

## Niederschrift

über die 27. Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses der Gemeinde Wadersloh im Ausschusszimmer (Tel. 950-105) des Rathauses Wadersloh am 29.09.2008

Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:39 Uhr

Anwesend:

a) vom Gremium:

Vorsitzender:

RM Driftmeier, Josef

Mitglieder:

RM Blessau, Gerhard

Vertr. f. RM Rühl

RM Brune, Walter

RM Eckey, Werner

RM Heitvogt, Josef

RM Jungilligens, Alfred

RM Marke, Ferdinand

RM Petertombeck, Paul

RM Weinekötter, Wilhelm-Josef

SB Luster-Haggeney, Rudolf

SB Meyer, Harry

b) von der Verwaltung:

BM Westhagemann, Theo

Herr Blex, Franz

Herr Suermann, Josef

Frau Sudkamp, Beate

c) Gäste:

Herr Felschen, Büro SOWA, Lippstadt zu P. 4 und 5

Es fehlte:

Mitglieder:

SB Schlieper, Konrad

Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil

1. Begrüßung
2. Einwohnerfragestunde
3. Niederschrift des öffentl. Teils der letzten Sitzung
4. Fortschreibung Abwasserbeseitigungskonzept
5. Entwässerungsplanung Centraliapark Wadersloh II. BA
6. Änderung der Satzung über die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der Grundstücke in der Gemeinde Wadersloh - Vorgartensatzung (BPA 26, P. 10 und HA 25, P. 4)
7. Bauanträge/Bauvoranfragen
  - 7.1. Antrag auf Abweichung von der festgesetzten Dachneigung im Baugebiet "Herzfelder Straße"
  - 7.2. Errichtung eines Abstellgebäudes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich Kantstraße
  - 7.3. Erweiterung eines Gebäudes im Bereich Mauritz  
- Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Dachform
  - 7.4. Vorgartenzaun Eickhoff
  - 7.5. Errichtung einer Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche im Gebiet "Am Hesekamp"
8. Verschiedenes
  - 8.1. Zuwendungsbescheid Langenberger Straße (FB 2)
  - 8.2. Gewerbegebiet Centraliapark (FB 2)
  - 8.3. Benninghauser Straße (BF 2)
  - 8.4. Sportplatzentwässerung Wadersloh (FB 1)
  - 8.5. Sportplatz Diestedde (FB 1)
  - 8.6. Winkelstraße/Stromberger Straße (FB 2)
  - 8.7. Haltestelle Hauptschule (FB 1)
  - 8.8. Blaue Grotte/Hölzerne Straße (FB 3)
  - 8.9. Kastanie im Kostergarten (FB 2)
  - 8.10. Klosterförserei (FB 2)

## I. Öffentlicher Teil

### **1 Begrüßung**

---

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

### **2 Einwohnerfragestunde**

---

Fragen wurden nicht gestellt.

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

---

Änderungswünsche wurden nicht vorgetragen.

### **4 Fortschreibung Abwasserbeseitigungskonzept**

---

Für die Erfüllung der Aufgaben zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung haben die Gemeinden die notwendigen Abwasseranlagen in angemessenen Zeiträumen zu planen, zu errichten, zu erweitern und den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik anzupassen. Der Stand der öffentlichen Abwasserbeseitigung im Gemeindegebiet sowie die zeitliche Abfolge und die geschätzten Kosten der zur Erfüllung der Abwasserbeseitigungspflicht notwendigen Baumaßnahmen der Gemeinde sind im Abwasserbeseitigungskonzept darzustellen. Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist der oberen Wasserbehörde vorzulegen. Die Gemeinde Wadersloh erstellt seit dem Jahr 1987 ein Abwasserbeseitigungskonzept. Das Abwasserbeseitigungskonzept umfasst einen Zeitraum von fünf Jahren und ist bisher dreimal fortgeschrieben worden. Die vierte Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes ist für den Zeitraum bis 2011 zu erstellen.

Herr Felschen stellte in der Ausschuss-Sitzung den Entwurf der vierten Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes anhand eines Power-Point-Vortrages vor. Die Präsentation ist dieser Niederschrift als Anlage beigefügt. Die veranschlagten Kosten für Jahre 2006 bis 2011 betragen 5 Millionen Euro.

Im Anschluss an den Vortrag erkundigte sich RM Petertombeck nach den Abwasserverhältnissen in der Ostkampstraße in Liesborn. Herr Felschen führte aus, dass bei hohen Regenwasserständen die Bewohner teilweise Rückstau in den Kellern hätten. Für die Gemeinde sei ausschlaggebend, dass der Wasserspiegel bei Oberkante Straße liegen müsse. Erst wenn dieser höher sei, sei die Gemeinde für geflutete Keller zuständig. Teilweise würden auch die Rückstausicherungen in den Kellern fehlen.

Auf die Frage von RM Weinekötter nach dem Verhältnis der Kosten der Inspektionen zur Sanierung erklärte Herr Felschen, dass man in Wadersloh ein intaktes Kanalsystem habe und daher mehr Untersuchungsaufwand betreiben müsse, um Fehler im System zu finden. In den nächsten 15 Jahren sind alle Kanäle neu zu untersuchen.

**Beschlussvorschlag:**

Der vierten Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes wird wie vorgestellt zugestimmt.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

Der Power-Point-Vortrag ist dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.

---

**5 Entwässerungsplanung Centraliapark Wadersloh II. BA**

---

In der Ausschusssitzung wurde die Entwässerungsplanung für den II. Bauabschnitt des Centraliapark Wadersloh von Herrn Felschen vorgestellt. Im I. Bauabschnitt wird zzt. die Trennkanalisation mit Schmutzwasser- und Regenwasserkanal gebaut, wobei zunächst auf den Bau des Regenrückhaltebeckens verzichtet werden kann und das Regenwasser in einen kleinen Vorfluter geleitet wird. Im II. Bauabschnitt muss dann das geplante Regenrückhaltebecken gebaut werden. Die geplanten Baukosten liegen bei 537.000,00 €

RM Weinekötter erkundigte sich, ob aufgrund der neuen Abwassersatzung und der Trennung von Schmutz- und Regenwasser weniger Wasser eingeleitet würde und man evtl. auf den Bau eines Beckens verzichten könne. Herr Felschen entgegnete, dass auch genau der umgekehrte Fall eintreten kann, dass mehr Wasser anfällt. Die neuen Zahlen werden aber bei den Berechnungen berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

Der vorgestellten Entwässerungsplanung wird zugestimmt.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

---

**6 Änderung der Satzung über die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der Grundstücke in der Gemeinde Wadersloh - Vorgartensatzung (BPA 26, P. 10 und HA 25, P. 4)**

---

In der letzten Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses wurde aus konkretem Anlass über eine Änderung der Vorgartensatzung beraten. Nach dem Verweis an die Fraktionen wurde die Verwaltung in der Hauptausschusssitzung vom 28.08.2008 beauftragt, weitere Orientierungshilfen zur Regelung besonderer Härtefälle zu erarbeiten.

Die bisherigen Beratungen haben gezeigt, dass es äußerst schwierig sein wird, einen Härtefall konkret im Vorhinein zu beschreiben. Auch die seinerzeit im Ausschuss angedachten Möglichkeiten zur Übernahme von Abweichungsfestsetzungen aus der nordrhein-westfälischen Bauordnung helfen hier nicht weiter, denn die dortigen Aussagen würden sinngemäß lauten: „unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen und Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen“ oder „wenn durch das Vorhaben nachbarliche Interessen nicht stärker oder nur unwesentlich stärker beeinträchtigt werden“ oder „wenn sie der Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Wasser oder Energie dienen“. Der letztgenannte Eckpunkt könnte als Ausnahmetatbestand dienen, man muss sich allerdings fragen, warum ein derartiges Vorhaben dann ausgerechnet in den letzten drei bis fünf Metern eines Vorgartens verwirklicht werden soll.

Härtefälle beziehen sich also immer auf einen konkreten Einzelfall und würden bei allgemeiner Übernahme in eine Satzung einen ganz bestimmten Zweck dieser Satzung aufheben. Als Härtefälle könnten beispielsweise gelten:

- a) Lärmschutz
  - b) Sichtschutz
  - c) bessere Ausnutzung des Grundstückes
  - d) finanzielle Vorteile des Antragstellers
- u. v. m. ...

Diese Aufzählung verdeutlicht, dass eine Konkretisierung zwecks Allgemeingültigkeit wohl kaum möglich sein wird. Wie hoch muss der Lärmschutz einer Wand sein? Muss dies durch ein Gutachten im Vorhinein nachgewiesen werden? Ab wann ist ein Anblick unzumutbar, sodass ein Sichtschutz geschaffen werden muss? Müssen gewisse Vorhaben, die nach Satzung unzulässig wären, tatsächlich im äußersten Vorgartenbereich untergebracht werden? Ab wann ist die finanzielle Schmerzgrenze eines Antragstellers erreicht, um eine Ausnahme von der Satzung zuzulassen?

Die Fragen zeigen, dass für jeden Ausnahmefall eine individuelle Abwägung erforderlich sein wird. Soweit vom Ausschuss also eine Satzungsänderung befürwortet wird, um Ausnahmen zu ermöglichen, würde sich nach verwaltungsseitiger Ansicht nach wie vor nur eine allgemein gehaltene Öffnungsklausel dafür eignen (siehe Beschlussvorschlag zur letzten BPA-Sitzung). Ggf. wären in diesem neu zu schaffenden Paragraphen die Härtefallbereiche aufzulisten, wie z. B. Lärmbelästigung, Sichtschutz, finanzielle Unzumutbarkeit, Umweltschutzgründe oder ähnliche.

Seitens der Fraktionen wurde die Auffassung vertreten, die Satzung dahingehend zu ändern, dass Abweichungen von den Absätzen (1) bis (4) im Einzelfall möglich sein müssten. RM Jungilligens erinnerte daran, in welchem Auftrag man sein Mandat im Ausschuss wahrnehme und es daher möglich sein müsse, die Satzung zu ändern.

RM Petertombeck hielt weiterhin daran fest, dass die Satzung bestehen bleiben müsse. Es sei schwer, Härtefälle zu formulieren und er sei dagegen, eine Satzung aufgrund eines Zurufes eines Einzelnen zu ändern.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Satzung der Gemeinde Wadersloh über die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der Grundstücke in der Gemeinde Wadersloh (Vorgartensatzung) wird im § 3 um einen zusätzlichen Absatz Nr. 5 wie folgt ergänzt:

- (5) Einer Abweichung von den Absätzen (1) bis (4) kann im Einzelfall zugestimmt werden, sofern für den Antragsteller ansonsten eine besondere Härte entstehen würde. Anträge auf Abweichung sind schriftlich zu begründen. Über jeden Abweichungsantrag ist entsprechend der Zuständigkeit einzeln zu entscheiden.

**Abstimmergebnis:** mehrheitlich angenommen mit einem Verhältnis von 08:03:00 (J:N:E)  
Stimmen.

## **7 Bauanträge/Bauvoranfragen**

---

### **7.1 Antrag auf Abweichung von der festgesetzten Dachneigung im Baugebiet "Herzfelder Straße"**

---

Seitens der Verwaltung wurde der Antrag kurz vorgestellt. Die Antragsteller weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan Nr. 49 „Herzfelder Straße“ durch viele Festsetzungen sehr eng gestrickt. Es wurde ein Entwurf erstellt, der aufgrund des Grundrisszuschnitts im Obergeschoss eine höhere Dachneigung in Höhe von 46 Grad erfordert. Durch die geringere Dachneigung (38 – 42 Grad) würde der Grundriss im Obergeschoss nicht mehr funktionieren.

Nach kurzer Diskussion erging folgender

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Abweichung von der festgesetzten Dachneigung (38 - 42 Grad) auf 46 Grad wird zugestimmt.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

### **7.2 Errichtung eines Abstellgebäudes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich Kantstraße**

---

Der Grundstückseigentümer beantragt die Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplanes, um ein Abstellgebäude außerhalb der überbaubaren Fläche errichten zu können. Nach kurzer Diskussion erging folgender

**Beschluss:**

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bauplanungsplanes Nr. 15 „West I“ zur Errichtung eines Abstellgebäudes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Kantstraße wird zugestimmt.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

Vorsitzender Driftmeier regte an, die Gesamtsituation einmal im Bereich der Kantstraße zu fotografieren, um auch im Bezug auf die seinerzeit errichtete Mauer eine Vorher-Nachher-Darstellung zu bekommen. Die Angelegenheit wird im nächsten BPA vorgestellt.

### **7.3 Erweiterung eines Gebäudes im Bereich Mauritz - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Dachform**

---

Die Eigentümer beantragen die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Dachneigung. Anhand eines Planes wurde die Situation dargestellt. Es handelt sich dabei um ein Gebiet, in dem ein Anbau an das Regallager errichtet werden soll. Es handelt sich dabei um einen Anbau an das Regallager. In diesem Bereich sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 30 – 35 Grad vorgesehen. Die Erweiterung wird über zwei angrenzende Bebauungsplanfestsetzungen errichtet. Aus produktionstechnischen Gründen muss die Erweiterung des Gebäudes die gleiche lichte Hallenhöhe haben wie die bestehende Halle. Um ein gestalterisch einheitliches Gesamtbild

der Produktionsstätte zu erhalten, wird die Erweiterung farblich angepasst und die bestehende Attikahöhe des angrenzenden Gebäudes übernommen. Eine Ausführung des Daches mit einer Dachneigung von 30 – 35 Grad ist aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen nicht vertretbar (gewerbliches Gebäude).

Nach kurzer Diskussion erging folgender

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Dachneigung für den Anbau eines Regallagers wird zugestimmt.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

#### **7.4 Vorgartenzaun Eickhoff**

---

Bereits in der letzten BPA-Sitzung am 11.08.2008 wurde dieses Thema erörtert. Die Angelegenheit wurde in die Fraktionen verwiesen.

RM Eckey erklärte, dass es notwendig sei, in diesem Fall einzuschreiten.

RM Weinekötter schlug vor, auf den Eigentümer einzuwirken, damit der Zaun mit Grün bepflanzt wird. Vorsitzender Driftmeier wies noch einmal darauf hin, dass auch die Pflasterung bis an die Straße reiche. Auch dies wäre nicht im Sinne der Vorgartensatzung.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird mit dem Eigentümer des Grundstückes am Eickhoff bezüglich des Vorgartenzaunes Kontakt aufnehmen, um evtl. eine Abstimmung zu erreichen.

**Abstimmergebnis:** einstimmig angenommen.

#### **7.5 Errichtung einer Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche im Gebiet "Am Hesekamp"**

---

Seitens der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass der Kreis Warendorf der Errichtung einer Einfriedung (Betonzaun) zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht zugestimmt hat.

**Ergebnis:**

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

## **8 Verschiedenes**

---

### **8.1 Zuwendungsbescheid Langenberger Straße (FB 2)**

---

BM Westhagemann teilte mit, dass mit Schreiben vom 12.09.2008 der Zuwendungsbescheid für die Umgestaltung der Langenberger Straße mit Kreisverkehrsplatz, Querungshilfe und Gehwegen an die Gemeinde Wadersloh ergangen ist. Die vorgesehene Zuwendung in Höhe von 235.200,00 € wird nicht in einer Summe, sondern verteilt über fünf Jahre ausgezahlt.

Haushaltsjahr 2008	17.600,00 €
Haushaltsjahr 2009	5.900,00 €
Haushaltsjahr 2010	46.800,00 €
Haushaltsjahr 2011	35.100,00 €
Haushaltsjahr 2012	129.800,00 €

BM Westhagemann wies darauf hin, dass eine Änderung des vorstehenden Bewilligungsrahmens möglich sei und Mittel vielleicht früher abgerufen werden können. Es solle in jedem Fall im Jahre 2009 mit der Maßnahme begonnen werden.

**Ergebnis:**

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

### **8.2 Gewerbegebiet Centraliapark (FB 2)**

---

Seitens der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Centraliapark nach Genehmigung der F-Planänderung durch die Bezirksregierung Münster nach Veröffentlichung bestandskräftig ist.

**Ergebnis:**

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

### **8.3 Benninghauser Straße (BF 2)**

---

RM Brune erkundigte sich nach dem Ausbau der Benninghauser Straße. Diese sei in den letzten Wochen instand gesetzt worden. Die Ausführung sei aber nicht befriedigend. Seitens der Verwaltung wurde erklärt, dass man froh sei, dass diese Maßnahme überhaupt durchgeführt worden sei.

**Ergebnis:**

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.



#### **8.4 Sportplatzentwässerung Wadersloh (FB 1)**

---

SB Luster-Haggeney bemerkte, dass auf dem Sportplatz in Wadersloh die Drainage nachgesehen werden müsste. Diese solle in Absprache mit den Verantwortlichen des Sportvereines geschehen. Des Weiteren sei ein Zaun defekt, der runtergetreten sei. Auch dieser müsse nachgesehen werden.

Vorsitzender Driftmeier ergänzte, dass auch das Eingangstor zum Sportplatzgelände nicht in Ordnung sei. Die Seiten seien ebenfalls runtergetreten und die Zäune seien nicht mehr heile. Das Tor stelle auch die Visitenkarte des Vereins dar und solle instand gesetzt werden.

**Ergebnis:**

Die Gemeindeverwaltung wird die erforderlichen Arbeiten in Auftrag gegeben.

#### **8.5 Sportplatz Diestedde (FB 1)**

---

RM Weinekötter regte an, auf der Ostseite des Sportplatzes ebenfalls die Drainage kontrollieren zu lassen.

**Ergebnis:**

Die Gemeindeverwaltung wird die erforderlichen Arbeiten in Auftrag gegeben.

#### **8.6 Winkelstraße/Stromberger Straße (FB 2)**

---

Vorsitzender Driftmeier erklärte, dass auf dem kleinen Park der Gemeinde Bänke stünden, die in einem schlechten Zustand sind. Der Park dient auch als Treffpunkt von Jugendlichen, die nicht immer den Mülleimer benutzen würden und somit ein unordentliches Bild entstehe.

**Ergebnis:**

Die Verwaltung wird verstärkt darauf achten, dass der Park in einem ordentlichen Zustand bleibt.

#### **8.7 Haltestelle Hauptschule (FB 1)**

---

Vorsitzender Driftmeier wies darauf hin, dass zwei Scheiben an der Haltestelle fehlen.

**Ergebnis:**

Die Verwaltung wird die zwei Scheiben ersetzen lassen.

### **8.8 Blaue Grotte/Hölzerne Straße (FB 3)**

---

RM Eckey berichtete, dass an beiden Plätzen Jugendliche aufgegriffen worden seien. Deren Personalien sind aufgenommen worden. Sollte seitens der Gemeinde Bedarf bestehen, konnten diese Personalien weitergegeben werden, um mit den Jugendlichen Kontakt aufzunehmen.

**Ergebnis:**

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

### **8.9 Kastanie im Kostergarten (FB 2)**

---

RM Petertombeck berichtete, dass im Sommer eine 35 cm starke Kastanie im Kostergarten umgefallen sei. Er bittet darum, dass die weiteren Kastanien überprüft werden, damit keine Gefahr für Spaziergänger besteht. Die Kastanie solle ersetzt werden.

**Ergebnis:**

Die Verwaltung wird veranlassen, dass eine Ersatzbepflanzung vorgenommen wird und die vorhandenen Kastanien werden überprüft.

### **8.10 Klosterförserei (FB 2)**

---

SB Luster-Haggeney erkundigte sich nach dem Stand der Dinge, ob bereits ein Bauantrag gestellt worden wäre. Er habe das Gefühl, dass in der Angelegenheit auf Zeit gespielt würde. Das Objekt solle auch zum Verkauf stehen. BM Westhagemann erläuterte, dass der Eigentümer bislang keine Baugenehmigung gehabt hätte, da er denkmalrechtliche Voraussetzungen nicht erbracht habe. Dieses sei aber zwischenzeitlich geklärt worden und eine Baugenehmigung liegt vor.

**Ergebnis:**

Die Verwaltung wird die Sache weiterhin verfolgen.

---

Vorsitzender  
Josef Driftmeier

---

Schriftführerin  
Beate Sudkamp