

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die Sitzung**  
**des Ausschusses für Planung und Umweltschutz**

**am Donnerstag, 28.01.2010 um 18:00 Uhr**

**Rathaus Everswinkel, Raum 7**

**Am Magnusplatz 30, 48351 Everswinkel**

**zu der ordnungsgemäß eingeladen wurde**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Richter, Winfried

**Ratsmitglieder**

Effing, Wolfgang

Vertretung für den sachkundigen  
Bürger Hoyer

Friedrich, Peter

Hamann, Wilfried Dr.

Kötting, Hans-Wolfram

Oberholz, Elfriede

Schulze Zurmussen, Bernd

Stelthove, Karl

Wellermann, Susanne

**Von der Verwaltung**

Banken, Ludger (Bürgermeister)

Reher, Norbert (Gemeindeamtsrat)

Rotthowe, Markus (Gemeindeoberinspektor)

Stohldreier, Thomas (Verwaltungsbetriebswirt  
(VWA))

zugleich als Schriftführer

**Es fehlten entschuldigt:**

**Sachkundige Bürgerinnen und Bürger**

Hoyer, Ulrich

**ÖFFENTLICHE SITZUNG:**

**Beginn**                18:04 Uhr  
**Ende**                 20:32 Uhr

**NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG:**

**Beginn**                20:33 Uhr  
**Ende**                 20:40 Uhr

## TAGESORDNUNG

### A. ÖFFENTLICHE SITZUNG

		Nr. der Vorlage
1.	Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 08.12.2009	-
2.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Everswinkel - Sachstandsbericht und Beratung der weiteren Vorgehensweise -	001/2010
3.	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Schulgelände Everswinkel" zur Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandels an der Alverskirchener Straße	002/2010
3.1.	Beschluss über die Durchführung des Änderungsverfahrens	-
3.2.	Beschluss über die Verfahrensbeteiligungen	-
4.	Parksituation an der Warendorfer Straße	004/2010
5.	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Waldorfschule Everswinkel" zur Erweiterung des Geltungsbereiches für Nebenanlagen - Ergebnis der Verfahrensbeteiligungen und Satzungsbeschluss -	003/2010
5.1.	1. Kenntnisnahme	-
5.2.	2. Beschluss über die Anregung der Bezirksregierung Münster	-
5.3.	3. Beschluss über die Anregungen des Kreises Warendorf	-
5.4.	4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	-
6.	17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Esch I" zur Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Auf dem Esch 7	005/2010
6.1.	Beschluss über die Durchführung des Änderungsverfahrens	-
6.2.	Beschluss über die Verfahrensbeteiligungen	-
7.	Bericht des Bürgermeisters	-

### B. NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

		Nr. der Vorlage
1.	Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.12.2009	-
2.	Bericht des Bürgermeisters	-
2.1.	Ersatzfläche für Schrebergärten aus dem Plangebiet "Königskamp"	-

## A. ÖFFENTLICHE SITZUNG

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt Vorsitzender Richter die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

### 1. Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 08.12.2009

Die Niederschrift ist allen Ausschussmitgliedern zugegangen. Wortbeiträge dazu ergeben sich nicht.

### 2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Everswinkel - Sachstandsbericht und Beratung der weiteren Vorgehensweise - Vorlage: 001/2010

Zum Sachverhalt wird auf die Vorlage 001/2010 verwiesen, die Gemeindeamtsrat Reher einleitend erläutert. Er führt aus, dass sich seit den Untersuchungen des Büros Acocella im Jahr 2006 durch neue rechtliche Rahmenbedingungen sowie aktuelle Entwicklungen und Erweiterungsabsichten des Aldimarktes zur Vergrößerung der Verkaufsfläche nun die Notwendigkeit ergeben habe, ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Everswinkel zu erstellen. Damit sei die BBE Handelsberatung Münster beauftragt worden. Nachdem die Grundlagen ermittelt und in zwei Arbeitskreissitzungen erste Ergebnisse erarbeitet worden seien, sollten diese nun vorgestellt und der Einstieg in ein Offenlegungsverfahren beschlossen werden.

Herr Schrader und Herr Paasche (BBE Handelsberatung Münster) stellen den derzeitigen Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Everswinkel in einem Powerpointvortrag (**Anlage 1 dieser Niederschrift**) umfassend vor. Herr Schrader zeigt Sinn und Zweck des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf und erläutert das Vorgehen. Er macht deutlich, dass das Konzept letztlich als Basis für Entscheidungen in der kommunalen Bauleitplanung dienen sollte. Unmittelbare Änderungen auf bestehende Bebauungspläne habe das Konzept nicht, dazu seien weitere bauleitplanerische Entscheidungen im Einzelfall erforderlich.

Herr Paasche zeigt die Ergebnisse der Situationsanalyse auf. Derzeit konzentrierten sich die Angebotsstrukturen auf den Ortskern. Der Angebotsschwerpunkt läge im kurzfristigen Bedarf, in dem eine Kaufkraftbindung von ca. 70 % festzustellen sei. In den übrigen Branchen seien aber noch höhere Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Herr Schrader erklärt weiter, dass das Hauptzentrum, der zentrale Versorgungsbereich (ZVB), im sogenannten historischen Viereck – erweitert um den Bereich „Dr.-Pöllmann-Straße“ – zu finden sei. In diesem Bereich sei großflächiger und zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich möglich und sinnvoll. Zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung ohne Beeinträchtigung der bestehenden städtebaulich-funktionalen Strukturen seien zwei Szenarien vorstellbar. Zum einen könne sich der großflächige Einzelhandel ausschließlich auf den Ortskern konzentrieren, zum anderen könnten auch außerhalb des ZVB sogenannte Nahversorgungsstandorte zugelassen werden. Im ersten Fall sei ein Schutz des Zentrums gesichert, wegen fehlender geeigneter Flächenpotentiale im Ortskern stelle sich jedoch die Frage, inwieweit ein ausschließliches Festhalten am Ortskern realistisch sei. Ferner sei unter dieser Voraussetzung auch die angestrebte Erweiterung des Aldimarktes auf eine marktgerechte Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> nicht möglich. Im zweiten Fall

erreiche man zwar eine dezentrale, wohngebietsnahe Versorgung, müsse daneben aber auch immer die damit verbundene Schwächung des ZVB mit der Gefahr erhöhter Leerstände betrachten. Elf Potentialstandorte habe man gefunden und näher betrachtet. Letztlich bestünden Entwicklungschancen nur auf der Fläche des Autohandels an der Bahnhofstraße, auf dem Gelände des ehemaligen Landhandels an der K 20 und auf einer Freifläche an der Freckenhorster Straße östlich der Horstsiedlung. Diese möglichen Potentialflächen könne man eventuell einer näheren Betrachtung unterziehen. Eine solche sollte nach Empfehlung der BBE jedoch nur erfolgen, wenn ein Lebensmitteleinzelhandel im Ortskern aufgegeben. Um einer einfachen Verlagerung aus dem ZVB an den Ortsrand vorzubeugen, sollte auch eine Übergangszeit von z. B. einem Jahr vorgesehen werden. Zudem müsse die Verträglichkeit des Vorhabens einer abschließenden Prüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorbehalten sein.

Soweit der Aldimarkt im weiteren Planverfahren die Verträglichkeit seiner Erweiterungsabsichten nachweisen könne, empfehle die BBE auch, den Standort des bestehenden Aldimarktes als solitären Nahversorgungsstandort festzulegen.

Herr Paasche erläutert die Begrifflichkeiten zur Sortimentsliste und zeigt den Vorschlag einer Sortimentsliste für die Gemeinde Everswinkel.

Fragen der Ausschussmitglieder zum Vortrag ergeben sich nicht. Auf Vorschlag des Vorsitzenden Richter fasst der Ausschuss folgenden

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz wird geöffnet, um den anwesenden Zuhörern Gelegenheit zur Wortmeldung zu geben.

### **Abstimmung:            einstimmig**

Auf Anfrage des Herrn Johannes Schroeter (IGSE – Everswinkel e. V.) zum Zeitfenster der Umsetzung antwortet Herr Schrader, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gültig werde, wenn es durch Ratsbeschluss endgültig festgelegt werde. Nächster Schritt sei zunächst die Offenlegung als Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange. Bürgermeister Banken ergänzt, dass möglichst heute die Beschlussfassung für die einen Monat andauernde Offenlegung erfolgen solle. Er gehe davon aus, dass dann innerhalb der ersten Jahreshälfte 2010 auch ein Beschluss des Konzeptes erfolgen könne.

Vorsitzender Richter betont, dass die Politik insbesondere bei der Bestimmung der Sortimentsliste auf die Mitarbeit der Gewerbetreibenden angewiesen sei.

Herr Schrader verdeutlicht, dass das Konzept immer zwei Seiten – Entwicklungsmöglichkeiten und den Schutz des gewachsenen Zentrums – beinhalte. Bei alledem gehe es immer um großflächigen Einzelhandel (800 m<sup>2</sup> und mehr). Im Konzept könne aber auch vorgesehen werden, ab einer bestimmten Größe unterhalb des Schwellenwertes zur Großflächigkeit bereits zu schauen und einen Nachweis der Unschädlichkeit der Planung zu fordern.

Weitere Wortmeldungen ergeben sich nicht. Der Ausschuss wird daraufhin wieder geschlossen.

Die Ratsmitglieder Schulze Zurmussen, Kötting und Stelthove halten das vorgestellte Konzept für richtig und schlüssig. Oberstes Ziel müsse es sein, das Zentrum zu stärken und zu schützen. Daneben sollten aber auch Nahversorgungsstandorte außerhalb des ZVB benannt werden, um dem Aldimarkt

in Everswinkel ein marktgerechtes Wachstum zu ermöglichen. Weitere Alternativflächen außerhalb des Zentrums sollten aber nur unter den einschränkenden Empfehlungen der BBE-Handelsberatung (S. 23 des Powerpointvortrages) in Erwägung gezogen werden. Ratsmitglied Schulze Zurmussen warnt mit Blick auf den seitens der FDP-Fraktion in die Diskussion gebrachten Standort Elberich vor vorschnellen Entscheidungen zu Standorten außerhalb des ZVB, ohne deren Auswirkungen genauestens zu untersuchen und zu überdenken. Derartige Diskussionen seien existenzbedrohend für den Einzelhandel im Ortskern und seien Auslöser für Abwanderungsüberlegungen wichtiger Frequenzbringer im Ortskern.

Ratsmitglied Friedrich erläutert, dass seine Fraktion schon zu Zeiten des Acocella-Gutachtens immer auch den Blick auf Alternativstandorte außerhalb des gewachsenen Zentrums gerichtet habe. Mit Blick auf drohende weitere Verluste bei der Kaufkraftbindung an den Ort, halte er es für falsch, sich ausschließlich auf das Zentrum zu fixieren. Man müsse auch den Wunsch der Bürger nach einem breiteren Angebot und mehr Wettbewerb im Auge haben. Seine Fraktion lehne daher das vorgestellte Konzept ab und spreche sich für einen zusätzlichen Lebensmitteleinzelhandel am Standort Elberich aus.

Die Ratsmitglieder Schulze Zurmussen und Kötting wehren sich gegen den Vorwurf der Wettbewerbsbehinderung. Es gehe auch nicht um Mut für einen weiteren Standort, sondern um ein Überdenken der damit verbundenen Konsequenzen. Durch vorschnelle Entscheidungen zugunsten großer Flächen in Randlage verschaffe man diesen Standorten gegenüber den begrenzten Flächen im Zentrum einen Wettbewerbsvorteil und begehe die gleichen Fehler zu Lasten des Ortskernes wie in anderen Gemeinden. Ratsmitglied Schulze Zurmussen hält es derzeit nicht für erforderlich, die Tore zu Gunsten von neuen Standorten außerhalb des definierten ZVB zu öffnen. Wenn sich wirklich in Zukunft weitere Veränderungen ergäben, müsse man das Konzept gegebenenfalls neu überdenken.

Im Zuge der Diskussion um die Bedeutung von Frequenzbringern für den Ortskern verweist Bürgermeister Banken auf den Standort des ehemaligen Lebensmittelmarktes Wieskötter. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus sei es hier trotz Fortbestehens der Bäckerei und Einzug des Schleckermarktes in die Räumlichkeiten des Lebensmittelmarktes sehr ruhig geworden. Er befürchte, dass es noch deutlich ruhiger werde, wenn der Plus-/Nettomarkt ebenfalls schließe. Seine Bedeutung dürfe daher nicht unterschätzt werden. Sich bereits heute ohne Not für einen neuen Standort außerhalb des ZVB stark zu machen, sei auch von der IGSE nicht gewünscht und schädige nachhaltig den Ortskern.

### **Beschluss:**

Die bisherigen Untersuchungen und Empfehlungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage des Beratungsergebnisses soll ein Entwurf erarbeitet werden, mit dem ein Offenlegungsverfahren (Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange) durchgeführt wird.

**Abstimmung:**     **7 Ja-Stimmen**  
                          **2 Nein-Stimmen**

**3. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Schulgelände Everswinkel" zur Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandels an der Alverskirchener Straße  
Vorlage: 002/2010**

Zum Sachverhalt wird auf die Vorlage 002/2010 verwiesen, die Gemeindeamtsrat Reher in der Sitzung erläutert. Er verweist dazu auch auf den Vortrag der BBE Handelsberatung unter TOP 2 ö. T.. Die Planung solle parallel zum Zentrenkonzept erfolgen. Mit den Beschlussvorschlägen sei der Einstieg in das Verfahren vorgesehen.

**3.1. Beschluss über die Durchführung des Änderungsverfahrens**

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt gem. § 1 Abs. 8 und 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB , die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schulgelände Everswinkel“ durchzuführen. Im Wege der Änderung soll eine Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandels an der Alverskirchener Straße ermöglicht werden.

**Abstimmung: einstimmig**

**3.2. Beschluss über die Verfahrensbeteiligungen**

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wird die Auslegung für die Dauer eines Monats durchgeführt.
- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

**Abstimmung: einstimmig**

**4. Parksituation an der Wareндorfer Straße  
Vorlage: 004/2010**

Zum Sachverhalt wird auf die Vorlage 004/2010 verwiesen, die Verwaltungsbetriebswirt (VWA) Stohldreier eingehend erläutert.

Bürgermeister Banken verdeutlicht, dass gesicherte Erkenntnissen über die Auswirkungen bei Wegfall der Parkplätze erst mit deren probeweisen Aufhebung gewonnen werden könnten. Er spreche sich daher für die erste Beschlussvariante aus und empfehle, den Mut aufzubringen, herauszufinden, ob sich die Situation durch Wegfall der Stellplätze verbessere.

Die Ratsmitglieder Kötting und Friedrich sprechen sich gegen ein probeweises Aufheben der Parkplätze aus, da sie eine große Gefährdung in den voraussichtlich steigenden Geschwindigkeiten sehen. Die beste Verkehrsbremse seien die parkenden PKW. Auch werde der Wegfall der Stellplätze nicht dazu führen, dass sich Radfahrer sicherer fühlten und auf der Fahrbahn gehalten werden könnten, da diese vor allem auf den Gehweg ausweichen würden, um die Kreuzung zu umfahren. Ratsmitglied Friedrich lehnt ein Aufheben auch ab, da man auf die Einzelhändler Rücksicht nehmen müsse, die auf die Stellplätze vor den Ladenlokalen angewiesen seien.

Ratsmitglied Schulze Zurmussen befürwortet eine probeweise Aufhebung. Mit zwei betroffenen Einzelhändlern habe man vor etwa einem halben Jahr gesprochen. Diese hätten seinerzeit den Versuch mitgetragen. Außerdem würden die Parkplätze auch wenig von Kunden der Ladenlokale, sondern von Dauerparkern genutzt, die die Zeitregelung umgingen. Er habe die Erfahrung gemacht, dass die neue bedarfgesteuerte Ampelschaltung nicht zu einem Rasen auf die grüne Ampel führe, da bekannt sei, dass eine Grünschaltung immer sehr schnell erfolge. Außerdem werde auch in den anderen Straßen, in denen keine Parkplätze in der Fahrbahn seien, nicht mit unverantwortlichen Geschwindigkeiten gefahren. Er habe deshalb Zweifel, dass dieses ausgerechnet in der noch engeren Warendorfer Straße bei Wegnahme der Stellplätze erfolge. Er verspreche sich von der Wegnahme der Stellplätze eher einen gleichmäßigeren Verkehrsfluss, der mehr Ruhe in die lärmbelastete Warendorfer Straße bringe, da gerade Abbremsen und Anfahren zu hohen Geräuschbelastungen führe.

Ratsmitglied Stelthove betont, dass die Situation mit oder ohne Aufhebung der Stellplätze schwierig bleiben werde. Nur ein langfristiges Konzept wie „Shared-Space“ bringe eine echte Lösung, die allen Teilnehmern gerecht werde. Dennoch solle der Versuch unternommen werden, auch wenn er nicht glaube dadurch eine Verbesserung erreichen zu können. Der Wegfall dürfe zudem längstens über drei Monate erfolgen und solle zeitnah bis Ende April geschehen, um in der Maisitzung weiter beraten zu können. Außerdem solle während der Versuchsphase ein enger Kontakt zu den Anwohnern gehalten werden, um bei Fehlentwicklungen die Maßnahme auch vorzeitig abbrechen zu können.

Bürgermeister Banken erläutert dazu, dass der Zeitraum ausreichend lang bemessen sein müsse, damit die Situation sich einspiele. Außerdem müsse das Messgerät kurzfristig zur Verfügung stehen, so dass er es für ungewiss halte, dass ein Abschluss der Versuchsphase bis Ende April erfolgen könne. Verwaltungsbetriebswirt (VWA) Stohldreier bestätigt, dass das Gerät erst wieder im März in Everswinkel zur Verfügung stehe.

Ratsmitglied Schulze Zurmussen signalisiert, eine Begrenzung auf einen Zeitraum von drei Monaten mittragen zu können.

Auf Vorschlag des Vorsitzenden Richter fasst der Ausschuss folgenden

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz wird geöffnet, um den anwesenden Zuhörern Gelegenheit zur Wortmeldung zu geben.

### **Abstimmung:            einstimmig**

Herr Perdun, Warendorfer Straße 18, räumt ein, dass er einen Erhalt der Stellplätze auch aus wirtschaftlichen Interessen befürworte. Er habe aber vor allem Bedenken



**Abstimmung: einstimmig**

**5.2. 2. Beschluss über die Anregung der Bezirksregierung Münster**

Der Gemeinderat beschließt zur Stellungnahme der Bezirksregierung Münster:

Der Anregung wird gefolgt.

**Abstimmung: einstimmig**

**5.3. 3. Beschluss über die Anregungen des Kreises Warendorf**

Der Gemeinderat beschließt zur Stellungnahme des Kreises Warendorf:

Das Anliegen der Unteren Wasserbehörde zur Einzäunung wird mit der Waldorfschule abgestimmt.

Die Begründung wird auf Anregung der Unteren Landschaftsbehörde um die Belange des Artenschutzes ergänzt.

**Abstimmung: einstimmig**

**5.4. 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Waldorfschule Everswinkel“ entsprechend dem Planentwurf vom 15.01.2010 als Satzung gemäß § 10 BauGB. Er beschließt des Weiteren die zugehörige Begründung vom 15.01.2010 (**Anlage 2 und 3 dieser Niederschrift**). Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

**Abstimmung: einstimmig**

**6. 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Esch I" zur Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Auf dem Esch 7  
Vorlage: 005/2010**

Zum Sachverhalt wird auf die 005/2010 verwiesen. Weiterer Beratungsbedarf ergibt sich nicht.

**6.1. Beschluss über die Durchführung des Änderungsverfahrens**

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz empfiehlt dem Gemeinderat

folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt gem. § 1 Abs. 8 und 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB, die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Esch I“ durchzuführen. Im Wege der Änderung soll eine Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Auf dem Esch 7 erfolgen.

**Abstimmung: einstimmig**

## **6.2. Beschluss über die Verfahrensbeteiligungen**

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.
- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

**Abstimmung: einstimmig**

## **7. Bericht des Bürgermeisters**

Es ergeben sich keine Berichtspunkte.

