

Dezernat I - Zentrales und Bürgerdienste - FB 1	
Dezernent/in:	Herr Ahlke
FBL/in:	Herr Bierwagen
Vorlagenersteller/in:	Herr Ahlke

## Beschlussvorlage

### Beratungsfolge:

Bau-, Planungs- und Strukturausschuss  
Hauptausschuss  
Rat

### Termin:

18.05.2016	öffentlich
08.06.2016	öffentlich
22.06.2016	öffentlich

### Tagesordnungspunkt:

#### Initiative für mehr Mietwohnungsbau

### Sachdarstellung:

Aufgrund anstehender Fragestellungen (fehlende, bezahlbare Mietwohnungen, Wohnraum für Flüchtlinge) hat der Rat seine ihm übertragene Aufgabe wahrgenommen, diese Grundstücksfragen auf Basis von Vorüberlegungen der Verwaltung zu beraten. Der Rat hat dann die Verwaltung beauftragt, zu verschiedenen in Rede stehenden Grundstücken entscheidungsrelevante Details zusammen zu tragen, um weitere Beratungen vorzubereiten. Der Bürgermeister hat im Rahmen eines Pressegesprächs gemeinsam mit den Fraktionsvorsitzenden über diesen Sachstand informiert. Es sind bislang keinerlei Vorentscheidungen getroffen worden. Es entscheidet letztlich der Rat der Gemeinde Wadersloh.

Die in dieser Angelegenheit gewählte Verfahrensweise ist eine Möglichkeit, sowohl den Regeln der Gemeindeordnung und der Geschäftsordnung nachzukommen, als auch die Bürgerschaft zu informieren: Der Rat hat Grundstücksangelegenheiten nichtöffentlich zu beraten, er hat die Verwaltung mit der Prüfung weiterer Schritte beauftragt, der Bürgermeister hat die Öffentlichkeit informiert. Nun geht es in die nächste Phase. Es ist im Einzelfall abzuwägen, ob und was auf einzelnen Grundstücken gegebenenfalls wann geschehen soll. Insofern sich der Rat zu einer Nutzungsänderung bestimmter Grundstücke entschließt, sind in jedem Einzelfall die Vorschriften des Baurechts anzuwenden und es bestehen die verfahrensrechtlich gegebenen Beteiligungsmöglichkeiten der Berechtigten, der Anwohner bzw. der Bevölkerung.

Eine weitere Vorbemerkung ist zur Einordnung der unterschiedlichen Themenbereiche notwendig: Im Wesentlichen geht es darum, seitens der Gemeinde die Entstehung zusätzlicher Mietwohnungen, die jahrzehntelang für jedermann zur Verfügung stehen sollen, zu unterstützen.

Die Frage der Unterbringung von Flüchtlingen spielt eine untergeordnete und in diesen Fällen eine zeitlich befristete Rolle.

Bei einigen Objekten ist aber angedacht, den entstehenden Mietwohnraum insbesondere für Flüchtlingsfamilien anzumieten und seitens der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde ist dazu verpflichtet. Das gilt insbesondere für das Gebäude, das am Schulkamp 3 entstehen soll.

Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wadersloh wird dort ein Haus mit 5 Wohneinheiten errichten, das auf Dauer dem Mietwohnungsbau zur Verfügung steht. Im Rahmen des erwarteten Bedarfs an Wohnraum für Flüchtlinge sollen diese Wohnungen gegebenenfalls zunächst für diesen Zweck angemietet werden.

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat zuletzt am 15.02.2016 über die „Initiative für mehr Mietwohnungsbau“ beraten. In den letzten Wochen hat die Verwaltung alle Bürgerinnen und Bürger, die sich auf verschiedenen Wegen teils sehr kritisch gemeldet und geäußert haben, zu Gesprächen eingeladen, um das Verfahren zu erläutern und die vorgetragenen Sachargumente aufzunehmen. Nun gilt es abzuwägen, wie mit welchen Grundstücken umgegangen werden soll.

Nachfolgend sind alle Grundstücke einzeln aufgelistet. In der Sitzung sollten zu jedem einzelnen Punkt auch Beschlüsse gefasst werden, um ein abgestimmtes weiteres gesichertes Vorgehen der Verwaltung in der anschließenden Umsetzung auf den Weg zu bringen.

#### Benteler Straße 40

Auf dem gemeindeeigenen Grundstück wird aktuell ein Mietwohngebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Das gesamte Grundstück könnte unter Berücksichtigung der gegebenen Bauvorschriften für eine neue Bebauung genutzt werden. Ein möglicher Investor hat Interesse bekundet, das komplette Grundstück zur Bebauung von der Gemeinde zu erwerben, wenn die Grundvoraussetzungen gegeben sind. Aus dem Bestand der so entstehenden Mietwohnungen könnte die Gemeinde bei Bedarf wiederum einige anmieten, um sie zeitlich befristet für die Unterbringung von Flüchtlingen nutzen zu können.

Dieses Projekt könnte den dringend benötigten Mietwohnraum für den Ortsteil Wadersloh in weiten Teilen abdecken. Es hat damit eine Schlüsselrolle in der Betrachtung aller Grundstücksfragen im Ortsteil Wadersloh.

Die Gespräche mit dem Investor laufen. Sobald eine Entscheidungsreife erreicht ist, würde die Verwaltung berichten und die notwendigen Schritte darstellen.

#### Benteler Straße

Im Juni 2015 hat der Rat der Gemeinde Wadersloh beschlossen, den Spielplatz Benteler Straße aus der Nutzung zu nehmen. Der Hauptausschuss der Gemeinde Wadersloh hat am 21.01.2016 über das Grundstück beraten und beschlossen, das Grundstück zunächst nicht zu veräußern, da in unmittelbarer Nähe die Wohnungsbaugenossenschaft ein Gebäude errichten werde. Durch die geplante Bebauung am Schulkamp haben sich unterschiedliche Personen an die Gemeinde Wadersloh gewandt und die Sorge geäußert, dass der Spielplatz möglicherweise später noch bebaut werden könne. Gleichzeitig wurde im FSA am 09.03.2016 eine Unterschriftenliste übergeben, in der gewünscht wird, den Spielplatz an der Benteler Straße nicht außer Betrieb zu nehmen.

Im FSA am 02.05.2016 wurde über den Spielplatz Benteler Straße beraten. Vor dem Hintergrund der Bebauung am Schulkamp (Mietwohngebäude mit 5 Einheiten, insbesondere für Familien) und der Einrichtung einer Kindergartengruppe in der Villa Mauritz, wurde der Beschluss gefasst, den Spielplatz an der Benteler Straße zunächst nicht aus der Nutzung zu nehmen.

Aus Sicht der Verwaltung ist hier mithin weiteres nicht zu veranlassen.

### Grundstück Stromberger Straße / Ecke Hölzerne Straße

Die Verwaltung hat die Frage der Bebauung dieses Grundstückes vor dem Hintergrund vorliegender Sachargumente beleuchtet. Gegen die Bebauung dieses Grundstückes haben sich unterschiedliche Bürger und weitere Institutionen gewandt.

Folgende Sachstände wurden ermittelt.

- Auf dem Grundstück befinden sich sechs Eichen, die vor 25 Jahren im Zuge der Wiedervereinigung angepflanzt wurden. Es ist beantragt worden die Eichen als Naturdenkmal eintragen zu lassen. Die Zuständigkeit für diesen Antrag lag beim Kreis Warendorf. Der Kreis Warendorf hat den Antrag zwischenzeitlich abschlägig beschieden.
- Auf dem Grundstück besteht ein Fußgängerüberweg als Verbindung von der Hölzernen zur Stromberger Straße.
- Auf dem Grundstück befindet sich ein Kunstwerk.
- Auf dem Grundstück befinden sich Kanalrohre.
- Durch eine Bebauung des Grundstückes verschlechtert sich die Sicht für die Verkehrsteilnehmer.
- Das Grundstück würde möglicherweise irgendwann für die Errichtung eines in 2013 seitens der Gemeinde Wadersloh gewünschten Kreisverkehrs benötigt, wie Anwohner eingewandt haben.
- Eine Wohnbebauung könnte durch die beidseitig verlaufenen Straßen Hölzerne Straße und Stromberger Straße nur unattraktiv umgesetzt werden.
- Im BPA am 16.03.2016 wurde eine Unterschriftenliste überreicht, die sich gegen die Bebauung dieses Grundstückes ausspricht.
- Durch die Einrichtung der Sekundarschule an der Winkelstraße werden verstärkt Schülerinnen und Schüler den vorhandenen Fußweg nutzen, wie Anwohner eingewandt haben.

Die Verwaltung schlägt vor dem Hintergrund der vorgenannten Punkte vor, auf die Bebauung dieses Grundstückes und auf die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens zu verzichten.

### Stromberger Straße / Ecke Winkelstraße

Vor dem Hintergrund der dargestellten Argumente und Einwendungen zum Grundstück Stromberger Straße/Ecke Hölzerne Straße sollte auf eine gegebenenfalls mögliche Bebauung dieses Grundstückes ebenfalls verzichtet werden.

### Droste-Hülshoff-Straße

Das Grundstück an der Droste-Hülshoff-Straße könnte zur Bebauung mit einem Mietwohngebäude in Betracht kommen, wenn eine Teilnutzung als Spielplatz sichergestellt bliebe und die Bau- und Wohnungsgenossenschaft bereit wäre, dort zu bauen. Diese Regeln hatte der Rat der Verwaltung für die weitere Prüfung mitgegeben.

Auch zur Bebauung dieses Spielplatzgrundstückes an dieser Stelle haben sich Anwohner kritisch geäußert.

In Gesprächen mit der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wadersloh hat diese deutlich gemacht, dass sie sich die Bebauung dieses Grundstückes wenn überhaupt, dann erst ab 2018 vorstellen kann, da sie derzeit zwei weitere Bauprojekte (in Lippetal und am Schulkamp 3 in Wadersloh) abzuwickeln habe.

Ein Teil des Spielplatzes, wie vom Rat gewünscht, könnte nur erhalten bleiben, wenn die Bau- und Wohnungsgenossenschaft dieses Bauvorhaben ausführt und Teile ihrer östlich gelegenen vorhandenen Grundstücke freigibt und mitnutzt.

Wird das Grundstück nicht an die Bau- und Wohnungsgenossenschaft veräußert, müsste ein anderer Investor das gesamte Grundstück nutzen, um ein Mietwohngebäude in geeigneter Größe errichten zu können. Ein Spielplatz könnte dann dort nicht mehr vorgehalten werden.

Der im Baugebiet Lechtenweg geplante Spielplatz soll im Jahr 2017 errichtet werden, sodass der Spielplatz an der Droste-Hülshoff-Straße dann entfallen könnte. Der Fußweg von der Droste-Hülshoff-Straße zum Lechtenweg soll in jedem Fall erhalten bleiben.

Aufgrund der aktuellen Situation sollte für dieses Grundstück also zunächst keine Änderung erfolgen und der Spielplatz bis auf weiteres zunächst weiter betrieben werden. Nach Errichtung des Spielplatzes im Baugebiet Lechtenweg könnte vor dem Hintergrund der dann existenten Wohnraum- und Flüchtlingssituation eine erneute Beratung dieser Angelegenheit stattfinden.

#### Am Hang

Der Spielplatz „Am Hang“ sollte nach öffentlicher Beratung in mehreren Gremien, die aber bereits im Mai und Juni 2015 stattfanden, aus der Nutzung genommen werden.

Der Ausschuss für Familie, Jugend und Soziales hat sich im April 2015 alle gemeindlichen Spielplätze vor Ort vorab angesehen und verschiedene Ergänzungen und Änderungen an den unterschiedlichen Spielplätzen erarbeitet.

Den Hauptgrund dafür, den Spielplatz „Am Hang“ aus der Nutzung zu nehmen, sah der Ausschuss in der Tatsache, dass zwei Spielplätze in unmittelbarer Nähe zueinander liegen („Am Hang“ und „Hermann-Stehr-Straße“).

Aufgrund der gleichbleibend angespannten finanziellen Situation der Gemeinde, war die Grundüberlegung, die mehr als 30 Spielplätze der Gemeinde kontinuierlich besser auszustatten und damit attraktiver zu gestalten. Es muss im Gegenzug dabei auch gestattet sein, über die Aufgabe von Spielplätzen im Einzelfall nachzudenken.

Da auch die Pflege der Plätze erhebliche Mittel bindet, war überlegt worden, nur noch einen dieser beiden Spielplätze zu betreiben und den anderen zunächst aus der Nutzung zu nehmen.

Die Wahl fiel auf den Spielplatz „Am Hang“, weil dieser aufgrund seiner Lage auch anderweitig (z. B. für eine Bebauung) durchaus nutzbar wäre.

Aufgrund der hier beschriebenen Gesamtsituation hinsichtlich des Mietwohnbaus im Ortsteil Wadersloh (insbesondere unter Berücksichtigung der Bebauung des Grundstückes „Bentelerstr. 40“), schlägt die Verwaltung vor, weitere Schritte zur Umnutzung des Spielplatzes „Am Hang“ zunächst zurückzustellen und die Entwicklung abzuwarten.

Für die Weiterführung des Spielplatzes wäre ein Modell denkbar, dass in Wadersloh bereits angewendet wird: In Gesprächen mit den Anwohnern und Interessierten sollte gemeinsam überlegt werden, wie der Spielplatz bis auf Weiteres für die Kinder genutzt werden kann und wie neue Unterhaltungsmodelle gefunden werden können.

Dafür sollten Gespräche mit den Initiatoren der auch hier eingereichten Unterschriftenliste, die am 02.05.2016 im FSA übergeben wurde, geführt werden.

Die Verwaltung schlägt darum vor, diese Anwohnergespräche zu führen und ggfs. mit einem Verfahrensvorschlag für die Zukunft die Angelegenheit dann erneut im zuständigen Ausschuss für Familie, Jugend und Soziales zu beraten.

#### Rottkampstraße / Ortsteil Diestedde

Das ehemals als Spielplatz genutzte Grundstück (seit Jahren aus der Nutzung genommen) soll für den klassischen Mietwohnungsbau nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan zu ändern und das Grundstück für die „normale Wohnbebauung“ verfügbar zu machen. Sodann könnte das Grundstück veräußert werden.

#### Mietwohnbebauung im Baugebiet Lechtenweg

Weitere Mietwohngebäude können und sollen zudem im neuen Baugebiet „Lechtenweg“ entstehen. Hierzu sollten in nächster Zeit Konzepte mit Investoren erarbeitet werden. Die Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet beginnen in Kürze.

#### **Beschlussvorschlag:**

##### Bentelerstraße 40

Den in der Vorlage gemachten Vorschlägen der Verwaltung wird gefolgt. Die Verwaltung wird über den Fortgang der Umsetzung berichten.

##### Bentelerstraße

Den in der Vorlage gemachten Vorschlägen der Verwaltung wird gefolgt.

##### Stromberger Straße / Hölzerne Straße

Auf eine Bebauung wird verzichtet.

##### Stromberger Straße / Winkelstraße

Auf eine Bebauung wird verzichtet.

##### Dorste-Hülshoff-Straße

Auf eine Bebauung wird verzichtet. Die Angelegenheit ist vor dem Hintergrund der dann existenten Lage im Wohnungsbau gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt neu zu beraten.

##### Am Hang

Den in der Vorlage gemachten Vorschlägen der Verwaltung wird gefolgt.

##### Rottkampstraße

Die Verwaltung wird beauftragt, die planungsrechtlichen Grundlagen vorzubereiten, damit das Grundstück wenn möglich als „normales“ Wohnbaugrundstück veräußert werden kann.

Wadersloh, den 10.05.2016

---

Christian Thegelkamp  
Bürgermeister