. Neuhoff möchte die Anregung bezüglich der Parkflächen von Herrn Cosack im Protokoll festhalten. Ebenfalls solle die bauliche Entwicklung einmal in einer der kommenden Sitzungen dargestellt werden.

Der Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

- a) Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird zu Kenntnis genommen.
- b) Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
- c) Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 1a – 3. Änderung "Katholisches Krankenhaus" wird entsprechend der Anlage 1 erweitert.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1a – 3. Änderung "Katholisches Krankenhaus" ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

(Bei einer Enthaltung mit Stimmenmehrheit zugestimmt)

9. Verschiedenes

9.1. Bauvorhaben Dicke in Rixbeck

Herr Höer fragt nach dem Sachstand des Bauvorhabens Dicke in Rixbeck.

9.2. Planvorhaben „Auf dem Rode“

Herr Bühlmeier weist auf das Anliegergespräch am Montag hin.

Ende des öffentlichen Teils um 19:45 Uhr.

gez. Dr. Bernd Neuhoff
Vorsitzender

gez. Werner Böddeker
Schriftführer