

Niederschrift

über die 12. Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses der Gemeinde Wadersloh im Ausschusszimmer des Rathauses Wadersloh am 05.04.2011

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:30 Uhr

Anwesend:

a) vom Gremium:

Vorsitzender:

RM Driftmeier, Josef

Mitglieder:

RM Brune, Walter

RM Luster-Haggeney, Rudolf

RM Petertombeck, Paul

RM Rühl, Jürgen

RM Sadlau, Verena

Vertr. f. RM Spiegel, Ruth, bis 19:10 Uhr, P. 9

RM Schlieper, Konrad

RM Scholz, Gerhard

RM Weinekötter, Wilhelm-Josef

RM Winkelhorst, Rudolf

SB Altbäumer, Andreas

SB Claßen, Sven

SB Steigüber, Axel

b) von der Verwaltung:

BM Thegelkamp, Christian

Herr Morfeld, Norbert

Herr Blex, Franz

Herr Suermann, Josef

Herr Hoffmeister, Helmut

c) Gäste:

Herr Dr. Köckler, Dirk, Geschäftsführer RHL eG zu P. 4

Herr Plümpe, Paul, Raiffeisen Hellweg Lippe eG zu P. 4

Frau Wolters, Büro Wolters Partner, Coesfeld zu P. 5 u. 6

Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil

1. Begrüßung
2. Einwohnerfragestunde
3. Niederschrift des öffentl. Teils der letzten Sitzung
4. Aktuelles Bauvorhaben der Raiffeisen Hellweg Lippe eG an der Bahnhofstraße in Wadersloh
5. Änderung von Bebauungsplänen hinsichtlich ordnungsrechtlicher Zweigeschossigkeit
6. Anträge auf Änderung von Bebauungsplänen
 - 6.1. Bebauungsplan Nr. 49 "Herzfelder Straße" - Berliner Straße 7
 - 6.2. Bebauungsplan Nr. 49 "Herzfelder Straße" - Berliner Straße 38
 - 6.3. Bebauungsplan Nr. 52 "Diestedde West" - Flur 221 Flurstück 540
 - 6.4. Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Ost"
7. Sanierung Gehweg Bahnhofstraße
8. Bauanträge/Bauvoranfragen
Neubau einer Garage an der Winkelstraße durch das Deutsche Rote Kreuz
9. Verschiedenes
 - 9.1. Einzelhandelsbereich Dreischenhoff
 - 9.2. Abfallsituation an der Winkelstraße (BPA 11, P. 12.1)
 - 9.3. Schotterbeschichtung an der Liesborner Straße (BPA 11, P. 9.5)
 - 9.4. Linde am Bahnhof in Liesborn (BPA 11, P. 9.6)
 - 9.5. Straßenbaumaßnahmen des Kreises Warendorf (BPA 10, P. 13.3)
 - 9.6. Straßenschäden auf der Königstraße (L 848)
 - 9.7. Ampelanlage in Liesborn
 - 9.8. Parken vor der Katholischen Kirche im Ortsteil Wadersloh
 - 9.9. Brücke Mühlenfeldstraße
 - 9.10. Vorstellung von Frau Dr. Dengler

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, die Zuhörer sowie Frau Husmann von der Tageszeitung „Die Glocke“ 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 Aktuelles Bauvorhaben der Raiffeisen Hellweg Lippe eG an der Bahnhofstraße in Wadersloh

Der Vorsitzende begrüßte zu diesem Punkt den Geschäftsführer der RHL, Herrn Dr. Dirk Köckler, und den Vorstandsvorsitzenden der RHL, Herrn Paul Plümpe. Herr Dr. Köckler bedankte sich für die Einladung zu dieser Sitzung und stellte anschließend die geplanten Bauvorhaben vor.

Herr Dr. Köckler wies einleitend darauf hin, dass in Kürze mit der Erteilung der Baugenehmigung gerechnet werden könne, da lt. Aussage des Kreises Warendorf inzwischen alle Vorgaben erfüllt seien und somit die Genehmigungsreife erreicht sei. Die Abbrucharbeiten seien inzwischen abgeschlossen, hierzu stehe nur noch die genaue Analyse der durchgeführten Bodenproben aus. Das vorhandene Bürogebäude werde auch zukünftig für die Verwaltung genutzt und auch das Mietwohngebäude an der Einmündung Bahnhofstraße/Liesborner Straße bleibe in der derzeitigen Nutzung zunächst bestehen. Zukünftig könne dort bei Bedarf eine Tankstelle eingerichtet werden. Ein positiver Vorbescheid zu einer gestellten Bauvoranfrage liege bereits vor, diese Option sei jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorrangig. Nach der bereits erfolgten und sinnvollen Verlagerung des Agrargeschäftes an die Dieselstraße werde jetzt zunächst der Umbau des Raiffeisenmarktes und der Neubau des Penny-Marktes durchgeführt. Mit den aktuellen Bauvorhaben, für die eine Bauzeit von ca. 5 Monaten kalkuliert werde, sei durch die RHL ein Generalunternehmer beauftragt worden. Sobald die Genehmigung in schriftlicher Form vorliege, werde mit der Vergabe und anschließend mit den Bauarbeiten begonnen.

Der Raiffeisen-Markt, in dessen Gebäude zukünftig ein Bäckerei- und ein Metzgerunternehmen ihren Betrieb aufnehmen würden, werde in das derzeitige Penny-Gebäude umziehen. Auf der jetzigen Abbruchfläche entstehe der neue Penny-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m². Zusätzlich werde das jetzige Lager des Penny-Marktes noch abgebrochen. Die Eingänge der beiden Märkte lägen sich zukünftig gegenüber und die Parksituation werde entsprechend angepasst. Insgesamt werde mit insgesamt 123 Stellplätzen ausreichend Parkraum für alle Unternehmen geschaffen.

Auf Nachfrage von RM Driftmeier erläuterte Herr Dr. Köckler, dass es zukünftig insgesamt 4 verschiedene Zu- und Abfahrten zu dem Betriebsgelände gebe. Der Anlieferbereich zum Penny-Markt, der von Norden aus erfolge, werde eingehaust. Ein entsprechend geprüfetes Schallschutzgutachten liege hierfür vor. Die äußere Gestaltung des neuen Penny-Marktes werde sich den bestehenden Gebäuden anpassen. Hierzu verwies er auf das nahezu identische RHL-Vorhaben in Lippetal-Herzfeld, das er anhand einer Luftbildaufnahme verdeutlichte.

Auf Nachfrage von RM Petertombeck wies Herr Dr. Köckler darauf hin, dass die Bäckerei und die Metzgerei nicht in den neuen Raiffeisen-Markt mit integriert werden. Das separate Gebäude werde einen separaten Eingang zum Süden erhalten. Bezüglich der Ansiedlung eines Metzgers würden derzeit entsprechende Verhandlungen geführt.

BM Thegelkamp erkundigte sich nach dem voraussichtlichen Fertigstellungstermin. Herr Dr. Köckler teilte hierzu mit, dass er von einem Baubeginn im Juni ausgehe und die Bauvorhaben voraussichtlich im November 2011 fertiggestellt sein könnten. Auf ergänzende Nachfrage von RM Brune wies Herr Dr. Köckler darauf hin, dass der Penny-Markt innerhalb der Bauzeit voraussichtlich für 4 - 6 Wochen geschlossen werde.

BM Thegelkamp sprach Herrn Dr. Köckler und der RHL den Dank der Gemeinde für die getätigten Investitionen an diesem exponierten Standort in der Ortsmitte aus, womit eine weitere Aufwertung des Ortskerns verbunden sei.

Herr Dr. Köckler sprach abschließend die RHL-Standorte in den Ortsteilen Liesborn und Diestedde an, die bei entsprechendem Interesse verkauft werden könnten. Er würde sich sehr über Ideen und eine entsprechende Unterstützung durch die Politik und Verwaltung für eine mögliche Nachfolgenutzung der Grundstücke freuen.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Ein Übersichtsplan sowie zwei Luftbildaufnahmen der RHL-Standorte in Wadersloh und Lippetal sind der Niederschrift als Anlage 1 beigelegt.

5 Änderung von Bebauungsplänen hinsichtlich ordnungsrechtlicher Zweigeschossigkeit

Mit Datum vom 09.11.2010 hat der BPA hinsichtlich einer Anfrage zu einer zweigeschossigen Baumöglichkeit die Verwaltung beauftragt, für die gemeindlichen Bebauungsplanbereiche mit den jeweiligen Planungsbüros sachgerechte Änderungsvorschläge im Hinblick auf eine mögliche „Lockerung“ der Festsetzungen zu erarbeiten. Das Planungsbüro Wolters & Partner hat sich mit der möglichen Änderung von Bebauungsplänen hinsichtlich einer bauordnungsrechtlichen Zweigeschossigkeit intensiv beschäftigt. Grundsätzlich hält das Planungsbüro eine solche Möglichkeit in Einzelbereichen von noch nicht verkauften Grundstücken der bestehenden Bebauungspläne für möglich. In einem Planungsgespräch am 04.04.2011 wurden weitere Details mit dem Planungsbüro beraten.

Der Vorsitzende begrüßte zu diesem und den nachfolgenden Tagesordnungspunkten 6.1 – 6.4 Frau Wolters vom Planungsbüro Wolters & Partner. Anhand einer Powerpoint-Präsentation erläuterte Frau Wolters zunächst in allgemeiner Form die Voraussetzungen, das notwendige Beteiligungsverfahren sowie die wesentlichen Inhalte eines vereinfachten Bebauungsplan-Änderungsverfahrens, das in der Gemeinde seit längerer Zeit nicht mehr durchgeführt worden sei. Anschließend erläuterte sie die Möglichkeiten zur bauordnungsrechtlichen Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise zunächst allgemein und dann an den konkreten Beispielen für die Baugebiete „Herzfelder Straße“, „Diestedde West“, „Kirchhusen“ sowie „Buschkamp I“ und „Buschkamp II“. Bis auf das bebaute Baugebiet „Buschkamp II“ sei in allen anderen Bebauungsplänen grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, für bestimmte „Cluster“ (zusammengefasste Bereiche) eine Zweigeschossigkeit festzulegen. Dies müsste jedoch im Einzelfall näher geprüft werden. Sinnvoll sei eine Änderung von Bebauungsplänen jedoch nur, wenn eine entsprechende Nachfrage nach einer zweigeschossigen Bauweise gegeben sei. Die entsprechenden Folien der Präsentation sind der Niederschrift als Anlagen beigefügt.

RM Schlieper hielt es für sinnvoll, bei der Zulassung einer zweigeschossigen Bauweise die festgelegten First- und Traufhöhen unverändert zu belassen. Frau Wolters bestätigte dies mit dem Hinweis, dass damit auch den Nachbarinteressen weitestgehend Rechnung getragen werde.

Auf Nachfrage von RM Driftmeier wies Frau Wolters auf die Möglichkeit hin, mehrere in Gruppen zusammengefasste „zweigeschossige“ Grundstücke nicht sofort zu veräußern, um zunächst die Nachfrage abwarten zu können. RM Petertombeck sah die „Bevorratung“ von Grundstücken aufgrund der in der Vergangenheit gemachten Erfahrungen als problematisch an.

RM Winkelhorst hielt im östlichen Randbereich des Baugebietes „Herzfelder Straße“ die Festlegung einer generellen Zweigeschossigkeit für sinnvoll, da in der angrenzenden Rote-Erde-Siedlung bereits eine durchgängig zweigeschossige Bauweise vorhanden sei. Er erkundigte sich danach, ob in einem Cluster verschiedene Festsetzungen getroffen werden könnten. Frau Wolters teilte hierzu mit, dass dies grundsätzlich möglich sei, jedoch bei allen Festlegungen der Vertrauensschutz der Nachbarn berücksichtigt werden müsse. Entscheidend sei, ob ein Nachbar beim Kauf eines Grundstückes wisse, wie angrenzend gebaut werden dürfe. In Einzelfällen könne einem Grundstückseigentümer auch die Möglichkeit angeboten werden, ebenfalls zweigeschossig bauen zu können.

RM Weinekötter sprach sich dafür aus, möglichen Interessenten durch entsprechende Festsetzungen eine zweigeschossige Baumöglichkeit anbieten zu können und hierfür in verschiedenen Bebauungsplänen geeignete Grundstücksbereiche festzulegen.

Auf Nachfrage von RM Schlieper zum Bedarf für zweigeschossige Grundstücke erläuterte BM Thegelkamp, dass die Nachfragesituation derzeit nicht genau abgeschätzt werden könne. Es sei jedoch dringend geboten, seitens der Gemeinde entsprechende Grundstücke anbieten zu können, um keinem Kaufinteressenten absagen zu müssen. Demzufolge hielt er eine erneute Beratung in der nächsten BPA-Sitzung für sinnvoll.

RM Driftmeier sah - auch mit Hinweis auf viele bestehende zweigeschossige Gebäude im Ortskernbereich von Wadersloh - den Bedarf für eine Zweigeschossigkeit als gegeben an. Möglichen Interessenten sollten somit auch geeignete Grundstücke in Baugebieten angeboten werden. Abschließend schlug er zunächst eine weitere Beratung in den Fraktionen vor. Parallel dazu sollten jedoch - wie vom Bürgermeister angesprochen - weitere Ideen entwickelt und konkrete Vorschläge bis zur nächsten Ausschusssitzung gemacht werden.

Beschluss:

Die Angelegenheit wird zur weiteren Beratung an die Fraktionen verwiesen. Die Verwaltung wird beauftragt, kurzfristig konkrete Vorschläge zur möglichen Änderung von Bebauungsplänen zu erarbeiten. In der nächsten Sitzung des BPA wird erneut über dieses Thema beraten.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

Die entsprechenden Folien des Powerpoint-Vortrages von Frau Wolters sind der Niederschrift als Anlage 2 beigefügt.

6 Anträge auf Änderung von Bebauungsplänen

Frau Wolters erläuterte vor den einzelnen Beratungen zu den Tagesordnungspunkten 6.1 – 6.3 allgemein die Zulässigkeit von Garagen und die möglichen Festsetzungen hierzu in den Bebauungsplänen. Die derzeit übliche Formulierung „Garagen und Carports im Sinne des § 12 Bau NVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 Bau NVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“ sei nach intensiven Beratungen im Jahre 2007 in alle neuen Bebauungspläne übernommen worden. Diese Formulierung könnte jetzt dahingehend ergänzt werden, dass Garagen und Carports ebenfalls im seitlichen Grenzabstand sowie eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung im seitlichen Grenzabstand für Garagen und Carports bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig seien.

Die entsprechenden Folien des Powerpoint-Vortrages von Frau Wolters zu den Tagesordnungspunkten 6 bzw. 6.1 – 6.3 sind der Niederschrift als Anlage 3 beigefügt.

6.1 Bebauungsplan Nr. 49 "Herzfelder Straße" - Berliner Straße 7

Für das Grundstück Berliner Straße 7 liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Herzfelder Straße“ vor. Hintergrund für die beantragte Bebauungsplanänderung ist, dass die Gemeinde Wadersloh dem Wunsch auf Überschreitung von Baugrenzen durch Garagen im Wege der Befreiung zwar zugestimmt, der Kreis Warendorf die beantragte Befreiung jedoch nicht erteilt habe, da Grundzüge der Planung betroffen seien und somit von einer Vorbildwirkung für andere Genehmigungsverfahren auszugehen sei. Somit kann das Bauvorhaben nur durch die Änderung des Bebauungsplanes realisiert werden.

Da die Änderung von Bebauungsplänen immer aus einer städtebaulich nachvollziehbaren Argumentation heraus erfolgen sollte, wurde das Planungsbüro Wolters gebeten, zu prüfen, ob sich für die gewünschte Bebauungsplanänderung eine allgemein gültige städtebauliche Begründung finden lässt, die Rechtssicherheit für das mögliche Änderungsverfahren erwarten lässt. Details wurden mit dem Büro Wolters am 04.04.2011 erörtert. Parallel finden Gespräche mit dem Kreis Warendorf statt, das Bauvorhaben doch im Wege der durch die Gemeinde Wadersloh schon gewährten Befreiung zu realisieren.

Frau Wolters erläuterte zu diesem konkreten Fall, dass hier eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden könnte, mit der die rückwärtige Baugrenze an der westlichen Seite des Bebauungsplanbereichs um 3,00 m erweitert wird. Zudem könnte festgelegt werden, dass Garagen und Carports im seitlichen Grenzabstand zulässig sind, verbunden mit einer Pflicht zur Eingrünung.

Auf Nachfrage von RM Schlieper bestätigte Frau Wolters, dass die Erweiterung der Baugrenze nicht nur für Neben- sondern auch für Hauptgebäude gelten würde.

Auf Nachfrage von RM Winkelhorst erläuterte Frau Wolters, dass eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes auch ein Beteiligungsverfahren beinhalten würde.

Beschluss:

Dem Änderungswunsch des Antragstellers, Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen, wird nicht gefolgt. Da sich für den vorgestellten Einzelfall keine Begründung finden lässt, könnte lediglich die betroffene überbaubare Grundstücksfläche nach Westen erweitert werden. Dies betrifft die gesamte westliche Seite des Bebauungsplanbereichs. Eine Bebauungsplanänderung mit Begründung ist durch die Verwaltung zu erarbeiten.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

6.2 Bebauungsplan Nr. 49 "Herzfelder Straße" - Berliner Straße 38

Für das Grundstück Berliner Straße 38 liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Herzfelder Straße“ vor. Hintergrund für die beantragte Bebauungsplanänderung ist, dass die Gemeinde Wadersloh dem Wunsch auf Überschreitung von Baugrenzen durch Garagen im Wege der Befreiung zwar zugestimmt, der Kreis Warendorf die beantragte Befreiung jedoch nicht erteilt habe, da Grundzüge der Planung betroffen seien und somit von einer Vorbildwirkung für andere Genehmigungsverfahren auszugehen sei. Somit kann das Bauvorhaben nur durch die Änderung des Bebauungsplanes realisiert werden.

Da die Änderung von Bebauungsplänen immer aus einer städtebaulich nachvollziehbaren Argumentation heraus erfolgen sollte, wurde das Planungsbüro Wolters gebeten, zu prüfen, ob sich für die gewünschte Bebauungsplanänderung eine allgemein gültige städtebauliche Begründung finden lässt, die Rechtssicherheit für das mögliche Änderungsverfahren erwarten lässt. Details wurden mit dem Büro Wolters am 04.04.2011 erörtert. Parallel finden Gespräche mit dem Kreis Warendorf statt, das Bauvorhaben doch im Wege der durch die Gemeinde Wadersloh schon gewährten Befreiung zu realisieren.

Frau Wolters erläuterte zu diesem konkreten Fall, dass hier aufgrund der besonderen Grundstückssituation eine Einzelfallentscheidung getroffen werden könnte, da keine städtebauliche Begründung für ein allgemeines Änderungsverfahren gegeben sei. Die Zustimmung der direkten Nachbarn müsste jedoch vorliegen.

SB Steigüber sah es als positiv an, wenn hier eine Einzelfalllösung gefunden werden könnte.

Auf Nachfrage von RM Driftmeier erläuterte Frau Wolters, dass es möglich sein müsste, eine entsprechende Begründung zur Realisierung des beantragten Vorhabens zu formulieren.

Beschluss:

Dem Änderungswunsch des Antragstellers, Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen, wird nicht gefolgt. Für die gewünschte Bebauung ist eine Änderung im Einzelfall erforderlich. Eine Bebauungsplanänderung mit Begründung ist durch die Verwaltung zu erarbeiten.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

6.3 Bebauungsplan Nr. 52 "Diestedde West" - Flur 221 Flurstück 540

Für das Grundstück Flur 221 Flurstück 540 liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Diestedde West“ vor. Hintergrund für die beantragte Bebauungsplanänderung ist, dass die Gemeinde Wadersloh dem Wunsch auf Überschreitung von Baugrenzen durch Garagen im Wege der Befreiung zwar zugestimmt, der Kreis Warendorf die beantragte Befreiung jedoch nicht erteilt habe, da Grundzüge der Planung betroffen seien und somit von einer Vorbildwirkung für andere Genehmigungsverfahren auszugehen sei. Somit kann das Bauvorhaben nur durch die Änderung des Bebauungsplanes realisiert werden.

Da die Änderung von Bebauungsplänen immer aus einer städtebaulich nachvollziehbaren Argumentation heraus erfolgen sollte, wurde das Planungsbüro Wolters gebeten, zu prüfen, ob sich für die gewünschte Bebauungsplanänderung eine allgemein gültige städtebauliche Begründung finden lässt, die Rechtssicherheit für das mögliche Änderungsverfahren erwarten lässt. Details wurden mit dem Büro Wolters am 04.04.2011 erörtert. Parallel finden Gespräche mit dem Kreis Warendorf statt, das Bauvorhaben doch im Wege der durch die Gemeinde Wadersloh schon gewährten Befreiung zu realisieren.

Frau Wolters erläuterte zu diesem konkreten Fall, dass hier eine Einzelfallentscheidung getroffen werden könnte, da keine Begründung für ein allgemeines Änderungsverfahren gegeben sei. Bei der besonderen Grundstückssituation seien sowohl öffentliche als auch private Belange nicht betroffen, so dass durch eine Einzelfallentscheidung auch keine Präzedenzwirkung gegeben sei. Es könnte hier eine Baugrenzenanpassung und ein 3,0 m Torabstand zur Straße festgelegt werden. Zudem könnte geregelt werden, dass Garagen im seitlichen Grenzabstand mit Eingrünung zulässig sind.

Beschluss:

Dem Änderungswunsch des Antragstellers, Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen, wird nicht gefolgt. Für die gewünschte Bebauung ist eine Änderung im Einzelfall erforderlich. Eine Bebauungsplanänderung mit Begründung ist durch die Verwaltung zu erarbeiten.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

6.4 Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Ost"

Für ein Grundstück an der Dieselstraße ist ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Ost“ eingegangen. Der Antrag bezieht sich auf ein Objekt, mit dem eine Überdachung für 15 Stellplätze geschaffen werden soll. Das Vorhaben soll in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einem Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Diesem Vorhaben hat dem BPA in einer früheren Sitzung seine Zustimmung zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. Der Kreis Warendorf als Baugenehmigungsbehörde hat allerdings keine Genehmigung erteilen können, da die Grundzüge der Planung verletzt werden.

Zwischenzeitlich liegt auch vom Kreis Warendorf eine Anfrage vor, ob seitens der Gemeinde Wadersloh eine Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt wird. Da für das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes eine städtebauliche Begründung notwendig ist, wurde diese Frage an das Planungsbüro Wolters weitergegeben. Details wurden in einer Besprechung am 04.04.2011 beraten.

Frau Wolters erläuterte in der Sitzung, dass der vorliegende Antrag in vielen Punkten als problematisch einzuschätzen sei. In diesem konkreten Einzelfall sei es schwierig, eine nachvollziehbare Begründung für eine Bebauungsplanänderung zu finden. Es seien hier sowohl allgemeine städtebauliche Belange (Straßenraum) als auch nachbarliche Belange betroffen. Eine generelle Reduzierung der Baugrenze zur Straße hin von bisher 8,0 m auf 2,0 m komme auch wegen der negativen Sichtwirkungen für die Dieselstraße nicht in Betracht. Ggf. könnte über eine Zulassung von untergeordneten Nebenanlagen (wie z. B. Überdachungen) mit entsprechenden Höhenbegrenzungen innerhalb der derzeitigen Baugrenzen nachgedacht werden. RM Schlieper ergänzte hierzu, dass die Art dieser Nebenanlagen dann auch näher bestimmt werden müsste.

RM Driftmeier erkundigte sich danach, ob ein mögliches Bebauungsplanänderungsverfahren vorhabenbezogen mit Kostenbeteiligung des Unternehmens durchgeführt werden könnte. Frau Wolters sah diesen Vorschlag als sinnvoll an und sicherte eine entsprechende Überprüfung zu.

Beschluss:

Da sich für den vorgestellten Einzelfall keine Begründung finden lässt, könnte lediglich die betroffene überbaubare Grundstücksfläche für den benötigten Bedarf nach Osten erweitert werden. Dies betrifft dann allerdings die gesamte Baugrenze entlang der Dieselstraße. Die gewünschte Änderung ist nach Abstimmung mit dem Antragsteller vorhabenbezogen durchzuführen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

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

Die entsprechende Folie des Powerpoint-Vortrages von Frau Wolters ist der Niederschrift als Anlage 4 beigefügt.

7 Sanierung Gehweg Bahnhofstraße

Im Bereich der Bahnhofstraße 2 bis 6 ist auf der Nordseite der heute plattierte Gehweg durch die Wurzeln der angrenzenden Linden hoch gedrückt. Zur Wiederherstellung einer ordentlichen Verkehrssicherheit sind zwei Varianten möglich:

Variante 1: Aufnahme der vorhandenen Plattierung auf 90 m Länge und entsprechende Neuverlegung auf einem höheren Niveau. Die Kosten betragen einschließlich Lohnkosten Bauhof 3.500 €

Variante 2: Die vorhandenen Platten werden aufgenommen und der Weg wird mit einer wassergebundenen Oberfläche in Dolomitsand wiederhergestellt. Die Kosten betragen einschließlich Lohnkosten Bauhof 1.000 €

RM Driftmeier berichtete einleitend, dass nach seiner Kenntnis viele Bürger mit der vorgeschlagenen Variante 2 nicht einverstanden seien und eine wassergebundene Decke für unzureichend hielten.

BM Thegelkamp wies darauf hin, dass in der Beschlussvorlage von der Verwaltung beispielhaft zwei Alternativen als mögliche Sanierungsmaßnahmen auch unter Berücksichtigung verschiedener Kostenintensitäten vorgestellt worden seien.

RM Luster-Haggenev machte deutlich, dass er in diesem direkten Ortskernbereich einen gut ausgebauten Weg für erforderlich halte.

RM Winkelhorst teilte mit, dass er - auch aus Kostengründen - eine wassergebundene Oberfläche für ausreichend und auch unproblematisch ansehe.

RM Schlieper hielt dagegen eine hochwertigere Sanierung für angemessen, da dieser Weg in direkter Nähe zum Ärztehaus und zum Bereich Dreischenhoff mit den dort auch zu erwartenden Entwicklungsmöglichkeiten liege. Dieser Auffassung schlossen sich auch RM Weinekötter und RM Petertombeck an.

RM Driftmeier sprach sich dafür aus, den Weg ggf. sogar in Kleinpflaster neu zu verlegen und auch Baumscheiben zum Schutz der Linden zu verwenden. Bei Verwendung von üblichem Kleinpflaster (z. B. 20x20 cm oder 20x10 cm) könnten auch kleinere Stellen einfacher repariert werden. Zudem spreche auch die Nähe zum Altenheim dafür, den Weg angemessen und behindertengerecht auszubauen.

RM Petertombeck schlug vor, den vorhandenen Rotrand-Bereich zwischen den Bäumen mit Rasen einzusäen.

SB Steigüber wies auf die Möglichkeit hin, die Breite des Weges zu reduzieren, um mit den Kantensteinen einen größeren Abstand zu den vorhandenen Bäumen erreichen zu können. RM Weinekötter ergänzte hierzu, dass die vorhandenen Kantensteine bei einer Wegesanierung in jedem Falle mit erneuert werden sollten.

Herr Suermann hielt es alternativ für ausreichend, den Weg nicht auf der gesamten Länge zu reduzieren, sondern lediglich im direkten Baumbereich.

RM Driftmeier regte an, in einem weiteren Schritt anschließend auch den gegenüberliegenden Gehweg durch den gemeindlichen Bauhof zu sanieren.

Beschluss:

Die Sanierung des Gehweges erfolgt gemäß Variante 1 mit Kleinpflaster.

Abstimmergebnis: mehrheitlich angenommen mit einem Verhältnis von 11:01:01 (J:N:E) Stimmen.

8 Bauanträge/Bauvoranfragen

Neubau einer Garage an der Winkelstraße durch das Deutsche Rote Kreuz

Herr Morfeld erläuterte, dass der Ortsverein Wadersloh den Neubau einer Garage für das Deutsche Rote Kreuz plane, um die vorhandene akute Raumnot zu beheben. Vorgesehen sei die Errichtung einer Garage (6,50 m x 7,50 m) auf einer Teilfläche des gemeindlichen Flurstückes 284 in der Flur 21 zur Unterstellung von Fahrzeugen des DRK. Die Garage soll direkt auf der Grenze errichtet werden. Der private Grundstücksnachbar hat seine Zustimmung zu der erforderlichen Baulasteintragung von 3,0 m bereits mündlich signalisiert. Seitens des Ausschusses wurden keine Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.

Beschluss:

Gegen die Errichtung einer Garage an der Winkelstraße (Teilfläche des Flurstücks 284 in der Flur 21) durch das Deutsche Rote Kreuz Ortsverein Wadersloh e. V. bestehen keine Bedenken. Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

BM Thegelkamp und RM Schlieper haben an den Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt nicht mitgewirkt.

9 Verschiedenes

9.1 Einzelhandelsbereich Dreischenhoff

BM Thegelkamp berichtete, dass der städtebauliche Vertrag für den Gesamtbereich Dreischenhoff derzeit von der Gemeinde vorbereitet und im Detail mit dem Investor abgestimmt werde. Die in der letzten Sitzung des Rates beschlossene erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes werde in Kürze für die Dauer von zwei Wochen erfolgen. Der Bürgermeister erkundigte sich bei den Ausschussmitgliedern, ob für die Beratungen zu den ggf. neu eingehenden Anregungen und Bedenken in der erneuten Offenlegung eine zusätzliche BPA-Sitzung gewünscht werde. Ansonsten könnte direkt im Hauptausschuss am 03.05.2011 und im Rat am 11.05.2011 über mögliche Anregungen und Bedenken beraten und entschieden werden. Sofern dieses rechtlich nicht erforderlich sei, wurde es vom Ausschuss nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht für erforderlich angesehen, eine zusätzliche Sitzung des BPA einzuberufen.

Auf Nachfrage von RM Driftmeier erläuterte BM Thegelkamp, dass sich die vom Investor geplanten baulichen Veränderungen hinsichtlich der Gestaltung an dem bereits vorgestellten Gesamtbaukörper orientieren würden. Zur weiteren Information wurden in der Sitzung Ansichten des neuen Baukörpers und der neue Grundriss gezeigt. BM Thegelkamp wies ergänzend darauf hin, dass die Umsetzung des Vorhabens näher rücke und derzeit seitens des Investors die Bauvorbereitungen vorangetrieben würden. Während der Bauphase werde vorübergehend ein benötigter Baukran teilweise auf dem Grundstück der Augustin-Wibbelt-Grundschule stehen.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

9.2 Abfallsituation an der Winkelstraße (BPA 11, P. 12.1)

BM Thegelkamp berichtete, dass die Überprüfung der Verwaltung ergeben habe, dass nach der gemeindlichen Abfallentsorgungssatzung auf einem Grundstück an der Winkelstraße ein 120-Liter-Restmüllgefäß zu wenig vorhanden ist. Mit Datum vom 15.03.2011 wurde dem Eigentümer ein Antrag für ein weiteres Restmüllgefäß zugesandt. Die erhöhte Gebühr wird seit dem 01.04.2011 berechnet.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

9.3 Schotterbeschichtung an der Liesborner Straße (BPA 11, P. 9.5)

Zu der Anfrage in der Sitzung des BPA am 21.02.2011 berichtete BM Thegelkamp, dass nach einer durchgeführten Überprüfung der Verwaltung derzeit keine sichtbaren Schäden vorhanden und somit auch keine Nachbesserungen erforderlich seien. Sollten noch Schäden auftreten, würden diese im Rahmen der Gewährleistung durch die bauausführende Firma beseitigt.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

9.4 Linde am Bahnhof in Liesborn (BPA 11, P. 9.6)

BM Thegelkamp berichtete, dass der für die Baumkontrolle zuständige Mitarbeiter des Bauhofes bei der kürzlich vorgenommenen Überprüfung festgestellt habe, dass die angesprochene Linde keine Schäden aufweise und für standsicher befunden worden sei.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

9.5 Straßenbaumaßnahmen des Kreises Warendorf (BPA 10, P. 13.3)

Zu der Anfrage in der Sitzung des BPA am 17.01.2011 berichtete BM Thegelkamp, dass nach einer schriftlichen Mitteilung des Kreises Warendorf die Straßenschäden bei entsprechender Witterung von der ausführenden Firma im Rahmen der Gewährleistung beseitigt würden. Zudem wies er auf einen entsprechenden Pressebericht des Kreises in der Tageszeitung „Die Glocke“ am 14.03.2011 hin.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

9.6 Straßenschäden auf der Königstraße (L 848)

RM Petertombeck wies darauf hin, dass er bereits in einer früheren BPA-Sitzung auf die vorhandenen Straßenschäden auf der L 848 (z. B. im Bereich Königstraße) hingewiesen und die Verwaltung gebeten habe, sich diesbezüglich mit dem Landesbetrieb in Verbindung zu setzen. BM Thegelkamp teilte hierzu mit, dass diese Problematik mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW angesprochen worden sei. Von dort sei jedoch mitgeteilt worden, dass der Zustand der Straße nicht so schlecht sei wie in vielen anderen Bereichen in Nordrhein-Westfalen. Dennoch werde die Verwaltung diese Problematik erneut dem Landesbetrieb vortragen.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird die Problematik erneut mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW erörtern.

9.7 Ampelanlage in Liesborn

RM Rühl wies darauf hin, dass die Ampelanlage in Liesborn noch nicht auf die Sommerzeit umgestellt sei. Dies bedeute für die Schulkinder eine Gefährdung, da in den frühen Morgenstunden die Ampelanlage noch auf Nachtbetrieb eingestellt sei. Er ergänzte, dass diese Problematik in den vergangenen Jahren immer wieder aufgetreten sei.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird diese Information an den zuständigen Straßenbulasträger mit der Bitte um kurzfristige Erledigung weitergeben.

9.8 Parken vor der Katholischen Kirche im Ortsteil Wadersloh

RM Driftmeier wies darauf hin, dass in letzter Zeit häufiger Fahrzeuge auf dem neugestalteten Vorplatzbereich der Katholischen Kirche parken würden. BM Thegelkamp teilte hierzu mit, dass die Verwaltung diese Frage mit der Kirchengemeinde abstimmen werde.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird die Angelegenheit mit der Kath. Kirchengemeinde abstimmen.

9.9 Brücke Mühlenfeldstraße

RM Luster-Haggeney wies darauf hin, dass sich an der ersten Brücke ortsauwärts auf der Mühlenfeldstraße Bruchsteine gelockert hätten.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird die Angelegenheit überprüfen.

9.10 Vorstellung von Frau Dr. Dengler

Nach Abschluss der Beratungen im öffentlichen Teil begrüßte der Vorsitzende Frau Dr. Dengler, die als ZuhörerIn an der Sitzung teilgenommen hat, erstmalig im BPA und stellte sie kurz den Ausschussmitgliedern vor. Frau Dr. Dengler wird am 02.05.2011 ihre Tätigkeit als neue Dezernentin des Bereiches „Planen und Bauen“ im Rathaus aufnehmen.

Ende des öffentlichen Teils: 19:10 Uhr

Josef Driftmeier
Vorsitzender

Helmut Hoffmeister
Schriftführer