

**NIEDERSCHRIFT  
ZUR SITZUNG DES  
AUSSCHUSSES FÜR  
STADTENTWICKLUNG,  
INFRASTRUKTUR UND  
MARKETING**

<b>Sitzungs-Nr./Gremium/Wahlperiode:</b> 01. SIM 2009-2014 <b>Sitzungsdatum:</b> 21.01.2010  <b>Niederschrift</b>
--

Übach-Palenberg, den 21.01.2010

Unter dem Vorsitz von Heiner Weißborn Bürgermeister Wolfgang Jungnitsch versammelte sich heute um 17:00 Uhr im großen Sitzungssaal des Rathauses der

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing**

um über folgende Tagesordnung zu beraten:

**Tagesordnung**

1. Bestellung einer Schriftführerin und eines stellv. Schriftführers
2. Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
3. Flächennutzungsplanverfahren
- 3.1. 41. Änderung des Flächennutzungsplanes - Feuerwehrgerätehaus Scherpenseel -  
hier: Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Anordnung der öffentlichen Auslegung
- 3.2. 42. Änderung des Flächennutzungsplanes Einkaufszentrum Am Wasserturm  
hier: Aufstellungsbeschluss
4. Bebauungsplanverfahren
- 4.1. Bebauungsplan Nr. 46 - Finkenstraße-Ost - 2. vereinfachte Änderung  
hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung des Beteiligungsverfahrens
- 4.2. Bebauungsplan Nr. 64 - Röntgenstr. - 5. vereinfachte Änderung  
hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung des Beteiligungsverfahrens
- 4.3. Bebauungsplan Nr. 88 - Gürzelweg - 3. vereinfachte Änderung  
hier: Satzungsbeschluss
- 4.4. Bebauungsplan Nr. 110 Einkaufszentrum Am Wasserturm  
hier: Aufstellungsbeschluss
5. Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der Zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer "Übach-Palenberger

Liste"

hier: Überarbeitung der Einzelhandelsuntersuchung nach Vorgabe der  
BezReg Köln

6. Neubauvorhaben Carolus-Magnus-Str./Arndtweg
7. Mitteilungen der Verwaltung

Es waren anwesend:

**Stadtverordnete**

Frau Brigitte Appelrath  
Herr Herbert Fibus  
Herr Peter Fröschen  
Frau Silvia Gillen  
Frau Norma Kuhlmeier  
Herr Leo Meertens  
Herr Oliver Walther  
Herr Heiner Weißborn

**Sachkundige Bürgerinnen und Bürger**

Herr Tim Böven  
Herr Johannes Bröhl  
Herr Walter Junker  
Herr Hans-Jürgen Mallmann  
Herr Steven McLarren  
Herr Alf Ingo Pickartz

**Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner**

Herr Erwin Müller

**Verwaltungsbedienstete**

Herr Bürgermeister Wolfgang Jungnitsch  
Herr Beigeordneter für Planen und Bauen Volker  
Schlüter  
Herr Achim Engels

**Gäste**

Herr Dr. Rainer Kummer

**Schriftführer**

Frau Monique Raeune

A) **Öffentliche Sitzung**

1 **Bestellung einer Schriftführerin und eines stellv. Schriftführers**

---

**Beschluss:**

Als ständige Schriftführerin für den Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing Ausschuss wird die Stadtinspektorin Monique Raeune bestellt. Als stellvertretender Schriftführer wird der Verwaltungsangestellte Horst Tacken bestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig

2 **Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

---

**Protokoll:**

Herr Engels stellte anhand einer Präsentation das Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch vor (siehe Anlage 1: Bauleitplanverfahren). Sachkundiger Einwohner Müller erkundigte sich in Bezug auf den Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg, wie lange das Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung dauere und in welchem Zyklus dieses durchgeführt werde.

Herr Engels erklärte, dass dies im Moment nur nach Bedarf erfolge. Der Flächennutzungsplan solle spätestens nach 10 bis 15 Jahren wieder komplett neu bearbeitet werden. Die Grundlagen des zurzeit gültigen Flächennutzungsplans sind teilweise noch aus den 80er Jahren. Es sei Erneuerungsbedarf gegeben, so Herr Engels.

Stadtverordnete Appelrath fragte, in welchen Fällen die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erfolgen könne.

Herr Engels teilte mit, dass die Behörde dies grundsätzlich selber entscheide, dass jedoch wenn die Grundzüge der Planung berührt seien, nicht auf das vereinfachte Verfahren zurückgegriffen werden könne. Sollten marginale Änderungen notwendig sein, so könne man das vereinfachte Verfahren anwenden und damit auf einige zeitaufwendige Verfahrensschritte verzichten.

Stadtverordnete Kuhlmeier erkundigte sich, wie die öffentliche Bekanntmachung erfolge.

Herr Engels erklärte, dass die öffentliche Bekanntmachung in dem städtischen Amtsblatt, dem dafür vorgesehenen Organ, erfolge. Des Weiteren, so Herr Engels, erfolge eine Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt. Die Pläne würden dann im Rathaus zur Ansicht ausgehängt.

Stadtverordnete Kuhlmeier erklärte, dass sie im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes darauf hinweisen wolle, dass die Niederschrift der Bau- und Umweltausschusssitzung erst am heutigen Tage zugestellt worden sei und somit keine Zeit verblieben sei, sich diese genau durchzulesen.

Sachkundiger Einwohner Müller fügte hinzu, ob es möglich sei, in der Einladung bei den Verweisen auf die Vorlagen der TOP's, die bereits im BAU

besprochen wurden, eine Seitenangabe zu machen, damit man diese besser finden könne.

Beigeordneter Schlüter verneinte dies und erklärte, dass die von Frau Kuhlmeiy angesprochene Problematik aufgrund des sehr engen Sitzungsrhythmus entstehe. Man habe sich schon sehr bemüht, die Niederschrift des Bau- und Umweltausschusses pünktlich zugestellt zu bekommen, dies könne innerhalb einer Woche jedoch nicht immer gewährleistet werden. Stadtverordnete Kuhlmeiy fragte, ob es dann nicht möglich wäre, die Sitzungstermine etwas zu entzerren.

Beigeordneter Schlüter erklärte, dass dies aber auch zu Verzögerungen innerhalb bestimmter Verfahren führen könne.

Ausschussvorsitzender Weißborn fügte hinzu, dass man erst einmal abwarten solle und dies, wenn es immer noch zu Problemen komme, nach einer Anlaufphase erneut besprechen könne.

### 3 Flächennutzungsplanverfahren

---

#### 3.1 41. Änderung des Flächennutzungsplanes - Feuerwehrgerätehaus Scherpenseel - hier: Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Anordnung der öffentlichen Auslegung

---

##### Protokoll:

Stadtverordnete Gillen teilte der Kenntnis halber mit, dass der Bau- und Umweltausschuss diesen TOP einstimmig beschlossen habe. Sie habe jedoch noch eine Anregung in Bezug auf das Feuerwehrgerätehaus. Sie würde befürworten, wenn man bei der Planung des Gebäudes eine Regenwasserzisterne vorsehe, die zur Wasserentnahme für die Reinigung oder Pflanzenbewässerung genutzt werden könne. Des Weiteren, so Stadtverordnete Gillen, fände sie positiv, dass das Gebäude mit einem Pultdach versehen werde, um im Bedarfsfall eine Photovoltaikanlage dort anbringen zu können.

##### Beschluss:

1. Es wird festgestellt, dass im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.
2. Über die von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend den Anlagen 2.1 bis 2.2 entschieden.
3. Der Planentwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Feuerwehrgerätehaus Scherpenseel wird beschlossen.

4. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Feuerwehrgerätehaus Scherpenseel wird angeordnet. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**Abstimmungsergebnis:**

Jeweils einstimmig

**3.2 42. Änderung des Flächennutzungsplanes Einkaufszentrum Am Wasserturm  
hier: Aufstellungsbeschluss**

---

**Beschluss:**

Für den im Übersichtsplan dargestellten Bereich wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes angeordnet.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig

**4 Bebauungsplanverfahren**

---

**4.1 Bebauungsplan Nr. 46 - Finkenstraße-Ost - 2. vereinfachte Änderung  
hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung des Beteiligungsverfahrens**

---

**Beschluss:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 46 – Finkenstraße-Ost – wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert.

**Umfang der Änderungen:**

Folgende textliche Festsetzungen werden komplett gestrichen:

- 1) Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 2) Garagen sind mit Dachneigungen zwischen 0° - 8° auszuführen.

**Betroffene Flurstücke:**

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 15, alle Flurstücke im Bereich des o.g. Bebauungsplanes

2. Der Änderungsentwurf wird beschlossen.
3. Der von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Öffentlichkeit und den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **Abstimmungsergebnis:**

Jeweils einstimmig

### **4.2 Bebauungsplan Nr. 64 - Röntgenstr. - 5. vereinfachte Änderung hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung des Beteiligungsverfahrens**

---

### **Beschluss:**

4. Der Bebauungsplan Nr. 64 – Röntgenstraße – wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert.

### **Umfang der Änderungen:**

Folgende textliche Festsetzung wird komplett gestrichen:

„Einfriedungen der Vorgartenbereiche sind nicht zulässig. Entlang der seitlichen (ab vorderer Bauflucht) und an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wenn zugleich eine Hinterbepflanzung bzw. Vorderbepflanzung mit mindestens gleich hohen Hecken oder Gehölzen erfolgt.“

### **Betroffene Flurstücke:**

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 40, alle Flurstücke im Bereich des o.g. Bebauungsplanes

5. Der Änderungsentwurf wird beschlossen.
6. Der von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Öffentlichkeit und den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

**Abstimmungsergebnis:**

Jeweils einstimmig

**4.3 Bebauungsplan Nr. 88 - Gürzelweg - 3. vereinfachte Änderung  
hier: Satzungsbeschluss**

---

**Beschluss:**

5. Es wird festgestellt, dass im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 13 Abs. 2 BauGB weder von Seiten der Öffentlichkeit noch von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgebracht wurden.
6. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 - Gürzelweg - wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Jeweils einstimmig

**4.4 Bebauungsplan Nr. 110 Einkaufszentrum Am Wassertrum  
hier: Aufstellungsbeschluss**

---

**Protokoll:**

Stadtverordneter Fibus erkundigte sich, ob ITG, als Investor des Einkaufszentrums sich, im Hinblick auf das in Geilenkirchen geplante Einkaufszentrum, schon geäußert habe.  
Beigeordneter Schlüter verneinte dies.

**Beschluss:**

Für den im Übersichtsplan dargestellten Bereich wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 110 – Einkaufszentrum Am Wassertrum – aufgestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig

**5 Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der Zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer "Übach-Palenberger Liste"  
hier: Überarbeitung der Einzelhandelsuntersuchung nach Vorgabe der BezReg Köln**

---

**Protokoll:**

Ausschussvorsitzender Weißborn begrüßte Herrn Dr. Kummer und bat ihn um Vorstellung der Einzelhandelsuntersuchung (siehe Anlage 2: Präsentation Einzelhandelsuntersuchung).

Herr Dr. Kummer begrüßte die Ausschussmitglieder und erklärte, dass eine Ergänzung der Untersuchung aus 2008 notwendig sei. Dies geschehe auf Anregung der Bezirksregierung Köln. Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) fordere, dass die zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt räumlich festgelegt werden müssten und dass eine Liste über zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente zu definieren sei. Aus diesem Grund war in 2008 eine Einzelhandelsuntersuchung erstellt worden. Von daher sei die Untersuchung und deren Ergebnisse nicht ganz neu, sondern man habe auf die erhobenen Daten von 2008 zurückgreifen können. Herr Dr. Kummer erläuterte, dass ein solches Einzelhandelskonzept notwendig bzw. wichtig sei, da Übach-Palenberg ein Mittelzentrum sei und der Einzelhandel (Wirtschaftsbereich) den Bürger der Stadt das ganze Jahr über beschäftige. Gerade im Einzelhandel gebe es viel Dynamik (Handel gleich Wandel) und dies erfordere, um die Ablehnung von Planvorhaben auch gerichtlich durchsetzen zu können, die Erstellung eines Einzelhandelsgutachten. Herr Dr. Kummer erklärte weiter, dass es schon häufig vorgekommen sei, dass Planvorhaben durchgesetzt werden konnten, ohne dass die Städte dies gewollt hätten, und dies nur, weil es kein Konzept mit Festlegungen gegeben habe, aufgrund derer man die Ablehnung hätte begründen können.

Herr Dr. Kummer teilte mit, dass im Jahr 2007 alle Betriebe aufgenommen worden seien, so dass auch hierbei nur kleinere Änderungen notwendig gewesen seien. Er erklärte, dass das funktional stärkste Hauptzentrum Übach sei. Die Haupt- und Nebenzentren hätten bestimmte Privilegien, so Herr Dr. Kummer, da in diesen zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel zugelassen sei. Die Konkretisierung einer Planung des Einkaufszentrums wurde in das Gebiet bereits mit einbezogen. An der Stelle des geplanten Einkaufszentrums sei nicht jede Ansiedlung realisierbar.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Palenberg und Boscheln bleibe unverändert, so Herr Dr. Kummer. In Marienberg sei die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich nicht so deutlich. Dort müsse die Versorgungsstruktur aber langfristig gesichert werden. Dies geschehe, um die umliegenden Gewerbe zu schützen, mit einem zukunftsbeständigen Betrieb. Der neu errichtete, größere Lidl übernehme diese Aufgabe. Herr Dr. Kummer erläuterte weiter, dass es im Konzept eine wesentliche Änderung bezüglich der nahversorgungsrelevanten Sortimente gebe. Bis vor kurzem, so Herr Dr. Kummer, war ein Getränkemarkt, im Gegensatz zu einem kleinen Weinhandel nicht zentrenrelevant. Dies sei nun geändert worden, da man verhindern wolle, dass innerhalb eines Sortimentes zwei verschiedene Auslegungen möglich seien. Die Rechtsprechung sei hier eindeutig.

Herr Dr. Kummer erklärte, dass ein Einzelhandelskonzept nicht nur ein Verhinderungsinstrument für ungewünschten Einzelhandel darstelle, sondern dass dieses auch zum Aufzeigen von Möglichkeiten und Entwicklungen genutzt werden könne. Eindeutig feststehe, dass durch ein beschlossenes Einzelhandelskonzept mehr Rechtssicherheit bestehe.

Stadtverordneter Meertens fragte, warum der ehemalige Extra-Markt auf der Roermonder Straße, gegenüber der Tankstelle Shell, nicht mit im Ver-

sorgungsbereich ausgewiesen sei und ob der Eigentümer dies gerichtlich einklagen könne.

Herr Dr. Kummer erklärte, dass gemäß dem Landesentwicklungsprogramm die Gemeinden die zentralen Versorgungsbereiche festlegen würden und diese somit die Freiheit besitzen würden, den gewünschten Bereich selber zu definieren. Er erklärte weiter, dass man bei der Integration dieses Marktes auch die Tankstelle und die angrenzende Schule mit ausweisen müsse und das seiner Meinung nach nicht empfehlenswert sei. Ausschussvorsitzender Weißborn ergänzte, dass man die Diskussion über die Ausweisung der Flächen vor ca. 2 Jahren schon geführt habe und es am heutigen Tag nicht um das bereits beschlossene Konzept gehe, sondern lediglich um die Änderung der Fläche in Übach, im Hinblick auf das von der ITG geplante Einkaufszentrum.

Stadtverordnete Gillen fragte, ob die Gemeinde bei dem Änderungsgebiet mit dem neu beschlossenen Konzept eine Planungssicherheit besitze oder ob ein Investor dort alles realisieren könne.

Herr Dr. Kummer erklärte, dass nicht alles Beliebige realisiert werden könne. Man müsse im Rahmen dieser Untersuchung hierzu mehrere Fragen beantworten, um zu wissen, welche maximale Verkaufsfläche und welcher Branchenmix realisierbar seien. Das Landesentwicklungsprogramm ziehe hierfür mehrere Kriterien in Betracht. Einmal müsse die Umsatzkaufkraft von allen Übach-Palenberger Bürgerinnen und Bürger ermittelt werden und diese müsse mit der Umsatzeinschätzung des Einkaufszentrums verglichen werden. Es müsse nachgewiesen werden, dass die benötigte Kaufkraft durch die Bürgerinnen und Bürger in Übach-Palenberg erbracht werde und kein Überhang bestehe, so dass die zentralen Versorgungsbereiche umliegender Städte nicht Schaden erleiden. Ein Wettbewerbsschutz innerhalb Übach-Palenbergs bestehe jedoch nicht, so Herr Dr. Kummer. Stadtverordnete Gillen fragte, ob es ratsam sei, ein neues Gutachten zu erstellen, wenn man wisse, welche Branchen sich etablieren möchten.

Herr Dr. Kummer bejahte dies.

Beigeordneter Schlüter fügte hinzu, dass es von der Bezirksregierung, im Rahmen der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes und der Landesplanerischen Anfrage im Hinblick auf die Änderung des Flächennutzungsplanes, sogar erforderlich sei, dieses zu erstellen.

Stadtverordnete Appelrath erkundigte sich, ob in Scherpenseel, da dort die Nahversorgungsrelevanten Betriebe sehr weit auseinander lägen, in Zukunft die Errichtung eines kleinen Supermarktes möglich sei.

Beigeordneter Schlüter erklärte, dass sich die Beschränkungen nur auf den großflächigen Handel von mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beziehen würden. Ein Supermarkt mit Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> wäre vermutlich planungsrechtlich zulässig.

Stadtverordneter Walther fragte, ob es keine Auswirkungen auf den Kernbereich habe, dass 50 % der Verkaufsfläche in Sonderlage und der Rest außerhalb sei.

Herr Dr. Kummer verneinte dies.

### **Beschluss:**

Die vorliegende Überarbeitung der Einzelhandelsuntersuchung zur Defini-

tion der Zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer "Übach-Palenger Liste" wird beschlossen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig

## **6 Neubauvorhaben Carolus-Magnus-Str./Arndtweg**

---

### **Protokoll:**

Herr Engels zeigte den Ausschussmitgliedern ein Luftbild. Er erläuterte, dass es an der Ecke Carolus-Magnus-Straße / Arndtweg ein Grundstück gebe, auf dem ein älteres Gebäude stehe, das zu den, in den 80er-Jahren erstellten Nachbargebäuden, rein optisch nicht mehr passe. Er erklärte, dass sich ein Investor gefunden habe, der den Abbruch des alten Gebäudes übernehmen und ein neues Vorhaben realisieren wolle. Der Investor, so Herr Engels weiter, plane ein Wohn- und Geschäftshaus (unmittelbar neben Sommerfeld), mit einem Dienstleistungsbetrieb im Erdgeschoß, sehr wahrscheinlich eine Art Taxiunternehmen, das Krankenfahrten durchführe und Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen. Im rückwärtigen Bereich plane er 2 Garagen. Das Haus passe sich den anliegenden Strukturen an und bilde eine gute Ergänzung zu den in den 80er Jahren realisierten Bauten.

Stadtverordneter Meertens fragte, warum die seinerzeit geplanten Arkaden nun nicht weiter realisiert würden.

Herr Engels erklärte, dass man der Meinung war, dass besser auf die Umsetzung der Arkaden verzichtet werde.

Stadtverordnete Gillen fragte, ob und wie viele Mietwohnungen dort errichtet würden und ob die Durchfahrt im rückwärtigen Bereich nur den Mietern vorbehalten sei.

Herr Engels teilte mit, dass er dies nicht genau sagen könne, da bisher nur Entwürfe des Objektes vorliegen würden und es hier noch nicht um die konkrete Umsetzung gehe.

Ausschussvorsitzender Weißborn erklärte, dass er sich der Fragen von Frau Gillen anschließe, da auch er wissen möchte, ob der Investor genug Stellplätze nachweisen könne.

Herr Engels teilte mit, dass im Rahmen des Bauantragsverfahren beim Kreis Heinsberg genau ausgerechnet würde, wie viel Stellplätze für dieses Objekt notwendig seien. Könne der Investor die geforderten Stellplätze nicht ausweisen, so gebe es die Möglichkeit, dies über eine Stellplatzablöse zu gewährleisten. Der Investor habe der Gemeinde dann pro nicht realisiertem Stellplatz einen gewissen Betrag zu entrichten, mit dem die Gemeinde an anderer Stelle Parkplätze schaffe. Gebe es im Umfeld des Gebäudes genügend Stellplätze, so wäre eine weitere Möglichkeit, die Sicherung der Plätze im Rahmen einer Baulast.

Stadtverordnete Gillen erklärte, dass sie ein Taxiunternehmen dort sehr problematisch finde, da es hier zu einem Tag- und Nachtbetrieb komme und dies für die umliegenden Bewohner sehr störend sein könne.

Herr Engels erklärte, dass es sich hier um ein spezielles Unternehmen

handele welches seiner Kenntnis nach nur Krankenfahrten durchführe und er gehe davon aus, dass diese nur zu den regulären Öffnungszeiten der Ärzte erfolgten.

Stadtverordnete Gillen erklärte erneut, dass sie gerne im Vorfeld geklärt wisse, ob es sich um ein Unternehmen mit Tag- und Nachtbetrieb handele. Beigeordneter Schlüter teilte mit, dass dies nicht bekannt sei, aber auch nicht Gegenstand der heutigen, sich auf die bauplanungsrechtlichen Sachverhalten, beziehende Vorstellung. Hier handele es sich nur um ein Neuvorhaben, bei dem das städtebauliche Einfügen in das bestehende Umfeld geprüft werde. Solche Fragen würden im Baugenehmigungsverfahren erörtert. Sollte es hier zu Konflikten kommen, so müssten diese jedoch vom Kreis Heinsberg, als Baugenehmigungsbehörde gelöst werden.

Ausschussvorsitzender Weißborn teilte mit, dass er begrüße, dass im Vorfeld schon die zu beachtenden Hinweise geäußert würden.

Sachkundiger Bürger Bröhl erklärte, dass das Vorhaben, seiner Meinung nach, rein optisch sehr gut in das Erscheinungsbild passe. Er befürchte jedoch, dass sich das Gebäude zu nah an der Straße befinde. Er frage sich, wie sichergestellt werde, dass an der herausragenden Ecke, die sicherlich eine Durchfahrtshöhe von mehr als 3,50 Meter habe, keine LKW's hängen bleiben würden.

Herr Engels erklärte, dass dies eine Frage sei, die im Bauordnungsverfahren noch zu klären und prüfen sei.

Stadtverordneter Fröschen erkundigte sich nach der Dachkonstruktion des Vorhabens.

Herr Engels teilte mit, dass sich der Investor, nach Beratung durch die Stadt Übach-Palenberg und den Kreis Heinsberg, für ein Staffelgeschoss mit einem flach geneigten Satteldach entschieden habe. Die umliegenden Bauten seien mit einem Satteldach versehen. Heute finde sich dort jedoch nur eine Giebelwand des Nachbarhauses. Die gewählte Dachform greife zwar nicht das dort vorgefundene auf, die Verwaltung meine jedoch, so Herr Engels, dass sich die Dachkonstruktion trotzdem einfüge.

Sachkundiger Einwohner Müller erklärte, dass ihm das Gebäude optisch zusage, er jedoch darum bitte, den Investor auf die Parkplatzproblematik hinzuweisen.

Sachkundiger Bürger Pickartz erkundigte sich, seit wann der Investor Besitzer des Grundstückes sei.

Herr Engels erklärte, dass dies seit dem letzten Jahr der Fall sei.

Stadtverordneter Meertens teilte mit, dass er sich erinnere, dass vor langer Zeit im Rat über die Festlegung der Arkaden diskutiert worden sei. Er fügte hinzu, dass die Frontseiten überdacht seien, wieso man dann also nicht auf die Umsetzung der Arkaden gepocht habe.

Herr Engels erwiderte, dass der Bau von Arkaden grundsätzlich nicht verkehrt sei, dass der Investor hier aber andere Wünsche und Vorstellungen an das Vorhaben hätte und man ihn nicht zwingen möchte, diese trotzdem zu bauen. Durch den Verzicht der Arkaden werde hier mehr Offenheit und Transparenz geschaffen und man könne den Investor rein planungsrechtlich nicht zwingen.

Stadtverordnete Kuhlmei erklärte, dass die Carolus-Magnus-Straße durch dieses Vorhaben nur gewinnen könne und sie begrüße, dass auf die Umsetzung der Arkaden verzichtet werde, da diese an dieser Stelle zu Unübersichtlichkeit führen könnten. Sie hätte aber auch gerne gewusst, wie

und wo die Stellplätze ausgewiesen würden.

Herr Engels erklärte erneut, dass die Ausweisung der Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolge, dieses Verfahren liege jedoch erst noch vor uns.

Sachkundiger Bürger Pickartz erklärte, dass der Baukörper einen sehr starken Ausdruck habe und er finde, dass dieser für sich wirke und mit Arkaden vielleicht an Charme verliere. Er finde, dass dieses Vorhaben die Stadt aufwerte und wenn man nun zu negativ an dieses Vorhaben herangehe, verliere der Investor möglicherweise die Lust.

Stadtverordneter Walther brachte an, dass die Fußgänger den Rechtsabbieger nicht sehen könnten und umgekehrt.

Ausschussvorsitzender Weißborn erklärte, dass es dort Poller gebe und eine Kollision damit vermieden werde.

Stadtverordneter Junker fragte, ob eine Bebauung der öffentlichen Verkehrsfläche bei weiteren Neubauten auf der Carolus-Magnus-Straße in Richtung Carlsplatz fortzuführen sei.

Beigeordneter Schlüter verneinte dies und fügte hinzu, dass dies nach dem Bebauungsplan nicht vorgesehen sei.

## 7 **Mitteilungen der Verwaltung**

---

### **Protokoll:**

Herr Engels teilt mit, dass auf dem Grundstück auf der Roermonder Straße, am Verteilerkreis Richtung Merkstein, auf dem sich zurzeit noch alte Stallungen befänden, eine JET Tankstelle errichtet werden solle. Um die erforderlichen Tanksäulen zu bauen, müsse nicht nur ein alter Schweinestall abgebrochen, sondern auch 4 städtische Bäume gefällt werden. Eine Baumsatzung, so Herr Engels weiter, existiere dort nicht. Der Investor wollte ursprünglich auch eine Plantane und ein Ahorn fällen, dies wurde jedoch von der Verwaltung untersagt. Für die 2 Birken und 2 Tannen, die der Investor fällen wird, müsse er einen Ausgleich schaffen. Dieser werde anhand von 6 Linden an der Rochusstraße geschaffen.

Stadtverordnete Kuhlmeier fragte, wie sich die Tankstelle mit den dort befindlichen Baugrundstücken vertrage und ob es hier nicht zu einer enormen Lärmbelastung durch die Kraftfahrzeuge komme.

Herr Engels erklärte, dass dieses Gebiet im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen sei und Tankstellen in diesem zulässig seien. Natürlich müsse man mit vermehrten Verkehrsströmen rechnen, aber dies sei den Anwohnern in einem Mischgebiet zuzumuten. Die auf der anderen Straßenseite geplante Wohnbebauung sei zudem 8 Meter von der Straße entfernt.

Stadtverordneter Meertens teilte mit, dass es sich bei der Roermonder Straße um die meist befahrenste Straße im Kreis Heinsberg handle und ob eine Einfahrt in die Tankstelle von beiden Fahrbahnseiten erfolge, da sich dies als sehr schwierig darstellen würde.

Herr Engels erklärte, dass eine Ausfahrt der Tankstelle nur über den dort vorhandenen Kreisverkehr erfolge. Eine und Ausfahrt liegt weiter in Richtung Boscheln versetzt.

Stadtverordnete Appelrath fragte, ob sich die Tankstelle unmittelbar am Kreisverkehr sei oder ob sich diese mehr in Richtung Roermonder Straße befinde.

Herr Engels teilte mit, dass diese direkt am Kreisverkehr sei.

### **Anfrage der Bündnis 90 / Die Grünen**

Stadtverordnete Appelrath teilte mit, dass vor einiger Zeit die Sanierung der Carolus-Magnus-Häuser in der Carolus-Magnus-Allee von Herrn Gottlob im Ausschuss vorgestellt worden sei. Bisher habe sich jedoch nichts getan.

Beigeordneter Schlüter erklärte, dass diese Sanierungsmaßnahmen auch Zeit benötigen würden, er aber denke, dass die Arbeiten bald losgehen würden. Die Wohnungen würden nun alle leer stehen und an den Garagen sei schon gearbeitet worden.

Stadtverordnete Kuhlmeier fügte hinzu, dass sie am gestrigen Tage gesehen habe, dass dort auch schon gearbeitet werde.

Beigeordneter Schlüter ergänzte, dass es sicherlich auch dauere, bis man die Arbeiten auch außen sehen könne und dass mit den Arbeiten im Inneren begonnen werde.

Ausschussvorsitzender Weißborn schloss um 18.50 Uhr die öffentliche Sitzung.

### **Anfrage der UWG**

Stadtverordneter Meertens erklärte, dass er darauf aufmerksam gemacht worden sei, dass es mit dem Investor ITG in einer anderen Stadt Probleme gegeben habe. Hieraufhin habe er im Herforder Blatt gelesen, dass ein Einkaufszentrum mit der ITG gescheitert sei. Die Stadt Herford sei nicht hieraus gekommen und habe zusätzlich Geld investieren müssen. Er erklärte weiter, dass er die ITG konsequent darauf hinweisen würde, dass die Verwaltung kein Geld investiert und bei dem Bauvorhaben außen vor bleibe.

Bürgermeister Jungnitsch entgegnete, dass genau über diese Thematik, im Hinblick auf die Unbekanntheit, mit der ITG gesprochen worden sei. Die ITG habe laufende Projekte erläutert und aufgezeigt. Auch habe sie über die Problematik des Herforder Projektes informiert und habe erläutert, aus welchen Gründen dieses gescheitert sei.

Bürgermeister Jungnitsch fuhr fort, dass es sich für die Verwaltung um ein Nullsummenspiel handeln müsse, aber da man auch einen Mehrwert aus der Sache habe, müsse mit dem Misstrauen sehr vorsichtig umgegangen werden. Eine gesunde Portion Misstrauen sei in Ordnung, aber man müsse auch ein gewisses Maß an Vertrauen an den Tag legen. Natürlich, so Bürgermeister Jungnitsch, werde man nicht auf mündliche Zusagen bauen, sondern alles schriftlich festhalten.

Sachkundiger Bürger Mallmann fügte hinzu, dass die ITG bei einem Vortrag angeboten habe, sich andere von Projekte anzuschauen und er sei der Meinung, dass man dies annehmen müsse. Man sollte sich in einer Stadt, die Übach-Palenberg gleich kommt, ein Einkaufszentrum von ITG anschauen.

Bürgermeister Jungnitsch erklärte, dass auch er dies begrüße und dass, sobald die Probleme mit dem Grundstücksverkaufes vom Tisch seien, man ein Projekt besichtigen und auch mit den jeweiligen Nutzern sprechen solle.

Nach Wiederherstellung der Öffentlichkeit schloss Ausschussvorsitzender Weißborn um 19.20 Uhr die Sitzung.

Weißborn.....  
Ausschussvorsitzender...

Raeune...  
Schriftführerin