



## Niederschrift

### zur 8. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Lippstadt am 02.09.2010

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

#### Anwesend waren:

##### **Vorsitzender**

Herr Dr. Bernd Neuhoff Vorsitzender

##### **stellv. Vorsitzender**

Frau Ursula Jasperneite-Bröckelmann stellv. Vorsitzender

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

Herr Werner Bresser ordentliches Mitglied  
Herr Jan Walter Hammer ordentliches Mitglied  
Herr Antonius Michel-Kemper ordentliches Mitglied  
Herr Gunter Gerd Köhler stellv. Mitglied  
Herr Klaus Laufkötter stellv. Mitglied

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

Frau Dr. Claudia Griebel ordentliches Mitglied  
Herr Mathias Marx ordentliches Mitglied  
Herr Martin Schulz ordentliches Mitglied  
Herr Francisco Casado Perez stellv. Mitglied

##### **FDP-Fraktion**

Herr Dr. Olav Freund ordentliches Mitglied

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

Herr Detlef Cramer stellv. Mitglied  
Herr Gisbert Kreß stellv. Mitglied

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

Frau Cordula Ungruh ordentliches Mitglied

##### **Fraktion Christdemokraten Lippstadt**

Herr Eberhard Ballhorn ordentliches Mitglied

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

Herr Martin Rediker ordentliches Mitglied

### **Fraktionslose**

Herr Radoslav Djukic sachkundiger Einwohner mit beratender Stimme

### **Ferner nahmen Teil**

Herr Schulten, Büro Planersocietät Dortmund	zu TOP 2
Herr Fleischer, Büro Planersocietät Dortmund	zu TOP 2
Herr Bagley, Büro Planersocietät Dortmund	zu TOP 2
Herr Meinolf Köller, GWL	zu TOP 2
Herr Johannes Althoff, GWL	zu TOP 2
Herr Ortsvorsteher Bernhard Mönning	zu TOP 2, 3 und 4
Herr Ortsvorsteher Josef Franz	zu TOP 2
Herr Ortsvorsteher Michael Schulte	zu TOP 2
Herr Ortsvorsteher Franz Gausemeier	zu TOP 2
Herr Ortsvorsteher Ralf Henkemeier	zu TOP 2
Herr Ortsvorsteher Anton Herbst	zu TOP 2
Herr Ortsvorsteher Thomas Morfeld	zu TOP 2
Herr Ortsvorsteher Dirk Schneider	zu TOP 2
Herr Ortsvorsteher Otto Brand	zu TOP 2
Herr Ortsvorsteher Hubert Diederich	zu TOP 2
Herr Ortsvorsteher Hans-Jochim Kayser	zu TOP 2
Frau Ortsvorsteherin Margret Vossebürger	zu TOP 2
Herr Passgang, P+S Architekten Lippstadt	zu TOP 6

### **Seitens der Verwaltung**

Herr Heinrich Horstmann	Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauen
Paul-Gerd Sommer	Fachdienstleiter Bauverwaltung
Herr Jürgen Voigt	Fachdienstleiter Stadtplanung und Umweltschutz
Herr Fritz Burghardt	Fachdienstleiter Bauordnung und Denkmalschutz
Herr Uwe Thiesmann	Fachdienst Schule und Sport
Herr Ulrich Risse	Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz - Schriftführer -

### **Entschuldigt fehlten:**

#### **CDU-Fraktion**

Herr Michael Peter Demmer	ordentliches Mitglied
Herr Friedrich Wilhelm Hülsemann	ordentliches Mitglied

#### **SPD-Fraktion**

Herr Hans-Joachim Kayser	ordentliches Mitglied
Herr Ortsvorsteher Gunther Schmich	zu TOP 2

#### **BG-Fraktion**

Herr Axel Ihlein	ordentliches Mitglied
Herr Hans-Dieter Marche	ordentliches Mitglied

## **In öffentlicher Sitzung**

Herr Dr. Neuhoff eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen worden ist. Er begrüßt neben den Ausschussmitgliedern die Ortsvorsteherin und die Ortsvorsteher, die Herren Schulten, Fleischer und Bagley vom Büro Planersocietät Dortmund, die Zuhörerinnen und Zuhörer, die Vertreter der Presse und die Vertreter der Verwaltung.

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

### **1. Fragestunde für Einwohner**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

### **2. Vergabe der Beratungs- und Planungsleistungen zum Stadtentwicklungsprozess, zur Qualifizierung des Flächennutzungsplanes sowie zur Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt**

hier: **a) Demografiecheck**

**b) Handlungskonzept Wohnen**

234/2010

Herr Dr. Neuhoff gibt Herrn Schulten vom Büro Planersocietät Dortmund das Wort.

Herr Schulten stellt die Daten zum „Demografiecheck“ und zum „Handlungskonzept Wohnen“ vor. Demnach wird die Einwohnerzahl der Stadt Lippstadt bis zum Jahre 2025 um etwa 3,6 % bzw. rund 2.500 Einwohner zurückgehen. Aus der zu erwartenden Altersstruktur ergibt sich, dass zu diesem Zeitpunkt etwa 20 Schulklassen in den Schulen der Stadt Lippstadt weniger benötigt werden.

Herr Schulten erläutert weiter, dass lediglich die Altstadt und die südwestliche Kernstadt leicht wachsen werden. Selbst wenn alle Baulandpotenziale der Stadt auf dem Markt gebracht werden, kann der Trend nicht aufgehalten werden. Zum „Handlungskonzept Wohnen“ stellt Herr Schulten fest, dass die Baufertigstellung in Lippstadt im Vergleich zur Einwohnerzahl immer über den Zahlen für das Land NRW und dem Kreis Soest gelegen habe. Der Trend gehe allerdings zurück. Die qualitative Nachfrage nach Wohnungen verändere sich nach den Erkenntnissen des Büros Planersocietät. Beispielhaft nennt Herr Schulten den Rückgang klassischer Familienstrukturen (mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte) und damit die Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Gleichzeitig nehmen die gering verdienenden Haushalte zu.

Nach Ansicht von Herrn Schulten sind die daraus resultierenden Trends in Lippstadt bereits spürbar. Dies bedeute, dass innerstädtische Lagen für Wohnraum vermehrt nachgefragt werde, die Bedeutung des Wohnbestandes wachse (verbunden mit Sanierungsplänen und Generationswechseln) und ein zunehmender Druck auf preisgünstige Bestände zu erkennen ist.

Trotz Bevölkerungsrückgangs rechnen die Planer aufgrund der Entwicklung mit einer Zunahme der Haushalte um etwa 1.000 bis zum Jahr 2025.

In der stark nachgefragten Innenstadtlage stehen nach Auskunft von Herrn Schulten noch rund 114 Hektar für etwa 2.000 Wohneinheiten zur Verfügung. Dieses Entwicklungspotenzial müsse in den nächsten Jahren von der Stadt genutzt werden. Nachfrage bestehe auch nach Wohnungen in Cappel, Lipperode und der südlichen Kernstadt.

Herr Schulten empfiehlt daher, die Bestandsentwicklung unter dem Motto „qualitativ statt quantitativ wachsen“, zu fördern. Die Entwicklung im Bestand bedeute, Stützung vorhandener Infrastruktur, gewachsene Wohnumfelder attraktiver gestalten, geringer Flächenverbrauch und eventuell Überplanung von Bestandsgebieten (Anpassung der Satzungen).

Ferner solle durch preisgebundene Wohnungen günstiger Wohnraum geschaffen und durch kleinteilige Entwicklungsstrategien Wohnraumangebote gezielt ergänzt werden. Zur Vermeidung unnötiger Kosten empfehlen die Planer, Baulücken und den vorhandenen Bestand als günstige Potenzialflächen zu nutzen.

Als Strategieempfehlungen nennt Herr Schulten die Punkte

- Bestandsentwicklung aktiv fördern
- günstige Wohnraumangebote schaffen
- eine kleinteilige Entwicklungsstrategie
- Kostenfallen vermeiden

Herr Dr. Neuhoff dankt Herrn Schulten vom Büro Planersocietät Dortmund für seinen Vortrag und schlägt vor, Verständnisfragen und Fragen zum Verfahren zu stellen.

Herr Horstmann erklärt, es sei wichtig für die zukünftigen Entscheidungen, jetzt die Analysen durchzuführen.

Außerdem komme es darauf an, wie mit diesen Aussagen im Flächennutzungsplan umgegangen werde.

Herr Ortsvorsteher Josef Franz bemängelt, wie schwerfällig mit den alten Bebauungsplänen umgegangen werde.

Er regt an, die Bevölkerung solle sich nicht mit dem vorhandenen Bebauungsplänen zufrieden geben, sondern die Mitarbeiter der Verwaltung nach Möglichkeiten und Lösungsvorschlägen fragen.

An der Aussprache beteiligen sich auch Herr Ballhorn und Frau Jasperneite-Bröckelmann.

### **3. Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 2 Bad Waldliesborn, Glennestraße**

**hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes**

242/2010

Die Vorlage wird bekannt gegeben.

Herr Voigt erläutert den Sachverhalt.

Herr Ortsvorsteher Mönning erklärt, dass dieses Thema schon 2004 diskutiert worden sei. Zusammenfassend stellt er fest, dass die Erstellung des Gebäudes für Bad Waldliesborn mehr abträglich als zuträglich sei.

Herr Bresser weist darauf hin, dass die sich heute hier ergebende Ansicht den Kurpark bzw. den Kurort präge. Seiner Ansicht nach solle es bei der Ablehnung bleiben.

Herr Schulz stellt fest, dass hier ein kleines Grundstück massiv bebaut werden solle. Er sieht den Baulandbedarf zurzeit als ausreichend versorgt. Er werde einer Änderung des Bebauungsplanes nicht zustimmen.

Frau Jasperneite-Bröckelmann und Herr Dr. Freund schließen sich den Ausführungen der Vorredner an und verneinen ebenfalls die Änderung des Bebauungsplanes.

An der Aussprache beteiligt sich auch Herr Köhler.

Der Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

Es soll bei der Entscheidung des Planungs- und Umweltausschusses vom 13.05.2004 bleiben. Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 2 Bad Waldliesborn, Glennestraße wird nicht zugestimmt.

(Einstimmig zugestimmt)

4. **2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 247, Parkhotel Ortkemper**  
hier: **a) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit**  
**b) Satzungsbeschluss**  
**c) Zustimmung zum Durchführungsvertrag**

233/2010

Die Vorlage wird bekannt gegeben.

Herr Voigt erläutert die Planungsinhalte, das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen zu den Anregungen und die Begründung zur Bebauungsplanänderung.

Herr Ortsvorsteher Mönning hat zu den Änderungen des Bebauungsplanes keine Einwendungen.

Herr Schulz schlägt die Wahrnehmung einer Ortsbesichtigung vor.

Der Ausschuss beschließt dem Rat zu empfehlen, den folgenden Beschluss zu fassen.

- a) Die Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1) wurden geprüft und abgewogen. Die Stellungnahme hierzu (Anlage 2) wird beschlossen.
- b) Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 247 „Parkhotel Ortkemper“ (Anlage 3) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung vom 02.09.2010 (Anlage 4) wird zugestimmt. Sie wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Ergänzender Beschlussvorschlag für den Rat:

- c) Dem Entwurf zur Änderung des Durchführungsvertrages vom ..... wird zugestimmt (Anlage 5).

(Einstimmig zugestimmt)

Herr Ausschussvorsitzender Dr. Neuhoﬀ nimmt wegen Befangenheit als Zuschauer Platz. Frau Jasperneite-Bröckelmann übernimmt den Vorsitz.

- 5. Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 253a Erwitter Straße Süd-West hier:**
- a) Änderung des Planbereiches des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Beschlusses vom Planungs- und Umweltausschuss vom 17.02.2005**
  - b) Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**
  - c) Ergebnis der Beteiligungen von Behörden und sonstiger Träger der öffentlichen Belange**
  - d) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

232/2010

Die Vorlage wird bekannt gegeben.

Herr Voigt erläutert die Planungen.

Herr Horstmann begründet den jetzt zu beschließenden reduzierten Planbereich. Dies stehe im Zusammenhang mit der Erneuerung der Erwitter Straße im nächsten Jahr. Deshalb müsse jetzt eine Grundsatzentscheidung über die Erschließung mittels einer neuen Kreuzung getroffen werden.

Herr Schulz sieht keine Bedenken.

Herr Horstmann antwortet auf Anfrage von Herrn Schulz, dass er keinen Widerspruch im beabsichtigten Verfahren sieht, da die Bürger im weiteren Verfahren noch Möglichkeit haben, Stellungnahmen abzugeben.

Für Frau Ungruh ergibt sich eine Frage zum Lärmschutz. Des Weiteren möch-

te sie wissen, wie die Begrünung zur Schule und zur Wohnbebauung erfolgt.

Herr Horstmann antwortet hierzu, dass durch Schallschutzgutachten Grenzwerte festgelegt seien und diese hier passen.

Die Begrünung solle erhalten bzw. ergänzt werden.

Auf die Frage von Herrn Rediker, ob es sich hier um eine Aussiedlung oder um die Verlagerung eines Gewerbebetriebes handele, antwortet Herr Horstmann, dass dies noch offen sei.

Herr Bresser führt an, dass durch den Neubau der Kreuzung die vorhandenen gefährlichen Bahnübergänge beseitigt würden. Des Weiteren sei perspektivisch eine Querspange zur Stirper Straße möglich. Man könne hier nur zustimmen.

Der Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

- a) Der Reduzierung des Planbereiches in den neuen Abgrenzungen – im Süden, die Planstraße, im Osten die WLE Bahnstrecke, im Norden der Fuß- und Radweg der St.-Hedwig-Straße und im Westen die Hans-Christian-Andersen Grundschule – wird zugestimmt.
- b) Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurde geprüft und abgewogen. Das Protokoll mit den Stellungnahmen zu den einzelnen Wortbeiträgen (Anlage 1) wird beschlossen.
- c) Die Anregungen der Behörden (Anlage 2) wurden geprüft und abgewogen. Die Stellungnahme (Anlage 3) wird beschlossen.
- d) Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 253a Erwitter Straße Süd-West sowie der Begründung vom 02.09.2010 (Anlage 4) wird zugestimmt. Er soll gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

(Bei 2 Enthaltungen mit Stimmenmehrheit zugestimmt)

Herr Dr. Neuhoff übernimmt wieder den Vorsitz.

**6. Umnutzungskonzept ehemalige Marienschule Bebauung der Baulücke  
Fleischhauerstraße / I. Pfad  
hier: Antrag Bündnis 90 / Die Grünen vom 04.08.2010 Bericht über den  
eingereichten Bauantrag  
239/2010**

Herr Dr. Neuhoff gibt Herrn Architekt Passgang das Wort.

Herr Passgang gibt nochmals einen Überblick über den Ablauf der Gesamtmaßnahme der ehemaligen Marienschule.

Anschließend stellt er ausführlich das geplante Objekt der GWL als ein Bau-

stein der Gesamtmaßnahme vor.

Frau Jasperneite-Bröckelmann weist darauf hin, dass sie um Vorstellung des Projektes gebeten habe. Ihr gehe es um 2 Aspekte.

Zum Einen betreffe das geplante Objekt das Gesamtareal. Das geplante Vorhaben sei ihr zu voluminös. Der Durchgang zum Innenhof sei ihr zu schmal. Als 2. Aspekt gibt sie an, dass der Bereich zu 100 % überbaut werde. Dies führe zu einer starken Verdichtung für die Innenstadt. Der geplante Riegel im Innenhof sei zuviel an dieser Stelle.

Sie macht den Vorschlag, dieses Objekt im Gestaltungsbeirat zu beraten.

Herr Hammer ist der Auffassung, dass es zu keiner großen Verdichtung kommt. Eine Beratung im Gestaltungsbeirat ist nicht notwendig, nachdem der Ausschuss dem Projekt schon zugestimmt hat.

Herr Ballhorn findet die Planungen gut. Das Projekt könne ohne Gestaltungsbeirat das Verfahren durchlaufen.

Herr Schulz stellt eine Frage zum Stufengiebel.  
Diese wird von Herrn Passgang beantwortet.

Herr Horstmann weist darauf hin, dass der Entwurf schon im Ausschuss vorgestellt worden sei und dieser dem Entwurf bereits zugestimmt habe. Hier werde über Sachen diskutiert, denen der Ausschuss bereits zugestimmt hat. Die heutige Vorstellung sei daher eine Information zum heutigen Planungsstand.

## **7. Verschiedenes**

### **a) Bericht über den Sachstand zum Standort des „Weißen Hauses“**

Herr Burghardt berichtet, dass der erste Bauantrag für das Objekt genehmigungsfähig gewesen wäre, wenn der Bauherr seine Bereitschaft erklärt hätte, 3 fehlende Stellplätze abzulösen.

Im März dieses Jahres hatte der Bauherr der Stadt 3 Varianten für Parkhäuser an der Kolpingstraße vorgelegt, in denen der Parkraum für das „Weiße Haus“ und ein Grundstück an der Soeststraße / Ecke Cappelstraße nachgewiesen werden sollte. Nach Aussage von Herrn Burghardt seien die Konzepte jedoch rechtlich nicht umsetzbar gewesen. Daraufhin habe die Verwaltung selbst 3 Parkgebäude entwickelt, die den Flächenbedarf für das „Weiße Haus“ und das Eckgrundstück Soeststraße/Cappelstraße decken würden.

Der Bauherr habe dazu aber erklärt, dass ihm die Varianten zu teuer seien. Nach Aussage von Herrn Burghardt hat es bislang keine weiteren Reaktionen des Bauherrn gegeben.

Herr Ballhorn ist der Ansicht, dass die Verwaltung sehr großes Engagement für dieses Vorhaben gezeigt hat.



Herr Burghardt erklärt, dass das Objekt weit vor Erlass der Gestaltungssatzung als Bauantrag eingereicht wurde.

Wegen grundsätzlicher Mängel (Stellplatznachweis, fehlende Sondernutzungsgenehmigungen) konnte eine Prüfung zu den Maßgaben der Gestaltungssatzung unterbleiben.

Die überschlägige Prüfung ergibt, dass in den Punkten

- § 5 Baufuchten
- § 8 Dachaufbauten
- § 11 Fenster, Türen, Schaufenster
- § 12 Gebäudesockel
- § 13 Markisen, Vordächer
- § 14 Erker, Balkone

die Satzung eingehalten würde.

Abweichend wären die Punkte

- § 6 Dachform und Dachneigung
- § 7 Dacheindeckung
- § 10 Fassaden

gewesen.

Ende des öffentlichen Teils um 20:00 Uhr.

gez. Dr. Bernd Neuhoff  
Vorsitzender

gez. Ulrich Risse  
Schriftführer

gez. Ursula Jasperneite-Bröckelmann  
stellv. Vorsitzende