



## Niederschrift

### zur 11. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Lippstadt am 16.02.2016

Sitzungsraum: Rathausaal, Lange Straße 14, 59555 Lippstadt  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 20:15 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 Gunter Gerd Köhler

ordentliches Mitglied

Herr Bernhard Hörstmann-Jungemann

ordentliches Mitglied

Herr Mirko Molt

ordentliches Mitglied

Herr Josef Franz

stellv. Mitglied

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

Herr Oliver Bertelt

ordentliches Mitglied

Herr Manuel Rodriguez Cameselle

ordentliches Mitglied

Herr Sven Salmen

ordentliches Mitglied

Herr Martin Schulz

ordentliches Mitglied

Frau Ute Strathaus

ordentliches Mitglied

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

Herr Hans Karliner

ordentliches Mitglied

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

Herr Holger Künemund

stellv. Mitglied

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

Herr Elmar Hörer

stellv. Mitglied

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

Herr Martin Rediker

ordentliches Mitglied

##### **Fraktionslose**

Herr Radoslav Djukic

stellv. sachkundiger Einwohner mit beratender  
Stimme (Integrationsrat)

**Ferner nahmen Teil**

Dr. Ingo Lübben	Geschäftsführer der WFL GmbH	zu TOP 2
Friedrich Waldeyer	Vorsitzender des Aufsichtsrates WFL	zu TOP 2
Antonius Michel-Kemper	Aufsichtsrates WFL	zu TOP 2
Meinolf Köller	Aufsichtsrates WFL	zu TOP 2
Gerd-Günther Ziems	Aufsichtsrates WFL	zu TOP 2
Cordula Ungruh	Aufsichtsrates WFL	zu TOP 2
Sabine Pfeffer	Aufsichtsrates WFL	zu TOP 2
Josef Schäfermeier	Aufsichtsrates WFL	zu TOP 2
Mathias Marx	Aufsichtsrates WFL	zu TOP 2
Herr Lehnerdt	BBE Handelsberatung GmbH aus Köln	zu TOP 2
Frau Küpper	BBE Handelsberatung GmbH	zu TOP 2

**Seitens der Verwaltung**

Frau Karin Rodeheger	I. Beigeordnete und Stadtkämmerin
Herr Heinrich Horstmann	Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauen
Frau Lena Teich	Fachdienst Stadtentwicklung und Bauen - Schriftführerin-

**Entschuldigt fehlten:**

**CDU-Fraktion**

Herr Antonius Michel-Kemper	ordentliches Mitglied
-----------------------------	-----------------------

**Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen**

Frau Ursula Jasperneite-Bröckelmann	ordentliches Mitglied
-------------------------------------	-----------------------

**Fraktion Christdemokraten Lippstadt**

Herr Hans-Günther Ostkamp	ordentliches Mitglied
---------------------------	-----------------------

**In öffentlicher Sitzung**

Der Stadtentwicklungsausschuss tagte zu Punkt 2 der Tagesordnung in einer Sondersitzung gemeinsam mit dem Aufsichtsrat der Wirtschaftsförderung Lippstadt GmbH. Inhalt der Sondersitzung ist die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt durch die BBE Handelsberatung GmbH Köln.

Herr Waldeyer, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Wirtschaftsförderung Lippstadt GmbH, eröffnete die gemeinsame Sitzung und stellte fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde.

Vor Eintritt in die Tagesordnung stimmte der Aufsichtsrat der WFL zunächst über das Protokoll der letzten Sitzung des Aufsichtsrates ab.

**2. Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt durch die BBE Handelsberatung GmbH Köln**  
**hier: Vorstellung des Einzelhandelskonzeptes sowie Grundsatzbeschlüsse zur Umsetzung**  
042/2016

Herr Lehnerdt und Frau Küpper von der BBE Handelsberatung GmbH aus Köln stellten den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für Lippstadt vor. Dabei gingen sie insbesondere auf die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung ein und präsentierten die Ergebnisse der Analysen. Als Fazit konnte festgestellt werden, dass die Akzeptanz der Innenstadt bei den Lippstädter Bürgern sehr hoch ist und diese auch eine hohe Ausstrahlungskraft in die Region hat.

Außerdem wurde detailliert auf die Nahversorgungssituation und die Lippstädter Sortimentsliste eingegangen, welche die zentrenrelevanten und die nicht-zentrenrelevanten Sortimente definiert.

Der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel soll im Schwerpunkt auf die bestehenden Ergänzungsstandorte Erwitter Straße und Mondschein konzentriert werden, um Verbundeffekte zwischen den Nutzungen zu ermöglichen und den Flächenverbrauch zu minimieren.

Ein weiteres wichtiges Thema bei der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes spielt die Entwicklung des Onlinehandels und seine Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation in Lippstadt. Hier weisen die Bereiche Bekleidung, Bücher, Spielwaren und Elektronik/ Medien einen höheren Online-Anteil auf als etwa Nahrungs- und Genussmittel. Mit Hinblick auf den zunehmenden Onlinehandel geht es weniger darum, zusätzliche Verkaufsflächen zu schaffen, sondern um Angebotsergänzung, Diversifizierung, betriebliche Weiterentwicklungen und die Entwicklung einer abgestimmten Strategie zur Optimierung von Cross-Channel-Angeboten, um die Verbindung von stationärem Einkaufen und E-Commerce für die Kunden attraktiv zu gestalten.

Herr Waldeyer bedankte sich bei Herrn Lehnerdt und Frau Küpper für die umfangreiche Präsentation des neu erarbeiteten Einzelhandelskonzeptes und stellte fest, dass dieses die gute Perspektive zur Weiterentwicklung des Lippstädter Einzelhandels bestätige.

Auf Nachfrage von Herrn Köhler erklärte Herr Lehnerdt, dass im Bereich der Erwitter Straße südlich der Umflut noch Einzelhandel möglich sei, die zentralen Versorger mit großer Verkaufsfläche aber in der Innenstadt vorgesehen sind.

Herr Cosack teilte mit, dass er mehr Informationen zur Sortimentsliste benötige, um diese zu beschließen. Er erkundigte sich außerdem, warum gerade die Erwitter Straße für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel empfohlen wird.

Hierzu konnte Herr Lehnerdt erläutern, dass bei der Erstellung der Sortimentsliste zunächst geprüft wurde, welche Sortimente in Lippstadt zentrumsrelevant sind und damit in der Innenstadt angeboten werden sollten. Sortimente wie etwa Möbel, Matratzen und Bettwaren könnten auch an Standorten außerhalb der Innenstadt angeboten werden. Dieser nicht-zentrenrelevante Einzelhandel soll auf der Erwitter Straße und am Mondschein konzentriert werden, um Ver-

bundseffekte zu schaffen und den Flächenverbrauch zu minimieren. Die Erweiter Straße sei zudem gut erreichbar und der Regionalplan schaffe die Voraussetzungen für solch eine Nutzung.

Herr Marx bedankte sich ebenfalls für die Präsentation des Einzelhandelskonzeptes und stellte fest, dass Lippstadt in diesem Bereich gut aufgestellt sei. Bei der Bestandssicherung spielt der Onlinehandel eine bedeutende Rolle. Er erkundigte sich, wie man in diesem Zusammenhang besonders die kleineren Geschäfte unterstützen könne.

Herr Lehnerdt berichtete, dass es bereits Modelle zur Digitalisierung des Einkaufsstandortes gibt. Eine digitale Werbegemeinschaft sei nach seiner Einschätzung aber sehr aufwendig und meistens für die kleineren Einzelhändler nicht erfolgversprechend. Deshalb schlug er vor, dass sich die kleinen Einzelhändler dem Stadtmarketing insgesamt anschließen und dadurch profitieren könnten.

Herr Dr. Lübben ergänzte, dass gemeinsam mit der IHK das Thema Digitalisierung mit den Einzelhändlern diskutiert werden soll, um diese zu sensibilisieren und auch zu qualifizieren.

Herr Helmig erläuterte, dass die Landesplanung vorsehe die Nahversorger zu zentrieren. Er fragte nach, ob demnach noch Nahversorger in den kleineren Ortsteilen möglich seien?

Frau Küpper erklärte, dass das Ziel der Landesplanung zwar laute, die großflächigen Nahversorger in zentralen Versorgungsbereichen unterzubringen, unter definierten Ausnahmen sei aber auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen die Ansiedlung von Nahversorgern zulässig.

Herr Schulz erfragte, ob nach Beschluss des Einzelhandelskonzeptes noch Änderungen an diesem möglich seien? Außerdem erkundigte er sich, wie mit den Anträgen zur Erweiterung einzelner Lebensmittelmärkte verfahren werde.

Herr Horstmann erläuterte, dass in dieser Sitzung zunächst die Grundlage zum weiteren Vorgehen des Einzelhandelskonzeptes geschaffen werden soll. Im weiteren Verfahren seien mehrere Akteure beteiligt. Das Ergebnis solle dann dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Rat vorgelegt werden. Ziel sei dabei, ein durch den Rat der Stadt Lippstadt beschlossenes Einzelhandelskonzept. Dieses solle als Richtlinie zur Entscheidung von Vorhaben dienen und sei auch ein wichtiges Instrument bei gerichtlichen Angelegenheiten. Das Einzelhandelskonzept müsse immer wieder überprüft und ggf. angepasst werden.

Herr Cosack beantragte für die CDU die Beratung in den Fraktionen, bevor dem Einzelhandelskonzept zugestimmt werden könne. Er fragte nach, ob inhaltliche Änderungen vor dem Beschluss noch vorgenommen werden könnten.

Herr Horstmann erklärte, dass das Vorgehen ähnlich wie bei Bebauungsplänen sei. Über den Inhalt könne diskutiert und auch Anregungen hervorge-

bracht werden. Das Konzept könne dann ggf. noch angepasst werden. Er wies auf die sehr fundierte Arbeit der BBE Handelsberatung mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches hin. Auch werde vieles durch die Rechtsprechung klar vorgegeben. Aber es bestehe ein gewisser Spielraum, der Änderungen zulasse. Beschlossen werden solle dann das Konzept mit den vorgestellten Eckpunkten.

Herr Marx beantragte ebenfalls die Beratung in den Fraktionen.

Herr Horstmann bat um eine zeitnahe Beratung in den Fraktionen, um alle Fragen zu klären und das Einzelhandelskonzept dann in der nächsten Sitzung am 17.03.2016 zu beschließen. Der Ratsbeschluss werde für die Mitte des Jahres angestrebt.

Herr Waldeyer schloss die Sitzung der Wirtschaftsförderung.

Herr Dr. Neuhoff eröffnete die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und begrüßte neben den Ausschussmitgliedern die Vertreter der Presse und die Mitglieder der Verwaltung.

## **1. Fragestunde für Einwohner**

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

## **2. Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt durch die BBE Handelsberatung GmbH Köln hier: Vorstellung des Einzelhandelskonzeptes sowie Grundsatzbeschlüsse zur Umsetzung**

042/2016

Herr Cosack beantragte die Beratung in den Fraktionen.

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Einzelhandelskonzept der BBE in der Fassung vom 16.02.2016 zur Kenntnis

und beschließt grundsätzlich

- a) - das „Zentrenkonzept“,  
- die „Zentralen Versorgungsbereiche“ sowie  
- die „Lippstädter Sortimentsliste“
  
- b) auf der Basis der oben genannten Beschlüsse ist analog des Baugesetzbuches (BauGB) die formelle Beteiligung der betroffenen Fachbehörden, der angrenzenden Kommunen sowie der Öffentlichkeit durchzuführen.

(Einstimmig zugestimmt)

**3. Rahmenplan „ehemalige englische Schule“**  
hier: **a) Zustimmung zum Rahmenplan**  
**b) Zustimmung zur Entwurfsvariante für die frühzeitige Bürger-**  
**beteiligung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt**  
**Lippstadt Nr. 145 “Boschstraße“**

053/2016

Herr Dr. Neuhoff berichtete, dass der Plan mittlerweile überarbeitet wurde.

Herr Horstmann führte weiter aus und erklärte, dass der Bebauungsplanentwurf dem Ausschuss bereits in der Sitzung am 5. November 2015 vorgestellt wurde. Dieser beinhaltet die Überplanung des Geländes der ehemaligen englischen Schule an der Boschstraße. Die Fläche sei als Gemeindebedarf ausgewiesen und liege schon seit längerem brach. Die starke Nachfrage im Bereich der Wohnbauflächen steige stetig an. Neben den Seniorenwohnungen seien auch Wohnungen mit der Option der Flüchtlingsunterbringung geplant. Diese könnten nach Bedarf ohne großen Aufwand als klassische Wohneinheiten zurückgebaut werden. Es wurde ein Rahmenplan entwickelt, der den gesamten Korridor einschließlich des Sportgeländes betrachte. Hierbei soll das Vorhaben in zwei Stufen umgesetzt werden. Zum einen soll der Bebauungsplan weiter entwickelt und zum anderen auch der südliche Bereich (ehem. Sportgelände) mit einbezogen werden. Im westlichen Bereich seien mehrgeschossige Hausgruppen mit seniorenrechtlichen Wohnungen vorgesehen. Im Bereich des Sportgeländes solle die Wohnbebauung fortgesetzt und durch einen Grünzug mit Gemeinschaftseinrichtungen für das gesamte Quartier verbunden werden. Die Hausgruppen auf dem Gelände der ehemaligen Schule werden in Nord-Süd-Ausrichtung gebaut und dienen so als Lärmschutz von der Stirper Straße. Das Gesamtkonzept schaffe somit attraktive Flächen und decke zudem die Bedarfe nach mehr Wohnraum. Im nächsten Schritt werde der Entwurf im Bürgergespräch vorgestellt und diskutiert.

Herr Cosack stimmte dem Konzept zu und schlug vor, im südlichen Bereich zur Anbindung an die Ferdinand-Porsche-Straße zusätzlich Bauflächen anzubieten.

Hierzu erklärte Herr Horstmann, dass eine Ausweitung der Bebauung nach Süden denkbar sei, allerdings würde er hier einen ausreichenden Abstand zur Straße empfehlen.

Herr Marx erklärte, dass die SPD die Rahmenplanung begrüße und auch die Folgenutzung der Wohneinheiten nach Unterbringung der Flüchtlinge gut umsetzbar sei.

Auf Nachfrage von Herrn Karliner erklärte Herr Horstmann, dass im Planbereich eine zwei – bis dreigeschossige Bebauung entstehen solle.

Herr Rediker lobte ebenfalls den Entwurf und stimmte diesem im Namen der Partei Die Linken zu.

Herr Künemund erkundigte sich, ob es für das zweistufige Vorgehen bereits einen Zeitplan gäbe.

Herr Horstmann erklärte, dass das Bürgergespräch möglichst zeitnah für März angesetzt sei. Anschließend werde die Trägerbeteiligung und Offenlage durchgeführt, sodass der Satzungsbeschluss im Herbst angestrebt werde. Einen konkreteren Zeitplan gebe es bisher aber nicht.

Der Ausschuss fasste folgenden Beschluss:

- a) Dem Rahmenplan „ehemalige englische Schule“ (Anlage 1) für die Entwicklung der Freiflächen zwischen Boschstraße und Otto-Hahn-Straße und Stirper Straße wird zugestimmt.
- b) Der Entwurfsvariante (Anlage 2) für die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Boschstraße“ wird zugestimmt.

(Einstimmig zugestimmt)

#### **4. Verschiedenes**

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

Ende des öffentlichen Teils um 19:50 Uhr.

---

gez. Dr. Bernd Neuhoff  
Vorsitzender

---

gez. Lena Teich  
Schriftführerin