

## Niederschrift

Gremium:	Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr
Sitzung:	30. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr (ST/2018/030)
Sitzungsdatum:	Dienstag, 29.05.2018
Sitzungsort:	Ratssaal des Rathauses, 1. Etage, Raum Nr. 115
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr	Ende der Sitzung: 21:00 Uhr

## Anwesend:

### **Vorsitzender**

Dönnebrink, Andreas

### **stellv. Vorsitzender**

Vortkamp, Thomas

### **CDU**

Reimering, Ansgar  
Pomberg, Winfried  
Große-Schwiep, Josef  
Terbrack, Karl Heinz  
Engler, Sven  
Benölken, Franz  
Rudde, Christian  
Vöcking, Stefan

Vertretung für Herrn Bernhard Hackfort

Vertretung für Herrn Heinrich Lefert

### **SPD**

Herickhoff, Hermann Josef  
Niestegge, Ludwig  
Haveresch, Reinhard

### **UWG**

Heijnk, Annegret  
Terhaar, Thomas

Vertretung für Herrn Hubert Kersting

### **Bündnis 90/Die Grünen**

Kyek, Robert

## **FDP**

Horst, Reinhard

ab 19:38 h

## **Schriftführerin**

Leuker, Andrea

## **Verwaltung**

Voß, Karola  
Althoff, Hans-Georg  
Beckmann, Georg  
Bömer, Richard  
Fleige, Walter  
Rörick, Michael  
Wellers, Fabian

bis 20:30 h

## **es fehlen entschuldigt:**

## **CDU**

Hackfort, Bernhard  
Lefert, Heinrich

## **UWG**

Beckers, Andreas  
Kersting, Hubert

## **WGW**

Haveloh, Hermann Josef

Der Ausschussvorsitzende Herr Dönnebrink eröffnet die Sitzung und begrüßt die Mitglieder des Ausschusses, die Vertreter der Verwaltung, Herrn Bödding von der Münsterlandzeitung sowie die erschienenen Zuhörer.

Danach wird die Tagesordnung wie folgt abgewickelt:

## **Tagesordnung:**

### **A. Öffentliche Sitzung**

- 1 Niederschrift über die 29. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr der Stadt Ahaus am 26.04.2018
- 2 Errichtung eines Wohngebäudes mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Hindenburgallee 18

- 3 Umbau und Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Fuistingstraße;  
Neufassung des Beschlusses vom 18.12.2013 über die Aufstellung eines Bebauungsplans
- 4 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 Teil 2 - Eschstraße -;  
a) Beschluss über die Stellungnahmen  
b) Erneuter Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Auslegung)
- 5 Endausbau Paus Gorden
- 6 Endausbau Zur Windmühle
- 7 Erweiterung des Gewerbegebiets Wessum;  
Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans
- 8 Markierung von Parkflächen bzw. Parkzonen auf der Eichenallee in Ahaus-Wessum  
- Antrag der CDU-Fraktion vom 29.09.2017
- 9 Fragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen der Verwaltung

---

#### **A. Öffentliche Sitzung**

---

#### **1 Niederschrift über die 29. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr der Stadt Ahaus am 26.04.2018**

---

Die Niederschrift über die 29. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 26.04.2018 wird einstimmig anerkannt.

#### **2 Errichtung eines Wohngebäudes mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Hindenburgallee 18** V/2018/0997

---

Herr Rörick stellt das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Hindenburgallee 18 vor. Das Bestandsgebäude im vorderen Teil des Grundstücks soll erhalten und saniert werden. Im hinteren Bereich des Grundstücks ist ein neues Gebäude mit 5 Wohneinheiten geplant.

Fragen der Ausschussmitglieder werden beantwortet. Auf die Frage, ob Bäume für dieses Bauvorhaben gefällt werden müssen wird entgegnet, dass im hinteren Bereich des Grundstücks Bäume entfernt werden müssen. Jedoch ist im Bebauungsplan kein dort befindlicher Baum als erhaltenswert markiert. Herr Beckmann wird auch Ersatzbepflanzungen für diese Bäume vorschlagen. Öffentlicher Baumbestand ist nicht betroffen. Hinsichtlich der Stellplätze wird erwähnt, dass mindestens ein Stellplatz pro Wohnung geplant ist. Die sich vor dem Grundstück befindlichen drei Parkplätze bleiben ebenfalls erhalten, müssen aber ggf. verlegt werden, um die Zufahrten zu den Gebäuden errichten zu können.

Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass dem Bauvorhaben keine bauplanerischen Gründe entgegenstehen.

### **3 Umbau und Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Fuistingstraße; Neufassung des Beschlusses vom 18.12.2013 über die Aufstellung eines Bebauungsplans**

V/2013/0763/2

---

Herr Fleige erläutert diesen Tagesordnungspunkt anhand einer Präsentation mit Übersichtskarte, Luftbild und Fotos. Die Neufassung des Beschlusses über die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich wird notwendig, da der Investor den bestehenden Lebensmittelmarkt vergrößern und erweitern möchte. Der Investor sieht sich außerdem in der Pflicht, das Stadtbild an der Fuistingstraße zu verbessern. Dies soll durch den Bau eines Gebäuderiegels in 2-geschossiger Bauweise erfolgen. Bedingung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 – Nahversorgungsstandort Fuistingstraße/Graeser Straße – Abschnitt 1 ist, dass zunächst der Bau dieses Gebäudes beantragt und durchgeführt wird. Erst dann kann die notwendige Erweiterung des Marktes auf 1.200 m<sup>2</sup> in Angriff genommen werden. Der Nahversorgungsstandort soll auf jeden Fall erhalten bleiben.

Fragen der Ausschussmitglieder werden beantwortet. Das geplante Gebäude ist städtebaulich ein Gewinn für die Fuistingstraße.

Auf die Frage, ob man mit der geplanten Erweiterung auf 1.200 m<sup>2</sup> hiermit auch die Tür für andere Discounter öffnet, ihre Märkte ebenfalls zu erweitern, entgegnet Herr Fleige, dass Nahversorger heutzutage ihre Verkaufsfläche durchaus auf mehr als 800 m<sup>2</sup> erweitern möchten, um ein größeres Angebot bereitzustellen. Es handelt sich um marktübliche Erweiterungen. Es ist bereits in einigen Fällen geschehen, dass Discounter ihre Märkte schließen, wenn ihnen diese Möglichkeit nicht geboten wird.

Die jetzige Zulieferung bleibt erhalten und befindet sich nach dem Bau des Gebäuderiegels hinter diesem. Ein Teil der jetzt bestehenden Parkplätze fällt der geplanten Erweiterung des Marktes zum Opfer, die jetzige Anzahl ist jedoch großzügig bemessen und es sind mehr Parkplätze vorhanden als vorgehalten werden müssen.

Die Nutzer des neu entstehenden Gebäudes dürfen keine zentrenrelevanten Sortimente anbieten, das Gebäude eignet sich insbesondere für Dienstleister, da es sich in guter Lage an der Fuistingstraße befindet. Die für das Gebäude geplanten Anzahl von Parkplätzen ist ausreichend, es ist ein Stellplatznachweis zu führen. Nach Aussage eines Ausschussmitglieds befindet sich die Immobilie auch bereits in der Vermarktung.

Ein weiteres Ausschussmitglied hält die Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> für zu groß, jedoch sind Discounter mittlerweile auch Nahversorger und der Kunde wünscht auf Dauer größere Märkte.

Man muss Lebensmittelmärkten heute die Möglichkeit geben, ihre Verkaufsflächen marktüblich zu erweitern. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Ahaus besagt auch, dass der Standort Fuistingstraße gestärkt werden muss.

Abschließend wird noch erwähnt, dass die Gefahr besteht, dass kleinere Geschäfte in dem Bereich schließen müssen aufgrund der Erweiterung der Verkaufsfläche des dort ansässigen Lebensmittelmarktes.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

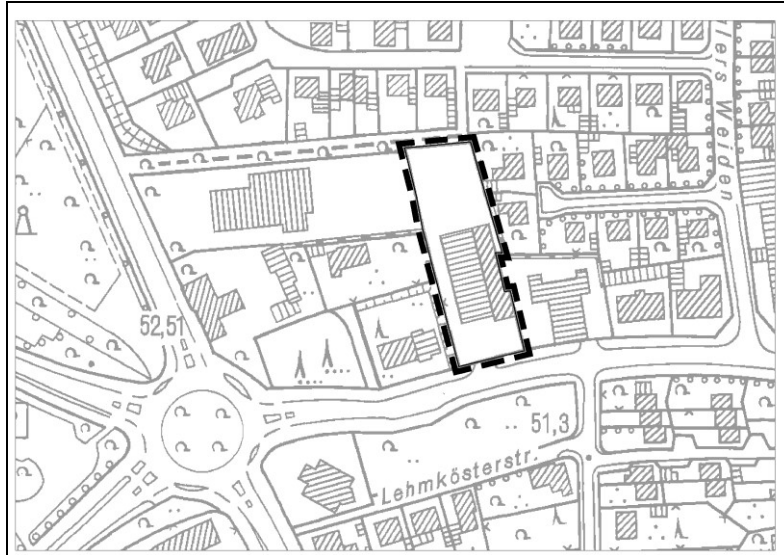
Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr:

1. Der Aufstellungsbeschluss, den der Rat der Stadt am 18.12.2013 gefasst hat, wird wie folgt neu gefasst:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 – Nahversorgungsstandort Fuistingstraße/Graeser Straße – Abschnitt 1 wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen

Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungsstandortes Fuistingstraße/Graeser Straße unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des am Standort ansässigen Lebensmittelmarktes auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Abbildung 1: Lageplan



Quelle: Kreis Borken, DGK 5, eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

2. Die Ausführung des Aufstellungsbeschlusses ist an folgende Bedingungen geknüpft:
  - a) Die städtebauliche Verträglichkeit der Planung wird im Rahmen einer Wirkungsanalyse nachgewiesen.
  - b) Der vorgelagerte Gebäuderiegel entlang der Fuistingstraße wird realisiert.
3. Das Verfahren nach § 3 (2) BauGB wird frühestens eingeleitet, wenn der Rohbau des vorgelagerten Gebäuderiegels entlang der Fuistingstraße fertiggestellt ist. Der Nachweis erfolgt durch Vorlage einer Bescheinigung nach § 82 (5) Satz 2 BauO NRW.
4. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

- 14 Ja-Stimmen
- 2 Nein-Stimmen
- 1 Enthaltungen

#### **4 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 Teil 2 - Eschstraße - ; a) Beschluss über die Stellungnahmen b) Erneuter Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Auslegung)**

V/2015/0276/5

Vor der Besprechung zu diesem Tagesordnungspunkt erklärt sich Herr Terhaar als befangen und verläßt den Ratssaal, um auf der Zuschauertribüne Platz zu nehmen.

Dann stellt Herr Fleige diesen Tagesordnungspunkt anhand einer Präsentation vor. Die erneute Auslegung wird notwendig, da durch die Vereinigung zweier Gartengrundstücke eine

überbaubare Grundstücksfläche zu ergänzen ist. Hierdurch soll ein zusätzliches Baufenster ermöglicht werden, wodurch eine Baulücke geschlossen werden kann.

Auf die Frage, wie das Grundstück entstanden ist, entgegnet Herr Fleige, dass es Wunsch der beiden Nachbarn war, das Grundstück in der vorgestellten Form zu vereinen. Es wäre städtebaulich durchaus vertretbar, auch in anderen Fällen so zu verfahren.

Auf die weitere Frage, warum die Bautiefe auf 25 m festgelegt wurde, antwortet Herr Fleige, dass diese Grenze so festgelegt wurde, damit keine Hinterlandbebauung erfolgen kann und somit verhindert wird.

Frau Heijnk äußert den Wunsch einiger Anlieger, die Bautiefe im westlichen Bereich des Baugebietes auf 31 m bzw. 37 m festzulegen. Hierzu sagt Herr Fleige, dass durch verschiedene Bautiefen das gesamte Konzept in Frage gestellt wird. Es war seinerzeit ein mehrheitlicher Wunsch, die Bautiefe auf 25 m festzulegen.

Die Frage zu den Stellungnahmen 201.3-01 und 201.3-02 hinsichtlich der Kanalisation wird dahingehend beantwortet, dass im Zuge der Erneuerung der Straße dann auch die Kanalisation erneuert wird.

Abschließend wird noch gefragt, ob entlang der Haaksbergener Straße Mehrfamilienwohnen möglich ist. Es ist dort möglich, da es sich bei der Haaksbergener Straße um eine Hauptschließungsstraße handelt und somit keine Begrenzung der Wohneinheiten gegeben ist.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr:

#### **a) Beschluss über die Stellungnahmen**

##### **201.3-01: Fehlender Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens**

Der Hinweis, wonach aus der Begründung nicht hervorgeht, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort oder dezentral grundsätzlich möglich ist, wird zur Kenntnis genommen.

##### **201.3-02: Fehlender Nachweis über Leistungsfähigkeit der Bestandskanalisation zur Beseitigung des zusätzlich zu erwartenden Niederschlagswassers**

Der Hinweis, wonach aus der Begründung nicht hervorgeht, ob die vorhandene Regenwasserkanalisation für die hinzukommenden befestigten Flächen ausreichend bemessen ist, wird zur Kenntnis genommen.

##### **201.4-01: Pauschale Freistellung von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.**

Der Anregung, die Festsetzung in Text Nr. 12 durch einen Hinweis zu ersetzen, wird gefolgt.

##### **208-01: Entdecken von Bodendenkmälern**

Der Anregung, in den Bebauungsplan zusätzliche Hinweise aufzunehmen, wird gefolgt.

**227-01: Hinweise zur Berücksichtigung der bestehenden Telekommunikationsinfrastruktur bei der Durchführung des Bebauungsplans**

Die Hinweise zur Berücksichtigung der bestehenden Telekommunikationsinfrastruktur bei der Durchführung des Bebauungsplans werden zur Kenntnis genommen.

**227-02: Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Rahmen einer koordinierten Gesamtbaumaßnahme**

Der Hinweis auf § 68 (3) TKG wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließung des Plangebiets beachtet.

**227-03: Anzeige des Beginns der Erschließungsarbeiten**

Der Hinweis, Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen, wird zur Kenntnis genommen.

**240-01: Beteiligung der Wehrverwaltung, soweit die Höhe baulicher Anlagen 30 m überschreitet**

Der Anregung, im Bebauungsplan eine Festsetzung zu treffen, die die Beteiligung der Wehrverwaltung regelt, sofern die Höhe baulicher Anlagen – auch soweit sie untergeordnete Gebäudeteile betrifft – 30 m überschreitet, wird nicht gefolgt.

**501-01: Vergrößerung der Bautiefe von 25 m auf 31 bzw. 37 m**

Der Anregung, in einem räumlich abgegrenzten Teil des Plangebiets die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 25 m auf 31 bzw. 37 m zu erhöhen, wird nicht gefolgt.

**601-01: Ergänzung einer überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Grundstücken Eschstraße 21 und 23**

Der Anregung, zwischen den Grundstücken Eschstraße 21 und 23 eine überbaubare Grundstücksfläche zu ergänzen, wird gefolgt, soweit das Baugrundstück unter Einbeziehung des Hinterlandes Eschstraße 19 gebildet wird.

**601-02: Neufassung der Festsetzung über den unteren Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen in Text Nr. 7**

Der Anregung, die Festsetzung über den unteren Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen in Text Nr. 7 neu zu fassen, wird gefolgt.

**601-03: Erhöhung der höchstzulässigen Traufwandhöhe von 4,20 m auf 5 m und Wegfall der Sockelhöhe**

Der Anregung, in dem WA<sup>2</sup>-Gebiet die höchstzulässige Traufwandhöhe von 4,20 m auf 5 m zu erhöhen und die Sockelhöhe ersatzlos zu streichen, wird gefolgt.

**b) Erneuter Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 Teil 2 – Eschstraße – wird mit der Begründung in der als Anlage beigefügten Fassung gebilligt und erneut zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

- 11 Ja-Stimmen
- 3 Nein-Stimmen
- 2 Enthaltungen

Herr Bömer stellt anhand einer Präsentation die Ausbauplanung für die Straße Paus Gorden vor.

Die Durchführung der Maßnahme bis zum Jahresende wird begrüßt. Auf die Frage nach der Differenz zwischen Einzahlungen aus Beiträgen u. ä. Entgelten und den Ausgaben für die Baumaßnahme im Finanzplan entgegnet Herr Bömer, dass die Differenz daraus resultiert, dass die Kosten für die Geh- und Radwege wie in anderen Bebauungsplangebieten von der Stadt Ahaus getragen werden und nur die Kosten für den Ausbau der Straßenflächen durch Veranlagung auf die Straßenanlieger umgelegt werden.

Weitere Fragen ergeben sich nicht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat beschließt den Ausbau der Straße Paus Gorden gemäß vorgestellter Ausbauplanung.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmiger Beschluss

Herr Bömer stellt die Ausbauplanung zum Endausbau der Straße Zur Windmühle anhand einer Präsentation vor.

Fragen ergeben sich nicht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat beschließt den Ausbau eines Teilabschnitts der Straße Zur Windmühle gemäß vorgestellter Ausbauplanung.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmiger Beschluss

Herr Fleige stellt anhand einer Präsentation die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Wessum vor. Die Fläche zur Erweiterung des Gewerbegebiets liegt am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets Wessum und hat eine Größe von ca. 3,5 ha. Da die nun vorgesehene Fläche im Regionalplan hauptsächlich als Agrarbereich dargestellt ist, sind Gespräche mit der Bezirksregierung zu führen, ob eine Änderung dieser Fläche von Agrarbereich in Gewerbefläche möglich ist. Im Gegenzug muss eine etwa gleich große gewerbliche Baufläche an anderer Stelle aufgegeben werden. Hierzu bietet sich am ehesten die Fläche südlich des Erweiterungsgebiets an, die ursprünglich der Erweiterung des Gewerbegebiets dienen sollte. Die nun vorgesehene Fläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes am nordwestlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes befindet sich bereits im Eigentum der Stadt.



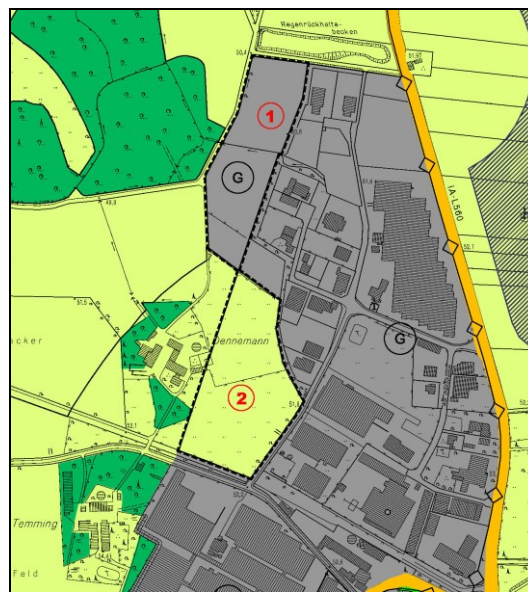
Weitere Fragen ergeben sich nicht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr:

1. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans – Am Bahndamm – wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Erweiterung des Gewerbegebiets Wessum.

Abbildung 1: 6. Änderung des Flächennutzungsplans  
(Lageplan/Vorentwurf, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

- ① Änderung "Fläche für die Landwirtschaft" in "Gewerbliche Baufläche"
- ② Änderung "Gewerbliche Baufläche" in "Fläche für die Landwirtschaft"



Grenze der 6. Änderung des Flächennutzungsplans  
gem. Aufstellungsbeschluss

2. Der Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans (siehe Abbildung 1) wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Vorentwurfs die Beteiligung der Regionalplanungsbehörde nach § 34 (1) LPlG durchzuführen.

### **Abstimmungsergebnis:**

16 Ja-Stimmen  
1 Enthaltungen

**8 Markierung von Parkflächen bzw. Parkzonen auf der Eichenallee in Ahaus-Wessum**  
**- Antrag der CDU-Fraktion vom 29.09.2017**

A/2017/0120/1

---

Herr Vortkamp erläutert den Antrag der CDU-Fraktion auf Markierung von Parkflächen bzw. Parkzonen auf der Eichenallee in Ahaus-Wessum.

Aufgrund der Sachdarstellung in der Vorlage wird der Antrag zurückgezogen.

**9 Fragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen der Verwaltung**

---

Herr Rudde fragt nach, ob mittlerweile Zäune um ein Gebäude an der Heeker Straße aufgestellt worden sind. Hier entgegnet Herr Beckmann, dass eine Bauordnungsverfügung an den Eigentümer versandt wurde und auch Gespräche mit der Polizei geführt wurden.

Herr Niestegge fragt nach, ob es zum Bauvorhaben am Vissingkamp etwas Neues gibt. Hierauf antwortet Herr Beckmann, dass die Bauherrin auf die Stadt zukommen will, dieses soll in den nächsten 3 – 4 Wochen erfolgen.

gez. Andreas Dönnebrink  
Vorsitzender

gez. Andrea Leuker  
Schriftführerin