

Niederschrift

über die 27. Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses der Gemeinde Wadersloh im Ratssaal des Rathauses Wadersloh am 15.05.2013

Beginn: 16:30 Uhr
Ende: 17:06 Uhr

Anwesend:

a) vom Gremium:

Vorsitzender:

RM Driftmeier, Josef

Mitglieder:

RM Brune, Walter

RM Gappa, Markus

ab 16:36 Uhr, P. 5.1.1 tlw.

RM Grothues, Klaus

Vertr. f. RM Petertombeck, Paul

RM Luster-Haggeney, Rudolf

RM Rühl, Jürgen

RM Schlieper, Konrad

RM Scholz, Gerhard

RM Winkelhorst, Rudolf

SB Altbäumer, Andreas

SB Claßen, Sven

SB Steigüber, Axel

SB Weinekötter, Oliver

Vertr. f. Weinekötter, Wilhelm

b) von der Verwaltung:

BM Thegelkamp, Christian

Herr Morfeld, Norbert

Herr Ahlke, Elmar

Frau Sudkamp, Beate

Herr Wehmeyer, Mathias

Frau König, Angelika

c) Gäste:

Frau Wolters, Büro Wolters Partner, Coesfeld

zu P. 4 u. 5

Herr Reimann, Planungsbüro Hahm, Osnabrück

zu P. 6

Herr Thiel, Planungsbüro, Münster

zu P. 6

Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil

1. Begrüßung
2. Einwohnerfragestunde
3. Niederschrift des öffentl. Teils der letzten Sitzung
4. 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh
Feststellungsbeschluss
5. 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet Liesborn"
- 5.1. Entscheidungen über eingegangene Anregungen und Bedenken
im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB
 - 5.1.1. Handwerkskammer Münster
 - 5.1.2. Naturschutzbund Deutschland
 - 5.1.3. Kreis Warendorf - Untere Wasserbehörde
 - 5.1.4. Kreis Warendorf - Straßenverkehrsbehörde
- 5.2. Satzungsbeschluss
6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Lechtenweg II"
Auslegungsbeschluss
7. Bauanträge/Bauvoranfragen
Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49
"Herzfelder Straße" bzgl. der Überschreitung der hinteren Baugrenze
8. Verschiedenes
 - 8.1. Schrottimmobilien
 - 8.2. Pflasterschäden an der Gregor-Waltmann-Straße / Königstraße
 - 8.3. Rasenschnitt
 - 8.4. Bereisung der Wirtschaftswege
 - 8.5. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wadersloh Süd II"

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 interessierten Zuhörer sowie die Vertreter der Presse 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 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh Feststellungsbeschluss

Der Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh hat in der Zeit vom 06.03.2013 bis 08.04.2013 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Auslegung am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Da keine weiteren Anregungen und Bedenken eingegangen sind, kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden. Auf die in der 24. Sitzung des Ausschusses vom 21.01.2013 unter Punkt 11 beratenen Anregungen und Bedenken wird besonders hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh hat in der Zeit vom 06.03.2013 bis 08.04.2013 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Auslegung am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Da keine weiteren Anregungen und Bedenken eingegangen sind, kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden. Auf die in der 24. Sitzung des Ausschusses vom 21.01.2013 unter Punkt 11 beratenen Anregungen und Bedenken wird besonders hingewiesen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

5 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet Liesborn"

5.1 Entscheidungen über eingegangene Anregungen und Bedenken im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

5.1.1 Handwerkskammer Münster

Die Handwerkskammer Münster hat mit Schreiben vom 13.03.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Mit Blick auf die besonderen Belange des Handwerks und vor dem Hintergrund der jüngeren Rechtsprechung regen wir an, als Ausnahme vom Ausschuss des Einzelhandels mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten den Annexhandel in der folgenden Form zuzulassen:

Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeitenden Betriebes auch dann zugelassen werden, wenn nahversorgungs- und/oder zentrentypische Waren angeboten werden, sofern die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen.

Die Verkaufsfläche einer solchen Verkaufsstätte darf nicht mehr als 100 qm umfassen und muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind solche Verkaufsstätten, in denen nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß obenstehender Auflistung angeboten werden.

Wir regen darüber hinaus an, in der Begründung in der folgenden Form auf diese Festsetzung zum Annexhandel einzugehen:

Der in der Festsetzung zum ausnahmsweise zulässigen Annexhandel verwendete Begriff (funktionaler Zusammenhang) ist nicht in der Weise zu verstehen, dass lediglich im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Er ist vielmehr in dem Sinne weiter auszulegen, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel getrieben werden darf, die der Kunde des jeweiligen Betriebstyps als branchenübliches Zubehör betrachtet.

Die genannte Höchstverkaufsgrenze von 100 qm für den ausnahmsweise zulässigen Annexhandel ist mit Blick auf die in Wadersloh anzutreffenden ortstypischen Handwerker- und Fabrikverkaufsstellen festgelegt worden.

Sofern Sie der Meinung sind, dass nicht die genannten 100 qm, sondern eine andere Verkaufsfläche bei Handwerker- bzw. Fabrikverkaufsstellen in Wadersloh ortstypisch ist, empfehle ich, die aus Ihrer Sicht angemessene Größe in die Festsetzung aufzunehmen. Sollte Unklarheit über den ortstypischen Umfang des Annexhandels bestehen, rege ich an, das Gutachterbüro zu befragen, das das dem Einzelhandelskonzept Wadersloh zugrundeliegende Gutachten erstellt hat.“

Auf Anfrage der Ausschussmitglieder teilte Frau Wolters vom Büro Wolters Partner aus Münster mit, dass ein Betrieb auf einer nicht mehr als 100 qm großen Verkaufsfläche selbsthergestellte Waren veräußern dürfe. Zudem dürfe ein Betrieb auch mit zugekauften Waren unter der Voraussetzung Handel betreiben, dass der ortskernrelevante Handel dadurch nicht beeinträchtigt werde. Diese Vorgaben würden bei einem Bauantrag geprüft.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, ausnahmsweise den Annexhandel für Handwerksbetriebe zuzulassen (max.100 qm Verkaufsfläche) wird gefolgt. Die folgende Ergänzung wurde mit dem Gutachter des Einzelhandelskonzeptes hinsichtlich der Belange des Einzelhandels in Wadersloh abgestimmt.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird wie folgt ergänzt:

"Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeitenden Betriebes auch dann zugelassen werden, wenn nahversorgungs- und/oder zentrentypische Waren angeboten werden, sofern die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche einer solchen Verkaufsstätte darf nicht mehr als 100 qm umfassen und muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind solche Verkaufsstätten, in denen nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß obenstehender Auflistung angeboten werden."

Die Begründung wird wie folgt ergänzt:

"Der in der Festsetzung Nr. 3 zum ausnahmsweise zulässigen Annexhandel verwendete Begriff "funktionaler Zusammenhang" ist nicht in der Weise zu verstehen, dass lediglich im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Er ist vielmehr in dem Sinne weiter auszulegen, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel getrieben werden darf, die der Kunde des jeweiligen Betriebstyps als branchenübliches Zubehör betrachtet. Die genannte Höchstverkaufsgrenze von 100 qm für den ausnahmsweise zulässigen Annexhandel ist mit Blick auf die in Wadersloh anzutreffenden ortstypischen Handwerker- und Fabrikverkaufsstellen festgelegt worden."

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

5.1.2 Naturschutzbund Deutschland

Der Naturschutzbund Deutschland hat mit Schreiben vom 14.03.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Umweltverbände im Kreis Warendorf, BUND, VNU, SDW und NABU begrüßen die o.g. Planänderungen. Die Aufgabe der Umgehungsstraßenrassse der K14 und Rückwidmung zu Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche und gewerbliche Baufläche ist nachvollziehbar und kommt den Zielen des Natur- und Umweltschutzes zugute.

Zum Bebauungsplan ist jedoch noch folgender Hinweis zu geben. Im Rahmen der B-Planänderung wird auch der Neufestgesetzte Überschwemmungsbereich der Liese nachrichtlich dargestellt. Ein Großteil der gewerblichen Privatgrundstücke liegt nun im Überschwemmungsbereich der Liese. Daher ist sicherzustellen, dass auf den zum Überschwemmungsbereich gehörenden Flächen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden sowie weitere Wassergefährdungen unterbleiben.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis des Naturschutzbundes Deutschland wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende gesetzliche Regelungen aus dem Bau- und Wasserrecht werden im konkreten Bauantragsverfahren herangezogen und angewandt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

5.1.3 Kreis Warendorf - Untere Wasserbehörde

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Warendorf hat mit Schreiben vom 08.04.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Nach Prüfung der Unterlagen bitte ich folgenden Punkt bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten:

Der Bebauungsplan liegt im Überschwemmungsgebiet der Liese, so dass gemäß § 78 Absatz 2 Nr. 5 der unter Kapitel 4.7 aufgeführte verloren gehende Retentionsverlust umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen ist. Insbesondere die Funktionsgleichheit ist hier über einen ortsnahen Ausgleich zu gewährleisten. Hierzu verweise ich auf die Abstimmung vom 14.06.2012 und auf meine Stellungnahme vom 26.09.2012. Bisher wurden mir keine Ergebnisse zur Ermittlung des verloren gehenden Retentionsraums vorgelegt.“

Auf Nachfrage des Vorsitzenden teilte Herr Morfeld mit, dass der auszugleichende Retentionsverlust von dem Umfang des jeweiligen Bauvorhabens abhängt.

SB Steigüber regte an, vor der Vermarktung der Grundstücke zu klären, wie der Retentionsverlust ausgeglichen werden könne. Diesbezüglich wolle man in nächster Zeit tätig werden, so Herr Morfeld.

Auf Anfrage von RM Grothues erläuterte Herr Morfeld, dass die Änderung des Bebauungsplanes einen besseren Zuschnitt der Grundstücke ermögliche.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass der Retentionsverlust im Überschwemmungsgebiet umfangs-, funktions- und zeitnah möglichst ortsnah auszugleichen ist, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Umsetzung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

5.1.4 Kreis Warendorf - Straßenverkehrsbehörde

Die Straßenverkehrsbehörde des Kreises Warendorf hat mit Schreiben vom 08.04.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Bei der Planung des Gehweges sollte das gemäß RAST 06 erforderliche Maß berücksichtigt werden (1,80 m plus Sicherheitsraum).“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass die Planung des Gehweges mit 1,80 m plus Sicherheitsraum erfolgen sollte, wird im Rahmen der Ausführung beachtet.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

5.2 Satzungsbeschluss

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Liesborn“ der Gemeinde Wadersloh hat in der Zeit vom 06.03.2013 bis 08.04.2013 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Auslegung am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Nachdem über die eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen worden ist, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Auf die in der 24. Sitzung des Ausschusses vom 21.01.2013 unter Punkt 12 beratenen Anregungen und Bedenken wird besonders hingewiesen.

Auf Anfrage von SB Steigüber erläuterte Frau Wolters, dass im Beschlussvorschlag gesondert auf den Umweltbericht hingewiesen werden müsse, da er Teil der Begründung sei.

Beschlussvorschlag:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Liesborn“ der Gemeinde Wadersloh wird gemäß §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) in Verbindung mit §§ 7 und 41 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) – jeweils in den zurzeit gültigen Fassungen – als Satzung beschlossen, nachdem der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit den erforderlichen Unterlagen in der Zeit vom 06.03.2013 bis 08.04.2013 einschließlich gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen hat. Gleichzeitig wird die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

6 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Lechtenweg II" Auslegungsbeschluss

Bereits in der 26. Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses wurde über die Errichtung einer Kindertagesstätte im Bereich des Lechtenweges mit dem Ergebnis beraten, die Verwaltung zu beauftragen, auf einer Fläche nördlich des Lechtenweges einen für die Kindertagesstätte erforderlichen Bebauungsplan im Einklang mit dem in Zukunft zu entwickelnden Rahmenkonzept des Entwicklungsgebietes aufzustellen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. 62 „Lechtenweg II“ zu nennen.

Herr Thiel vom gleichnamigen Planungsbüro aus Münster und Herr Reimann vom Planungsbüro Hahm aus Osnabrück stellten in der Sitzung den zwischenzeitlich ausgearbeiteten Entwurf anhand eines Power-Point-Vortrages, der dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist, vor.

Auf Anfrage des Vorsitzenden erläuterte Herr Thiel, dass die Planungen der Kindertagesstätte so konzipiert seien, dass eine Aufstockung des Gebäudes möglich sei.

Des Weiteren erkundigte sich der Vorsitzende, ob beim Bau einer Kindertagesstätte immissionsrechtliche Fragen geklärt werden müssten. Herr Reimann führte aus, dass die Rechtsprechung Kinderlärm als verträglichen Lärm bezeichne und nicht wie z. B. Verkehrslärm, zu beurteilen sei.

RM Luster-Haggeney regte an, die Dachfläche des Gebäudes für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Dies sei ein durchaus zu überlegender Hinweis, so Herr Thiel.

RM Schlieper erkundigte sich, ob bereits Aussagen zur Gestaltungsfestsetzung getroffen werden könnten. Zunächst bleibe abzuwarten, wie sich das an „Lechtenweg II“ anschließende Baugebiet entwickeln werde, so Herr Thiel. Danach würden sich die Gestaltungsfestsetzungen ausrichten, damit sich der Bau der Kindertagesstätte in die Umgebung einfüge.

Beschlussvorschlag:

Der Planbereich für die Errichtung einer Kindertagesstätte erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 62 „Lechtenweg II“.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 „Lechtenweg II“ wird gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt um möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls entsprechend zu unterrichten.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

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

7 Bauanträge/Bauvoranfragen

7.1 Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 "Herzfelder Straße" bzgl. der Überschreitung der hinteren Baugrenze

Die Bauherren beantragen die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 „Herzfelder Straße“ bzgl. der hinteren Baugrenze für das Grundstück an der Berliner Straße 36 in Liesborn.

Die hintere Baugrenze wird durch die Garage um ca. 77 cm überschritten. Seitens des Ausschusses wurde in diesem Bereich bereits einer Überschreitung der Baugrenze für ein anderes Grundstück zugestimmt.

Es wird vorgeschlagen, der Befreiung zuzustimmen, da sie städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Beschluss:

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 „Herzfelder Straße“ bzgl. der Überschreitung der hinteren Baugrenze um ca. 77 cm für das Grundstück Berliner Straße 36 in Liesborn wird zugestimmt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

8 Verschiedenes

8.1 Schrottimmobilien

Der Vorsitzende wies auf einen Artikel in der Tageszeitung „Die Glocke“ hin. Demnach seien den Kommunen Möglichkeiten eingeräumt, Schrottimmobilien aktiv „zu Leibe zu rücken“. Er bat die Verwaltung zu prüfen, ob sich dadurch Handlungsmöglichkeiten für das Objekt an der Bahnhofstraße ergäben.

Ergebnis:

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

8.2 Pflasterschäden an der Gregor-Waltmann-Straße / Königstraße

RM Brune teilte mit, dass der Einmündungsbereich Gregor-Waltmann-Straße / Königstraße erhebliche Pflasterschäden aufweise.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird die Angelegenheit prüfen und die Schäden beseitigen.

8.3 Rasenschnitt

SB Steigüber teilte mit, dass beim Mähen der gemeindlichen Rasenflächen der Rasenschnitt nicht ordnungsgemäß beseitigt würde und sich dadurch die Reste in Anlagen und auf Wegen verstreuen.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Der Bauhof wird dafür sorgen, den Rasenabfall so gering wie möglich zu halten.

8.4 Bereisung der Wirtschaftswege

BM Thegelkamp wies darauf hin, dass die Bereisung der Wirtschaftswege am Dienstag, 4. Juni 2013, stattfindet. Treffpunkt sei um 15:30 Uhr am Rathaus. Alle interessierten Ausschussmitglieder seien dazu eingeladen. Die Anmeldungen nehme Herr Wehmeyer entgegen.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

8.5 Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wadersloh Süd II"

BM Thegelkamp teilte mit, dass mit der Erstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wadersloh Süd II“ begonnen werde.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Josef Driftmeier
Vorsitzender

Angelika König
Schriftführerin