

Niederschrift

über die 29. Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses der Gemeinde Wadersloh im Ratssaal des Rathauses Wadersloh am 09.09.2013

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 21:09 Uhr

Anwesend:

a) vom Gremium:

Vorsitzender:

RM Driftmeier, Josef

Mitglieder:

RM Brune, Walter

bis 20:59 Uhr, P. 19 tlw.

RM Gappa, Markus

ab 17:27 Uhr, P. 4 tlw.

RM Luster-Haggeney, Rudolf

RM Petertombeck, Paul

RM Rühl, Jürgen

bis 20:40 Uhr, P. 18.2 tlw.

RM Schlieper, Konrad

RM Scholz, Gerhard

RM Weinekötter, Wilhelm-Josef

RM Winkelhorst, Rudolf

SB Altbäumer, Andreas

SB Steigüber, Axel

b) von der Verwaltung:

BM Thegelkamp, Christian

Herr Morfeld, Norbert

Herr Ahlke, Elmar

Herr Tönnies, Andreas

Herr Wehmeyer, Mathias

Frau König, Angelika

c) Gäste:

Herr Stelzig, Büro Stelzig, Soest

zu P. 4

Herr Liebers, Planungsbüro Baukonsult-Knabe, Erfurt

zu P. 5

Frau Wolters, Büro WoltersPartner, Coesfeld

zu P. 6

Herr Urban, Karsten, Wadersloh

zu P. 7

Herr Passgang, Büro Passgang + Sprengkamp, Lippstadt

zu P. 8

Herr Holzhauer, Ingenieurbüro Holzhauer, Lippstadt

zu P. 10

Es fehlte entschuldigt:

SB Claßen, Sven

Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil

1. Begrüßung
2. Einwohnerfragestunde
3. Niederschrift des öffentl. Teils der letzten Sitzung
4. Windenergieanlage am Zentralklärwerk Wadersloh
Zwischenergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung UA 17/13, P. 5
5. Neubau eines Bettenhauses des Curanum, Bernhard-Witte-Straße
in Liesborn
6. Erweiterung des Gewerbegebietes Centraliapark
Aufstellung eines Bebauungsplanes, frühzeitige Beteiligung
7. Neubau eines Wohnhauses mit sieben Wohneinheiten an der
Diestedder Straße
8. Städtebauliche Rahmenplanung "Wohnentwicklungsgebiet
Lechtenweg"
Planentwurf und Klimaschutzsiedlung
9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Lechtenweg II"
- 9.1. Entscheidungen über eingegangene Anregungen und Bedenken im
Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB
 - 9.1.1. Telekom Deutschland GmbH
 - 9.1.2. Unitymedia NRW GmbH
 - 9.1.3. Kreis Warendorf - Untere Wasserbehörde
 - 9.1.4. Westnetz GmbH
 - 9.1.5. Wasserversorgung Beckum GmbH
 - 9.1.6. PLEdoc GmbH
 - 9.1.7. Eigentümer "Im Sprengel 1"
- 9.2. Satzungsbeschluss
10. Variantenvorstellung für die Erschließung des Baugebietes
"Kirchhusen" im Ortsteil Liesborn
11. Maßnahmen Kernbereichsmanagement
Gruppe Erscheinungsbild
Untergruppe: Reiten
12. Lückenschluss Bürgerradweg Oelder Straße L 793 II. BA
13. Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung zur Befreiung
von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 "Buschkamp"
für das Grundstück Margarethenkamp 8 in Wadersloh

- 14. Bauanträge/Bauvoranfragen
- 14.1. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 27
Überschreitung der Baugrenze
- 14.2. Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49
"Herzfelder Straße"
Überschreitung der Baugrenze und
der maximal zulässigen mittleren Garagenhöhe
- 14.3. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49
"Herzfelder Straße"
Überschreitung der Baugrenze
- 15. Errichtung einer baulichen Anlage für landwirtschaftliche Zwecke an
der Mühlenfeldstraße in Wadersloh
- 16. Verschiedenes

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.

BM Thegelkamp teilte mit, dass die Zuwendungen des Landes und des Kreises für den Lückenschluss „Bürgerradweg Oelder Straße“ eingegangen seien. Daher schlage er vor, die Tagesordnung um den Punkt „Lückenschluss Bürgerradweg Oelder Straße L 793 II. BA“ zu erweitern, damit noch in diesem Jahr mit dem Bau begonnen werden könne. Ebenfalls wies er darauf hin, dass der Punkt 16 der Tagesordnung „Errichtung einer baulichen Anlage für landwirtschaftlichen Zwecke an der Mühlenfeldstraße in Wadersloh“ im öffentlichen Teil beraten werden könne.

Beschluss:

Die Tagesordnung wird um den neuen Punkt 12 „Lückenschluss Bürgerradweg Oelder Straße L 793 II. BA“ erweitert. Die „Errichtung einer baulichen Anlage für landwirtschaftliche Zwecke an der Mühlenfeldstraße in Wadersloh“ wird unter Punkt 15 im öffentlichen Teil der Sitzung beraten. Die anderen Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

2 **Einwohnerfragestunde**

Franz-Josef Hahne:

Herr Hahne war der Ansicht, dass das neue Baugebiet „Lechtenweg“ nicht nötig sei. Er erkundigte sich, welche wirtschaftlichen und politischen Gründe für ein neues Baugebiet sprechen würden. Er bat darum, ihm dies schriftlich mitzuteilen, damit er weitere Argumente hinzufügen könne. Er schlage des Weiteren ein Gespräch mit dem Bürgermeister vor, das bislang nicht möglich gewesen sei.

Diese Aussage stimme so nicht, so BM Thegelkamp. Herr Hahne hätte mindestens einen persönlichen Termin bei ihm gehabt und auch die Gelegenheit der Bürgermeistersprechstunde genutzt. Es hätten intensive und lange Gespräche über das Thema stattgefunden, in denen die unterschiedlichen Auffassungen dargelegt worden seien. Einer schriftlichen Beantwortung seiner Frage bedürfe es nicht, da sich die Notwendigkeit eines neuen Baugebietes aus der Tatsache ergäbe, dass in Wadersloh nur noch wenige Baugrundstücke für Bauwillige vorhanden seien.

Carsten Hampel:

Herr Hampel erkundigte sich, warum bereits eine Lösung für die Zufahrt in das zukünftige Baugebiet „Kirchhusen“ publiziert worden sei und dann zurückgezogen wurde.

Im Planungsverlauf seien unterschiedliche Erschließungsvarianten von den politischen Mitwirkenden diskutiert worden, so BM Thegelkamp. Wie er der heutigen Tagesordnung entnehmen könne, würden diese in der heutigen Sitzung vorgestellt und erörtert.

Herr Hampel fragte an, inwieweit die Anliegen der Bürger berücksichtigt würden. Eine Entscheidung über eine endgültige Erschließungsvariante sei noch nicht getroffen worden, so BM Thegelkamp. Die Anliegen der Anwohner seien wahrgenommen worden und würden auch weiterhin in die Diskussion einfließen. In der heutigen Sitzung würden die Anliegen sowie die unterschiedlichen Varianten bewertet und unter verschiedenen Gesichtspunkten betrachtet.

Bernhard Morfeld:

Herr Morfeld äußerte seine Bedenken zur Wirtschaftlichkeitsberechnung und erkundigte sich, ob BM Thegelkamp bereit sei, zusammen mit der GbR Windmasten aufzustellen, um für die Suchgebiete eine klare Aussage bezüglich Windverteilung und Windgeschwindigkeit treffen zu können.

BM Thegelkamp wies darauf hin, dass Herr Morfeld diese Frage an die GbR richten müsse. Es sei zwischen zwei Prozessen zu unterscheiden und nur das Suchgebiet am Herzebrockweg sei für die Gemeinde eine mögliche Fläche, um ggf. eine Windkraftanlage zu errichten.

Herr Morfeld erkundigte sich grundsätzlich nach der Bereitschaft der Gemeinde, gemeinsam mit der GbR einen Windmasten für beide Projekte zu installieren. Man wolle dies in die Überlegungen mit einbeziehen, so BM Thegelkamp.

Sven Schulze-Dasbeck:

Bei einer Verwirklichung des Baugebietes „Lechtenweg“ könne Herr Schulze-Dasbeck seine Pferde nicht mehr auf die Wiese stellen. Er fragte an, was die Gemeinde unternehme, um gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Des Weiteren wolle er wissen, inwieweit die Gemeinde bereit sei, gemäß § 180 BauGB einen Sozialplan zu erstellen, um die negativen Auswirkungen, die für ihn durch die Errichtung eines Baugebietes entstehen würden, aufzufangen.

Was das Gesetz in diesem Verfahren vorschreibe, so BM Thegelkamp, würde durchgeführt und man sei bemüht, das Vorhaben im Einklang mit den Interessen der Anwohner zu bringen.

Heinz-Hermann Reeke:

Im Jahr 2011 sei ein Immissionsgutachten für den Bereich Lechtenweg erstellt worden, so Herr Reeke. Er fragte an, ob dieses den Planern vorläge und Berücksichtigung fände.

Das Gutachten läge den Planern vor und würde berücksichtigt, so BM Thegelkamp.

Herr Reeke erkundigte sich, ob dieses Gutachten einzusehen sei.

BM Thegelkamp verwies auf den gemeinsamen Gesprächstermin mit Herrn Reeke am 10.09.2013.

3 Niederschrift des öffentl. Teils der letzten Sitzung

Änderungswünsche wurden nicht vorgetragen.

4 Windenergieanlage am Zentralklärwirk Wadersloh Zwischenergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 31.01.2013 beschlossen, dass zur Prüfung der Errichtung einer Windenergieanlage am Zentralklärwirk alle notwendigen Schritte von der Verwaltung eingeleitet werden sollen.

Ein wesentlicher erster Schritt ist die Prüfung des Gebietes auf planungsrelevante Arten, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz in einem Verfahren abgeprüft werden müssen. Dies gilt besonders für Vorhaben, die Auswirkungen auf die Umwelt haben.

Im Februar dieses Jahres wurde mit der Untersuchung des umliegenden Gebietes am Zentralklärwirk begonnen. Nun liegt der Verwaltung ein erstes Zwischenergebnis dazu vor.

Wie bereits in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Energie und Landschaft am 04.09.2013 stellte Herr Stelzig vom gleichnamigen Planungsbüro anhand einer Power-Point-Präsentation, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist, den Mitgliedern des Bauausschusses das Ergebnis vor. Fazit sei, so Herr Stelzig, dass im Suchraum „Klärwirk“ aus artenschutzrechtlicher Sicht eine Windenergieanlage realisierbar sei.

Auf Anfrage von RM Petertombeck erläuterte Herr Stelzig, dass auch außerhalb der Abstandsflächen Standorte von Rotmilanen festgehalten worden seien. Diese Horste seien zum Zeitpunkt der Aufzeichnung nicht besetzt gewesen. In anderen Jahren seien Brutvorkommen durchaus möglich. Auf die Frage nach der Vorgehensweise erläuterte Herr Stelzig, dass um den Standort, auf dem eine Anlage errichtet werden solle, ein Abstandsradius gezogen werde.

Fachverbände hätten eine Abstandsempfehlung von 1.000 m ermittelt, so Herr Stelzig auf Nachfrage von RM Brune. Bei einem Abstand vom mehr als 1.000 m könne davon ausgegangen werden, dass eine WEA keine Gefahr für die Vögel bedeute. Je näher an der Gefahrenquelle, desto höher sei das Risiko.

SB Steigüber erkundigte sich, ob es rechtliche Konsequenzen habe, wenn sich im Nachhinein Vögel ansiedeln würden. Wenn eine Genehmigung ausgesprochen sei, so Herr Stelzig, könne es nur in seltenen Fällen zu zeitweisen Abschaltungen der Anlage kommen. Eine grundsätzliche Abschaltung oder Rückbau der Anlage resultiere daraus nicht.

Ob eine Ansammlung von planungsrelevanten Vögeln nach Errichtung einer WEA wieder möglich sei, wolle RM Weinekötter wissen. Damit sei in der Regel nicht zu rechnen, so Herr Stelzig. Daher bestehe die Empfehlung, kompensatorische Maßnahmen durchzuführen und dadurch gleichwertige Brutplätze zur Verfügung zu stellen.

RM Petertombeck erkundigte sich, wie solche Ersatzflächen angelegt würden. Rotmilane seien schwierig umzusiedeln, so Herr Stelzig. Rohrweihen hingegen würden gerne naturnahe Brutplätze annehmen. Ersatzflächen könnten in Form von Kornfeldern, Hochstaudenfluren oder Röhrichtern angelegt werden.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Die Power-Point-Präsentation ist dieser Niederschrift als Anlage 1 beigefügt.

5 Neubau eines Bettenhauses des Curanum, Bernhard-Witte-Straße in Liesborn

Das Seniorenheim Curanum in Liesborn hat einen Bauantrag gestellt, um das Bettenhaus III durch ein neues, den aktuellen Pflegestandards entsprechendes Haus, zu ersetzen.

Die Planungen wurden in der Sitzung durch Frau Jochymski und Herrn Liebers vom Planungsbüro Baukonsult-Knabe aus Erfurt anhand einer Power-Point-Präsentation, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist, vorgestellt.

RM Winkelhorst erkundigte sich, wann mit dem Neubau begonnen werden solle. Frau Jochymski erklärte, dass im Februar 2014 das alte Gebäude abgebrochen und etwa 12 Monate für die Errichtung des Neubaus einkalkuliert werde, so dass von einer Fertigstellung in 2015 auszugehen sei.

Der Vorsitzende hob die optische Bereicherung durch den Neubau für den Ortsteil Liesborn hervor.

Auf Nachfrage von RM Weinekötter teilte Frau Jochymski mit, dass derzeit genügend freie Zimmer in den Nachbargebäuden vorhanden seien, so dass während der Umbauphase die Bewohner des Seniorenheimes in die jeweils freien Zimmer ausweichen könnten und niemand wegziehen müsse.

Herr Liebers erörterte auf Anfrage von RM Rühl, dass der Neubau mit einem Flachdach versehen werden solle, da der Dachraum nicht benötigt werde. Die anderen Gebäude behielten Satteldächer.

BM Thegelkamp bedankte sich für die Vorstellung und hob hervor, dass durch die Neuinvestition der Bestand der Einrichtung nachhaltig gesichert sei. Dies sei auch im Hinblick auf die Erhaltung von sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in der Gemeinde eine wichtige Maßnahme.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Die Power-Point-Präsentation ist dieser Niederschrift als Anlage 2 beigefügt.

6 Erweiterung des Gewerbegebietes Centraliapark Aufstellung eines Bebauungsplanes, frühzeitige Beteiligung

Die Gemeinde Wadersloh beabsichtigt mit der Entwicklung des zweiten Bauabschnittes das Gewerbegebiet Centraliapark in östlicher Richtung zu erweitern.

Ziel ist die schwerpunktmäßige Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Süden der Ortslage Wadersloh, nachdem im derzeitigen Gewerbegebiet am Ostrand der Ortslage keine Flächen mehr zur Verfügung stehen, zumal hier landschaftlich/topographische und mangelhafte Erschließungsvoraussetzungen keine Nachfrage erkennen lassen.

Somit wurde zuerst der erste Abschnitt des standortgünstig gelegenen Gewerbegebietes Wadersloh Süd I entwickelt.

Voraussetzung für eine aktive Ansiedlungspolitik ist vorhandenes Planungsrecht oder eine genaue zeitliche Angabe von zu erwartendem Planungsrecht, um Ansiedlungsnachfragen kurzfristig positiv zu beantworten. Obwohl die Reserven im ersten Abschnitt von Wadersloh Süd noch nicht erschöpft sind, sollen im geplanten Erweiterungsbereich Flächen entwickelt werden, die ein erweitertes Angebot für emittierende und größere Betriebe bieten.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen östlich der ehemaligen Gloria-Werke im Süden der Ortslage Wadersloh mit standortgünstiger Anbindung an die Landstraße optimal.

Für die Erweiterung sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Planentwurf wurde anhand einer Power-Point-Präsentation, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist, von Frau Wolters und Herrn Bösing vom Planungsbüro WoltersPartner aus Coesfeld vorgestellt.

Frau Wolters ging zunächst auf die erforderliche 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ein und erläuterte das Erschließungskonzept. Auf der Grundlage der vor einigen Jahren aufgestellten Rahmenplanung sei die Entwicklung für den II. Bauabschnitt durchzuführen. Das Konzept entwickle sich aus den beiden Straßenansätzen im Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wadersloh Süd I“, die zu einer Schleife verbunden würden und ebenfalls wieder zwei Ansätze für die weitere Entwicklung nach Osten offenhalten würden. Mit dem Erschließungskonzept als Schleifenlösung sollten flexible Grundstücksgrößen für den künftigen Bedarf mit gleichen Lagevoraussetzungen aufgeboden werden können sowie einen günstigen Verkehrsfluss im Gebiet ermöglichen, so Frau Wolters.

Herr Bösing ging auf die Umweltbelange ein. Schutzgüter, wie Mensch, Artenschutz, Boden, Wasser usw. seien nicht erheblich beeinträchtigt. Nach Süden hin sei eine Eingrünung geplant, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermindern. Ein ökologischer Ausgleich von 18.070 Biotopwertpunkten sei erforderlich.

Auf Anfrage von RM Petertombeck teilte Herr Bösing mit, dass zunächst unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde externe Ausgleichsflächen festzulegen seien und die Biotopwertpunkte ermittelt würden. Zum Satzungsbeschluss müsse der Ausgleichsbedarf und die geplante Umsetzung angezeigt werden. Die Kompensation erfolge zeitgleich mit der Umsetzung des Bebauungsplanes. Zum Beispiel durch eine Streuobstwiese könne ein hoher Ausgleich erzielt werden, während die Umwandlung einer Ackerfläche in Grünland weniger Punkte erreichen würde. Eine andere Möglichkeit bestehe darin, so Herr Bösing, Ausgleichszahlungen an den kreiseigenen Ökopool zu leisten. Die in der Planung vorgesehene Eingrünung sei bereits bei den Biotopwertpunkten berücksichtigt worden.

RM Petertombeck regte an, nur für Teilbereiche des Gewerbegebietes die Möglichkeit von Betriebswohnungen anzubieten. Eine Staffelung sei möglich, so Frau Wolters, führe aber zu Ungleichbehandlungen. Aus ihrer Sicht sei in der heutigen Zeit kein Betrieb auf eine Aufsichtswohnung angewiesen. Betriebswohnungen seien nicht notwendig und führten allzu oft zu Ärgernissen.

Diesen Gedanken griff BM Thegelkamp auf und plädierte dafür, die Wohnnutzung in diesem Gewerbegebiet komplett auszuschließen.

Diese Ansicht vertrat auch SB Steigüber.

RM Winkelhorst sprach sich für eine Staffelung aus, da das Gewerbegebiet meist für die Umsiedlung heimischer Betriebe genutzt würde, während sich große Firmen in anderen Orten ansiedeln würden.

RM Schlieper sah eher die Gefahr von Konflikten, die Betriebswohnungen mit sich brächten. Im digitalen Zeitalter könne eine Aufsicht der Betriebe auch von zu Hause aus durchgeführt werden.

Aus seiner vorherigen Erfahrung als Wirtschaftsreferent könne BM Thegelkamp berichten, dass die Vermarktung von Grundstücken in Gewerbegebieten mit zulässiger Wohnnutzung oft sehr schwierig und problembehaftet gewesen sei. Aufgrund unterschiedlicher Interessenlagen führe dies häufig spätestens bei Inhaberwechseln zu Problemen.

Der Vorsitzende teilte mit, dass ihm in Wadersloh kein Betrieb bekannt sei, der eine Hausmeisterwohnung benötige.

Daher schlug er folgenden Beschluss vor:

Beschluss:

Auf die Regelung, Betriebswohnungen in diesem Gewerbegebiet zuzulassen, wird verzichtet.

Abstimmergebnis: mehrheitlich angenommen mit einem Verhältnis von 11:01:00 (J:N:E) Stimmen.

In den Planungen sei für die Betriebe eine Maximalhöhe von 10 m festgesetzt, so der Vorsitzende. Er fragte an, wie sich diese Festsetzung auf spätere Weiterentwicklungen der Betriebe auswirke. Von der Baukörperhöhe seien betriebsnotwendige Nebenanlagen ausgenommen, so Frau Wolters. Dies sei ebenfalls in den Festsetzungen geregelt. Erfahrungsgemäß seien 10 m Gebäudehöhe ausreichend. Zudem werde dadurch das Landschaftsbild nicht übermäßig beeinträchtigt.

Beschluss:

Für die erweiterte Standortentwicklung des Gewerbegebietes Centraliapark südlich von Wadersloh, ist zur planungsrechtlichen Sicherung folgender Beschluss zu fassen:

a) zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 Gewerbegebiet Wadersloh Süd II möglichst frühzeitig zu unterrichten.

b) zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 Gewerbegebiet Wadersloh Süd II zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

Die Power-Point-Präsentation ist dieser Niederschrift als Anlage 3 beigefügt.

7 Neubau eines Wohnhauses mit sieben Wohneinheiten an der Diestedder Straße

Der Verwaltung liegt ein Baugesuch zur Errichtung eines Wohnhauses mit sieben Wohneinheiten sowie einer Dreifachgarage vor. Das Vorhaben soll auf dem Grundstück an der Diestedder Straße 10 als Ersatz für das vorhandene Objekt errichtet werden.

Aus Sicht der Verwaltung wird eine weitere Wohnbebauung an der Diestedder Straße begrüßt.

Das Bauvorhaben wurde in der Sitzung anhand einer Power-Point-Präsentation, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist, durch den Bauherrn vorgestellt.

Der Vorsitzende erkundigte sich, um welche Bauweise es sich bei dem Gebäude handle und ob der angrenzende Gewerbebetrieb bestehen bleibe. Der Bauherr führte aus, dass Betonbauweise vorgesehen sei und das angrenzende Kfz-Verkaufsgewerbe weiterhin betrieben werde.

Auf Nachfrage von RM Winkelhorst teilte der Bauherr mit, dass es sich bei den Wohneinheiten überwiegend um Mietwohnungen handle.

Die Gesamthöhe des Gebäudes passe sich der Umgebung an, so der Bauherr auf Anfrage von RM Petertombeck.

BM Thegelkamp dankte dem Bauherrn für sein Engagement. Das Projekt, dem Straßenzug und der jetzigen Umgebung angepasst, sei ein Gewinn für den Ortsteil Wadersloh und für die südwestliche Ortseingangslage.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Die Power-Point-Präsentation ist dieser Niederschrift als Anlage 4 beigefügt.

8 Städtebauliche Rahmenplanung "Wohnentwicklungsgebiet Lechtenweg" Planentwurf und Klimaschutzsiedlung

Der Rat hat in seiner Sitzung am 10.07.2013 den Planungsauftrag zur Entwicklung eines Wohngebiets am Lechtenweg vergeben und schloss sich damit den Empfehlungen des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses sowie des Hauptausschusses an.

Nach Vorstellung von ersten Testentwürfen für das Plangebiet hat nun zwischenzeitlich das beauftragte Planungsbüro Passgang + Sprengkamp aus Lippstadt die Planung verfeinert.

Die städtebauliche Rahmenplanung ist ein Bindeglied zwischen der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung, um für größere Gebiete die beste Entwicklung auszuloten. Diese Grundlage dient der daraus zu erarbeitenden Bebauungsplanung. Ebenfalls implementiert wird die angestrebte Klimaschutzsiedlung in diesen Rahmenplan, der gleichzeitig der Auswahlkommission zur Entscheidung für die Aufnahme in das Klimaschutzprogramm (100 Klimaschutzsiedlungen für NRW) vorgelegt wird.

Der städtebauliche Planungsentwurf des Rahmenplanes wurde in Form einer Power-Point-Präsentation von Herrn Passgang vom Planungsbüro Passgang + Sprengkamp in der Sitzung vorgestellt. Diese ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

RM Petertombeck erkundigte sich, ob Zuschüsse zurückgezahlt werden müssten, wenn in einigen Jahren Grundstücke in der Klimaschutzsiedlung nicht veräußert worden seien. Einzelheiten zur Klimaschutzsiedlung seien noch zu konkretisieren, so Herr Passgang. In der Rahmenplanung würde zunächst abgeklärt, ob eine Klimaschutzsiedlung in die Rahmenplanung integriert werden könne. Diesbezüglich habe man nun die Rückmeldung erhalten, dass die vorgesehene Planung verwirklicht werden könne.

Was leiste der Klimaschutz NRW, wenn eine solche Siedlung gebaut würde, wollte RM Petertombeck wissen. BM Thegelkamp erläuterte, dass die Gemeinde keine Zuschüsse für die Klimaschutzsiedlung erhalte. Diese kämen allein den Bauherren zugute.

RM Petertombeck warf die Frage auf, ob sich der Aufwand lohne. Dies ließe sich schwer beantworten, so Herr Passgang.

Auf Nachfrage von RM Weinekötter teilte Herr Passgang mit, dass die Anordnung einer Klimaschutzsiedlung zusammenhängend sein müsse. Der Siedlungscharakter müsse klar herausgestellt und die Siedlung möglichst in einem Zuge mit mindestens 20 Grundstücken gebaut werden.

RM Petertombeck war der Ansicht, im Bebauungsplan sollte konkret festgelegt werden, ob eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen sei.

RM Winkelhorst sprach sich dafür aus, im neuen Baugebiet nur geringe Festsetzungen vorzusehen.

RM Schlieper war der Meinung, es solle nicht zwingend eine zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben werden.

Des Weiteren erkundigte sich RM Schlieper, ob eine Erschließung des Baugebietes von der Mozartstraße aus möglich sei.

Bei der Betrachtung der Planung, so BM Thegelkamp, sei die Gesamtfläche von der wirklich zur Verfügung stehenden deutlich kleineren Fläche zu unterscheiden. Da das gesamte Gebiet nicht im Eigentum der Gemeinde stehe, bestünde auch nicht die Möglichkeit, das Baugebiet direkt von der Mozartstraße aus zu erschließen.

SB Steigüber erkundigte sich nach den Vorteilen einer Klimaschutzsiedlung. Er frage sich z. B., ob jeder Bauherr seine eigene Zufahrt haben dürfe. Sollten die Vorteile einer solchen Siedlung nicht überwiegen, sei er der Ansicht, dass man sich von diesem Vorhaben lösen sollte.

BM Thegelkamp hielt die eingegangenen Anregungen und Bedenken zur Klimaschutzsiedlung für bedenkenswert und kündigte an, dass der Niederschrift eine Auflistung der Vorteile für eine Klimaschutzsiedlung beigefügt werden solle. Ebenfalls werde über die Niederschrift beantwortet, welche Konsequenzen sich ergäben, wenn die Klimaschutzsiedlung nicht angenommen würde.

Es sei gut, innovativ zu sein, so RM Luster-Haggenev, aber die Vor- und Nachteile einer Klimaschutzsiedlung sollten sorgfältig abgewogen werden. Des Weiteren merkte er an, dass es bei der Planung nur eine Durchgangsstraße zur Bluddenstraße hin gebe. Seiner Ansicht nach sei es vorteilhaft, wenn der Fahrzeugverkehr auf mehrere Straßen verteilt würde. Schließlich sei das Baugebiet Lechtenweg ein „Filetstück“, das behutsam entwickelt werden müsse.

Eine Erschließung von der Bluddenstraße sei ein wichtiger Hinweis, so BM Thegelkamp, der bei der weiteren Planung diskutiert werden sollte.

Auf Anfrage von RM Weinekötter teilte Herr Passgang mit, dass durch die Planung von 50 Baugrundstücken keine zusätzliche Belastung für die Umgebung zu erwarten sei. Die Verkehrsbelastung würde dadurch kaum ansteigen.

RM Petertombeck erkundigte sich, ob auch 15 Häuser für eine Klimaschutzsiedlung ausreichend seien. Die Mindestanforderung seien 20 Häuser, so Herr Passgang.

Auf Nachfrage von SB Steigüber führte Herr Passgang aus, dass Parkplätze in einer Klimaschutzsiedlung zugelassen seien. Der Bau einer Klimaschutzsiedlung sei ein relativ offener Prozess, der zwischen Gemeinde und Klimaschutz NRW diskutiert würde.

Beschlussvorschlag:

Dem vorgestellten Planungskonzept wird zugestimmt. Dieser soll der Auswahlkommission zur Entscheidung für die Aufnahme in das Klimaschutzprogramm vorgelegt werden. Nach positiver Entscheidung zur Aufnahme des Konzeptes in das Programm, ist zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ein entsprechender Entwurf auszuarbeiten.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

Die Power-Point-Präsentation ist dieser Niederschrift als Anlage 5 und Informationen zur Klimaschutzsiedlung sind als Anlage 6 beigefügt.

9 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Lechtenweg II"

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

9.1.1 Telekom Deutschland GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit E-Mail vom 07.08.2013 angegeben, dass die Stellungnahme vom 03.06.2013 weiterhin gilt. Diese besagte:

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Im Planbereich befindet sich in der verbreiterten Verkehrsfläche eine oberirdische Telekommunikationslinie der Telekom, die im beigefügten Plan rot markiert ist. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinie unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben kann.

Sofern der gegenwärtige Bestand der Telekommunikationslinie unangetastet bleibt, bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

9.1.2 Unitymedia NRW GmbH

Die Unitymedia NRW Group GmbH hat mit Datum vom 05.08.2013 wie folgt Stellung genommen:

„Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

9.1.3 Kreis Warendorf - Untere Wasserbehörde

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Warendorf hat mit Datum vom 23.08.2013 wie folgt Stellung genommen:

„Nach Prüfung der Unterlagen bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Nachrichtlich weise ich darauf hin, dass die Angabe zur Tiefenlage des Grundwasserleiters nicht 100 m beträgt, sondern dass die mittlere Grundwassergleiche bei 100 müNN liegt und somit ca. 2-3 m unter Geländeoberkante.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

9.1.4 Westnetz GmbH

Die Westnetz GmbH hat mit E-Mail vom 22.08.2013 mitgeteilt, dass auf die Stellungnahme vom 03.06.2013 hingewiesen werde. Weitere Anregungen und Bedenken seien nicht vorhanden. Die Stellungnahme vom 03.06.2013 besagt:

„Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes 10-kV, 1-kV und Straßenbeleuchtungskabel und Mitteldruckgasleitungen unseres Versorgungsnetzes befinden. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus denen unser Leitungsbestand ersichtlich ist.

Die Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der RWE Deutschland AG befindlichen Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom und Gas.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

9.1.5 Wasserversorgung Beckum GmbH

Die Wasserversorgung Beckum GmbH hat mit Schreiben vom 24.07.2013 wie folgt Stellung genommen:

„Der Lechtenweg ist mit einer Trinkwasserleitung DN 100 AZ ausgestattet. Um das Plangebiet zu erschließen, wird es erforderlich eine Stichleitung in den Wirtschaftsweg nach Norden zu verlegen. Die Trinkwasserversorgung wäre damit sichergestellt.“

Löschwasser für den Grundschutz kann über die ortsüblichen Hydranten bereitgestellt werden zu den Bedingungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405. Die Entnahmemenge liegt zwischen 72 und 95 m³/h und ist abhängig von den örtlichen Netzbelastungen und der zukünftigen Netzstruktur, die durch den demographischen Wandel geprägt sein wird.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

9.1.6 PLEdoc GmbH

Am 24.07.2013 hat die PLEdoc GmbH wie folgt Stellung genommen:

„Im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.“

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen (ehemals E.ON Ruhrgas AG)
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weitere E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

9.1.7 Eigentümer "Im Sprengel 1"

Der Eigentümer „Im Sprengel 1“ hat einen Bauantrag auf Errichtung eines Schweinemaststalles mit 352 Plätzen beim Kreis Warendorf gestellt.

Im Genehmigungsverfahren verlange der Kreis Warendorf nun von ihm ein Geruchsgutachten mit einem Radius von 600 m.

Der geplante Kindergarten liege ca. 350 bis 400 m vom geplanten Schweinemaststall entfernt. In unmittelbarer Nachbarschaft befänden sich darüber hinaus zwei landwirtschaftliche Betriebe teilweise mit Viehhaltung, deren Ausbauentwicklung Rechnung getragen werden müsse.

Der Eigentümer befürchtet, dass der Neubau des Kindergartens seine Betriebsentwicklung einschränken könnte.

Er schlägt vor, die umgebaute Villa Mauritz über einen längeren Zeitraum (2-3 Jahre) zu nutzen, um die Entwicklung der Kinderzahlen zu beobachten und dann zu entscheiden, ob ein Neubau überhaupt wirtschaftlich ist. Der Investor „Zwergenhaus Beckum“ sei nach seinem Wissensstand aufgrund einer vermuteten Unwirtschaftlichkeit zurück getreten.

Außerdem fragt er, warum nicht die Asylbewerberunterkunft / das „Lädchen“ als Erweiterungsimmoblie für den geplanten DRK-Kindergarten genutzt werden könne.

Das Lädchen könne dann doch in die ehem. Drogerie am Kirchplatz umziehen.

Der Eigentümer bittet darum, die vorgetragene Anregungen und Bedenken sorgfältig zu prüfen, weil er seine Existenz als Landwirt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Lechtenweg II“ und die geplante Bebauungsplanaufstellung des Wohngebietes Lechtenweg bedroht sehe.

Weiterhin führt er aus, dass er das zukünftig geplante Baugebiet „Lechtenweg“ für nicht erforderlich hält, da es zum einen zu groß sei und dazu eine unnötige Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen erfolge.

Er schlägt vor, gerade im Innenbereich von Wadersloh nach freien Grundstücken zu suchen und diese der Bebauung zuzuführen. Ihm sei es nicht verständlich, warum die Gemeinde Wadersloh sich aufgrund des demographischen Wandels so verhalte.

Beschlussvorschlag:

Nach erfolgter Abwägung werden die Anregungen und Bedenken des Eigentümers der Liegenschaft „Im Sprengel 1“ wie folgt zurückgewiesen:

1. Der Vorschlag, dass die umgebaute Villa Mauritz für einen längeren Zeitraum genutzt werden könne, wird wie folgt zurückgewiesen:
Die Villa Mauritz ist für die Anlegung eines dauerhaften Zwei-Gruppen-Kindergartens nicht ausgelegt. Insbesondere fehlt es, bei Errichtung einer zweiten Gruppe, an erforderlichen Fluchtwegen und am entsprechenden Außenspielgelände. Daher kann die Kindertagesstätte dort nicht auf 2 Gruppen dauerhaft ausgebaut werden.
2. Der Hinweis, dass die Entwicklung der Kinderzahlen beobachtet werden solle, um zu prüfen, ob ein Neubau wirtschaftlich sei, wird wie folgt zurückgewiesen:
Seit dem 01.08.2013 besteht für Kinder ab einem Jahr ein Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Die erhöhten Anmeldezahlen des letzten Jahres belegen, dass Eltern diese Plätze benötigen. Um den Rechtsanspruch auf Betreuung sicherzustellen ist daher die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte erforderlich.
3. Der Vorschlag, dass die Asylbewerberunterkunft / „Lädchen“ für die Kindertagesstätte genutzt werde und das Lädchen in die ehemalige „Drogerie“ umziehen könne, wird ebenfalls wie folgt zurückgewiesen:
Die Asylbewerberunterkunft der Gemeinde Wadersloh ist mit Zuwendungen des Landes Nordrhein-Westfalen errichtet worden. Auf diese Zuwendungen besteht eine Zweckbindungsfrist von 25 Jahren in der die Wohnheime nicht anderweitig genutzt werden dürfen. Sollte die Gemeinde Wadersloh eine andere Nutzung in Erwägung ziehen, sind diese Zuweisungen an das Land Nordrhein-Westfalen zu erstatten. Eine Umnutzung ist daher, aufgrund der entstehenden Rückzahlungsverpflichtung und auch aufgrund der fehlenden räumlichen Größe des Objektes, ausgeschlossen. Ein Umzug des „Lädchens“ in die ehemalige Drogerie kann nicht erfolgen, weil ein Abriss der Baulichkeit geplant ist.
4. Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich in einem Umfeld, welches teilweise ländlich aber teilweise auch als Siedlungsraum geprägt ist. In nördlicher Richtung schließen sich an die Hofflächen nur landwirtschaftlich genutzte Flächen mit gelegentlich baulichen Anlagen im (planungsrechtlich als Außenbereich definierten) Landschaftsraum an.

In südwestlicher wie auch südöstlicher Richtung befinden sich die nördlichen Ausläufer des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches der Gemeinde Wadersloh. In südlicher Richtung beginnt das Siedlungsgebiet, in Nachfolge zu einigen Einzelgebäuden, in etwas größerer Entfernung.

Bislang sind keine erheblichen, immissionsbedingten Probleme bezogen auf die Nachbarschaft wohnbaulicher Nutzungen zu vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben bekannt geworden.

Die städtebauliche Situation bedingt gleichwohl immissionstechnische Vorgaben für eine optionale Erweiterung vorhandener landwirtschaftlicher Nutzungen. Dies begründet auch die Forderung der Baugenehmigungsbehörde nach einer gutachterlichen Prüfung hinsichtlich konkret beantragter Erweiterungsvorhaben. Als relevante Immissionsorte sind dabei primär die wohnbaulichen Nutzungen zu berücksichtigen, die sich im konkreten Einwirkungsbereich der geplanten Anlage befinden würden. Den Status eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (und damit dem bauleitplanerischen Vorhaben des B-Planes Nr. 62 entsprechend) besitzen zum Einen das Wohngebiet an der Ackfelder Straße mit ca. 190 m Abstand (zwischen Mittelpunkt der betrieblichen Anlage der Hofstelle und dem Rande des Wohngebietes) zum Anderen das Wohngebiet an der Bluddenstraße mit ca. 290 m Abstand. Durch diesen baulichen Bestand liegen bereits heute Emissionsbeschränkungen für zukünftige Nutzungsänderungen vor, welche deutlich über denen des geplanten Baugebietes mit ca. 360m Entfernung liegen.

Ein Geruchsgutachten (Uppenkamp und Partner vom 07.04.2011) für die Beurteilung einer umfassenderen wohnbauliche Ergänzung im Nahbereich des Planungsvorhabens kommt diesbezüglich zu folgenden Aussagen:

- Der Immissionswert der GIRL von 10 % Geruchshäufigkeiten wird im hier relevanten Geltungsbereich weder allein durch den Betrieb Reeke (2 %) noch zusammen mit dem benachbarten Betrieb Austermann (3-4%) erreicht.
- Eine Betriebserweiterung ist aufgrund bereits vorhandener Wohnnutzungen nur möglich, wenn gleichzeitig immissionsmindernde Maßnahmen umgesetzt werden.

Eine bauleitplanerische Neuausweisung durch den B-Plan Nr. 62 in der vorgesehenen Art führt deshalb nicht zu zusätzlichen Einschränkungen ggf. geplanter landwirtschaftlicher Betriebserweiterungen. Erhebliche geruchstechnische Beeinträchtigungen der vorgesehenen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Eine Änderung der Planung ist deshalb nicht erforderlich.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

9.2 Satzungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 „Lechtenweg II“ (Kindertagesstätte) der Gemeinde Wadersloh hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 erneut öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Auslegung am Verfahren erneut 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 28. Sitzung des Ausschusses vom 12.06.2013 unter Punkt 8 beratenen Anregungen und Bedenken der ersten Auslegung wird hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 62 „Lechtenweg II“ der Gemeinde Wadersloh wird gemäß §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 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 des Bebauungsplanes mit den erforderlichen Unterlagen in der Zeit vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 einschließlich gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen hat. Gleichzeitig wird die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

10 Variantenvorstellung für die Erschließung des Baugebietes "Kirchhusen" im Ortsteil Liesborn

In der letzten Sitzung des Rates am 10.07.2013 wurde der Planungsauftrag für das Baugebiet „Kirchhusen“ vergeben.

Des Weiteren wurden die möglichen Erschließungssituationen beraten. Im Zuge dieser Beratung über mehrere Erschließungssituationen erhielt die Verwaltung den Auftrag, Möglichkeiten einer Erschließung zu überlegen und sie dem Ausschuss dann zur Beratung vorzulegen.

Die Verwaltung weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass mit Datum vom 21.06.2013 und 06.08.2013 Anlieger durch Anschreiben mit Unterschriftenlisten gegen die unterschiedlichen Erschließungsvarianten vorgegangen sind. Diese Anschreiben sind der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Um verschiedene Möglichkeiten der Erschließung zu erarbeiten, ist die Verwaltung im Anschluss an die Sitzung des Rates an das Planungsbüro Holzhauer herangetreten, welches beauftragt wurde, mögliche Varianten zur Erschließung dieses Baugebietes auszuarbeiten.

In der Sitzung wurden die Varianten durch Herrn Holzhauer dem Ausschuss vorgestellt.

Pause von 19:45 Uhr bis 19:57 Uhr

RM Petertombeck erkundigte sich, inwieweit die Erschließung umlagepflichtig sei. Dies hänge von der Variante ab, die letztlich zum Tragen käme, so Herr Morfeld. Bei der Variante 1 sei davon auszugehen, dass die Umlagepflicht das Baugebiet treffe. Variante 2 könnte dazu führen, dass die Grundstücksanlieger rechts und links von der Zuwegung ebenfalls umlagepflichtig würden. Bei Variante 3 würden möglicherweise ein geringer Teil des Kreisverkehrs sowie die Zuwegung umlagepflichtig.

Herr Holzhauer gab an, dass der Kreisverkehr nicht in die Umlagepflicht hineingenommen werden könne.

Bei Variante 3 A sei die Zuwegung umzulegen, so Herr Morfeld.

Auf Anfrage von RM Petertombeck teilte Herr Holzhauer mit, dass eine Verrohrung des Baches nicht möglich sei. Gemäß der unteren Wasserbehörde sei ein offener Graben vorzusehen. Eine Zuwegung über den Bach könne nur durch die Errichtung eines Bauwerkes über den Bach erfolgen.

RM Rühl regte an, einen Kreisverkehr in der Höhe des Plattenkämpenweges zu errichten und das Baugebiet von dort aus zu erschließen.

Die Variante 3 A sei nach seiner Meinung eine gute Lösung, so SB Steigüber, aber sie müsse auch finanzierbar sein. Daher stelle er die Frage, ob es beabsichtigt sei, für die Erschließung so viel Geld auszugeben. Er regte an, die möglichen Varianten in den Fraktionen zu diskutieren und zu überlegen, ob eine einfache Zufahrt nicht auch ausreiche.

RM Winkelhorst sprach sich ebenfalls dafür aus, die Angelegenheit in die Fraktionen zu verweisen und im nächsten BPA abschließend zu entscheiden. Des Weiteren warf er die Frage auf, wie sich der Kaufpreis für ein Baugrundstück aufgrund der unterschiedlichen Varianten entwickle.

RM Brune war auch der Ansicht, die Erschließungsmöglichkeiten in den Fraktionen zu besprechen.

Nach Ansicht des Vorsitzenden sei die Variante 1 im Verhältnis zu den anderen Möglichkeiten unverhältnismäßig teuer. Sodann schlug er folgenden Beschluss vor:

Beschluss:

Die Angelegenheit wird zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

Die Anschreiben der Anlieger sind dieser Niederschrift als Anlage 7 beigefügt.
Die Power-Point-Präsentation ist dieser Niederschrift als Anlage 8 beigefügt.

Anmerkung der Verwaltung bei Abfassung der Niederschrift:

Die Power-Point-Präsentation vom Planungsbüro Holzhauer wurde zwischenzeitlich konkretisiert.

11 Maßnahmen Kernbereichsmanagement Gruppe Erscheinungsbild Untergruppe: Reiten

Die Maßnahmen aus dem Kernbereichsmanagement wurden durch die politischen Gremien abschließend beraten. Die Umsetzung von kurzfristigen Maßnahmen (Prioritätenliste 1-14) wird, wie besprochen, nun zeitnah durchgeführt. Dazu gehören auch verschiedene Maßnahmen im Bereich „Verbesserung der Reitwege“.

Zwischen der Kirckstiege und dem Königsbusch steht in diesem Zusammenhang ein gemeindeeigener ca. 3 m breiter Grundstückstreifen zur Verfügung. Dieser wird unter Einhaltung der Grundstücksgrenzen als Fuß- und Radweg einerseits und als Reitweg andererseits (jede Nutzung für sich getrennt) durch den hiesigen Bauhof, wie im KBM beschrieben, mit vorhandenen Mitteln in Eigenleistung aufbereitet. Im Bereich des Grabens wird der Weg durch Einbau eines L-Steines befestigt.

Auf Nachfrage des Vorsitzenden teilte Herr Ahlke mit, dass am Königsbusch und an der Kirckstiege ein Schild aufgestellt werden solle, das verdeutliche, welche Seite von wem benutzt werden dürfe.

In der Sitzung kam die Frage auf, wie lang der Weg sei.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Anmerkung der Verwaltung bei Abfassung der Niederschrift:

Der Weg ist 400 m lang.

12 Lückenschluss Bürgerradweg Oelder Straße L 793 II. BA

In den Haushaltsplanberatungen für das Jahr 2013 wurden Planungskosten für den Lückenschluss des Radweges an der Oelder Straße in Diestedde aufgenommen. Das Ziel war es, den Radweg im Jahr 2013 zu planen und im darauffolgenden Jahr den Bau vorzunehmen. Hierfür waren in 2013 = 10.000 € und in 2014 = 100.000 € veranschlagt worden.

Im Dezember 2012 hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW 40.000 € an Fördermitteln an die Gemeinde Wadersloh überwiesen. Der Kreis Warendorf hat das Engagement der Bürgerinitiative zum Bau des Radweges in Eigenregie mit einem Zuschuss in Höhe von 7.762,50 € unterstützt.

Am 10.04.2013 wurde der Radweg den Mitgliedern des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses der Gemeinde Wadersloh durch Herrn Holzhauer vorgestellt. Die Ausschussmitglieder stimmten der vorgelegten Planung zu.

Darauffolgend fanden im Frühjahr und im Sommer 2013 Grundstücksverhandlungen mit den verschiedenen Anliegern an der Oelder Straße statt. Diese konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Auch der Heimatverein Diestedde als Vorhabenträger zeigte sich durch die schnelle Durchführung der Verhandlung erfreut.

Der Heimatverein Diestedde hat Angebote bei verschiedenen Straßenbaufirmen eingeholt. Das günstigste vorliegende Angebot beläuft sich auf ca. 151.711,49 €. Dieses Einheitspreisangebot beinhaltet bereits die Ergebnisse aus den Nachverhandlungen des Heimatvereins mit dem Anbieter und berücksichtigt ebenfalls Eigenleistungen, die durch den Heimatverein im Zuge der Herstellung des Bürgeradweges ausgeführt werden.

Durch die Zuwendungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW und des Kreises Warendorf und einem Vorgriff auf den Haushaltsansatz 2014 in Höhe von 100.000 € können die Kosten für den Bau im Jahr 2013 gedeckt werden. Die Maßnahme „Ausbau Krummer Weg“ wird in diesem Jahr nicht ausgeführt, so dass Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Die Verwaltung schlägt vor, diesem für den Ortsteil Diestedde überaus wichtigen Lückenschluss des Radweges an der Oelder Straße zuzustimmen. Die Sicherheit von Radfahrern aus der Gemeinde Wadersloh kann durch diese Maßnahme erheblich gesteigert werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, dem Heimatverein Diestedde kurzfristig zu signalisieren, dass mit dem Bau des Lückenschlusses an der Oelder Straße begonnen werden kann. Die Kosten in Höhe von ca. 152.000 € werden über den laufenden Haushalt 2013 gedeckt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

13 Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 "Buschkamp" für das Grundstück Margarethenkamp 8 in Wadersloh

Ein Ehepaar aus Stromberg beabsichtigt, auf dem Grundstück Margarethenkamp 8 ein Einfamilienhaus mit Garage zu errichten. Ein entsprechender Bauantrag liegt vor.

Das Einfamilienhaus soll ein Walmdach erhalten, um eine solarenergetische Nutzung zu gewährleisten. Mit der vorgesehenen Dachform des Krüppelwalmdaches wäre das nicht möglich. Der Bebauungsplan Nr. 56 „Buschkamp II“ sieht eine Ausnahme von der Dachform vor, wenn diesem ein solarenergetisches Konzept zugrunde liegt. Der Kreis Warendorf spricht die Baugenehmigung aus, wenn die Gemeinde Wadersloh zuvor einer Ausnahme zugestimmt hat.

Da der gemeindliche Bauausschuss erst am 09.09.2013 tagt und die Eheleute möglichst bald mit dem Bau beginnen möchten, haben sie darum gebeten, eine schnelle Entscheidung herbeizuführen.

Der Ausnahme zur Dachform für die Ermöglichung einer solarenergetischen Nutzung wird gem. § 60 Gemeindeordnung NRW im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung zugestimmt.

Das Einvernehmen der Gemeinde wurde erteilt.

Beschluss:

Die Dringlichkeitsentscheidung des Bürgermeisters und des Ratsmitgliedes vom 03.07.2013 bzgl. der Änderung der Dachform wird daher gem. § 60 Gemeindeordnung NRW im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung genehmigt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

Die Dringlichkeitsentscheidung ist dieser Niederschrift als Anlage 9 beigelegt.

14 Bauanträge/Bauvoranfragen

14.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 27 Überschreitung der Baugrenze

RM Schlieper erklärte sich für befangen.

Ein Bauherr plant im Gewerbegebiet Liesborn auf dem Flurstück 287 Flur 128 mit dem Bau einer Fahrzeughalle seinen Betrieb zu erweitern. Die Baugrenze wird in südlicher Richtung um ca. 1,66 m und in westlicher Richtung auf einer Länge von ca. 5 m in Teilbereichen um bis zu 0,80 m überschritten.

Der Bauherr beantragt eine Befreiung von der Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze.

Seitens der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden, da sie städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Beschluss:

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Liesborn“ bzgl. der Überschreitung der südlichen Baugrenze um ca. 1,66 m sowie auf einer Länge von ca. 5 m um bis zu maximal 0,80 m der südlichen Baugrenze auf dem Flurstück 287 Flur 128 wird zugestimmt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

RM Schlieper hat an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

14.2 Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 "Herzfelder Straße" Überschreitung der Baugrenze und der maximal zulässigen mittleren Garagenhöhe

Im Baugebiet Herzfelder Straße plant ein Bauherr auf dem Flurstück 182 Flur 112 die Errichtung eines Einfamilienhauses mit angrenzender Doppelgarage.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens muss von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Herzfelder Straße“ abgewichen werden. Der zuständige Architekt begründet dies wie folgt:

Aufgrund des Grundstückszuschnitts, der Anordnung der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkplatzzeile, der Himmelsrichtung etc. empfiehlt es sich, die Garagenzufahrt auf der Nord-Ost-Grenze anzuordnen. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Anordnung zu begrüßen. Die Garage rückt eher in den Hintergrund, wenn man auf das Wohnhaus von Westen her zufährt. Die von der Kreuzung weiter entfernte Zufahrt ermöglicht zusätzlich ein flüssigeres Befahren des gepl. Hofes. Sofern man die Garage weiter in Richtung des Grundstückinneren verschiebt, wirkt sich dies negativ auf die versiegelten Flächen aus, wobei die max. zulässige GRZ eine tiefere Einfahrt durchaus zulässt. Die Garage würde mit einer Ecke die Baugrenze um 9 m² überschreiten.

Ebenfalls muss wegen Überschreitung der Garagenhöhe von § 6 Abs. 11 Bauordnung NRW abgewichen werden. Die Begründung des Architekten hierzu:

Die vorhandene, von der Straße aus abfallende Grundstückstopografie hat zur Folge, dass bei einer leicht ansteigenden Zufahrt mit 2,5-3,0% die max. zulässige, mittlere Garagenhöhe überschritten wird. Da das Wohnhaus einen ansteigenden, jedoch barrierefreien Zugang bekommen soll, ist es sinnvoll, die Zufahrt ebenso mit einer identischen Hofneigung anzulegen, um so die Bewegung auf sämtlichen Pflasterflächen bequem zu halten.

Die maximal zulässige, mittlere Wandhöhe der Garage von 3 m wird um 0,31 m überschritten.

Seitens der Verwaltung kann der Befreiung von der Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze sowie einer Abweichung vom § 6 Abs. 11 BauO zugestimmt werden. Die städtebauliche Vertretbarkeit ist gewahrt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze zur Errichtung einer auf dem Flurstück 182 Flur 112 zu geplanten Garage um ca. 9 m², sowie auf die Abweichung von § 6 Abs. 11 BauO NRW (Überschreitung der maximal zulässigen mittleren Wandhöhe um 0,31 m) wird zugestimmt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

**14.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Herzfelder Straße"
Überschreitung der Baugrenze**

Der Verwaltung liegt von einem Bauherren ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Herzfelder Straße“ für ein Grundstück an der Berliner Straße, Flurstück 170 Flur 112 vor.

Der Bauherr beabsichtigt auf seinem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Garage zu errichten. Der Bebauungsplan lässt nur die Errichtung von Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zu.

Das Grundstück liegt am Rande der Wohnsiedlung und grenzt an die Bebauung der Stettiner Straße an. Dadurch erhält es einen ungünstigen Zuschnitt. Die zuständige Architektin beschreibt die Situation wie folgt:

Die Vorgabe zur Errichtung der Garage nur innerhalb der Baugrenzen wirkt sich für dieses Vorhaben sehr ungünstig aus, da man, wenn die Garage im Osten des Grundstücks positioniert wird, sehr viel Fläche im Osten hinter der Garage verlieren würde, da das Grundstück dort spitz zu läuft. Ebenso würde das Wohnhaus auch nur einen 3 m Abstand zum westlichen Nachbarn erhalten.

Daher wird beantragt den B-Plan dahingehend zu ändern, dass die Garage östlich des Wohnhauses platziert werden kann. Damit die spitz zu laufende Fläche möglichst ideal ausgenutzt werden kann und der Zufahrtsbereich parallel zur Erschließungsstraße liegt, soll die Garage auf die Grenze gebaut werden. Die unmittelbar angrenzenden Nachbarn hätten nach Aussage der Architektin dem Vorhaben zugestimmt.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens würde die Baugrenze erheblich überschritten werden. Vorab geführte Gespräche mit der Bauaufsichtsbehörde ergaben, dass man eine Befreiung von der Festsetzung nicht zulassen kann, da die Überschreitung erheblich ist und die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Die Verwaltung trägt eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes mit. Anfallende Kosten und Gebühren werden vom Antragsteller getragen.

Beschluss:

Einer vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Herzfelder Straße“, bezüglich Änderung der Baugrenzen für das Flurstück 170 Flur 112 zur Errichtung einer Garage in der südöstlichen Grundstücksfläche wird zugestimmt. Alle anfallenden Kosten und Gebühren sind vom Antragsteller zu tragen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

**15 Errichtung einer baulichen Anlage für landwirtschaftliche Zwecke
an der Mühlenfeldstraße in Wadersloh**

Ein Landwirt hat beim Kreis Warendorf den Antrag gestellt, einen Schweinemaststall (1480 Plätze) mit 3 Futtersilos und einen Güllehochbehälter an der Mühlenfeldstraße 22 in Wadersloh zu errichten.

Nach dem Baugesetzbuch handelt es sich dabei um eine privilegierte Anlage, die mit den entsprechenden Auflagen genehmigungsfähig ist. Die Gemeinde Wadersloh wurde Ende Juni 2013 im Rahmen der Beteiligung um Stellungnahme gebeten und hat nach Prüfung der Unterlagen und nach Rücksprache mit dem Kreis Warendorf eine positive Stellungnahme abgegeben.

Auf Anfrage von RM Petertombeck teilte RM Luster-Haggeney mit, dass ein Immissionsgutachten Voraussetzung für eine Genehmigung sei.

Sollte es diesbezüglich zu Beschwerden kommen, so der Vorsitzende, seien die Bürger an den Kreis Warendorf zu verweisen.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

16 Verschiedenes

**16.1 Sanierung der L 848
- Schreiben des CDU-Landtagsabgeordneten Rehbaum**

BM Thegelkamp berichtete, dass sich der CDU-Landtagsabgeordnete, Herr Rehbaum, in einem Schreiben an den Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen für die Sanierung der L 848 eingesetzt habe. Ob dieses Schreiben eine Wirkung zeige, bleibe abzuwarten. In dem letzten Abschnitt seines Briefes schreibe Herr Rehbaum wie folgt:

„Ich bitte Sie daher herzlich, sich für eine zeitnahe Sanierung des angesprochenen Straßenabschnitts einzusetzen. Gerne bin ich auch zu einem Vororttermin bereit, um Ihnen die Situation aufzuzeigen. Die Bürgerinnen und Bürger möchten nicht stets auf einen fernen Sanierungstermin vertröstet werden, sondern sie wollen endlich konkrete Taten.“

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

16.2 Straßenschäden Königstraße / Gregor-Waltmann-Straße

RM Brune zeigte sich verwundert über die durchgeführte Maßnahme zur Behebung der Straßenschäden an der Königstraße / Gregor-Waltmann-Straße. Da der Einmündungsbereich gepflastert worden sei, müssten normalerweise die Pflastersteine aufgehoben und der Unterbau neu hergestellt werden. Eine Teerung der Fläche sei nicht die geeignete Maßnahme.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Hinweis bei Abfassung der Niederschrift:

Bei der Durchführung der Maßnahme handelt es sich um eine provisorische Übergangslösung. Damit sich aus dem Pflasterbett nicht noch weitere Steine lösen, sind die bereits entstandenen Zwischenräume mit Asphalt verfüllt worden und somit die Verkehrssicherung wieder hergestellt. Eine endgültige fachgerechte Reparatur soll im kommenden Jahr erfolgen.

Ende des öffentlichen Teils: 20:34 Uhr

Josef Driftmeier
Vorsitzender

Angelika König
Schriftführerin