

Niederschrift

öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses

Sitzungstermin: Mittwoch, 01.02.2012
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 20:15 Uhr
Raum, Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzende/r:

Kohlross, Günter Vorsitzender

CDU:

Finke, Alfons Ortsvorsteher/sachk. Bürger Vertr. f. Herrn Jürgen
Teckenbrock bis 19.50 Uhr,
TOP 10 einschl.

Honerbom, Susanne

Kranenburg, Marius

Lansmann, Markus

Olthoff, Klaus

Richter, Frank

Rottbeck, Paul

Stork, Günter

Tautz, Jürgen

Vertr. f. Frau Ursula Dost

Vertr. f. Herrn Alfons Finke,
ab 19.50 Uhr, TOP 11

SPD:

Biela, Claudia

Vertr. f. Frau Evegret
Kindermann ab 17.50 Uhr,
TOP 3 tlw. (Vorstellung
Heimsoth)

Blicker, Tobias

Borchers, Harald

Bunse, Klaus

Eggern, Dieter

Kindermann, Evegret

Vertr. f. Herrn Kurt
Hellenkamp bis 17.50 Uhr,
TOP 3 tlw. (Vorstellung
Ahuis)

Kindermann, Kurt

UWG:

Bleker, Werner sachk. Bürger/in
Ebbing, Brigitte

FDP:

Nitsche, Bastian
Strotmann-Dirks, Arno

Bündnis 90/DIE GRÜNEN:

Becker, Maja Vertr. f. Frau Sandra Krüger
Gliem, Helga

Gäste:

Ahuis, Tim	Ahuis Entwicklungs GbR	zu TOP 3
Heynck, Volker		zu TOP 3
Beckers	Firma K+K	zu TOP 3
Benker	Firma Netto	zu TOP 3
Heimsoth, Jan	Heimsoth GbR	zu TOP 3
Höing, Johannes H.	IHK Nord Westfalen	zu TOP 3
Hünting, Daniela	IHK Nord Westfalen	zu TOP 3
Ebbert		zu TOP 4
Dirks, Günther		
Gantefort, Thomas		
Plagens, Edwin		

Ortsvorsteher/in:

Trepmann, Mechthild
Zurhausen, Ursula

Verwaltungsmitarbeiter/in:

Pfeffer, Stephan	Techn. Beigeordneter
Lührmann, Rolf	Bürgermeister
Schulze Hessing, Mechthild	Erste Beigeordnete
Bücker, Ludger	Fachbereichsleiter
Lask, Markus	Leiter Büro des Bürgermeisters
Schnelting, Alfons	Fachbereichsleiter
Beunink, Martin	Fachabteilungsleiter
Dahlhaus, Martin	Fachabteilungsleiter
Klein-Bösing, Ludger	Fachabteilungsleiter

Schriftführer/in:

Mertens, Maria

Es fehlen entschuldigt:**CDU:**

Dost, Ursula
Teckenbrock, Jürgen sachk. Bürger/in

SPD:

Hellenkamp, Kurt

Bündnis 90/DIE GRÜNEN:

Krüger, Sandra

Fraktionsloses Mitglied:

Klemm-Terfort, Uwe

Abgewickelte Tagesordnung:**Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Fragestunde für Einwohnerinnen und Einwohner
- 3 Einzelhandel in Weseke: Vorstellung der Pläne "Südlohner Str." durch Herrn Tim E. Ahuis und Vorstellung der Pläne für den "Raiffeisen-Standort" durch Herrn Jan Heimsoth
Vorlage: V 2012/009
- 4 Bebauungsplan BO 48 (Wohnen am Park), Anfrage zum Bau eines Mehrfamilienhauses und Vorstellung der Pläne durch den Investor/Architekten
Vorlage: V 2012/013
- 5 Bebauungsplan HO 1 (Sportgelände), 1. Änderung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: V 2012/003
- 6 Bebauungsplan BU 12 (Mühlenweg), 1. Änderung und Erweiterung, Beschluss zur Aufstellung gem. § 2(1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB
Vorlage: V 2012/006
- 7 Umfeldgestaltung Jugendhaus - Antrag Fraktion BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN
Vorlage: V 2011/338
- 8 Einziehung einer Teilfläche des Wirtschaftsweges "Roienkamp" in Gemenkrückling
Vorlage: V 2011/339
- 9 Einleitung des Verfahrens zur Erteilung einer bebauungsplanersetzenden Bestätigung nach § 125 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Erschließungsanlage "Butenwall - Stichweg Rathaus"
Vorlage: V 2012/017
- 10 Mitteilungen und Anfragen

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Vorsitzender Kohlruss begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt ist und das Gremium beschlussfähig ist.

Er weist darauf hin, dass die bereits im Rahmen der Einladung angekündigte Vorlage für eine Vergabe im nichtöffentlichen Teil der Sitzung zu gegebener Zeit als Tischvorlage ausgeteilt werde.

Anträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt.

zu 2 Fragestunde für Einwohnerinnen und Einwohner

Im Rahmen der Fragestunde wird nach Aufruf durch **Vorsitzenden Kohlruss** folgende Frage gestellt:

Unterstellmöglichkeiten bzw. Wetterschutz im Bahnhof Borken:

Herr Helmut Kläsener bittet darum, insbesondere in der kalten Jahreszeit das städtische Bahnhofsgebäude bereits vor 8.00 Uhr für Bahnreisende zu öffnen, um diesen Wetterschutz zu gewähren. Er wäre gern bereit ehrenamtlich für die Zeit der großen Kälte als Schließer zur Verfügung zu stehen.

Herr Kläsener berichtet von seinen Eindrücken, die er vor Ort am Bahnhof gewonnen habe.

So habe er ab dem ersten Zug um 5.33 Uhr die Personen gezählt, die vor dem Bahnggebäude auf Anschlüsse im Nahverkehr bzw. zur Bahn warteten.

Während um 5.33 Uhr noch 50 Personen vor dem Gebäude warteten, wovon 37 anschließend den Zug bestiegen waren es um 6.33 Uhr schon 60 Wartende und 82 Zugbenutzer und um 7.33 Uhr 91 Zugbenutzer.

All diesen Personen stehe das Bahnhofsgebäude als Wetterschutz nicht zur Verfügung, da das Reiseinformationszentrum erst ab 8.00 Uhr öffne.

Mit den Fraktionen der CDU sowie der SPD habe er bereits über sein Vorhaben gesprochen und möchte nunmehr den Bürgermeister bitten, entsprechend tätig zu werden.

Insgesamt sei es ihm ein Anliegen die Wartesituation der Nahverkehrsnutzer zu verbessern und bitte daher insbesondere bei der Neugestaltung des Bahnhofes um Beteiligung der Bürger und Fahrgäste.

Bürgermeister Lührmann erklärt, dass bereits in der letzten Ratssitzung zugesagt worden sei, im Rahmen der Planungen zum neuen Busbahnhof und der Bahnhofstraße eine Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Insgesamt stehe er bürgerschaftlichem Engagement offen gegenüber und sei zu entsprechenden Gesprächen gern bereit.

zu 3 Einzelhandel in Weseke: Vorstellung der Pläne "Südlohner Str." durch Herrn Tim E. Ahuis und Vorstellung der Pläne für den "Raiffeisen-Standort" durch Herrn Jan Heimsoth
Vorlage: V 2012/009

Vorsitzender Kohlruss begrüsst die anwesenden Investoren **Herrn Ahuis** und **Herrn Heimsoth** und bittet diese die Projekte vorzustellen und für Fragen der Ausschussmitglieder zur Verfügung zu stehen.

Er schlägt vor, mit dem Vorhaben Ahuis zu beginnen, um aus erster Hand Fakten zu dem Vorhaben „Südlohner Straße“ zu erhalten.

Herr Ahuis erläutert anhand der dem Protokoll beigefügten Unterlagen sein Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.500 qm Verkaufsfläche. Sein Vorhaben zeichne sich insbesondere durch die Zentralität des Standortes sowie die Einbettung in die vorhandene Ortsstruktur aus. Die erforderlichen Grundstücksflächen stünden im Rahmen notarieller Angebote zur Verfügung.

Um die Immissionsbelastung zu minimieren sei vorgesehen, die Anlieferung auf zwei getrennten Wegen vorzunehmen und aktiven Schallschutz durch Erstellung einer Schallschutzwand sowie die Anpflanzung eines Grüngürtels zu gewährleisten.

Hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sehe er durchaus die Möglichkeit, dass diese vom vorhandenen Straßennetz zu bewältigen sei.

Zur Betreibersicherheit führt er aus, dass dieser feststehe und der Verwaltung seit einer Woche eine anonymisierte Erklärung hierzu vorliege. Konkretere Angaben zum Betreiber, die über die abgegebene Erklärung hinausgehen, sei er nicht bereit zu machen. Einen Namen werde er zu jetzigen Zeitpunkt nicht nennen. Die abgegebene Betreibererklärung gelte unter dem Vorbehalt, dass am Raiffeisen-Standort kein Vorhaben realisiert werde.

Zu seinem Vorhaben sei in der vergangenen Woche gemeinsam mit dem Verwaltungsvorstand ein Gespräch geführt worden, in dem eine Absicherung in Form einer Bürgschaft gefordert worden sei.

Hierzu erkläre er, dass er bereit sei, sich bis zu einem Betrag von 25.000,00 € an den entstehenden Planungskosten beteiligen zu wollen und für den Fall einer Nichtrealisierung des Projektes eine Konventionalstrafe von 10 – 15 Tsd. € anbiete.

Er bitte die Ausschussmitglieder bei einer Bewertung zu bedenken, dass für den Fall der Realisierung des Heimsothvorhabens auf der Raiffeisenfläche Leerstände sowohl am jetzigen K+K-Standort sowie auch eventuell am heutigen Rewe-Standort zu erwarten seien. Gleichzeitig seien negative Auswirkungen auf den verbliebenen Handel im Ortskern absehbar.

Bürgermeister Lührmann ergänzt die Ausführungen von Herrn Ahuis hinsichtlich der von diesem vorgelegten „notariellen Tatsachenfeststellung“ und zitiert aus diesem Schreiben auszugsweise. Der Betreiber als solcher sei nicht zu bestimmen, die Informationen deuten lediglich darauf hin, dass es sich um ein Unternehmen der Lebensmittelbranche handele, das Millionenumsätze generiere.

Stadtverordnete Ebbing äußert sich entrüstet darüber, dass Herr Ahuis auch heute die erwarteten und auch deutlich geforderten Informationen zum Betreiber immer noch nicht bereit sei zu liefern.

Sie bitte Herrn Ahuis darum, den Ausschussmitgliedern ergänzende Informationen zum Thema Schallschutz und zur verkehrlichen Einbindung des Vorhabens zu geben.

Herr Ahuis erklärt, dass die angefragten Details im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gutachterlich zu ermitteln seien. Er werde diese Schritte allerdings erst bei einer Planungssicherheit für sein Vorhaben einleiten.

Stadtverordneter Richter erkundigt sich nach der Gesamtgrundstücksgröße der Fläche, auf der Herr Ahuis sein Vorhaben plane. Des Weiteren wolle er wissen, ob für die erforderlichen Grundstücke inzwischen notarielle Verträge mit Rücktrittsrechten für den Fall des Scheiterns des Planvorhabens vorliegen würden.

Das Vorliegen von notariellen Verträgen wird von **Herrn Ahuis** verneint. Hinsichtlich der Größe teilt er mit, dass die Größe variere, insgesamt jedoch etwa 4.300 qm betrage.

Diese Aussagen nimmt **Stadtverordneter Richter** zum Anlass festzustellen, dass die Örtlichkeit grundsätzlich eine „gewisse Zentralität, an und um zentralen Versorgungsbereich aufweise, dass jedoch durchaus bereits jetzt Kernaussagen zu den Aspekten Lärmschutz und Verkehr nach vorsichtiger Schätzung möglich sein müssten. Hier vermisse er insbesondere wegen der durchaus als eng zu bezeichnenden Platzverhältnisse schlüssige Lösungsansätze. Weiterhin könne er nicht nachvollziehen, warum Herr Ahuis ein solches Geheimnis um den künftigen Betreiber mache. Diese mangelnde Konkretheit lasse massive Zweifel an seinen ernsthaften Realisierungsabsichten aufkommen.

Herr Ahuis versichert, dass sein Vorhaben wirtschaftlich darstellbar sei und inzwischen feststehe, dass K+K den Standort Weseke zum Jahresende verlasse.

Stadtverordneter Richter fasst zusammen, dass Herr Ahuis die offenen Fragen immer noch nicht zufriedenstellend beantwortet habe. Auch sehe er kein Problem darin, eine Bürgschaft in Höhe von 2 Mio € zu hinterlegen, wenn eine Umsetzung des Vorhabens in den kommenden 24 Monaten gesichert sei.

Herr Ahuis erklärt, dass eine derartige Sicherheitengestellung in der Branche unüblich sei und verweist auf ein Investitionsvorhaben in Coesfeld, bei dem K+K eine Bürgschaft im niedrigen 5-stelligen Bereich leiste.

Vorsitzender Kohruss möchte von Herrn Ahuis die geplante Gesamtinvestitionssumme wissen.

Hierzu teilt **Herr Ahuis** mit, keine Aussage machen zu wollen.

Stadtverordneter Bunse ist enttäuscht über die Projektvorstellung von Herrn Ahuis, von der er mehr Professionalität, Begeisterung, Überzeugung und „Herzblut“ erwartet hätte. Er sei von dem Vorhaben nicht überzeugt worden habe allerdings den Eindruck gewonnen, dass es Absicht sei, das Verfahren hinauszuzögern.

Herr Heynck erklärt für Herrn Ahuis, dass sich aufgrund der vorgelegten notariellen Tatsachenfeststellung der Betreiber auf eine Anzahl von etwa 5 – 10 möglichen Unternehmen beschränke. Insofern sehe er eine hinreichende Bestimmtheit. Insgesamt sei man in großer Sorge, dass eine Realisierung des Heimsoth-Vorhabens die Zahl der Leerstände im Bereich des Weseker Einzelhandels noch steigern werde. Eine Realisierung am Raiffeisen-Standort werde den Einzelhandel an der Hauptstraße „sterben“ lassen. Für das von Herrn Ahuis geplante Einzelhandelsvorhaben gehe er von einer täglichen Kundenfrequenz in Höhe von 500 – 800 Kunden aus. Diese Zahl und den damit

verbundenen Verkehr könne der Standort bewältigen zumal nach seiner Information erwogen werde, den angrenzenden Kreuzungsbereich zurückzubauen.

Eine angesprochene Sicherheitsleitung in Millionenhöhe sei aus seiner Sicht nicht angemessen. Die von Herrn Ahuis angebotene Beteiligung an den Planungskosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sowie die Bindung durch einen Durchführungsvertrag sei durchaus ausreichend. Nur eine Realisierung des Vorhabens Ahuis könne den örtlichen Einzelhandel verträglich ergänzen.

Stadtverordnete Ebbing vertritt die Auffassung, dass die politischen Gremien eine Entscheidung treffen müssten und daher nicht „die Katze im Sack kaufen“ wollten, auch wenn es sich so anhöre, dass lediglich das Vorhaben Ahuis den Weseker Einzelhandel retten könne.

Herr Ahuis, konstatiert, dass wirtschaftliche Überlegungen Vorrang vor einem Engagement mit Herzblut hätten.

Ortsvorsteherin Trepmann sowie **Stadtverordneter Strotmann-Dirks** bitten darum, den Vortrag von Herrn Ahuis zu beenden und Herrn Heimsoth die Möglichkeit zu geben, sein Vorhaben vorzustellen.

Stadtverordnete Gliem gibt zu bedenken, dass lediglich das Ahuis-Vorhaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liege und man dieses Vorhaben über die Forderung von Sicherheiten erschwere.

Vorsitzender Kohlruss erläutert hierzu, dass lediglich eine Teilfläche des Plangrundstückes innerhalb des festgesetzten zentralen Versorgungsbereiches liege. Diese Teilfläche biete entsprechend den vorgestellten Unterlagen Platz für etwa 10 – 15 Parkplätze.

Daran anschließend bittet **Vorsitzender Kohlruss** Herrn Heimsoth um seinen Vortrag.

Herr Heimsoth erläutert sein Vorhaben auf der Grundlage der bereits bekannten Planunterlagen (s, Anlage). Seine Planung sei erfolgt vor dem Hintergrund der Frage wie sich die Kaufkraftströme in Weseke künftig entwickeln werden, bzw. wie es gelingen könne, die vorhandenen Kaufkraftpotenziale in Weseke zu binden.

Die für ein Nahversorgungszentrum erforderliche Grundstücksgröße ist in Weseke an keiner Stelle im Zentrumsbereich gegeben. Die einzig verfügbare Fläche mit entsprechendem Größenpotential sei die Raiffeisenfläche. Diese liege jedoch außerhalb des derzeit gutachterlich bestimmten Zentralen Versorgungsbereiches.

Dennoch werde aus seiner Sicht die Realisierung der von ihm geplanten Investitionen positive Wirkungen für den örtlichen Einzelhandel im Ortskern entfalten.

Sein Vorhaben beinhalte die Ansiedlung eines K+K Vollsortimenters, eines Netto-Discounters sowie eines Kik-Marktes. Die erforderlichen Parkplätze und Lieferzonen können auf dem Grundstück mit großem Benutzerkomfort angelegt werden. Die Kaufverträge für die erforderlichen Grundstücksflächen liegen ebenso wie ein Schallschutz- und ein Altlastengutachten vor. Die Verträge mit den künftigen Betreibern wurden noch einmal verlängert.

Somit lägen alle Voraussetzungen seitens des Investors vor, um das Vorhaben noch im laufenden Jahr zu realisieren. Aus diesem Grunde bitte er, das Bebauungsplanverfahren weiter voranzutreiben und den Beschluss zur 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans zu fassen.

Stadtverordnete Ebbing stellt auch hier Fragen nach dem Schallschutz für die Umgebung und nach dem Umfang sowie der Bewältigung und Einbindung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in das örtliche Verkehrsnetz.

Her Heimsoth informiert, dass die Stadt Borken auf seine Kosten ein Gutachten zum Schallschutz erarbeiten ließ und die zu beteiligenden Verkehrsbehörden keine Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Einbindung geäußert hätten.

Ortsvorsteherin Trepman berichtet über ihre Erfahrungen in Gesprächen mit Weseker Bürgern und fasst zusammen, dass sie den Eindruck habe, dass der Raiffeisen-Standort von den Wesekern favorisiert werde. Als wesentliche Argumente werden aus ihrer Erfahrung immer wieder angeführt, dass die Fahrbeziehungen zur „Südlohner Straße“ ungünstig seien und dass man sie Sorge habe, dass sich dort die „Fahrzeuge fest fahren“.

Selbst die Bewohner der örtlichen Senioreneinrichtungen seien eher bereit zur Raiffeisenstraße zu laufen, als den Weg über die „buckelige“ Klünstraße. Zudem sei der geplante Raiffeisen-Standort nur etwa 75 m von dem derzeitigen K+K-Standort entfernt.

Bürgermeister Lührmann bittet darum, neben dem vorgetragenen Meinungsbild nunmehr auch die Stellungnahme durch die Industrie- und Handelskammer und deren Beurteilung zu erfahren.

Herr Höing (IHK Nord Westfalen) erläutert, dass die Pläne des Investors Ahuis zum Zeitpunkt der ersten Gespräche über den Standort Raiffeisen-Straße der IHK nicht bekannt gewesen seien.

Grundsätzlich teile die IHK die Bedenken von Herrn Ahuis, was die Bedeutung des Heimsoth-Vorhabens für das Zentrum Weseke angehe. Der von Herrn Ahuis projektierte Standort sei unter dem Gesichtspunkt einer gesunden innerörtlichen Einzelhandelsstruktur gegenüber dem Raiffeisen-Standort die erste Wahl.

Die Bedenken von Rat und Verwaltung hinsichtlich der fehlenden Offenheit von Herrn Ahuis zum Thema der Betreibersicherheit könne er allerdings nachvollziehen.

Es bleibe jedoch festzuhalten, dass eine Realisierung des Heimsoth-Projektes konkrete Auswirkungen auf den innerörtlichen zentralen Einzelhandel haben werde. Eine direkte Anbindung, die auch vom Kunden entsprechend mit Leben gefüllt werde, werde man zwischen Ortsmitte und Raiffeisen-Standort nicht realisieren können.

Die Entscheidung zwischen den Projekten bleibe den politischen Gremien vorbehalten. Er weise jedoch darauf hin, dass für den Fall einer Entscheidung für das Heimsoth-Vorhaben eine Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens erfolgen müsse. Daran anschließend sei das Bebauungsplanverfahren weiter fortzuführen.

Im Rahmen dieses Verfahrens sei darauf zu achten, dass die Realisierung des Nahversorgungszentrums unabhängig von dem möglichen Bau der Senioreneinrichtung zu betrachten sei. Andernfalls drohe für den Fall, dass die Abwägung eingehender Anregungen und Bedenken nicht sauber getrennt werde, eine Inzidentklage gegen den Bebauungsplan, die mit einem Abwägungsdefizit zu begründen sei.

Vielleicht gebe es ja auch die Möglichkeit noch eine gewisse Zeitspanne zu warten, in der Herr Ahuis eine letzte Frist für die Stellungnahme zu den derzeit noch offenen Fragen (Betreiber, Schallschutz, Verkehr) eingeräumt werde. Daran anschließend könne man weiter sehen.

Stadtverordneter Richter fasst zusammen, dass dem Ausschuss der Rat der Industrie- und Handelskammer (IHK) wichtig sei. Die von der IHK aufgezeigten planungsrechtlichen Schwierigkeiten werde man selbstverständlich differenziert betrachten, um der Gefahr eines Abwägungsdefizites zu entgehen.

Allerdings weist er darauf hin, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Kenntnis der aktuellen Planungen seinerzeit hätte anders erfolgen können. Es bleibe zudem festzuhalten, dass entsprechend des Gutachtens von Stadt + Handel die Kaufkraft in Weseke für zwei örtliche Vollsortimenter ausreiche. Er bewerte daher den Raiffeisen-Standort nach der kritischen aber nicht ablehnenden Stellungnahme der IHK als durchaus geeignet.

In Richtung Herrn Heimsoth äußert er den Wunsch, neben den bekannten Grundrissen auch Ansichten und weitere aufbereitete Planunterlagen zu erhalten. Auch bei diesem Vorhaben halte er die Vorlage einer Bürgerschaft bei den aktuell zu erwartenden Kosten nicht für überzogen.

Herr Höing wünscht dem Vorhaben Ahuis noch etwas mehr Zeit zur Konkretisierung, da es zu schade sei, den Standort Südlohner Straße einfach aufzugeben. Weiterhin gebe er zu bedenken, dass der derzeitige K+K-Standort aufgrund der Baugenehmigung auch künftig als Lebensmittelstandort zu berücksichtigen sei.

Herr Beckers (Expansionsleiter K+K) informiert, dass die Firma K+K in Weseke in einen attraktiven Standort investieren möchte. Die Firma habe für den derzeitigen Standort das Mietverhältnis abschließend gekündigt und werde diesen aufgeben.

Herr Benker (Expansionsleiter Netto) erläutert, dass die vorgestellte Heimsoth-Planung die Vergesellschaftung eines Vollsortimenters mit einem Discounter und damit eine sinnvolle Ergänzung unterschiedlicher Vertriebstypen biete.

Aus seiner Sicht als Expansionsleiter sei selbst für die Anlieferung mit „Kleinaufliegern“ ein gewisser Wenderadius erforderlich, der zwangsläufig einen nicht unerheblichen Grundstücksbedarf auslöse. Beispielhaft sei für einen Standort mit 800 qm Marktfläche von einem Bedarf von rd. 4.500 qm Grundstücksfläche auszugehen. Ausgehend von dieser Faustregel stelle er aus seiner Sicht bei dem Vorhaben Ahuis die Funktionalität insgesamt infrage. Die erforderlichen Schleppkurven sind auf dem Grundstück an der Südlohner Straße nicht unterzubringen.

Aufgrund der Kündigung des derzeitigen K+K-Standortes sei dieser Leerstand schon vorprogrammiert und hänge nicht mit dem Heimsoth-Vorhaben zusammen.

Zudem weist er darauf hin, dass die Firma Netto ihre vertragliche Bindung an den Investor Heimsoth inzwischen zwar verlängert habe, dieses jedoch nicht noch einmal tun werde.

Die Begründung hierfür sei darin zu sehen, dass die neue Marktstrategie ein Engagement in Größen von 800 qm Verkaufsfläche nicht mehr vorsehe.

Stadtverordneter Kindermann bittet um Auskunft zur zu erwartenden Kundenfrequenz.

Herr Heimsoth geht von einem Kundenstrom von etwa 500 Personen am Tag aus.

Herr Benker ergänzt, dass das hierdurch verursachte Verkehrsaufkommen ergänzt werde um den LKW-Anlieferungsverkehr. Die Anlieferung im Bereich des Trockensortimentes erfolge 1-mal-wöchentlich und das Frischesortiment werde 5-mal-wöchentlich bedient.

Zusätzlich sei die Anlieferung für einen im Bereich der Einkaufszone anzusiedelnden handwerklich orientierten Bäcker zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des Investitionsvolumens gehe man von einem Betrag im zweistelligen Millionenbereich aus.

Herr Heimsoth bittet die Vertreter der IHK um ein wenig Vertrauen in die Investitionserfahrungen, die man aus dem Bereich Niedersachsen mitbringe. Hier zeige

sich, dass entsprechende Investitionsvorhaben auch mit ausschließlich landesplanerischer Prüfung gelingen würden.

Er persönlich beurteile, einvernehmlich mit Herrn Benker, das Vorhaben Ahuis in der vorgestellten Planvariante auf der projektierten Fläche als nicht umsetzbar. Das sich bietende Grundstück reiche selbst bei einer Zweiteilung der Lieferverkehre nicht aus, um den Kundenverkehr zu bewältigen und das Objekt insgesamt in die örtliche Verkehrssituation einzubinden.

Für eine isolierte Ansiedlung eines Discounters verfüge Weseke seiner Erfahrung nach nicht über ausreichend Einwohner.

Weder hinsichtlich der Finanzierbarkeit noch hinsichtlich der Beurteilung des möglichen unternehmerischen Risikos wolle er eine Einschätzung vornehmen, da diese Aspekte allein in der Hand eines jeden Investors lägen.

Bürgermeister Lührmann schließt den Punkt ab mit dem Hinweis, dass die planungsrechtliche Situation derzeit für keinen der beiden Standorte ausreiche, um eine Baugenehmigung zu erteilen.

Man befinde sich mitten im Planänderungsverfahren und könne lediglich eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in Erwägung ziehen.

Beschluss:

Die Ausführungen der Investoren sowie der Vertreter der IHK Nord Westfalen wurden zur Kenntnis genommen.

Vorsitzender Kohlruss bedankt sich bei den Gästen und unterbricht die Sitzung für fünf Minuten.

zu 4 Bebauungsplan BO 48 (Wohnen am Park), Anfrage zum Bau eines Mehrfamilienhauses und Vorstellung der Pläne durch den Investor/Architekten Vorlage: V 2012/013

Herr Ebbert erläutert als Investor das geplante Bauvorhaben. Es solle ein Gebäude entstehen, in dem zwei II-geschossige Wohngebäude über einen gemeinsamen Eingang bzw. ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen werden.

Allerdings sei eine Vereinigung der Grundstücke erforderlich. Diese führe dazu, dass entgegen der im Bebauungsplan festgesetzten Anzahl von drei Wohnungen auf einem Grundstück nunmehr auf zwei vereinigten Grundstücken sechs Wohnungen erstellt werden sollen.

Formal gesehen würden die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

Technischer Beigeordneter Pfeffer bedankt sich für die Erläuterungen und informiert, dass zwischenzeitlich verschiedene Bürger Kritik an dem Planvorhaben geäußert hätten.

Diese verwiesen u.a. darauf, dass auf einem Grundstück lediglich drei Wohnungen zulässig seien und befürchten, dass die künftig zu erwartende Mixtur von Baukörpern dem Charakter des Gebietes abträglich sei. Dieses führe womöglich zu einer Wertminderung der Bestandsimmobilien.

Auf Nachfrage von **Vorsitzendem Kohlruss** informiert **Technischer Beigeordneter Pfeffer**, dass die Kritik im Wesentlichen von Anwohnern entlang der Bocholter Aa stamme.

Die Frage von **Stadtverordnetem Kindermann** nach der Einfassung des Grundstückes beantwortet **Herr Ebbert** mit der Planung, dass diese durch die Einfriedigung in Form einer Heckenpflanzung geschehen solle. Grundsätzlich sei auch die Erstellung von Carports zulässig. Hierauf wolle man jedoch aus Rücksicht auf den Vorgartencharakter der Fläche verzichten.

Stadtverordneter Kindermann weist darauf hin, dass die im Rahmen des Bebauungsplans verankerten Gestaltungsnormen grundsätzlich für das gesamte Quartier und damit für alle Interessenten gelten müssten.

Stadtverordneter Richter fasst zusammen, dass die Anlieger lediglich ihr Recht wahrnehmen, wenn sie, wie geschehen, Kritik an der Planung äußern.

Um die örtliche Situation besser einschätzen und beurteilen zu können, bittet er den Investor, die Planung genauer zu veranschaulichen. Er bitte daher um Visualisierung des Planvorhabens und Vorlage von 3-d-Ansichten, die dem Betrachter eine Einordnung in die vorhandene Örtlichkeit erlauben. Nur so könne man den ernst zu nehmenden Bedenken der Anlieger Rechnung tragen und in Ruhe eine Abwägung vornehmen.

Er beantrage daher, die Entscheidung bis zur Vorlage entsprechender Unterlagen zu vertagen.

Stadtverordnete Ebbing erklärt für ihre Fraktion, dass diese dem Verwaltungsvorschlag aus Gründen des Vertrauensschutzes der Erwerber der angrenzenden Objekte nicht zustimmen werde. Die Errichtung eines zusätzlichen Geschosses sei nicht akzeptabel. Derartige Abweichungen dürften grundsätzlich nur im Rahmen einer Bebauungsplanänderung genehmigungsfähig werden.

Fachabteilungsleiter Klein-Bösing erläutert, dass das vorgestellte Dachgeschoss nach den gesetzlichen Vorschriften (Bauordnung NRW) nicht als Vollgeschoss zu beurteilen sei, und wies daher die Kritik an der Schaffung eines zusätzlichen Vollgeschosses zurück.

Stadtverordnete Gliem äußert die Sorge, dass der Bau von Mehrfamilienhäusern in diesem Quartier nicht der eigentlichen Planungsidee entspreche.

Bürgermeister Lührmann greift den Antrag von **Stadtverordnetem Richter** auf und schlägt vor, den Beschlussvorschlag insoweit abzuändern, dem Hauptausschuss die Entscheidung zu übertragen.

Hierzu bittet **Stadtverordneter Richter Herr Ebbert** um Übersendung der angesprochenen ergänzenden Unterlagen bis zu den jeweiligen vorbereitenden Fraktionssitzungen.

Vorsitzender Kohlruss lässt über den geänderten Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschluss:

Der Umwelt- und Planungsausschuss nimmt die Planungen für das Mehrfamilienhaus am Nordrand im Bebauungsplangebiet BO 48 (Wohnen am Park) zur Kenntnis. Er bittet

um ergänzende Vorlage von 3-D-Ansichten, die eine Beurteilung des geplanten Objektes hinsichtlich der Einbindung in die Nachbarbebauung ermöglichen.

Die Unterlagen sind kurzfristig bis zum 06.02.2012 vorzulegen. Sofern die ergänzenden Unterlagen termingerecht vorliegen, verweist er die Entscheidung über die Billigung der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Zahl der Wohneinheiten von drei auf maximal sechs Wohneinheiten pro Grundstück bei gleichzeitiger Zusammenlegung von zwei (Doppelhaus-) Grundstücken zu einem Gesamtgrundstück zur Größe von ca. 757 qm an den Hauptausschuss.

Abstimmungsergebnis:

Annahme mit 20 Ja-Stimmen,
0 Nein-Stimmen und
0 Enthaltungen

zu 5 Bebauungsplan HO 1 (Sportgelände), 1. Änderung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: V 2012/003

Beschluss:

I. Beschlüsse zu den Stellungnahmen

A) Beschlüsse zu Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B) Beschlüsse zu Stellungnahmen von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Der Hinweis des Kreises Borken, Burloer Straße 93, 32 - Fachbereich Sicherheit und Ordnung, 46325 Borken, AZ 63 72 05, Schreiben vom 04.11.2010, dass zum neuen Umkleidegebäude eine mindestens 3,5 m breite Zufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr führen muss und diese mindestens entsprechend dem 12-t-Normfahrzeug zu bemessen ist, wird zur Kenntnis genommen. Ebenso der Hinweis, dass Sperrvorrichtungen (z.B. Sperrpfosten, Tore) in Feuerwehruzufahrten mit Verschlüssen versehen werden, die mit dem Schlüssel A für Überfluthydranten nach DIN 3223 (Dreikant) geöffnet werden können. Den Hinweisen wird zu gegebener Zeit gefolgt.

2. Die Hinweise des Kreises Borken, Burloer Straße 93, 63.3 Anlagenbezogener Immissionsschutz (Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz), AZ 63 72 05, Schreiben vom 04.11.2010, dass die anstehende Sportanlagenveränderung eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung der gutachterlichen Aussagen von 1995 erfordert, wird zur Kenntnis genommen. Eine schalltechnische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Gegebenheiten und der aktuellen Rechtsgrundlage wurde vom Büro Uppenkamp und Partner 2011 erstellt. Die Ergebnisse fließen in die Planungen ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der

Beteiligung gem. § 4(2) BauGB informiert, so dass eine abschließende Stellungnahme erfolgen kann.

3. Der Hinweis des Kreises Borken, Fachbereich Bodenschutz und Abfallwirtschaft, (Fachbereich Natur und Umwelt), 46325 Borken, AZ 63 72 05, Schreiben vom 04.11.2010, dass Altlasten und schädliche Bodenveränderungen in der Begründung ausreichend berücksichtigt wurden und die Kieselrotfläche im Bebauungsplan gekennzeichnet ist, wird zur Kenntnis genommen.

4. Die Hinweise des Kreises Borken, Burloer Straße 93, Untere Landschaftsbehörde (Fachbereich Natur und Umwelt), 46325 Borken, AZ 63 72 05, Schreiben vom 04.11.2010, zur Inanspruchnahme und Bewertung von Wald, möglichen Beeinträchtigungen des Flugverhaltens von Fledermäusen sowie zum Erfordernis einer Ersatzaufforstung werden durch den geänderten Standort außerhalb des Waldes gegenstandslos. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend an den neuen Standort angepasst. Dem Hinweis zur Abwertung der Verkehrsgrünflächen wird nicht gefolgt. Die ursprüngliche Darstellung von Bäumen mit Pflanzgebot wird wieder angehalten. Die Darstellung des nördlichen Flächenteils der Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird entsprechend der tatsächlich beabsichtigten Nutzung geändert. Der Hinweis bezüglich der Herrichtung der Brache wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahme wird im Zuge der mit der Planänderung erforderlichen Kompensation umgesetzt. Der Hinweis zur Aktualisierung des Ausgleichsflächenkatasters wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit befolgt.

5. Die Hinweise der Stadtwerke Borken/Westf., Postfach 1744, 46307 Borken/Westf., AZ Ri/Mr. 002-502/25b, Schreiben vom 29.10.2010, zum Schutz der vorhandenen Versorgungsleitungen, werden berücksichtigt.

6. Der Hinweis des Landesbetriebes Wald und Forst Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Münsterland, Albrecht-Thaer-Straße 22, 48147 Münster, AZ 310-11-01.021 2010_133, Schreiben vom 03.11.2010, zu Art und Umfang des forstlichen Ausgleichs wird zur Kenntnis genommen. Für den neuen Standort ist kein Eingriff in den Waldbestand mehr erforderlich. Somit ist die Stellungnahme nunmehr gegenstandslos.

7. Die Hinweise der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, AZ Ga/Ti/M 534/10B, Schreiben vom 11.10.2010 zum erforderlichen Umfang archäologischer Untersuchungen hinsichtlich der möglichen Standorte des neuen Schulungs- und Umkleidegebäudes werden zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die geänderte Standortwahl wird entsprechend des dort erforderlichen Untersuchungsumfangs folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Von der Planung ist das rechtskräftig in die Denkmalliste der Stadt Borken eingetragene Bodendenkmal "Mkz. 4106,47 Gräberfeld Am Kaninchenberg" betroffen. Das Vorhaben führt dazu, dass Teil dieses Bodendenkmals zerstört werden. Daher muss das Bodendenkmal vor Baubeginn flächig archäologisch untersucht werden. Näheres regelt eine Vereinbarung zwischen der Stadt Borken und der LWL-Archäologie für Westfalen. Mit Baumaßnahmen kann erst nach Freigabe des Areals durch die LWL-Archäologie für Westfalen begonnen werden.“

II. Beschlüsse zum weiteren Verfahren

Es wird beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan HO 1 (Sportgelände) sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.

2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Abstimmungsergebnis:

Annahme mit 20 Ja-Stimmen,
0 Nein-Stimmen und
0 Enthaltungen

**zu 6 Bebauungsplan BU 12 (Mühlenweg), 1. Änderung und Erweiterung,
 Beschluss zur Aufstellung gem. § 2(1) BauGB und zur frühzeitigen
 Beteiligung gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB
 Vorlage: V 2012/006**

Stadtverordneter Lansmann sowie **Ortsvorsteher Finke** kritisieren die Umplanung für die an die Feuerwache angrenzende städtische Fläche. Eine mögliche Erweiterungsoption solle nicht durch die Umplanung vergeben werden. **Ortsvorsteher Finke** informiert, dass ein entsprechendes Schreiben des Löschzugführers unterwegs sei.

Fachbereichsleiter Schnelting erläutert, dass im Vorfeld der Bebauungsplanänderung eine Einbeziehung des zuständigen Fachbereiches 32 erfolgt sei und von dort keine Bedenken geäußert worden seien.

Vorsitzender Kohlruss nimmt die Anregung von **Stadtverordnetem Lansmann** sowie **Ortsvorsteher Finke** auf und lässt über einen bezüglich des Feuerwehrgrundstückes (Gemarkung Borkenwirthe Flur 5 Flurstück 1606) geänderten Beschlussvorschlag wie folgt abstimmen.

Beschluss:

Der Umwelt- und Planungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes BU 12 (Mühlenweg).

Der in **Anlage 01 der Vorlage** dargestellte Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4 die Flurstücke 603, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1266, 1268, 1269, 1274, 1275, 1279, 1283, 1294, 1296, 1297, 1300, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, teilw.: 1112, 1353

Flur 5: 241, 454, 455, 523, 599, 856, 1263, 1264, 1267, 1383, 1464, 1465, teilw.: 246, 895, 1396, 1397, 1398.

Das Flurstück 1606 der Flur 5 Gemarkung Borkenwirthe entfällt im Wege der geänderten Beschlussfassung.

Von der Änderung konkret betroffen sind nunmehr folgende Flurstücke:

Gemarkung Borkenwirthe, Flur 5: Flurstücke: 241, 523, 856, 1352, Flur 4: 603, 1239, 1241, 1242 (Katasterstand: Dezember 2011).

Es wird außerdem beschlossen, das Kataster zu aktualisieren und eine Anpassung des Bebauungsplanes an aktuelle Rechtsgrundlagen sowie an die aktuellen Gestaltungsfestsetzungen der Stadt Borken vorzunehmen.

Gleichzeitig wird beschlossen, gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu unterrichten.

Abstimmungsergebnis:

Annahme mit 20 Ja-Stimmen,
0 Nein-Stimmen und
0 Enthaltungen

**zu 7 Umfeldgestaltung Jugendhaus - Antrag Fraktion BÜNDNIS 90 DIE
GRÜNEN
Vorlage: V 2011/338**

Stadtverordnete Gliem begrüßt die in der Vorlage aufgezeigten Maßnahmen und fasst zusammen, dass es sich um eine gelungene Gestaltung handele.

Stadtverordneter Richter bittet im Hinblick auf den seinerzeitigen Antrag, das Umfeld des Jugendhauses innerhalb eines Gesamtkonzeptes zu überarbeiten bzw. zu entwickeln, um Auskunft, ob hiermit bereits in 2012 gerechnet werden könne oder erst 2013.

Erste Beigeordnete Schulze Hessing informiert, dass die Erstellung einer Gesamtkonzeption weitere Faktoren wie u. a. auch die Schulentwicklungsplanung mit berücksichtigen müsse und bittet um Verständnis, dass mit der Erstellung des Gesamtkonzeptes erst in 2013 begonnen werde.

Stadtverordnete Ebbing übt deutliche Kritik an der Wahl der Bänke für den Bereich der Arena.

Erste Beigeordnete Schulze Hessing hält dem entgegen, dass die Wahl der Bänke ganz bewusst unter Einbeziehung des Jugendhauses erfolgt sei. Ausschlaggebend sei u. a. die Möglichkeit der multifunktionellen Nutzung gewesen.

Beschluss:

Der Umwelt- und Planungsausschuss beschließt die vorliegende Planung zur Umfeldgestaltung des Jugendhauses.

Abstimmungsergebnis:

Annahme mit 18 Ja-Stimmen,
0 Nein-Stimmen und
2 Enthaltungen

zu 8 Einziehung einer Teilfläche des Wirtschaftsweges "Roienkamp" in Gemenkrückling
Vorlage: V 2011/339

Beschluss:

Auf der Grundlage des § 7 StrWG NW ist für das im Lageplan dargestellte Teilstück des Wirtschaftsweges Roienkamp eine Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Gemen-Kirchspiel, Flur 11, Flurstück 78 das Wegeeinziehungsverfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Annahme mit 20 Ja-Stimmen,
0 Nein-Stimmen und
0 Enthaltungen

zu 9 Einleitung des Verfahrens zur Erteilung einer bebauungsplanersetzenden Bestätigung nach § 125 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Erschließungsanlage "Butenwall - Stichweg Rathaus"
Vorlage: V 2012/017

Beschluss:

Der Umwelt- und Planungsausschuss nimmt die Ausführungen zum geänderten § 125 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Erteilung einer bebauungsplanersetzenden Bestätigung nach § 125 Abs. 2 BauGB für die Straße „Butenwall – Stichweg Rathaus“ durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Annahme mit 20 Ja-Stimmen,
0 Nein-Stimmen und
0 Enthaltungen

zu 10 Mitteilungen und Anfragen

- **Optimierung der Bahnhofsplanung im Hinblick auf einen verbesserten Wetterschutz für die Fahrgäste:**

Technischer Beigeordneter Pfeffer informiert, dass die Bundesbahn inzwischen die Notwendigkeit eines verbesserten Wetterschutzes nicht mehr grundsätzlich infrage stelle. Erste Kontaktaufnahmen diesbezüglich laufen bereits über den Fachbereich Tiefbau.

- **Genehmigung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes:**

Fachabteilungsleiter Dahlhaus teilt mit, dass die Bezirksregierung Münster mit Verfügung vom 13.01.2012 die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der es um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Reifenhandels am Nordring gehe, genehmigt habe.

Die Bekanntmachung sei im anstehenden Amtsblatt am 9. Februar 2012 geplant.

- **Zusätzliche fußläufige Anbindung des Wilhelm-Busch-Weges an den Nordring:**

Fachabteilungsleiter Dahlhaus informiert, dass die Verwaltung im Anschluss an die Ablehnung einer zusätzlichen Anbindung des Wilhelm-Busch-Weges an den Nordring für den motorisierten Verkehr durch den UPA (Sitzung am 13.07.2011), prüfen sollte, ob anstelle dessen eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung ermöglicht werden könne.

Die Verwaltung habe den Sachverhalt in der Zwischenzeit mit allen Beteiligten u. a. Im Rahmen eines zusätzlichen Ortstermins erschöpfend geprüft und sei zu dem Ergebnis gekommen, dass auch diese Alternative aus Gründen der Verkehrssicherheit abgelehnt werden müsse.

gez.

Günter Kohlruss
Ausschussvorsitzender

gez.

Maria Mertens
Schriftführerin