

## Niederschrift

über die 11. Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses der Gemeinde Wadersloh im Ausschusszimmer (Tel. 950-105) des Rathauses Wadersloh am 22.05.2006

Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 20:38 Uhr

Anwesend:

a) vom Gremium:

Stellv. Vorsitzender:

RM Petertombeck, Paul

Mitglieder:

RM Brune, Walter

RM Eckey, Werner

RM Eilhard-Adams, Maria

Vertr. f. RM Driftmeier

RM Heitvogt, Josef

RM Jungilligens, Alfred

RM Marke, Ferdinand

RM Rühl, Jürgen

RM Weinekötter, Wilhelm-Josef

SB Luster-Haggeney, Rudolf

SB Meyer, Harry

SB Schlieper, Konrad

Bis 18:15 Uhr (P. 1-4),  
zwischenzeitl. abwesend bis 19:18 Uhr

b) von der Verwaltung:

BM Westhagemann, Theo

BG Götde, Heinz-Hermann

Herr Blex, Franz

Herr Suermann, Josef

Herr Hoffmeister, Helmut

bis P. 11 einschl.

c) Gäste:

Herr Nagelmann, Büro Nagelmann u. Tischmann, Rheda-Wiedenbrück

zu P. 3

Herr Bergemann, Büro Nagelmann u. Tischmann, Rheda-Wiedenbrück

zu P. 3

Herr Drees, Büro Drees & Huesmann Planer, Bielefeld

zu P. 3

Frau Vielhaber, Büro Vielhaber Stadtplanung, Arnsberg

zu P. 3

Frau Wolters, Büro Wolters Partner, Coesfeld

zu P. 9 - 15

Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil

1. Begrüßung
7. Einwohnerfragestunde
8. Niederschrift des öffentl. Teils der letzten Sitzung
9. 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh (Bebauungsplanbereiche Nr. 53 "Einzelhandel Lippstädter Straße", Nr. 54 "Wohngebiet ehemalige Kemper-Werke" und Nr. 55 "Kirchhusen") (BPA 9, P. 12)
  - 9.1. Entscheidung über eingegangene Anregungen und Bedenken im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB
    - 9.1.1. Kreis Warendorf
    - 9.1.2. IHK Nord Westfalen
    - 9.1.3. Glockenland-Reisen Simon
  - 9.2. Beschluss über die Änderung einschließlich Begründung
10. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Einzelhandel Lippstädter Straße" (BPA 9, P. 13)
  - 10.1. Entscheidung über eingegangene Anregungen und Bedenken im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB
    - 10.1.1. Kreis Warendorf
    - 10.1.2. Deutsche Telekom AG, T-Com
  - 10.2. Satzungsbeschluss
11. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wohngebiet ehemalige Kemper-Werke“ (BPA 10, P. 14)  
- Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes
12. 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh (Bebauungsplanbereich Nr. 52 „Diestedde West“) (BPA 9, P. 8)  
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
13. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Diestedde West“ (BPA 9, P. 9)  
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
14. Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Herzfelder Straße“
15. Schaffung eines „Bürgerparks“ (Bolzplatzes) in Wadersloh (BPA 9, P. 11)
16. Aufwertung des Ortskernes von Wadersloh (BPA 10, P. 5)

17. Bauanträge/Bauvoranfragen
- 17.1. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 "Gartenstraße" für das Grundstück "Gartenstraße 10"
- 17.2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 "Ehemalige Kleingartenanlage" für das Grundstück "Karl-Arnold-Straße 67"
- 17.3. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbegebiet Diestedder Straße" für das Grundstück "Diestedder Straße 25"
- 17.4. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 "Ehemalige Kleingartenanlage" für das Grundstück "Karl-Arnold-Straße 18"
- 17.5. Gerichtsverfahren zu einem nicht genehmigten Bauvorhaben auf dem Grundstück "Königstraße 45" (BPA 11, P. 9.5 vom 19.12.2000)
- 17.6. Erweiterung des DRK-Heimes durch den DRK-Ortsverein Wadersloh e. V. (BPA 9, P. 2)  
Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 "Abtei Ost"  
Satzungsbeschluss
  
18. Verschiedenes
- 18.1. Grünanlage "Fauler Weg"
- 18.2. Lichtkubus Königstraße
- 18.3. Schulwegeführung Breslauer Straße / Benninghauser Straße
- 18.4. Fußweg Oelder Straße Richtung Diestedder Berg (BPA 10, P. 17.1)
- 18.5. Zustand Grundstück "Wenkerstraße 6"
- 18.6. Fußwegeverbindung Eickenpfehl
- 18.7. Grünfläche Plattenkempenweg
- 18.8. Fußwegeverbindungen im Bereich Kettlerstraße / Papenbreite
- 18.9. Integrierte Gesamtverkehrsplanung (IGVP) des Landes NRW (BPA 9, P. 17)
- 18.10. Festwiese Wadersloh / Fläche Schüngels Kotten
- 18.11. Geschwindigkeitsmessungen im Bereich  
Mühlenfeldstraße/Am Vogelbusch/Kolpingstraße
- 18.12. Nutzung des Tennisgeländes in Liesborn (BPA 9, P. 23.1)

## I. Öffentlicher Teil

### **1 Begrüßung**

---

Zur Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses war unter Bekanntgabe der Tagesordnung ordnungsgemäß eingeladen worden. Der stellvertretende Vorsitzende begrüßte die vorstehend Genannten und stellte die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Aus organisatorischen Gründen wurden zu Beginn der Sitzung zunächst die Tagesordnungspunkte 2 bis 4 des nichtöffentlichen Teils der Sitzung beraten. Anschließend wurden die Beratungen mit dem öffentlichen Teil (ab Tagesordnungspunkt 7) fortgesetzt. Im Anschluss an den öffentlichen Teil wurden die restlichen Punkte des nichtöffentlichen Teils (Tagesordnungspunkte 5 und 6) beraten.

Einwände gegen die Änderung der Reihenfolge der Beratungen wurden nicht erhoben.

Zu den Tagesordnungspunkten 9.1.2 und 9.1.3 leitete RM Marke die Sitzung, da der stellvertretende Vorsitzende an den Beratungen zu diesen Tagesordnungspunkten nicht mitgewirkt hat.

### **7 Einwohnerfragestunde**

---

Fragen wurden nicht gestellt.

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

---

Änderungswünsche wurden nicht vorgetragen.

### **9 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh (Bebauungsplanbereiche Nr. 53 "Einzelhandel Lippstädter Straße", Nr. 54 "Wohngebiet ehemalige Kemper-Werke" und Nr. 55 "Kirchhusen") (BPA 9, P. 12)**

---

#### **9.1 Entscheidung über eingegangene Anregungen und Bedenken im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB**

---

##### **9.1.1 Kreis Warendorf**

---

Der Kreis Warendorf hat mit Schreiben vom 25.04.2006 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Zu dem o.a. Planungsvorhaben werden von mir keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.“

**Hinweise:**

Untere Wasserbehörde:

Es wird der Oberlauf des Gewässers II. Ordnung „Krumme Reck“ überplant. Im Bebauungsplanverfahren ist beidseitig des Gewässers im Uferrandstreifen von mind. 5,00 m Breite festzulegen und mit dem Gewässer in das Eigentum der Gemeinde Wadersloh zu überführen.

Untere Landschaftsbehörde:

Kompensationsmaßnahmen sind in den entsprechenden B-Plänen zu regeln.“

**Beschlussvorschlag:**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchhusen“ wird der Hinweis der Unteren Wasserbehörde beachtet (für die Darstellung im Flächennutzungsplan noch nicht relevant).

Im Rahmen der künftigen Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt die Regelung der möglichen Kompensationsmaßnahmen.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

---

**9.1.2 IHK Nord Westfalen**

---

Die IHK Nord Westfalen hat mit Schreiben vom 21.04.2006 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Zu den Änderungspunkten 1, 2, 4 und 6 werden weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.

Die Änderungen 3 und 5 sehen wir nach wie vor bedenklich.

Mit den Planungen in den Bereichen 3 und 5 sollen Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Damit würden in der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass Wohnbebauung an das südlich bzw. westlich der Änderungsbereiche liegende Omnibusunternehmen heranrückt.

Durch diese Bauleitplanung dürfen keinesfalls Belange des ansässigen Unternehmens beeinträchtigt werden. Vom Betrieb gehen unzweifelhaft durch die entsprechende Betriebsart und die damit verbundene Betriebsführung Emissionen aus. Diese müssen Berücksichtigung finden.

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird ausgeführt, dass die Problematik der gewerblichen Immissionen gutachterlich untersucht worden sei und im Übrigen ausgeführt, dass die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt werden sollen. Mit Schreiben vom 13.02.2006 haben Sie uns das Schallgutachten des Büros Uppenkamp & Partner zugesandt. Dazu nehmen wir in diesem Kontext der FNP-Änderung Stellung.

Wir meinen, dass die gutachterlichen Untersuchungen von unrealistischen Betriebsbedingungen des Busunternehmens Simon ausgehen. Bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen (Punkt 4.2 des Gutachtens, S. 28 ff) sind in der Nachtzeit nur die Zu- und Abfahrt von zwei Bussen und vier Parkvorgängen bzw. Rangiervorgängen in die Ermittlung eingeflossen. Reparaturarbeiten nachts finden demnach weder in der Halle noch außen statt. (s. S. 30)

Die kritisch bemerkten Angaben sind für das konkrete Busunternehmen nicht zutreffend. Derartige Bus-/Reiseunternehmen haben eine umfänglichere Betriebsführung. Bei 18 stationierten Bussen ist es bei der Art des Betriebes selbstverständlich, dass die Zu- und Abfahrten und die Park- und Rangiervorgänge auch nachts durchgeführt werden.

Wir erachten es daher für denkbar, dass das Schallgutachten bei Berücksichtigung der tatsächlichen betrieblichen Aktivitäten zu anderen Ergebnissen kommt und dementsprechend andere Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Es muss aus unserer Sicht davon ausgegangen werden, dass die vorliegenden Planungen nicht zu Beeinträchtigungen des Unternehmens führen dürfen. Um dies sicherzustellen, muss die Immissionsschutzproblematik ggf. überarbeitet werden.

Wir gehen weiterhin davon aus, dass eine denkbare Konfliktbewältigung so sichergestellt werden sollte, dass in der verbindlichen Bauleitplanung der Standort des Gewerbebetriebes mit einer entsprechenden Gewerbegebietsausweisung abzusichern ist.“

Frau Wolters erläuterte, dass die gutachterlichen Untersuchungen auf den seinerzeit vom Betrieb gemachten Angaben zum Unternehmen beruhen. Sollte das Gutachten aufgrund geänderter Grunddaten tatsächlich zu anderen Ergebnissen und Immissionsschutzmaßnahmen führen, hätte das jedoch keine Auswirkungen auf das laufende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes, da die möglichen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen in dem späteren Bebauungsplanverfahren im Einzelnen geprüft werden müssten. Es sei jedoch nach den derzeitigen Erkenntnissen davon auszugehen, dass die Immissionsschutzproblematik im Bebauungsplanverfahren ohne größere Probleme geregelt werden könne.

RM Jungilligens schlug ungeachtet dessen vor, den letzten Satz des Beschlussvorschlages dahingehend zu konkretisieren, dass sicherzustellen sei, dass der Betrieb keine Beeinträchtigungen in seiner derzeitigen Betriebsform hinnehmen muss. Dieser Vorschlag fand einhellige Zustimmung im Ausschuss.

RM Eckey bat um Auskunft, ob zu einem späteren Zeitpunkt Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde geltend gemacht werden könnten, wenn das Unternehmen seine betrieblichen Aktivitäten ausweiten sollte. Frau Wolters führte hierzu aus, dass die angesprochenen Probleme von dem Sachverständigengutachter mit dem Staatlichen Umweltamt und der IHK im Rahmen des späteren Bebauungsplanverfahrens abgestimmt und bis zum Satzungsbeschluss endgültig geklärt werden müssen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Zunächst ist festzustellen, dass aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wadersloh beide Wohnbauflächen („Wohngebiet ehemalige Kemper-Werke“ und „Kirchhusen“) in der im Flächennutzungsplan abgegrenzten Form entwickelt werden.

Die gutachterliche Voruntersuchung hat ergeben, dass die Immissionsproblematik zu lösen ist. Eine ergänzende Stellungnahme des Büros Uppenkamp + Partner vom 04.05.2006 sagt aus, dass die Angaben zur Lärmberechnung im Rahmen der Voruntersuchung im Jahre 2001 durch den Betreiber erfolgten und dass nach derzeitiger Kenntnis keine maßgebliche Entwicklung des Betriebes erfolgte, die die Aussagen in Frage stellt und somit den Belangen des Betriebes durch die im Rahmen der im Bebauungsplan vorzusehenden Schutzmaßnahmen ausreichend Rechnung getragen wird.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine neuen Aspekte, da die weiteren Detailmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanungen „Wohngebiet ehemalige Kemper-Werke“ und „Kirchhusen“ geregelt werden.

Es ist sicherzustellen, dass der Betrieb keine Beeinträchtigungen in seiner derzeitigen Betriebsform hinnehmen muss.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

RM Petertombeck hat an den Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt nicht mitgewirkt.

### **9.1.3 Glockenland-Reisen Simon**

---

Die Fa. Glockenland-Reisen Simon hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„In einem Gespräch zwischen Herrn Schmitz von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen und uns wurde das Schallgutachten des Büros Uppenkamp & Partner erörtert.

Wir meinen, dass die gutachterlichen Untersuchungen von unrealistischen Betriebsbedingungen unseres Busunternehmens ausgehen. Durch diese Bauleitplanung dürfen keinesfalls Belange unseres ansässigen Unternehmens beeinträchtigt werden. Von unserem Betrieb gehen unzweifelhaft durch die entsprechende Betriebsart und die damit verbundene Betriebsführung Emissionen aus. Diese müssen Berücksichtigung finden.

Bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen (Punkt 4.2 des Gutachtens, S. 28 ff) sind in der Nachtzeit nur die Zu- und Abfahrt von zwei Bussen und vier Parkvorgängen bzw. Rangiervorgängen in die Ermittlung eingeflossen. Reparaturarbeiten nachts finden demnach weder in der Halle noch außen statt. (s. S. 30)

Die kritisch bemerkten Angaben sind für unser Busunternehmen nicht zutreffend. Es müsste vielmehr für unser Busunternehmen eine umfangreichere Betriebsführung zugrunde gelegt werden. Bei 18 stationierten Bussen ist es bei der Art unseres Betriebes selbstverständlich, dass die Zu- und Abfahrten und die Park- und Rangiervorgänge auch nachts durchgeführt werden. Auch sind Instandsetzungen inner- und außerhalb geschlossener Räume auch in der Nachtzeit möglich bzw. oft auch nicht vermeidbar.

Wir erachten es daher für denkbar, dass das Schallgutachten bei Berücksichtigung der tatsächlichen betrieblichen Aktivitäten zu anderen Ergebnissen kommt und dementsprechend andere Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Weitere Ausführungen bzw. Gesichtspunkte zu diesem Themenkomplex entnehmen Sie bitte dem Schreiben vom 21.04.2006 des Herrn Schmitz von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, dem wir uns auch sachlich anschließen möchten. Es muss aus unserer Sicht davon ausgegangen werden, dass die vorliegenden Planungen nicht zu Beeinträchtigungen unseres Unternehmens führen dürfen. Um dies sicherzustellen, muss die Immissionsschutzproblematik ggf. überarbeitet werden.“

Zu den weiteren Ausführungen in der Sitzung wird inhaltlich auf die Protokollierung zu dem Tagesordnungspunkt 9.1.2 „IHK Nord Westfalen“ verwiesen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine ergänzende Stellungnahme des Büros Uppenkamp + Partner vom 04.05.2006 sagt aus, dass die Angaben zur Lärmberechnung im Rahmen der Voruntersuchung im Jahre 2001 durch den Betreiber erfolgten und dass nach derzeitiger Kenntnis keine maßgebliche Entwicklung des Betriebes erfolgte, die die Aussagen in Frage stellt und somit den Belangen des Betriebes durch die im Rahmen der im Bebauungsplan vorzusehenden Schutzmaßnahmen ausreichend Rechnung getragen wird.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine neuen Aspekte, da die weiteren Detailmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanungen „Wohngebiet ehemalige Kemper-Werke“ und „Kirchhusen“ geregelt werden. Es ist sicherzustellen, dass der Betrieb keine Beeinträchtigungen in seiner jetzigen Betriebsform hinnehmen muss.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

RM Petertombeck hat an den Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt nicht mitgewirkt.

## **9.2 Beschluss über die Änderung einschließlich Begründung**

---

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh hat in der Zeit vom 28.03.2006 bis 28.04.2006 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlegung benachrichtigt und zu der Änderung gem. § 3 (2) BauGB gehört. Nachdem über die eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken beraten und beschlossen worden ist, kann nunmehr der Änderungsbeschluss gefasst werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung wird beschlossen.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

## **10 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Einzelhandel Lippstädter Straße" (BPA 9, P. 13)**

---

### **10.1 Entscheidung über eingegangene Anregungen und Bedenken im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB**

---

#### **10.1.1 Kreis Warendorf**

---

Der Kreis Warendorf hat mit Schreiben vom 25.04.2006 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Zu dem o.a. Planungsvorhaben werden von mir keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

#### **Hinweise:**

Für das ausgewiesene Gebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min. für eine Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen.

Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenachse zu installieren.

An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

Ist der unter Ziff. 1 genannte Löschwasserbedarf nicht aus öffentlichen Versorgungsleitungen sicherzustellen, so sind entsprechend groß bemessene Wasservorräte anzulegen.“

### **Beschlussvorschlag:**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Einzelhandelsmarktes wird die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

### **10.1.2 Deutsche Telekom AG, T-Com**

---

Die Deutsche Telekom AG, T-Com hat mit Schreiben vom 19.04.2006 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Zum Flächennutzungsplan und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Einzelhandel Lippstädter Straße“ der Gemeinde Wadersloh bestehen seitens der Deutschen Telekom AG keine Einwendungen. Wir die T-Com sind jedoch betroffen. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet an den Grundstücksgrenzen Telekommunikationsanlagen befinden. Die Erweiterungsfläche wird von T-Com mit den erforderlichen Telekommunikationseinrichtungen erschlossen.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Auf dem Gelände sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Mit Bekanntgabe des Erschließungstermins sind Abstimmungsgespräche zur Festlegung der Koordinationstrassen mit anderen Versorgungsträgern erforderlich. Bitte teilen Sie dem Bauherrenbüro des PTI 13 schriftlich oder fernmündlich den weiteren Ablauf oder geplante Besprechungstermine mit.“

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Aufnahme als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da ohnehin die Leitungsverlegung erst im Rahmen der konkreten Realisierung in Absprache mit den Straßenbauarbeiten und den anderen Versorgungsträgern erfolgt.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

### **10.2 Satzungsbeschluss**

---

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 „Einzelhandel Lippstädter Straße“ der Gemeinde Wadersloh hat in der Zeit vom 28.03.2006 bis 28.04.2006 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlegung benachrichtigt. Nachdem über die eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen worden ist, kann nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Einzelhandel Lippstädter Straße der Gemeinde Wadersloh wird hiermit gemäß §§ 2 und 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) – jeweils in den zzt. gültigen Fassungen – als Satzung beschlossen, nachdem der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich Umweltbericht aufgrund des Ratsbeschlusses vom 16.03.2006 in der Zeit vom 28.03.2006 bis 28.04.2006 einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB während der Dienststunden im Zimmer 212 des Rathauses, Liesborner Straße 5, 59329 Wadersloh, öffentlich ausgelegen hat.

Gleichzeitig wird die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

**11      Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54  
          "Wohngebiet ehemalige Kemper-Werke" (BPA 10, P. 14)  
          - Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes**

---

In der letzten Ausschusssitzung war hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung des neuen Baugebietes beschlossen worden, dass die Erschließung über die heute vorhandene Zufahrt erfolgen soll und ein Kreisverkehr aus finanziellen Gründen nicht angelegt wird. Auf der Basis dieser Entscheidung wurde inzwischen ein neuer Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der von Frau Wolters mit den dazugehörigen textlichen und gestalterischen Festsetzungen im Einzelnen erläutert und vorgestellt wurde.

Das Erschließungskonzept wurde an die bekannten Vorgaben des Landesbetriebes Straßenbau angepasst, so dass das neue Baugebiet nunmehr über die bestehende Zufahrt zum ehemaligen Betriebsgelände erschlossen wird. Von der im Norden in das Wohngebiet führenden Straße endet eine ergänzende Stichstraße nach Westen in einem Wendepunkt. Der nach Süden führende Stichweg ist so angeordnet, dass langfristig auch die südlich noch bestehende Gewerbefläche des Busbetriebes ggf. als Wohnbaufläche erschlossen werden kann. Entlang der Bahnlinie soll innerhalb des Grünstreifens mit bestehenden Gehölzen ein Fußweg angelegt werden, der vom Friedhof im Norden an der Ostgrenze des Plangebietes verläuft und am Südrand nach Westen über die Lippstädter Straße in die bestehenden Wohnquartiere führt. Eine mögliche Weiterführung dieses Fußweges in Richtung Osten (zum geplanten Baugebiet „Kirchhusen“) mit einer Querung der Bahnlinie muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kirchhusen“ mit der WLE noch im Einzelnen abgestimmt werden. Nach den Vorgaben des Immissionsschutzgutachtens wird die Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen Stellplatzanlage des SB-Marktes und dem neuen Wohngebiet in einer Höhe von 2,00 m erforderlich. Ob die bisher mit einer Höhe von 3,00 m vorgesehene Lärmschutzwand im südlichen Bereich an der Grenze zu dem bestehenden Busunternehmen weiterhin ausreichend ist, muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch das Büro Uppenkamp + Partner überprüft werden. Die abgeschlossenen Bodenuntersuchungen hinsichtlich möglicher Altlasten im Bebauungsplangebiet lieferten keinen Hinweis auf das Vorhandensein boden- oder grundwassergefährdender Substanzen. Die Entwässerungsplanung sieht vor, dass das Schmutzwasser in die bestehende Kanalisation in der Lippstädter Straße abzuführen ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenwassernetz ortsnah in den Krumme Bach eingeleitet. Für die Regenwasserrückhaltung ist außerhalb des Plangebietes östlich der Bahnlinie ein Regenrückhaltebecken auf einer gemeindeeigenen Fläche im zukünftigen Baugebiet „Kirchhusen“ vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept für das neue Baugebiet zeigt ein Angebot an Einzel- und Doppelhäusern mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 400 bis 500 m<sup>2</sup>. Am östlichen Plangebietsrand entstehen aufgrund des notwendigen Abstandes zur Bahnlinie tiefere Grundstücke, dafür sind aber schmalere Doppelhauseinheiten möglich. Insgesamt beträgt das Angebot im Plangebiet max. 30 neue Baugrundstücke, d. h. je nach Grundstücksgröße und Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Doppelhauseinheiten max. 45 Wohneinheiten. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten begrenzt, wobei die Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte hierbei 400 m<sup>2</sup> betragen muss. Für das neue Wohnquartier wird „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt, um den privaten Realisierungsvorstellungen der Bauwilligen weitgehend Rechnung zu tragen. Die max. Firsthöhe wird auf 9,50 m und die max. Traufhöhe auf 4,00 m begrenzt, um das dörfliche Bild einer eingeschossigen Bauweise zu sichern. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist – bei einer festgesetzten Dachneigung von 38 – 43° - bis zu dreiviertel der Grundfläche zulässig.

Auf Nachfrage von RM Eckey bestätigte Frau Wolters, dass eine fußläufige Verbindungsmöglichkeit aus dem Baugebiet zum angrenzenden SB-Markt gegeben sei.

Herr Blex trug den Wunsch des Vorhabenträgers vor, parallel zur Bürgerbeteiligung jetzt bereits auch die vorgezogene Behördenbeteiligung durchzuführen. Die Ausschussmitglieder sahen keine Bedenken, diesem Wunsch zu entsprechen.

**Beschluss:**

Dem Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt. Auf dieser Basis ist die Bürgerbeteiligung sowie die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

**12      20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh  
(Bebauungsplanbereich Nr. 52 "Diestedde West") (BPA 9, P. 8)  
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

---

Zu der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Diestedde West“ die Bürgerbeteiligung am 11.05.2006 im Bürgerhaus Diestedde durchgeführt. Bis zum 26.05.2006 besteht für die Bürger noch die Möglichkeit, sich zu der Planung zu äußern bzw. weitere Planungswünsche vorzutragen. Sofern sich aus der Bürgerbeteiligung keine gravierenden Planänderungen ergeben, kann nunmehr die vorgezogene Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Frau Wolters berichtete über die Ergebnisse in der Bürgerbeteiligung. Sie wies darauf hin, dass keine gravierenden Änderungsvorschläge vorgetragen wurden, so dass das Verfahren mit der vorgezogenen Beteiligung der Behörden weitergeführt werden könne.

Auf Nachfrage von RM Jungilligens, ob der ausgewiesene Kinderspielplatz gleich im 1. Bauabschnitt mit angelegt würde, teilte Frau Wolters mit, dass der Spielplatz möglicherweise erst in einem 2. Bauabschnitt erstellt würde, jedoch bei Bedarf die Möglichkeit bestehe, zunächst ein freies Grundstück aus dem 1. Bauabschnitt vorsorglich für den Spielplatz zurückzuhalten. Konkret geplant sei jedoch die Anlegung des Spielplatzes auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche.

RM Eckey bat um Auskunft, ob sichergestellt sei, dass der im Plangebiet liegende landwirtschaftliche Betrieb seine derzeit noch betriebene Schweinemasthaltung mit der Realisierung des Baugebietes auch tatsächlich aufgebe. In der Sitzung konnte seitens der Verwaltung hierzu keine verbindliche Aussage gemacht werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Mit dem Eigentümer des Grundstückes „Berkenweg 6“ wurde seitens der Verwaltung vereinbart, dass dieser seine Schweinemasthaltung mit der Realisierung des neuen Baugebietes aufgibt.

**Beschluss:**

Nachdem die Bürgerbeteiligung erfolgt ist, kann jetzt die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

---

**13      Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Diestedde West" (BPA 9, P. 9)  
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

---

Der in den bisherigen BPA-Beratungen abgestimmte Bebauungsplanentwurf wurde bei der Bürgerbeteiligung am 11.05.2006 im Bürgerhaus Diestedde den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt. Bis zum 26.05.2006 besteht für die Bürger noch die Möglichkeit, sich zu der Planung zu äußern bzw. weitere Planungswünsche vorzutragen. Sofern sich aus der Bürgerbeteiligung keine gravierenden Planänderungen ergeben, kann nunmehr die vorgezogene Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Nachdem die Bürgerbeteiligung erfolgt ist, kann jetzt die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

---

**14      Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 49 "Herzfelder Straße"**

---

Im Jahre 2001 war das seinerzeit eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Herzfelder Straße“ nicht weitergeführt worden, nachdem in der vorgezogenen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB u. a. vom Staatlichen Umweltamt und der Landwirtschaftskammer immissionsschutzrechtliche Bedenken vorgetragen wurden. Auch ein damals in Auftrag gegebenes Immissionsgutachten des Büros Uppenkamp + Partner konnte die gegebenen Beeinträchtigungen des Plangebietes durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe nicht entkräften.

Inzwischen wurden seitens der Verwaltung konkrete Anstrengungen unternommen, um das Baugebiet doch noch realisieren zu können.

BM Westhagemann berichtete über die Hintergründe der derzeitigen Überlegungen, das seinerzeit unterbrochene Bebauungsplanverfahren ggf. wieder aufleben zu lassen und weiterzuführen. Hinsichtlich der Immissionsschutzproblematik können jetzt neue Berechnungsgrundlagen angewendet werden, die die Chancen für das Baugebiet „Herzfelder Straße“ verbessert haben. Inzwischen liegt der Verwaltung ein ergänzendes Gutachten vor, nach deren Ergebnissen eine Realisierung des geplanten neuen Baugebietes nahezu vollständig möglich ist, wenn der Ist-Zustand der landwirtschaftlichen Immissionen beibehalten wird. In weiteren Gesprächen muss jetzt noch geklärt werden, inwieweit die Problematik des gegebenen Erweiterungsanspruches für die beiden landwirtschaftlichen Betriebe südwestlich des Plangebietes gelöst werden kann. Um die Verhandlungen mit den beiden Betriebsinhabern beschleunigen zu können, sollten jetzt weitere Überlegungen zur Fortführung des Verfahrens angestellt werden. In Gesprächen – u. a. auch mit der Landwirtschaftskammer, den Landwirten und dem Staatlichen Umweltamt – soll die geänderte Ausgangslage neu diskutiert werden, so dass dann im Rahmen der Abwägung eine Realisierung des Baugebietes möglich erscheint.

Auf Nachfrage von RM Jungillgens teilte der Bürgermeister mit, dass die tatsächliche Betriebssituation der beiden landwirtschaftlichen Betriebe sich im Vergleich zu der damaligen Situation nicht geändert habe.

**Beschluss:**

Die vorgestellten Überlegungen des Bürgermeisters zur möglichen Realisierung des Baugebietes „Herzfelder Straße“ werden begrüßt und unterstützt. Die Verwaltung wird beauftragt, das seinerzeit unterbrochene Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

---

**15 Schaffung eines "Bürgerparks" (Bolzplatzes) in Wadersloh (BPA 9, P. 11)**

---

Die von BM Westhagemann in der Bau-, Planungs- und Strukturausschusssitzung am 16.02.2006 vorgetragene Idee, den Bereich der ehemaligen Vorbehaltstrasse zum Bau einer Umgehungsstraße sowie der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke zwischen der Von-Galen-Straße und dem Gewerbegebiet-Ost als eine großzügige Grünanlage mit Spiel-, Sport- und Erholungseinrichtungen anzulegen, ist seinerzeit durch den Ausschuss positiv aufgenommen worden.

Im Rahmen der weiteren konzeptionellen Betrachtung dieser Angelegenheit hat sich herauskristallisiert, dass sich eine Gestaltung dieser Freifläche zunächst einmal grundsätzlich ohne Bauleitplanverfahren und auch ohne spezielle Baugenehmigung realisieren lässt. Der südliche Teil des angedachten Bereiches wird zurzeit gärtneremäßig genutzt. Diese privilegierte Nutzungsform sollte an der Stelle zunächst weiterhin aufrechterhalten werden, da hierdurch die Erweiterung des Gartenbaubetriebes als auch die Errichtung eines Gartenmarktes möglich wäre. Dieser Bereich genießt zudem eine hohe gewerbliche Standortgunst mit direkter Anbindung an die L 586. Ausgehend von diesem Gedanken verblieben für eine „Grünplanung“ die weiter nördlich gelegenen Flächen des angesprochenen Bereiches. Zuwegungsmöglichkeiten für die zukünftige Nutzung ergeben sich zunächst einmal grundsätzlich aus dem Bereich Meerweg, Mauritz, Von-Galen-Straße und Bentelerstraße. Die Ausgestaltung dieser Flächen könnte durch Nutzungen wie z. B. Grillplatz, Bolzplatz, Spielplatz, parkähnliche Anlagen oder auch naturnah gestaltete Bereiche belegt werden. Auch weitere Nutzungswünsche sollten offen diskutiert werden. Für die nächsten Entscheidungen in dieser Hinsicht ist es sicherlich sinnvoll, zunächst einmal weitere Ideen zusammenzutragen. Aus diesem Grunde schlägt die Verwaltung vor, zunächst eine Informationsveranstaltung für die Bürgerschaft durchzuführen. Hierdurch würden weitere Ideen und Wünsche gesammelt bzw. initiiert. Diese dort gesammelten Gedanken könnten dann in die weitere konzeptionelle Beratung einfließen.

Da die Gemeinde nur Eigentümer einer kleineren Fläche in diesem Bereich ist, sollte das Vorhaben bis hierhin auch nur als ein „Sammeln von Ideen und Gedanken“ betrachtet werden.

RM Eilhard-Adams sprach sich dafür aus, vor einer möglichen Bürgerversammlung die Angelegenheit zunächst in den Fraktionen zu beraten.

SB H. Meyer hielt es nicht für sinnvoll, eine Information der Bürger ohne konkrete Zielvorgaben seitens der Gemeinde vorzunehmen. Die erarbeiteten Ergebnisse des Zukunftsforums Wadersloh sollten bei den weiteren Überlegungen zu Hilfe gezogen und berücksichtigt werden.

RM Weinekötter warf die Frage auf, ob durch neue Abwägungsgesichtspunkte dieser Bereich ggf. doch als Wohnbaufläche genutzt werden könnte. Frau Wolters entgegnete hierzu, dass dies aufgrund der klaren Vorgaben des bestehenden Immissionsschutzgutachtens nicht möglich sei. Allenfalls wäre hier eine Ausweitung der östlichen gelegenen Gewerbebetriebe für die Ausübung von nicht störendem Gewerbe möglich, was jedoch von den Betrieben bisher nicht gewünscht wurde.

RM Petertombeck erkundigte sich bezüglich der möglichen Anlage eines Bolzplatzes nach den Eigentumsverhältnissen in diesem Bereich. BM Westhagemann teilte hierzu mit, dass die Gemeinde bisher nur Eigentümerin einer kleineren Fläche sei. Frau Wolters wies ergänzend darauf hin, dass mit einem Bolzplatz gewisse Abstände zur Wohnbebauung eingehalten werden müssen.

RM Eckey machte deutlich, dass vor einer Bürgerversammlung mit den einzelnen Grundstückseigentümern in diesem Bereich Kontakt seitens der Gemeinde aufgenommen werden sollte.

Im Anschluss an die Beratungen schlug RM Petertombeck zusammenfassend vor, die Angelegenheit zunächst in den Fraktionen zu beraten und der Niederschrift einen Übersichtsplan mit den gekennzeichneten gemeindlichen Grundstücken beizufügen. Der Ausschuss schloss sich diesem Vorschlag an und fasste folgenden

**Beschluss:**

Die Angelegenheit wird zunächst zur Beratung an die Fraktionen verwiesen. Die Verwaltung wird beauftragt, Kontakt zu den einzelnen Grundstückseigentümern in diesem Bereich aufzunehmen.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

Ein Übersichtsplan mit den gekennzeichneten gemeindlichen Grundstücken ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

---

**16 Aufwertung des Ortskernes von Wadersloh (BPA 10, P. 5)**

---

In der letzten Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses wurde diese Thematik unter dem Tagesordnungspunkt „Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Mühlenfeldstraße/Dreischenhoff/Wenkerstraße“ behandelt. Die Entwicklung der Einzelhandelssituation im Bereich der Mühlenfeldstraße konnte aufgrund der Beratungen (vgl. hierzu entsprechenden Tagesordnungspunkt im nicht öffentlichen Teil) eigenständig behandelt werden. Für die verbleibenden Konzeptgedanken in Bezug auf den Bereich Mühlenfeldstraße, Wenkerstraße bis hin zum Kirchplatz sollte zur besseren thematischen Abgrenzung die im Tagesordnungspunkt genannte neue „Überschrift“ verwendet werden.

Die Thematik soll sich, wie in der Vergangenheit bereits dargelegt, mit einer Verbesserung der Situation in der Ortsmitte von Wadersloh befassen. Gestalterische und funktionale Aspekte wären zunächst Ausgangsbasis für diese Diskussion. Im Rahmen des „Zukunftsforums Wadersloh“ sind bereits Ansätze in dieser Hinsicht behandelt worden. Die damalige Vorgehensweise, die Anlieger und Bürger über so genannte „Werkstattgespräche“ in die Entwicklung zukünftiger Planungsgedanken einzubeziehen, sollte wieder aufgegriffen werden. In einer ersten Informationsveranstaltung wären die interessierten Bürger über die angedachten Ziele zur Ortsmittegestaltung zu informieren und ggf. die Bereitschaft zur Mitarbeit bei „Werkstattgesprächen“ bzw. Arbeitsgruppen abzufragen. Erstes Ziel sollte dabei sein, Arbeitsgruppen aus interessierten Bürgern und ihren Sprechern zu jeweils speziellen Bereichen zu bilden. Themen für solche Arbeitsgruppen könnten beispielsweise sein: Ortsbild und Architektur, Handel und Dienstleistung, Verkehr und Parken u. a.. Sofern möglich, sollten sich die zukünftigen Sprecher solcher Arbeitsgruppen zu einer Lenkungsgruppe zusammenschließen, die die Koordination und die Absprachen der Gruppen untereinander herstellt.

Eine räumliche Abgrenzung sollte nicht vorgegeben werden, obwohl man sich anfänglich schon an dem bisher angesprochenen räumlichen Bereich orientieren sollte.

BM Westhagemann erläuterte eingehend seine Ideen und Überlegungen zur gewünschten Aufwertung des Ortskernes von Wadersloh und die damit verbundene weitere Vorgehensweise. Er machte deutlich, dass es in einem ersten Schritt nicht darum gehe, detailliert in die Thematik einzusteigen, sondern vielmehr den interessierten Bürgern zunächst allgemeine Planungsinformationen an die Hand zu geben. Mit der Informationsveranstaltung könne somit eine erste Diskussion angeregt werden, die dann als Grundlage für weitere Gespräche und Verhandlungen mit den betreffenden Eigentümern konkretisiert und weitergeführt werden sollte. Nach diesem Einstieg hätte dann jeder Bürger die Möglichkeit, sich bei der Gemeinde zu melden und Wünsche und Anregungen vorzutragen.

In der anschließenden Diskussion wurde von den Ausschussmitgliedern eine abgewandelte Vorgehensweise vorgeschlagen. Nach Ansicht des Ausschusses sollten seitens der Verwaltung zunächst die direkt betroffenen Eigentümer informiert werden. Mit den dann vorliegenden Abfrageergebnissen sollte danach zunächst eine erneute Beratung im Ausschuss erfolgen. Im Anschluss daran könnte dann – ggf. mit konkretisierten Zielvorgaben seitens der Verwaltung – die breite Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung über die Planungsüberlegungen informiert werden. In der Diskussion wurde auch deutlich gemacht, dass konkretere Planungen und Zielvorgaben notwendig seien. Dabei sollte auch bedacht werden, dass der Verwaltungsaufwand zur Bewältigung dieser vielfältigen Aufgabenstellung überschaubar bleiben sollte. Zudem sollten die bereits vorliegenden Ergebnisse aus dem Zukunftsforum Wadersloh mit in die Überlegungen einbezogen werden, wie es z.B. im Ortsteil Diestedde geschehen sei.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, zunächst mit den direkt betroffenen Anliegern Kontakt aufzunehmen und mit diesen Eigentümern entsprechende Vorgespräche zu führen. Mit den dann vorliegenden Ergebnissen wird über die Angelegenheit im Ausschuss neu beraten. Anschließend kann die Bevölkerung in einer Bürgerversammlung über den Planungsstand informiert werden.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen bei 1 Enthaltung.

## 17 Bauanträge/Bauvoranfragen

---

### 17.1 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 "Gartenstraße" für das Grundstück "Gartenstraße 10"

---

Der Eigentümer des Grundstückes „Gartenstraße 10“ möchte die baufällige alte Garage auf seinem Grundstück abbrechen und am gleichen Standort eine neue Garage mit einem Satteldach von 45° errichten. Der Garagenstandort liegt außerhalb der überbaubaren Fläche des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gartenstraße“, das Gebäude wurde jedoch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als Bestand mit in den Plan aufgenommen. Da der Grundstückszuschnitt nach Angaben des Antragstellers keinen anderen Standort zulässt, bittet er um Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes – auch hinsichtlich der Unterschreitung der Dachneigung um 3° (festgesetzt lt. Bebauungsplan sind hier 48 – 50°). Mit dem Garagengebäude wird zum östlich gelegenen Fußweg ein Abstand von 1,00 m eingehalten. Gegen das Vorhaben wurden keine Bedenken erhoben.

#### **Beschluss:**

Gegen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gartenstraße“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze und der Unterschreitung der Dachneigung mit der Garage werden keine Bedenken erhoben. Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

### 17.2 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 "Ehemalige Kleingartenanlage" für das Grundstück "Karl-Arnold-Straße 67"

---

Der Eigentümer des Grundstückes „Karl-Arnold-Straße 67“ hat einen Bauantrag zur Errichtung eines Carports eingereicht. Mit dem Carport wird die südliche Baugrenze um 2,00 m überschritten, zum Nachbarn jedoch ein Abstand von 1,00 m eingehalten. Der Antragsteller bittet um eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da der Grundstückszuschnitt und die in der Verkehrsfläche ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze mit Baumbestand einen anderen Standort nicht zulassen. Gegen das Vorhaben wurden keine Bedenken erhoben.

#### **Beschluss:**

Gegen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Ehemalige Kleingartenanlage“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze mit dem Carport werden keine Bedenken erhoben. Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

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

**17.3 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33  
"Gewerbegebiet Diestedder Straße" für das Grundstück  
"Diestedder Straße 25"**

---

Der Eigentümer des Grundstückes „Diestedder Straße 25“ beantragt die Nutzungsänderung eines Gewächshauses (18,00 m x 6,00 m) in ein Lager für landwirtschaftliche Geräte und Brennholz, da das Gewächshaus in seiner ursprünglichen Funktion nicht mehr benötigt wird. Das Grundstück wurde seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Diestedder Straße“ mit überplant und dieser Bereich als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Für die jetzt beantragte Nutzungsänderung ist somit eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Gegen das Vorhaben wurden keine Bedenken erhoben.

**Beschluss:**

Gegen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Diestedder Straße“ hinsichtlich der Streichung der Festsetzung „private Grünfläche“ für den Teilbereich des ehemaligen Gewächshauses werden keine Bedenken erhoben. Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen bei 1 Enthaltung.

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

**17.4 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45  
"Ehemalige Kleingartenanlage" für das Grundstück  
"Karl-Arnold-Straße 18"**

---

Die Eigentümer des Grundstückes „Karl-Arnold-Straße 18“ möchten ein Carport (3,12 x 5,50 m) an der nördlichen Grenze zum Nachbargrundstück errichten und beantragen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Ehemalige Kleingartenanlage“, da das Vorhaben die nördliche Baugrenze überschreitet. Der Grundstückszuschnitt und die räumliche Anordnung des bestehenden Wohnhauses lassen nach Angaben der Antragsteller einen anderen Standort nicht zu. Der Nachbar hat seine Zustimmung zu dem Vorhaben signalisiert. Da der Bebauungsplan in diesem Bereich einen Wechsel der Firstrichtung vorsieht und demzufolge die überbaubaren Flächen unterbrochen wurden, bestehen gegen die beantragte Befreiung keine Bedenken.

**Beschluss:**

Gegen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Ehemalige Kleingartenanlage“ hinsichtlich der Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit dem Carport werden keine Bedenken erhoben. Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

### **17.5 Gerichtsverfahren zu einem nicht genehmigten Bauvorhaben auf dem Grundstück "Königstraße 45" (BPA 11, P. 9.5 vom 19.12.2000)**

---

Im Jahre 1996 wurde durch den Kreis Warendorf ein ordnungsbehördliches Verfahren gegen den Eigentümer des Grundstückes „Königstraße 45“ eingeleitet, da dieser an der Grundstücksgrenze zur Grünanlage „Fauler Weg“ ein großes Gartenhaus ohne Baugenehmigung errichtet hat. Nachdem der Eigentümer im Jahre 2000 die seinerzeitige Klage auf Anraten des Gerichts zurückgezogen hatte, hat er zwischenzeitlich wiederum Klage gegen die Versagung der Genehmigung einer verkleinerten Version beim Verwaltungsgericht Münster eingereicht. Nach einem Anhörungstermin und einer jetzt vorgenommenen Ortsbesichtigung prüft der Kreis Warendorf als Beklagter derzeit, ob als Kompromisslösung eine nachträgliche Baugenehmigung – verbunden mit einem Teilrückbau des Vorhabens – erteilt werden kann. Der Kreis hat jedoch signalisiert, dass er dem Vorhaben – trotz des Teilrückbaues - weiterhin ablehnend gegenüberstehe und die weitere Vorgehensweise von dem dann zu fällenden Gerichtsurteil abhängig machen wolle. Der BPA hat in seiner Sitzung am 19.12.2000 seinerzeit dem Vorhaben aus grundsätzlichen Erwägungen nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen weiterhin nicht erteilt.

Herr Blex machte deutlich, dass die Gemeinde sich der Entscheidung des Kreises Warendorf als Baugenehmigungsbehörde anschließen sollte, um ein einheitliches und rechtssicheres Vorgehen sicherzustellen. Der Kreis wird seine Rechtsprüfung in den nächsten Tagen abschließen. Dann wäre eine gemeindliche Entscheidung erforderlich. Er regte deshalb an, dass ein Beschluss gefasst werden sollte, der die Verwaltung beauftragt, das Einvernehmen zu dem Vorhaben in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf entweder zu erteilen bzw. zu versagen.

RM Eckey sprach sich ebenso wie RM Weinekötter gegen einen derartigen Vorratsbeschluss aus. Der Ausschuss sollte in seiner nächsten Sitzung über die Angelegenheit beraten und erst dann - nachdem der Kreis Warendorf seine endgültige Entscheidung mitgeteilt hat – eine Entscheidung treffen.

#### **Beschluss:**

Nachdem der Kreis Warendorf der Gemeinde seine endgültige Entscheidung mitgeteilt hat, wird über das Vorhaben im Ausschuss erneut beraten und beschlossen.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen bei 1 Enthaltung.

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

### **17.6 Erweiterung des DRK-Heimes durch den DRK-Ortsverein Wadersloh e. V. (BPA 9, P. 2) Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 "Abtei Ost" Satzungsbeschluss**

---

In der 9. Sitzung des BPA am 16.02.2006 war der vom DRK beantragten Errichtung einer neuen Fahrzeughalle auf dem Grundstück „Im Klostergarten 24“ einhellig zugestimmt worden. In dem Baugenehmigungsverfahren wurde dem DRK vom Kreis Warendorf jedoch mitgeteilt, dass eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, da für den Standort des Vorhabens im Bebauungsplan Nr. 13 „Abtei Ost“ keine überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Daraufhin ist das DRK - Ortsverein Wadersloh e.V. - mit Schreiben vom 08.05.2006 mit der dringenden Bitte an die Gemeinde Wadersloh herangetreten, das DRK zu unterstützen. Als Lösung könnte sich anbieten, diesen Grundstücksbereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen, um auf diesem Wege eine Genehmigungsfähigkeit für das Vorhaben zu gewährleisten.

Das DRK weist darauf hin, dass der Standort Liesborn zur Unterbringung von Katastrophenfahrzeugen dringend darauf angewiesen sei, für adäquate Unterstellmöglichkeiten zu sorgen. Vor allem wegen der kostspieligen Bestückung der Fahrzeuge sei eine geschlossene Unterkunft erforderlich. Sollte keine baldige Lösung gefunden werden, wird der DRK-Kreisverband die dem DRK für Liesborn zur Verfügung gestellten Katastrophenschutzfahrzeuge wieder abziehen. Um die Einsatzbereitschaft des Zuges Liesborn auch mittel- und langfristig sichern zu können, besteht nach Aussage des DRK dringender Handlungsbedarf.

Herr Blex teilte mit, dass die einzige Möglichkeit, das DRK und den Schützenverein Liesborn in dieser Hinsicht ganz kurzfristig zu unterstützen, eigentlich nur durch die Herausnahme des angesprochenen Grundstücksbereiches aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegeben sei. Für die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sei ein entsprechender Änderungsbeschluss des Rates erforderlich, der in der Sitzung am 22.06.2006 gefasst werden könnte. Die bisher im Bebauungsplan für diese Grundstücksteilfläche getroffene Festsetzung „Öffentliche Grünfläche und Parkplatz“ entspricht nicht der tatsächlich vorhandenen Nutzung. Auf diesem Grundstück stehen ein DRK-Heim und ein Schützenheim, die trotz der Festsetzung im Bebauungsplan vom Kreis in früheren Zeiten genehmigt wurden. Da kein Erfordernis und keine reelle Grundlage für die Beibehaltung der Bebauungsplan-Festsetzungen bestehen, könnte diese Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden. Es handelt sich um ein Grundstück im Eigentum der Gemeinde, so dass keine weiteren privaten Belange erkennbar betroffen sind. Öffentliche Belange sind ebenfalls nicht berührt, da es sich um bestehende und zu erhaltende Nutzungen handelt, die jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Herr Blex sprach auch die Frage einer möglichen Beteiligung des DRK an den entstehenden Verfahrenskosten an. Vergleichbare Fälle, in denen Vereine in der Gemeinde sich an den Kosten eines Bebauungsplanverfahrens beteiligt hätten, seien jedoch nicht bekannt.

Auf Nachfrage von RM Petertombeck teilte die Verwaltung an, dass in diesem Verfahren lediglich die Veröffentlichungskosten in der Tageszeitung „Die Glocke“ in Höhe von ca. 200,00 € anfallen würden.

RM Eckey gab zu bedenken, dass – ungeachtet der aktuell gegebenen Notwendigkeit für das Verfahren - hier ein Präzedenzfall geschaffen werden könnte, auf den sich andere Vereine zukünftig berufen könnten. BM Westhagemann entgegnete hierzu, dass mit diesem aktuellen Fall kein Präzedenzfall entstehen würde, da - bedingt durch die inzwischen geänderte Rechtsauffassung des Kreises Warendorf - lediglich die erforderliche rechtliche Grundlage zur Erteilung einer Baugenehmigung geschaffen werde.

SB H. Meyer sah ebenfalls kein Problem, der aufgezeigten Vorgehensweise zuzustimmen, da es sich bei dem DRK um einen Verein handle, der im Sinne des Katastrophenschutzes tätig sei und eine notwendige Daseinsvorsorge gewährleiste.

Abschließend erläuterte Herr Blex, dass für die notwendige Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Beschluss des Rates erforderlich sei. Dieser könnte in der Sitzung des Rates am 22.06.2006 (nach vorheriger Beratung im Hauptausschuss in der Sitzung am 07.06.2006) gefasst werden. Dieser Vorgehensweise stimmte der Ausschuss einhellig zu und fasste folgenden

**Beschlussvorschlag:**

Die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 „Abtei Ost“ wird hiermit gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.21994 (GV NW S. 666) – jeweils in den zzt. gültigen Fassungen – als Satzung beschlossen. Die Reduzierung betrifft eine Teilfläche des gemeindlichen Grundstückes Gemarkung Wadersloh, Flur 110, Flurstück 491, nördlich der Straße „Im Klostergarten“.

**Begründung:**

Die bisher im Bebauungsplan für diese Grundstücksteilfläche getroffene Festsetzung „Öffentliche Grünfläche und Parkplatz“ entspricht nicht der tatsächlich vorhandenen Nutzung. Auf diesem Grundstück stehen ein DRK-Heim und ein Schützenheim, die baurechtlich genehmigt wurden. Da kein Erfordernis und keine reelle Grundlage für die Beibehaltung der Bebauungsplan-Festsetzungen bestehen, wird diese Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Es handelt sich um ein Grundstück im Eigentum der Gemeinde, so dass keine weiteren privaten Belange betroffen sind. Öffentliche Belange sind ebenfalls nicht berührt, da es sich um bestehende und zu erhaltende Nutzungen handelt, die jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

---

**18      Verschiedenes**

---

**18.1      Grünanlage "Fauer Weg"**

RM Rühl wies auf den schlechten Zustand der Wege in der Grünanlage „Fauler Weg“ hin. Er bat die Verwaltung insbesondere um eine Verbesserung der Entwässerung. Herr Suermann wies darauf hin, dass die Situation bekannt sei und bis zum Liesborner Schützenfest entsprechende Arbeiten vom Bauhof durchgeführt werden sollen.

**Ergebnis:**

Die Arbeiten werden entsprechend ausgeführt.

---

**18.2      Lichtkubus Königstraße**

RM Brune wies darauf hin, dass die Beleuchtung im Lichtkubus auf der Grünfläche vor dem Altenheim CURANUM defekt sei.

**Ergebnis:**

Die Verwaltung wird die Angelegenheit überprüfen.

### **18.3 Schulwegeführung Breslauer Straße / Benninghauser Straße**

---

RM Rühl erläuterte, dass die Schulkinder von der Breslauer Straße heute nicht direkt auf den gegenüberliegenden Gehweg der Herzfelder Straße Richtung „Am Hesekamp“ und Grundschule fahren können. Er schlägt eine Absenkung des Hochbordes direkt gegenüber der Breslauer Straße vor, um eine bessere Orientierung zum Überqueren der Straße zu geben.

**Ergebnis:**

Die Verwaltung wird die Angelegenheit überprüfen.

### **18.4 Fußweg Oelder Straße Richtung Diestedder Berg (BPA 10, P. 17.1)**

---

RM Eckey fragte nach dem Stand der Grundstücksverhandlungen zur Anlegung des Weges.

**Ergebnis:**

Seitens der Verwaltung werden nähere Ausführungen über die Niederschrift gegeben.

**Anmerkung der Verwaltung:**

Die Grundstücksverhandlungen dauern zzt. noch an. Eine definitive Antwort des Grundstückseigentümers liegt der Verwaltung bisher noch nicht vor.

### **18.5 Zustand Grundstück "Wenkerstraße 6"**

---

SB Luster-Haggeney wies darauf hin, dass zzt. wieder viel Unrat – u. a. viele Kühlgeräte – auf dem Grundstück „Wenkerstraße 6“ abgelagert sei. BM Westhagemann teilte hierzu mit, dass diese Angelegenheit seitens der Verwaltung verfolgt werde. Vor einigen Wochen sei bereits der damals herumliegende Müll auf Kosten des Verursachers beseitigt worden.

**Ergebnis:**

Die Verwaltung wird sich um die Angelegenheit kümmern.

### **18.6 Fußwegeverbindung Eickenpfahl**

---

RM Petertombeck wies auf den schlechten Zustand des Rundweges südlich des „Eickenpfahl“ und des Verbindungsweges nördlich des „Eickenpfahl“ hin.

**Ergebnis:**

Die Verwaltung wird die Wege entsprechend ausbessern.

## **18.7 Grünfläche Plattenkempenweg**

---

RM Petertombeck bemängelte, dass vom gemeindlichen Bauhof im Randbereich der Eichenreihe in der Grünfläche Boden in der vorhandenen Senke eingebracht worden sei, obwohl die Senke vor Jahren zum Schutz der Eichen freigelegt worden sei.

### **Ergebnis:**

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

### **Anmerkung der Verwaltung:**

Vor einigen Jahren musste die äußere südliche Eiche aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden. Da im Bereich des verbliebenen Baumstumpfes ein Mähen der Grünfläche nur sehr eingeschränkt möglich war, wurde diese Fläche mit vorhandenem Boden angefüllt. Ein Anfüllen im Bereich der nächstgelegenen Eiche ist nicht erfolgt.

## **18.8 Fußwegeverbindungen im Bereich Kettlerstraße / Papenbreite**

---

RM Eckey bat um bessere Unterhaltung der wassergebundenen Fußwege im Bereich der Straßen „Kettlerstraße“ und „Papenbreite“.

### **Ergebnis:**

Die Verwaltung wird die Wege entsprechend unterhalten.

## **18.9 Integrierte Gesamtverkehrsplanung (IGVP) des Landes NRW (BPA 9, P. 17)**

---

Entsprechend dem Beschluss des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses vom 16.02.2006 hat die Verwaltung den Regionalrat des Regierungsbezirks Münster mit der Bitte angeschrieben, die Position der Diestedder Umgehungsstraßen in der Integrierten Gesamtverkehrsplanung des Landes NRW zu tauschen. Es sollte die aus gemeindlicher Sicht wichtigere „Südumgehung Diestedde“ auf die Position 15 vorgezogen werden und die „Westumgehung Diestedde“ von der Position 15 auf die Position 37 gesetzt werden.

Mit Schreiben vom 29.03.2006 teilt der Regionalrat des Regierungsbezirks Münster mit, dass ein Tausch nach fachlichen Kriterien nicht zu begründen sei. Die Einordnung der Umgehungsstraßen basiert auf den Untersuchungsergebnissen der IGVP NRW. Die hier ermittelten Nutzen-Kosten-Quotienten (NKQ) für die „Westumgehung Diestedde“ (NKQ = 4,415) und für die „Südumgehung Diestedde“ (NKQ = -0,269) sind unterschiedlich. Nach Einschätzung des Regionalrates hat der Versuch diesen Antrag der Gemeinde Wadersloh beim Land NRW durchzusetzen wenig Aussicht auf Erfolg. Viel mehr könnte ein „negatives Votum“ der Gemeinde zur „Westumgehung Diestedde“ die Chancen einer Einstufung in die Stufe 1 verringern, ohne dass für die „Südumgehung Diestedde“ eine bessere Einstufung erreicht wird.

Da der Regionalrat bereits in der Sondersitzung am 31.01.2006 sein Votum zum Verkehrsinfrastrukturbedarfsplan abgegeben hat, könnte der Antrag der Gemeinde Wadersloh nur noch auf Landesebene im zuständigen Bau- und Verkehrsausschuss beraten werden.

**Ergebnis:**

Auf Grund der negativen Einschätzung des Regionalrates wird auf eine weitere Verfolgung des gemeindlichen Antrages verzichtet.

---

**18.10 Festwiese Wadersloh / Fläche Schüngels Kotten**

---

Im Zuge von Drainagearbeiten auf der Festwiese Wadersloh ist vor ca. 18 Jahren der Aushubboden hinter der nördlichen Hecke abgelagert worden. Dieser mit Straßenbauresten versetzte Boden sollte im Zuge der Anfüllarbeiten beim Neubau des Rathauses verwendet werden. Nach dem auf Stock setzen der Hecke im vergangenen Winter ist der unschöne Erdhaufen für alle sichtbar.

Bei der diesjährigen Wadersloher Gewerbeschau kann die Fläche der Kirchengemeinde Wadersloh im Bereich des neuen Ärztehauses nicht mehr genutzt werden. Der Gewerbeverein möchte die gemeindliche Fläche zusätzlich für die Gewerbeschau nutzen. Hierzu ist es erforderlich, den Erdhügel abzufahren oder im vorhandenen Gelände einzuebnen. Da das Gelände insgesamt tiefer liegt, ist es möglich, den Aushubboden im gesamten Geländebereich großflächig einzuebnen. Um eine multifunktionale Nutzung bereits in diesem Herbst zu gewährleisten, soll die Fläche mit Schotterrasen befestigt werden. Nach dem gültigen Bebauungsplan ist diese Fläche insgesamt für die Anlage eines Heimathauses (Schüngels Kotten) vorgesehen. Trotz dieser Oberflächenarbeiten ist die Nutzung des Geländes auf Dauer für den eigentlichen Zweck uneingeschränkt möglich.

**Ergebnis:**

Das gemeindliche Grundstück wird wie vorgestellt umgestaltet.

---

**18.11 Geschwindigkeitsmessungen im Bereich Mühlenfeldstraße/Am Vogelbusch/Kolpingstraße**

---

Auf Grund eines Antrages aus dem politischen Bereich hat die Verwaltung die angeregten Messungen mit dem Anzeigengerät veranlasst.

Die graphischen Auswertungen der Messungen wurden den Ausschussmitgliedern in Kopie zur Kenntnisnahme ausgehändigt.

**Ergebnis:**

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

**18.12 Nutzung des Tennisgeländes in Liesborn (BPA 9, P. 23.1)**

---

Wie bereits bekannt beabsichtigt der Tennisverein Liesborn, die beiden Plätze im östlichen Bereich des Tennisgeländes aufzugeben. Wegen einer künftigen weiteren Nutzung der Plätze wurde am 23.03.2006 der Sportverein Liesborn von der Verwaltung angeschrieben. Eine Antwort des SV Liesborn steht bis heute aus.

**Ergebnis:**

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

---

stellv. Vorsitzender

---

Schriftführer