



# Niederschrift

über die 24. Sitzung  
des Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Lippstadt  
am 18.01.2007

<b>Sitzungsraum:</b>	CarTec, Erwitter Straße
<b>Beginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Ende:</b>	20:30 Uhr

## Anwesend waren:

### Vorsitzende(r)

1 Jan Walter Hammer Vorsitzender

### CDU-Fraktion

2 Alexander Busemann CDU-Fraktion  
3 Friedrich Wilhelm Hülsemann CDU-Fraktion  
4 Franz Klocke CDU-Fraktion  
5 Klaus Laufkötter CDU-Fraktion  
6 Hans Günther Ostkamp CDU-Fraktion  
7 Siegfried Pfenninger CDU-Fraktion

### SPD-Fraktion

8 Heinz Korf SPD-Fraktion  
9 Mathias Marx SPD-Fraktion  
10 Manuel Rodriguez Cameselle SPD-Fraktion  
11 Wolfgang Schulte Steinberg SPD-Fraktion  
12 Martin Schulz SPD-Fraktion  
13 Udo Strathaus SPD-Fraktion

### FDP-Fraktion

14 Edgar Beumer FDP-Fraktion  
15 Heinrich Gockel FDP-Fraktion

### BG-Fraktion

16 Gisbert Kreß BG-Fraktion

### Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen

17 Ursula Jasperneite-Bröckelmann Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

### Parteilos

18 Radoslav Djukic Parteilos

### Entschuldigt fehlten:

19 Hannelore Bartmann-Salmen CDU-Fraktion  
20 Wilhelm Börskens CDU-Fraktion  
21 Werner Bresser CDU-Fraktion  
22 Manfred Durben CDU-Fraktion  
23 Günter Fahle SPD-Fraktion  
24 Heinz Gerling SPD-Fraktion  
25 Jakob Kuhnert FDP-Fraktion  
26 Wolfgang Janssen BG-Fraktion

### Ferner nahmen teil:

Christof Sommer Bürgermeister  
Rainer Strotmeier Aufsichtsrat der Wirtschaftsförderung  
Lippstadt GmbH  
Wilhelm Coprian Wirtschaftsförderung Lippstadt GmbH

Karl-Heinz Brülle Hans-Dieter Marche Sabine Pfeffer Godehard Pöttker Volker Schubert Johannes Althoff Volker Dieckmann Hans-Joachim Kayser Holger Gebauer Peter Berger	} Aufsichtsrat der Wirtschaftsförderung Lippstadt GmbH
Dominique Hebebrand Thomas Scholle	
<b>Seitens der Verwaltung:</b> Fritz Burghardt Heinrich Horstmann Eric Wollesen Gernot Plack Joachim Dreibrod Georg Menting Heinz-Bernd Fecke - Protokollführer - Nicole Becker - stellv. Protokollführerin -	Wirtschaftsförderung Lippstadt GmbH GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln plan-lokal GbR, Dortmund plan-lokal GbR, Dortmund  Fachbereich Planen u. Umwelt Fachbereich Bauen Fachdienst Planung Fachdienst Planung Fachdienst Liegenschaften Interne Steuerung/Umweltberatung Fachdienst Planung Interne Steuerung

### In öffentlicher Sitzung

Herr Hammer eröffnete die Ausschusssitzung und stellte fest, dass form- und fristgerecht eingeladen worden ist. Er begrüßte neben den Ausschussmitgliedern Herrn Bürgermeister Sommer, Herrn Stadtkämmerer Strotmeier, Herrn Coprian von der Wirtschaftsförderung Lippstadt GmbH, die Mitglieder des Aufsichtsrates der Wirtschaftsförderung Lippstadt GmbH, Herrn Peter Berger von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Köln (GMA), Frau Dominique Hebebrand und Herrn Thomas Scholle von der plan-lokal GbR Dortmund sowie die Vertreter der Presse.

Herr Hammer wies darauf hin, dass Herr Prof. Dr. Pesch aus gesundheitlichen Gründen nicht an der Sitzung teilnehmen konnte.

#### 1. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde festgestellt.

#### 2. Fragestunde für Einwohner

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

**3. Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit SB-Warenhaus und Elektrofachmarkt am Standort Bahnhofstraße/ehemaliger Güterbahnhof  
hier: Ergebnis des Werkstattverfahrens**

**Vorlage Nr. 4/2007**

Die Vorlage wurde bekannt gegeben.

Nach Begrüßung durch den Vorsitzenden erläuterte Herr Berger die zentralen Aussagen der Verträglichkeitsuntersuchung Güterbahnhof/Bahnhofstraße aus dem Jahr 2005. Er verdeutlichte dabei insbesondere, die Rahmenbedingungen, Chancen und Risiken für die Ansiedlung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort.

Anschließend erläuterte Herr Scholle detailliert den Ablauf des Planungs- und Entwurfsverfahrens Einkaufszentrum Güterbahnhof Lippstadt. 4 Architekturbüros haben sich an der Planungswerkstatt zur geplanten Ansiedlung eines SB-Warenhauses und Elektrofachmarktes in der südwestlichen Altstadt beteiligt. Nach einem ersten Auswahlverfahren seien die Büros ASS Hamerla und RKW Architektur und Städtebau gebeten worden, ihre Entwürfe zu konkretisieren. Mit deutlicher Mehrheit sei der Entwurf des Büros RKW Architektur und Städtebau auf den ersten Platz gewählt worden. Dieser Entwurf setze nach Ansicht der Empfehlungskommission und des Beraterteams durch moderne Architektur und Bekennung zu großen Formen bewusst einen Kontrast zur Altstadt. Dieser städtebauliche Kontrast werde von einem Großteil der Empfehlungskommission begrüßt. Insbesondere das Solitärgebäude am Südertor habe eine Leuchtturmfunktion und könne als architektonisches Highlight die Aufmerksamkeit und somit auch den Kundenstrom von der Innenstadt in das Planungsgebiet ziehen.

Die kompakte Lösung des Entwurfes biete trotz der Trennung durch die Cappelstraße eine relativ gelungene Verbindung zwischen dem SB-Lebensmittelmarkt und dem Elektrofachmarkt und somit die Möglichkeit, Synergieeffekte zu nutzen.

Bezüglich der Stellplatzsituation komme der Entwurf den Vorstellungen der Media Saturn GmbH entgegen, auch wenn es nach Ansicht der Berater unwahrscheinlich sei, die ebenerdigen Stellplätze südlich des Elektromarktes für den Markt zu reservieren.

Der Entwurf biete laut Empfehlungskommission und Beraterteam eine zeitnahe Umsetzung (theoretisch bereits bis 2010) des großflächigen Einzelhandels in einem Abschnitt. Durch die Möglichkeit, die Fachmärkte und Shops bereits vor, das Solitärgebäude am Südertor jedoch erst mit dem Bau der Unterführung am Südertor zu realisieren, sei die zügige Umsetzung der beiden Ankermieter SB Lebensmittel und Elektrofachmarkt gewährleistet. Ein weiterer Vorteil des Konzeptes sei die Tatsache, dass der Verkehr während der Bauphase der Unterführung über die alte Trasse der Bahnhofstraße geführt werden könne.

Kritisch beurteilt wurde von den Mitgliedern der Empfehlungskommission und des Beraterteams, dass die Realisierung des Elektrofachmarktes keine Entwicklungsoptionen für die Grundstücke südlich der Hospitalstraße zulasse. Zu überdenken sei nach Ansicht der Beteiligten die Verkehrsführung, insbesondere die Ampelanlage an der Cappelstraße sowie der Anlieferungsbereich des Elektrofachmarktes, von dem die Grundstücke südlich der Blumenstraße negativ betroffen seien.

Ebenso sei die architektonische Ausgestaltung des Konzeptes auch im Hinblick auf eine Anpassung der großmaßstäblichen Planung an den kleinteiligen Bestand ein Aspekt, der einer weiteren Ausführung und kritischen Überprüfung bedürfe.

Die Planung im westlichen Bereich sei nach Ansicht der Empfehlungskommission und des Beraterteams ebenfalls noch entwicklungsfähig.

Zu dem auf Platz 2 gewählten ASS Entwurf habe die Kommission erklärt, das kleinteilige Projekt erscheine auf den ersten Blick sehr sympathisch, beinhalte jedoch inhaltlich erhebliche Risiken. Derzeit sei völlig ungeklärt, ob überhaupt eine Chance bestehe, die geplanten zusätzlichen Nutzungen und Investitionen für die weiteren Fachmärkte und die vorgeschlagenen sog. „Lippstädter Höfe“ anzuziehen. Dies sei umso problematischer als den beiden geplanten Märkten deutliche Nachteile zugemutet würden und der Kontakt zum bestehenden Einkaufsbereich abreiße.

Herr Berger erklärte, es sei wichtig den Fokus auf den Einzelhandel in der Innenstadt zu richten. Das Dilemma der Innenstadt bestehe darin, dass sie optisch äußerst attraktiv sei, auf Grund der historisch gewachsenen Bebauung aber nur über kleinteilige Strukturen verfüge. Eine Funktionsergänzung und Stärkung sei diesbezüglich unbedingt notwendig. Die Innenstadt müsse um ihren Stellenwert im regionalen Wettbewerb, aber auch in Konkurrenz zur „Grünen Wiese“ kämpfen. Das Projekt diene zur Aufrüstung der Innenstadt und zur städtebaulichen Erneuerung der innerstädtischen Randlage, um ihr ein repräsentatives Gesicht zu geben. Als wichtigsten Prüfpunkt bei den Plänen nannte Herr Berger die Verknüpfung des Planungsprojektes mit dem Hauptgeschäftsbereich. Insgesamt sei die Messlatte für das Gesamtprojekt hoch angelegt. Es müsse sich in die gewachsenen Strukturen integrieren, eine funktionsfähige Fußwegverbindung zur City haben und eine hochwertige Architektur aufweisen.

An der anschließenden Diskussion beteiligten sich Frau Pfeffer, Frau Jasperneite-Bröckelmann, Herr Kayser, Herr Dieckmann, Herr Ostkamp und Herr Schulz. Im Wesentlichen wurde die neue verkehrliche Erschließung, die Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstandorte und Gestaltungsfragen angesprochen.

Herr Horstmann zeigte anhand eines Übersichtsplanes die vorgesehenen verkehrlichen Verknüpfungen auf und wies darauf hin, dass die verkehrliche Konzeption einschließlich des fuß- und radläufigen Verkehrs im weiteren Verlauf des Verfahrens der städtebaulichen Planung angepasst werde.

Herr Berger wies darauf hin, dass im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ein städtebaulicher Vertrag bezüglich der Gestaltung der Gebäude einschließlich der Umsetzung der Gesamtplanung auch in zeitlicher Hinsicht abgeschlossen werden müsse.

Herr Bürgermeister Sommer machte deutlich, dass neben den großen Eigentümern Bahn und Stadt Lippstadt ca. 30 weitere Grundstückseigentümer von der Planung betroffen seien. Falls mit diesen Eigentümern kein Konsens erzielt werden könne, sei die Umsetzung des gesamten Projektes zweifelhaft.

Der Ausschuss nahm von der Mitteilung zustimmend Kenntnis.

Herr Hammer wies darauf hin, dass am Donnerstag den 25. Januar 2007 die Entwürfe in einer Informationsveranstaltung in der Stadtparkasse öffentlich vorgestellt wür-

den. Der Planungs- und Umweltausschuss werde sich am 14. Februar 2007 und der Rat am 26. Februar 2007 mit der Auswahl der Entwürfe befassen.

#### 4. **Factory-Outlet-Center Diemelstadt Resolution an die Landesregierung Hessen**

##### **Vorlage Nr. 1/2007**

Die Vorlage wurde bekannt gegeben.

Herr Wollesen erläuterte im Einzelnen die Sach- und Rechtslage und zeigte anhand von Beispielen die Struktur und Auswirkungen von Factory-Outlet-Centern in anderen Kommunen auf.

Auf Antrag von Herrn Schulz fasste der Ausschuss einstimmig den Beschluss, den letzten Satz des Beschlussvorschlages zu streichen.

Sodann fasste der Ausschuss den Beschluss dem Rat zu empfehlen folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat beschließt folgende Resolution:

„Der Rat der Stadt Lippstadt wendet sich entschieden gegen die geplante Errichtung eines Factory-Outlet-Center im hessischen Diemelstadt, unmittelbar an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen. Die Stadt Lippstadt, historisch geprägte Handelsstadt und Mittelzentrum im westfälischen Raum, wird durch die Realisierung eines FOC in Diemelstadt stark betroffen, da sie in der Region für ein außerordentlich breites und differenziertes Textilangebot bekannt ist. Die derzeitige Qualität des Angebotes spricht einen Wirtschaftsraum an, der traditionell neben den Verflechtungsbereichen mit Dortmund und Paderborn vor allem den südlich gelegenen Raum weit in das Sauerland hinein umfasst.

Die Stadt Lippstadt ist von ihrer Gesamtstruktur auf die Funktionen eines Mittelzentrums, die ihr vom Landesentwicklungsplan I/II zugewiesen sind, her zugeschnitten. Dies umfasst nicht nur Handelseinrichtungen (insbesondere Bekleidung und Schuhe), sondern auch weitere Dienstleistungs- und z. B. Bildungseinrichtungen. Die Aufweichung der rechtlichen Grundlagen, welche vor dem Hintergrund der Grundsätze der Raumordnung (ROG) und der Beschlüsse der Ministerkonferenz für Raumordnung bestehen, würde zu einer erheblichen Funktions- und Infrastrukturschwächung der Stadt Lippstadt und weiterer betroffener Kommunen führen, bisherige öffentliche und private Investitionen obsolet machen und eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Stadt verhindern. Dies kann und wird der Rat im Interesse unserer Kommune sowie des lokalen und regionalen Einzelhandels nicht akzeptieren.

Der Rat der Stadt Lippstadt fordert daher die hessische Landesregierung und alle zuständigen Stellen auf, das geplante FOC in Diemelstadt nicht zu genehmigen.

Er unterstützt die Landesregierung NRW und vor allem die Regionalräte der Regierungsbezirke Detmold und Arnberg in ihren bisherigen sowie geplanten abwehrenden Aktivitäten.“

(Einstimmig zugestimmt)

## 5. **Verschiedenes**

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

Ende der öffentlichen Sitzung: 20.30 Uhr

---

gez. Hammer  
Vorsitzender

---

gez. Fecke  
Schriftführer