

## Niederschrift

über die 6. Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses der Gemeinde Wadersloh im Ausschusszimmer (Tel. 950-105) des Rathauses Wadersloh am 29.09.2005

Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 19:12 Uhr

Anwesend:

a) vom Gremium:

Vorsitzender:

RM Driftmeier, Josef

Mitglieder:

RM Brune, Walter

RM Eckey, Werner

RM Heitvogt, Josef

RM Marke, Ferdinand

RM Petertombeck, Paul

RM Rühl, Jürgen

RM Weinekötter, Wilhelm-Josef

SB Luster-Haggeney, Rudolf

SB Meyer, Harry

SB Schlieper, Konrad

SB Vorwerk, Arnd

Vertr. f. RM Jungilligens

b) von der Verwaltung:

BM Westhagemann, Theo

Herr Blex, Franz

Herr Suermann, Josef

Herr Hoffmeister, Helmut

Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil

1. Begrüßung
2. Besichtigung Retentionsbodenfilterbecken Bauhof Wadersloh
3. Einwohnerfragestunde
4. Niederschrift des öffentl. Teils der letzten Sitzung
5. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Lange Straße";  
vorhabenbezogene Änderung Herbort
- 5.1. Entscheidung über eingegangene Anregungen und Bedenken  
im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
  - 5.1.1. Kreis Warendorf
  - 5.1.2. Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Münster
  - 5.1.3. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Münster
  - 5.1.4. Wasserversorgung Beckum GmbH
  - 5.1.5. Deutsche Telekom AG - T-Com, Münster
- 5.2. Änderungs- und Auslegungsbeschluss
6. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45  
"Ehemalige Kleingartenanlage" (HA 7, P. 12.5)
7. Bauleitplanverfahren benachbarter Kommunen - Beteiligungsverfahren
  3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum;  
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede
8. Änderung des Geltungsbereiches der Satzung der Gemeinde Wadersloh  
über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß  
§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für den Bereich Wadersloh-Nord  
Änderungs- und Auslegungsbeschluss
9. Bauanträge/Bauvoranfragen
  - 9.1. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses  
mit Garage auf dem Grundstück "Waldliesborner Straße 32" und  
Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses  
mit Garagen auf dem Grundstück "Lange Straße 21" (BPA 5, P. 9.6)
  - 9.2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39  
"Im Nordfeld II" für das Grundstück "Marcillatstraße 28"
  - 9.3. Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47  
"Buschkamp" für das Grundstück "Im Buschkamp 37"
10. Verschiedenes
  - 10.1. Dorfentwicklungskonzepte für die Ortsteile Wadersloh und Liesborn
  - 10.2. Sporthalle Mauritz
  - 10.3. Radweg Oelder Straße (BPA 4, P. 5)
  - 10.4. Radweg an der Glennestraße (BPA 44, P. 20.2)

## I. Öffentlicher Teil

### **1 Begrüßung**

---

Zur Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses war unter Bekanntgabe der Tagesordnung ordnungsgemäß eingeladen worden. Treffpunkt zu dieser Sitzung war der Bauhof in Wadersloh. Der Vorsitzende begrüßte die vorstehend Genannten und stellte die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Im Anschluss an die Besichtigung des Retentionsbodenfilterbeckens erfolgte die weitere Beratung um 17:30 Uhr im Ausschusszimmer des Rathauses.

### **2 Besichtigung Retentionsbodenfilterbecken Bauhof Wadersloh**

---

Die Bauarbeiten zur Erweiterung des Regenrückhaltebeckens Bauhof Wadersloh mit Errichtung eines Retentionsbodenfilterbeckens und Öffnung des Merschbaches sind am 25.11.2004 an die Bauunternehmung Depenbrock, Bielefeld, vergeben worden. In den letzten Wochen sind die eigentlichen Bauarbeiten fertig gestellt worden.

Herr Suermann erläuterte den Ausschussmitgliedern ausführlich die verschiedenen Einrichtungen zur Weiterbehandlung des entlasteten Mischwassers aus der gemeindlichen Mischwasserkanalisation. Bei Trockenwetter fließt der gesamte Abfluss aus der Mischwasserkanalisation direkt zum gemeindlichen Zentralkläwerk. Treten bei Regenereignissen höhere Zuflüsse als der zweifache Trockenwetterabfluss ein, so wird das zufließende Mischwasser im vorhandenen Regenüberlaufbecken gespeichert und gelangt auch zum Zentralkläwerk. Bei größeren Niederschlagsereignissen füllt sich das Regenüberlaufbecken und entlastet nach Vollfüllung in das neu errichtete Retentionsbodenfilterbecken (RBF-Becken). Das RBF-Becken ist eine Nachreinigungsstufe des abgeschlagenen Niederschlagswassers aus der Mischwasserkanalisation. Das RBF-Becken ist zum Untergrund wasserdicht abgedichtet, mit Drainageleitungen ausgelegt und mit einer 70 cm starken Filtersandschicht gefüllt. Auf die Filtersandschicht sind zur weitergehenden Reinigung des Mischwassers Schilfpflanzen gesetzt. Die Durchströmung des Filtersandes wird über eine Abflussmessung gesteuert. In Betrieb genommen werden soll das RBF-Becken nach Anwuchs der Schilfpflanzen, voraussichtlich im Herbst 2006. Bis zur Inbetriebnahme wird das abgeschlagene Niederschlagswasser direkt über das neue Regenrückhaltebecken geführt.

Durch die Fläche des neuen RBF-Beckens führte die vorhandene Verrohrung des Merschbaches. Diese Verrohrung ist aufgenommen worden und der Merschbach ist als renaturiertes Gewässer neben dem Regenrückhaltebecken neu angelegt worden.

#### **Ergebnis:**

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

### **3 Einwohnerfragestunde**

---

Fragen wurden nicht gestellt.

#### **4 Niederschrift des öffentl. Teils der letzten Sitzung**

---

Änderungswünsche wurden nicht vorgetragen.

#### **5 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Lange Straße"; vorhabenbezogene Änderung Herbort**

---

##### **5.1 Entscheidung über eingegangene Anregungen und Bedenken im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

---

##### **5.1.1 Kreis Warendorf**

---

Mit Schreiben vom 31.08.2005 hat der Kreis Warendorf folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Anregungen:

Es wird angeregt, eine Aussage zu möglichen Verkehrslärmemissionen auf die WA-Nutzung zu treffen und ggf. eine Lärmabschätzung vorzunehmen, da die geplante Nutzung an der L 793 als eine der Hauptverbindungsachsen des Ortes liegt.

Bei der geplanten Ausgleichung des Eingriffsdefizits auf der benachbarten Fläche sind insbesondere als Ersatz für die Kastanie Bäume in schon erheblicher Größe zu pflanzen.

Hinweise (der Unteren Bodenschutzbehörde):

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Änderungsbereich. Auch darüber hinaus liegen hier keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Ich bitte in der Begründung zu bestätigen, dass auch dem Planungsträger keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (§ 4 (3) Landesbodenschutzgesetz) vorliegen.

RM Weinekötter teilte mit, dass bei der Neuanpflanzung der Bäume eine Abstimmung mit den Diestedder Vereinen wünschenswert sei.

RM Driftmeier wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Entscheidungsbefugnis über die Baumstandorte habe.

Beschlussvorschlag:

Zu der Anregung, eine Lärmabschätzung im Hinblick auf die WA-Nutzung an der L 793 vorzunehmen, wird wie folgt Stellung genommen:

Die Belastung der L 793 betrug nach der letzten Verkehrszählung im Jahre 2000 ca. 3.150 Kfz pro 24 Std. an der Ortsausfahrt im Norden. Selbst unter der Annahme eines zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs im Ortskern liegen die Immissionen im 10-m-Abstand nachts bei ca. 55,5 dB (A) und tagsüber bei 64,2 dB (A). Mit Lärmschutzfenstern der Klasse 2, die bereits aus Wärmeschutzgründen erforderlich sind, kann der Immissionsschutz sichergestellt werden. Das konkrete Vorhaben im Änderungsbereich sieht keine Wohnnutzung vor. Es wird jedoch ein Hinweis als Empfehlung aufgenommen, dass im Falle von Wohnnutzung entsprechende Schallschutzfenster, die aus Wärmeschutzgründen vorgeschrieben sind, einzubauen sind. Eine Festsetzung soll in Abwägung mit der Tatsache nicht erfolgen, dass entlang der gesamten Ortsdurchfahrt „gewohnt“ wird, ohne rechtliche Vorgaben von passiven Schallschutzmaßnahmen.

Der Hinweis, dass beim Ausgleich für das Eingriffsdefizit auf der benachbarten Fläche des Dorfplatzes als Ersatz für die Kastanie Bäume in schon erheblicher Größe zu pflanzen sind, wird gefolgt. In den Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung mit der Angabe der zu pflanzenden Baumqualitäten (Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang mind. 16-18 cm) aufgenommen.

Der Hinweis, dass in der Begründung zu bestätigen ist, dass auch dem Planungsträger keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen, wird befolgt.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

### **5.1.2 Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Münster**

---

Mit Schreiben vom 22.08.2005 bittet der Landesbetrieb darum, im Einmündungsbereich der Wohnsammelstraße in die Lange Straße (L 793) die erforderlichen Sichtdreiecke einzutragen und ferner festzusetzen, dass diese Sichtdreiecke von jeglicher Sichtbehinderung zwischen 0,80 m und 2,50 m ständig freizuhalten sind.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Hinweis, an der Einmündung der Wohnsammelstraße (südliche Grenze des Änderungsbereiches) in die Lange Straße (L 793) die erforderlichen Sichtdreiecke einzutragen und diese von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten, wird gefolgt.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

### **5.1.3 RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Münster**

---

Mit Schreiben vom 22.08.2005 weist die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des Änderungsbereiches 1-kV- und Straßenbeleuchtungskabel der RWE befinden und Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, nicht vorgenommen werden dürfen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise auf die im Randbereich der Lange Straße verlaufenden 1-kV-Kabel und Straßenbeleuchtungskabel der RWE werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauarbeiten berücksichtigt.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

### **5.1.4 Wasserversorgung Beckum GmbH**

---

Die Wasserversorgung Beckum weist mit Schreiben vom 08.08.2005 darauf hin, dass bei den Anschlussarbeiten zur Lange Straße hin auf die Trinkwasserleitung DN 300 zu achten ist, deren Lage nicht verändert werden kann.

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis, dass bei Anschlussarbeiten zur Lange Straße hin auf die vorhandene Trinkwasserleitung DN 300 zu achten ist, wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten beachtet.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

### **5.1.5 Deutsche Telekom AG - T-Com, Münster**

---

Die Deutsche Telekom weist mit Schreiben vom 05.08.2005 darauf hin, dass sich im Grenzbereich zum Änderungsgebiet Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden. Gegen die Planungen werden keine Einwände erhoben.

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis auf die vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG wird zur Kenntnis genommen. Sie liegen nicht im Änderungsbereich.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

### **5.2 Änderungs- und Auslegungsbeschluss**

---

Nachdem die Bürgerbeteiligung durchgeführt wurde und über die eingegangenen Anregungen und Bedenken im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 BauGB beschlossen worden ist, kann nunmehr die Änderung und Auslegung beschlossen werden. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung am Verfahren beteiligt.

**Beschlussvorschlag:**

Aufgrund § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) – in der zzt. gültigen Fassung – beschließt der Rat der Gemeinde Wadersloh die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lange Straße“.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Flurstückes 339 und wird begrenzt:

- |                   |  |
|-------------------|--|
| <b>im Norden:</b> | durch eine gedachte Linie, die in Ost-West-Richtung ca. 27,00 m nördlich der südlichen Grenze des Flurstückes 339 verläuft |
| <b>im Osten:</b>  | durch die Ostseite des Flurstückes 339   |
| <b>im Süden:</b>  | durch eine gedachte Linie, die in Ost-West-Richtung ca. 5,00 m nördlich der südlichen Grenze des Flurstückes 339 verläuft  |
| <b>im Westen:</b> | durch die Westseite des Flurstückes 339  |

Sämtliche Flurstücke liegen in der Flur 212 der Gemarkung Wadersloh.

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Lange Straße“ wird wie folgt geändert:

**Art der baulichen Nutzung:**

- Der südliche Bereich der Grünfläche, die im Bebauungsplan derzeit als „öffentliche Grünfläche“ gekennzeichnet ist, wird neu als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Entsprechend dem Maßstab der angrenzenden Bebauung wird für die neue Baufläche „offene Bauweise“ mit „maximal zweigeschossiger Baukörperhöhe“ festgesetzt.

Festsetzungen zur Grüngestaltung:

Die mit der Bebauung aufzugebende Baumsubstanz wird durch Neuanpflanzungen auf dem Dorfplatz ersetzt. Der Spitzahorn im östlichen Änderungsbereich wird als „zu erhalten“ gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lange Straße“ ist einschließlich der Begründung mit Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

**6            1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45  
              "EHemalige Kleingartenanlage" (HA 7, P. 12.5)**

---

In dem Bebauungsplan Nr. 45 „Ehemalige Kleingartenanlage“ ist für die Grundstücke im südlichen Bereich des Baugebietes bisher eine zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt. Diese Grundstücke waren ursprünglich als Angebot für die Errichtung von zweigeschossigen Wohnhäusern bzw. Mietwohnungen vorgesehen worden. Bei der Vermarktung dieser Grundstücke hat sich jedoch gezeigt, dass in den zurückliegenden Jahren keinerlei Bedarf für Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung besteht. Demzufolge wurde jetzt seitens der Liegenschaftsverwaltung der Wunsch geäußert, die bisher maximal zulässige zweigeschossige in eine zwingend eingeschossige Bauweise zu ändern, um bessere Kaufanreize zu schaffen. Hierfür ist jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Auf Nachfrage von RM Brune teilte BM Westhagemann mit, dass er sehr zuversichtlich sei, die angesprochenen Grundstücke verkaufen zu können, wenn mit der Bebauungsplanänderung eine eingeschossige Bauweise festgesetzt werde.

RM Driftmeier erkundigte sich danach, ob in diesem Bereich auch kleinere Gewerbebetriebe zulässig seien. Herr Blex erläuterte, dass für diese Grundstücke „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt sei, so dass nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung die Ansiedlung bestimmter gewerblicher Betriebe durchaus möglich sei.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 45 „Ehemalige Kleingartenanlage“ einzuleiten, mit dem für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes die bisher festgesetzte maximal zweigeschossige in eine zwingend eingeschossige Bauweise geändert werden soll, um die Grundstücke besser vermarkten zu können.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

**7 Bauleitplanverfahren benachbarter Kommunen - Beteiligungsverfahren  
3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum;  
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Möbelhaus Berkemeier"  
Grevenbrede**

---

Die Stadt Beckum hat in einem Parallelverfahren die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und gleichzeitige Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede beschlossen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat die Gemeinde Wadersloh jetzt die Möglichkeit, zu dem Vorhaben Stellung zu nehmen.

Durch die o. g. Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Möbelhauses mit Bettenlager und integrierten Fachmärkten geschaffen werden. Am Standort Grevenbrede an der Neubeckumer Straße existieren bereits ein Kaufland SB-Warenhaus einschließlich Shopzone sowie ein Hellweg-Baumarkt einschließlich einer Gartenabteilung. Als letzter Baustein der Gesamtentwicklung dieses Einkaufszentrums soll nun diese verbleibende Fläche im südöstlichen Bereich entwickelt werden und dort weitere, nichtzentrenschädliche Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt werden. Dazu gehören als Hauptnutzer das Möbelhaus Berkemeier, für das am derzeitigen Standort an der Hammer Straße keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bestehen. Neben dem Möbelhaus Berkemeier mit einer Verkaufsfläche von max. 11.000,00 m<sup>2</sup> sind als weitere Nutzer ein Elektrofachmarkt (VK 1.200 m<sup>2</sup>), ein Getränkemarkt (VK 550 m<sup>2</sup>) sowie ein Tiernahrungsfachmarkt (VK 450 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Da im wirksamen Flächennutzungsplan zwar die Sonderbaufläche, nicht aber die nun dort vorgesehenen Nutzungen dargestellt sind, ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens erforderlich. Ein Übersichtsplan zum Einzelhandelsstandort „Grevenbrede“ war der Einladung als Anlage beigefügt.

Für die seinerzeit durchgeführten Bebauungsplanverfahren (Kaufland und Hellweg Grevenbrede) wurde durch ein Gutachten der GfK vom Dezember 2002 festgestellt, dass die Auswirkungen auf den umliegenden Einzelhandel vor dem Hintergrund hinnehmbar sind, dass am Standort Grevenbrede die Chance wahrgenommen werden soll, einen attraktiven und modernen Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Für die Ansiedlung des nun vorgesehenen Möbelhauses und der ergänzenden Einzelhandelseinrichtungen hat die GfK nun zusätzlich eine Wirkungsanalyse (überschlägige Bewertung) für die geplanten Einzelhandelseinrichtungen erarbeitet. Diese Wirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben die zentralörtliche Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht beeinträchtigen wird und zudem städtebaulich verträglich ist. Auch auf die umliegenden Gemeinden sollen keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sein.

In mehrfachen Verhandlungen und Abstimmungsgesprächen zu den Verkaufsflächen und Sortimenten mit der Bezirksregierung Münster, der Industrie- und Handelskammer sowie der Handwerkskammer Münster konnte inzwischen eine Lösung bezüglich der künftig zulässigen Verkaufsflächen gefunden werden, so dass die Bezirksregierung Münster die landesplanerische Zustimmung zu dem Vorhaben in Aussicht gestellt hat.

BM Westhagemann machte deutlich, dass in der Stellungnahme der Gemeinde die bestehenden Bedenken vorgetragen werden sollten, auch wenn nur geringe Erfolgsaussichten bestünden. Durch die Bildung neuer großer Zentren, die den Einzelhandel in den ländlichen Bereichen schwächen, seien in jedem Fall Kaufkraftverluste hinzunehmen, auf die auch kritisch hingewiesen werden sollte.

RM Weinekötter sah es ebenfalls als erforderlich an, deutlich herauszustellen, dass die Einzelhändler im ländlichen Bereich durch derartige Vorhaben stark betroffen seien.



RM Petertombeck hielt demgegenüber eine kritische Stellungnahme nach den bisherigen Erfahrungen für aussichtslos, auch wenn die Bedenken inhaltlich völlig zutreffend seien. Mit einer negativen Stellungnahme könnten auch Nachteile für die Gemeinde verbunden sein, wie das Beispiel der Stadt Lippstadt zeige, die nach der Ablehnung des PLUS-Marktes in Cappel durch die Gemeinde jetzt ihrerseits Bedenken gegen den K+K-Markt in Liesborn geltend mache.

RM Heitvogt sprach sich ebenso wie SB Luster-Haggenev und RM Driftmeier dafür aus, Bedenken seitens der Gemeinde zu äußern, auch um ihrer Pflicht als Bürgervertreter gerecht zu werden. Ggf. könne auf diesem Wege zumindest eine Reduzierung der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels erreicht werden. RM Driftmeier fügte ergänzend hinzu, dass seiner Ansicht nach nicht auf die für den Einzelhandel wichtigen „Randsortimente“ eingegangen werden sollte, sondern nur generelle Bedenken geäußert werden sollten. In diesem aktuellen Fall sei jedoch der Möbeleinzelhandel in der Gemeinde besonders betroffen, worauf auch speziell hingewiesen werden sollte.

RM Eckey wies mahrend darauf hin, dass kritische Stellungnahmen zu jedem großflächigen Einzelhandelsprojekt generell zu mehr Bürokratie bei allen beteiligten Behörden führe.

**Beschluss:**

Der Bedarf für das Vorhaben „Möbelhaus Berkemeier“ wird vom Grundsatz her anerkannt. Aus Sicht der Gemeinde Wadersloh werden jedoch Bedenken dahingehend erhoben, dass durch die Konzentration von Verkaufsflächen aus verschiedenen Bereichen – insbesondere durch die Ansiedlung eines Möbelhauses in einer Größenordnung von 11.000 m<sup>2</sup> und eines Elektrofachmarktes mit 1.200 m<sup>2</sup> - erhebliche Kaufkraftabflüsse für die jeweiligen Einzelhandelsbereiche in der Gemeinde Wadersloh eintreten und zur Existenzgefährdung der betroffenen Einzelhandelsbetriebe führen könnten. Vor diesem Hintergrund bittet die Gemeinde Wadersloh um Überprüfung der im Verfahren gemachten Aussagen.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen bei 2 Enthaltungen.

**8 Änderung des Geltungsbereiches der Satzung der Gemeinde Wadersloh über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für den Bereich Wadersloh-Nord  
Änderungs- und Auslegungsbeschluss**

---

Für einen Betrieb der Möbelbranche im Bereich der Stromberger Straße hat sich kurzfristig dringender Erweiterungsbedarf ergeben. Die angedachte Betriebserweiterung überschreitet an der Nord-Ost-Seite den in der Anlage zur Einladung dargestellten Satzungsbereich. Aus diesem Grunde könnte es erforderlich werden, ein formales Änderungsverfahren durchzuführen.

Da die Betriebsleitung zurzeit noch mit der Ermittlung des konkreten Erweiterungsbedarfes befasst ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt die neue Satzungsgrenze noch nicht definiert werden. Dies wäre gegebenenfalls bis zur Hauptausschuss- bzw. Ratssitzung noch nachzuholen, damit dann der eventuell erforderliche formale Änderungsbeschluss im Rat gefasst werden kann.

Weitere Erläuterungen zu dem aktuellsten Sachstand können in der Sitzung gegeben werden.

Herr Blex erläuterte eingehend den aktuellen Sachstand am Tage der Sitzung. Nach dem Brandschaden vor einiger Zeit besteht für die Firma ein dringender betrieblicher Erweiterungsbedarf, dem umgehend seitens der Gemeinde Rechnung getragen werden muss, um den Standort Wadersloh nicht zu gefährden. In den bereits geführten Gesprächen hat der für die Entscheidung zuständige Kreis Warendorf bisher jedoch keine Bereitschaft erkennen lassen, einer Betriebserweiterung über den Geltungsbereich der bestehenden Satzung hinaus ohne formale Änderung der Satzung zuzustimmen. Da ein formales Änderungsverfahren mit Beteiligung sämtlicher Behörden und Träger öffentlicher Belange jedoch sehr lange dauere, müsse jetzt auch über andere unkonventionelle Wege nachgedacht werden. Eine denkbare Möglichkeit wäre, das Firmengelände aus dem Satzungsbereich heraus zu nehmen, um auf diesem Wege eine kurzfristige Genehmigungsmöglichkeit zu schaffen, da die Firma auf eine kurzfristige Lösung angewiesen ist. Da die entsprechenden Abstimmungsgespräche noch konkret weitergeführt werden müssten, sollte in der heutigen Sitzung ein nach allen Seiten offener Beschlussvorschlag gefasst werden, der sämtliche Möglichkeiten offen hält.

SB Luster-Haggeney setzte sich dafür ein, das Anliegen der Firma seitens der Gemeinde bestmöglich zu unterstützen, zumal die Firma sehr viele Arbeitsplätze in der Gemeinde bereitstelle. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass bei der jetzigen Entscheidung auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten für die Firma sichergestellt seien. Sämtliche Verfahrensschritte sollten zudem in enger Kooperation mit der Firmenleitung abgestimmt werden.

RM Eckey wies darauf hin, dass dieser jetzt anstehenden Entscheidung eine nachvollziehbare Begründung zugrunde liegen müsse.

RM Petertombeck sprach sich ebenso wie SB Schlieper und SB H. Meyer dafür aus, den Wunsch der Firma unbürokratisch zu unterstützen.

RM Weinekötter wies darauf hin, dass die bei einer Betriebserweiterung erforderliche Verlegung des Gewässers seiner Ansicht nach noch weiter entfernt erfolgen sollte, um somit bessere Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

BM Westhagemann erläuterte eingehend den dringenden kurzfristigen Handlungsbedarf und die derzeitige kritische Ausgangssituation. Nach den bisherigen schwierigen Abstimmungsgesprächen sei es unabdingbar, schnellstmöglich die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Betriebserweiterung zu schaffen. Nach Aussagen der Firmenleitung müsse aufgrund der betrieblichen Erfordernisse die Erweiterung bis zum Sommer 2006 abgeschlossen sein, da andernfalls eine Verlagerung des Betriebssitzes drohe.

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit der betroffenen Firma eine Satzungsänderung durchzuführen, die das angestrebte Bauvorhaben am schnellsten ermöglicht. Dem Hauptausschuss und Rat wird eine entsprechende Beschlussempfehlung gegeben.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

## **9 Bauanträge/Bauvoranfragen**

---

### **9.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück "Waldliesborner Straße 32" und Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück "Lange Straße 21" (BPA 5, P. 9.6)**

---

In der letzten BPA-Sitzung war beschlossen worden, die Entscheidung über die vorliegenden Bauvoranfragen zurückzustellen und die Angelegenheit zunächst generell in den Fraktionen zu beraten.

Herr Blex teilte mit, dass zu der offiziell eingereichten Bauvoranfrage auf dem Grundstück „Waldliesborner Straße 32“ auf Grund der Beteiligungsfristen zunächst eine negative Stellungnahme gegenüber dem Kreis Warendorf erteilt werden müsste. Eine endgültige Entscheidung bleibe jedoch den weiteren Beratungen vorbehalten.

#### **Ergebnis:**

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

### **9.2 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 "Im Nordfeld II" für das Grundstück "Marcillatstraße 28"**

---

Die Eigentümer des Grundstückes „Marcillatstraße 28“ möchten ihr 1996 errichtetes Einfamilienhaus durch einen rückwärtigen Anbau erweitern und haben hierzu eine Bauvoranfrage eingereicht. Nach Angaben der Antragsteller ist der Anbau dringend erforderlich, da auf Grund einer Behinderung des Eigentümers die bisher im Erdgeschoss genutzten Wohnräume den Anforderungen an behindertengerechtes Wohnen angepasst und zusätzlich durch ein Badezimmer und Schlafzimmer im Erdgeschoss des neuen Anbaus erweitert werden sollen. Das Dachgeschoss des vorhandenen Wohnhauses soll ebenso wie das neue Dachgeschoss des Anbaus zukünftig von der Familie des Sohnes genutzt werden, die die Betreuung und Pflege übernehmen werden. Der Anbau soll entsprechend dem Hauptbaukörper ausgeführt werden. Bedingt durch diese Erweiterung innerhalb der überbaubaren Fläche wird die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 überschritten. Bei dem geplanten Vorhaben würde die GRZ – einschließlich behindertengerechtem Stellplatz – 0,55 betragen, wofür jetzt eine Befreiung beantragt wird.

In der anschließenden Diskussion sah es der Ausschuss als sinnvoll an, über diesen Einzelfall zunächst in den Fraktionen zu beraten.

#### **Beschluss:**

Die Angelegenheit wird zur Beratung an die Fraktionen verwiesen. Die vom Antragsteller bei der Gemeinde eingereichten persönlichen Unterlagen bezüglich der Behinderung werden den Fraktionsvorsitzenden zur vertraulichen Behandlung zur Verfügung gestellt.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

Der Lageplan zu dem Bauvorhaben ist der Niederschrift als Anlage beigelegt.

SB Schlieper hat an den Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt nicht mitgewirkt.

### **9.3 Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 "Buschkamp" für das Grundstück "Im Buschkamp 37"**

---

Der Eigentümer des Grundstückes „Im Buschkamp 37“ hat für sein geplantes Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Carport auf 2 Parzellen einen Abweichungsantrag bei der Gemeinde eingereicht. Abweichend von der festgesetzten Dachform (Sattel- bzw. Krüppelwalmdach) soll ein Walmdach errichtet und abweichend von der festgesetzten Dachneigung (38 – 42°) eine Dachneigung von 20° ausgeführt werden.

Nach Angaben des Antragstellers sollen alle Funktionsbereiche des Wohnhauses ebenerdig und barrierefrei angeordnet werden, um ein seniorenrechtliches Wohnen im Alter sicherstellen zu können. Des Weiteren plant der Antragsteller, in dem vorgesehenen Arbeits- und Besprechungszimmer einen Teil seiner Arbeit als Geschäftsführer einer ortsansässigen Firma von zu Hause aus zu erledigen. Um den voluminösen Baukörper mit einer Grundfläche des Hauptgebäudes von 15,00 x 19,50 m möglichst harmonisch zu gestalten und zurückhaltend in das Baugebiet einzubinden, soll ein Walmdach errichtet werden, das zudem eine rationale Bauweise ermöglicht. Dachform und Dachneigung begünstigen auch die Absicht des Antragstellers, zeitnah zur Fertigstellung des Gebäudes ein solarenergetisches Konzept zu realisieren. Dieses sieht auf der Südfläche des Daches eine Solar- und Fotovoltaikanlage von mind. 57,5 m<sup>2</sup> vor, welche zur Energie- und Warmwassergewinnung dienen soll.

Vom Ausschuss wurde das Vorhaben auf Grund der ideenreichen Gestaltung und Konzeption einhellig begrüßt.

#### **Beschluss:**

Gegen eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 „Buschkamp“ hinsichtlich der Dachform und Dachneigung bestehen keine Bedenken. Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

## **10 Verschiedenes**

---

### **10.1 Dorfentwicklungskonzepte für die Ortsteile Wadersloh und Liesborn**

---

Der Heimatverein Wadersloh e.V. ist mit Schreiben vom 28.08.2005, das der Einladung als Anlage beigefügt war, mit der Bitte an die Gemeinde herangetreten, die Arbeiten zur Entwicklung der „Leitlinie zur Ortsentwicklung Wadersloh“ auf der Grundlage der bisherigen Ergebnisse fortzuführen und einen entsprechenden Planungsauftrag zur Erarbeitung des Maßnahmenkataloges in Auftrag zu geben. Weitere Einzelheiten können dem Schreiben des Heimatvereins entnommen werden.

Bei den seinerzeitigen Beratungen über die Vergabe der Folgeaufträge an das Büro Wolters zur Erstellung der jeweiligen Maßnahmenteile für die Ortsteile Wadersloh und Liesborn waren die dafür vorgesehenen Haushaltsmittel mit einem Sperrvermerk versehen worden (BPA 29, P. 16). In den anschließenden Beratungen (BPA 37, P. 13.3 und BPA 44, P. 18) sind dann die Entscheidungen über die Vergabe der jeweiligen Planungsaufträge zunächst zurückgestellt worden. Nach den im Jahre 2004 überarbeiteten und reduzierten Honorarberechnungen durch das Büro Wolters belaufen sich die Kosten für die abschließenden Maßnahmenteile auf 13.398,00 € für den Ortsteil Wadersloh und 10.718,40 € für den Ortsteil Liesborn.

Über die Angelegenheit sollte zunächst in den Fraktionen und anschließend im Rahmen der Aufstellung des NKF-Haushaltes 2006 beraten werden. Diese Vorgehensweise fand einhellige Zustimmung im Ausschuss.

**Ergebnis:**

Die Angelegenheit wird zunächst in den Fraktionen und anschließend im Rahmen der Aufstellung des NKF-Haushaltes 2006 beraten.

---

**10.2 Sporthalle Mauritz**

SB Luster-Haggeney wies auf verschiedene angeblich vorhandene Mängel in der neuen Sporthalle am Mauritz hin, die im Einzelnen auch in dem so genannten „Mängelbuch“ aufgeführt seien.

**Ergebnis:**

Die Verwaltung wird die Angelegenheit überprüfen.

---

**10.3 Radweg Oelder Straße (BPA 4, P. 5)**

RM Eckey berichtete, dass der Radweg an der Oelder Straße bis auf die Asphaltarbeiten durch den Heimatverein Diestedde inzwischen fertig gestellt wurde. Er bat die Verwaltung darauf hinzuwirken, dass die Asphaltarbeiten in jedem Fall noch in diesem Jahr durchgeführt werden.

**Ergebnis:**

Die Verwaltung wird sich um die Angelegenheit kümmern.

---

**10.4 Radweg an der Glennestraße (BPA 44, P. 20.2)**

Der Kreis Warendorf hat mit Schreiben vom 19.09.2005 mitgeteilt, dass - nach den Ergebnissen der Einplanungsgespräche bei der Bezirksregierung Münster am 30.08.2005 - die vom Kreis Warendorf vorgeschlagene Einplanung des Radwegeteilstücks an der Glennestraße (K 54) für das Jahr 2007 durch die Bezirksregierung auf Grund der starken Programmüberlastung auf unbestimmte Zeit verschoben wurde.

**Ergebnis:**

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

---

Vorsitzender

---

Schriftführer