

Niederschrift

über die 19. Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses der Gemeinde Wadersloh im Ratssaal des Rathauses Wadersloh am 09.03.2017

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:25 Uhr

Anwesend:

a) vom Gremium:

Vorsitzende:

RM Eilhard-Adams, Maria

Mitglieder:

RM Borghoff, Norbert

Vertr. f. RM Gappa, Markus

RM Grothues, Klaus

Vertr. f. RM Brune, Walter

RM Luster-Haggeney, Rudolf

RM Scholz, Gerhard

RM Schulze-Dasbeck, Swen

RM Smyczek, Jan

RM Weinekötter, Wilhelm-Josef

RM Wickenkamp, Alfons

ab 17:00 Uhr, P. 3

SB Thomas, Dr. Günter

SB Vorwerk, Arnd

Vertr. f. RM Winkelhorst, Rudolf

b) von der Verwaltung:

BM Thegelkamp, Christian

Herr Wehmeyer, Mathias

Herr Schnitker, Stefan

Herr Tönnies, Andreas

Frau König, Angelika

c) Gäste:

Herr Holzhauer, Ingenieurbüro Holzhauer, Lippstadt

zu P. 2 u. P. 5

Es fehlte entschuldigt:

RM Schlieper, Konrad

Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil

1. Begrüßung
2. Ortstermin Königstraße
3. Einwohnerfragestunde
4. Niederschrift des öffentl. Teils der letzten Sitzung
5. Königstraße in Wadersloh Ortsteil Liesborn
Sanierung von Teilflächen
6. Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung zur Befreiung von den
Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54
"Wohngebiet ehemalige Kemper-Werke" in Liesborn
7. Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung zur Befreiung bzw.
Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44
"Schützenstraße" in Wadersloh
8. Standortsicherung Telekom
Austausch und Erneuerung von Multifunktionsgehäusen
9. Erschließung des Baugebietes Diestedde West 2. und 3. Bauabschnitt
Vorstellung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung
10. Entwicklungsperspektiven für das Gelände des Realschulstandortes
11. Bauanträge/Bauvoranfragen
12. Verschiedenes
Bereisung der Wirtschaftswege

I. Öffentlicher Teil

1 Begrüßung

Zur Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses war unter Bekanntgabe der Tagesordnung ordnungsgemäß eingeladen worden. Die Vorsitzende begrüßte die vorstehend Genannten, die interessierten Zuhörer sowie die Vertreter der Presse und stellte die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Vor dem Eintritt in die Tagesordnung wurde der Sachkundige Bürger, Herr Arnd Vorwerk, von der Ausschussvorsitzenden gemäß § 58 Abs. Satz 1 i.V.m. § 67 Abs. 3 GO eingeführt und in feierlicher Form zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung seiner Aufgaben verpflichtet.

2 Ortstermin Königstraße

Die Ausschussmitglieder trafen sich zu Beginn der Sitzung auf dem Parkplatz an der Königstraße. Herr Holzhauer vom gleichnamigen Ing.-Büro sowie Herr Wehmeyer erläuterten die einzelnen schadhafte Stellen an der Königstraße, so dass sich die Ausschussmitglieder ein persönliches Gesamtbild machen konnten.

Die weitere Beratung zur Sanierung der Königstraße erfolgte anschließend im Ratssaal des Rathauses Wadersloh.

3 Einwohnerfragestunde

Fragen wurden nicht gestellt.

4 Niederschrift des öffentl. Teils der letzten Sitzung

Änderungswünsche wurden nicht vorgetragen.

5 Königstraße in Wadersloh Ortsteil Liesborn Sanierung von Teilflächen

Der Tagesordnungspunkt „Königstraße in Wadersloh, Ortsteil Liesborn, Sanierung von Teilflächen“ wurde in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses am 17.01.2017 erstmalig beraten. Der Vorstellung der Kostenschätzung für die Wiederherstellung der Pflasterflächen in Pflasterbauweise und der alternativen Herstellung in Asphaltbauweise schloss sich eine rege Diskussion der Ausschussmitglieder an. Fragen, ob die Herstellung der Teilflächen in Pflasterbauweise noch zeitgemäß ist, weil heute, aufgrund der stark angestiegenen Verkehrsströme mit erheblich höheren Achslasten, die Herstellung der Teilflächen in Asphaltbauweise auf Dauer doch wirtschaftlicher ist, die Pflasterbauweise im direkten Umfeld der Abtei einen besonderen Charakter darstellt und die Festlegung der Bauweise einzig und allein auf Grundlage der knappen Haushaltsmittel getroffen werden muss, führten zu keinem einheitlichen und abschließenden Beratungsergebnis.

Nachdem sich die Ausschussmitglieder zu Beginn der Sitzung vor Ort von dem Zustand der Königstraße überzeugt hatten, erläuterte Herr Holzhauer anhand einer Power-Point-Präsentation, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist, die Sanierung der Pflasterflächen.

RM Luster-Haggeney – überzeugt von der Notwendigkeit der Maßnahme – erkundigte sich, ob eine Fördermöglichkeit über das IKEK-Programm bestehe. Herr Tönnies teilte mit, dass Straßensanierungsmaßnahmen leider nicht gefördert werden.

Die Ortsbesichtigung sei sehr eindrucksvoll gewesen, so SB Dr. Thomas. Er bevorzuge eine Gesamtlösung, die sich nicht nur auf die Pflasterflächen, sondern z. B. auch auf die Anhebung von Absenkungen usw. beziehe.

RM Weinekötter befürwortete die Erhaltung der Pflasterflächen und regte an, die Sanierung der Königstraße in drei einzelne Maßnahmen (kategorisiert nach der Dringlichkeit) einzuteilen.

RM Grothues sprach sich dafür aus, in diesem Jahr notdürftig über den Bauhof die Stellen auszubessern, bei denen die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben sei. Des Weiteren sollte in diesem Jahr die Planung so weit vorangetrieben werden, dass die komplette Sanierung sobald wie möglich in 2018 durchgeführt werden könne.

RM Wickenkamp wies darauf hin, dass es sinnvoll sei, die Sanierung in einer Gesamtmaßnahme durchzuführen, um zusätzliche Kosten zu vermeiden.

Diese Ansicht vertrat auch RM Borghoff und sprach sich für eine Gesamtmaßnahme sowie für die ortsbildprägende Pflasterbauweise aus.

Zusammenfassend hielt BM Thegelkamp fest, dass der Ortstermin für ein abschließendes Meinungsbild wichtig gewesen sei. In diesem Jahr sollten nur notwendige verkehrssicherungserhaltende Maßnahmen durchgeführt werden und für das nächste Haushaltsjahr die entsprechenden Mittel für eine Gesamtmaßnahme etatisiert werden, so dass die Sanierung im Frühjahr 2018 erfolgen könne.

Dieser Vorgehensweise stimmte auch RM Smyczek zu.

RM Wickenkamp war der Meinung, dass die Bevölkerung über das Vorhaben entsprechend informiert werden sollte.

Der Bevölkerung gegenüber sei durchaus zu vertreten, dass die Sanierung der Königstraße erst im nächsten Jahr erfolge, dafür aber eine vernünftige Lösung angestrebt werde, so RM Grothues.

BM Thegelkamp fügte an, dass dies auch bei anderen Maßnahmen in anderen Ortsteilen durchaus so praktiziert werde (vgl. z. B. Ausbau „unterer Freudenberg“, Wadersloh).

RM Borghoff fragte an, ob der Parkplatz am Abteiring in die Maßnahme einbezogen würde. Es sei ausreichend, den Parkplatz neu einzuschlämmen, so Herr Holzhauer.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, alle sehr schadhaften Flächen im Bereich der Königstraße und Gregor-Waltmann-Straße mit „Bordmitteln“ des Bauhofes als vorübergehende Maßnahme verkehrssicher zu reparieren. Die gesamte Ausbesserungsmaßnahme der schadhaften Flächen soll, wie vorgestellt, zu Beginn des Jahres 2018 in einer Gesamtmaßnahme erfolgen. Gehflächen, Einfahrten und Rinnenflächen sollen nur in unumgänglichen Fällen in die Maßnahme eingepflegt werden. Die Maßnahme ist mit einem geschätzten Kostenaufwand von 100.000,00 € im Haushaltsplan 2018 einzustellen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

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

**6 Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung zur Befreiung
 von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54
 "Wohngebiet ehemalige Kemper-Werke" in Liesborn**

Die Gemeinde Wadersloh (Bauherr) plant den Bau einer Lärmschutzwand im Baugebiet „Kemperwerke“ in Wadersloh, Ortsteil Liesborn. Ein entsprechender Bauantrag wurde bereits beim Bauamt des Kreises Warendorf eingereicht.

Daraus hat sich die Notwendigkeit ergeben, einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Ehemalige Kemper-Werke“ gemäß (§ 31 BauGB) zu stellen.

Die geplante Lärmschutzwand soll im Bereich dieses Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der für die Lärmschutzwand vorgesehenen Fläche sowie innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, laut Bebauungsplan festgesetzt, errichtet werden.

Begründung zur Planungsabweichung:

Es ist erforderlich, dass die geplante Lärmschutzwand tiefer in das betreffende Grundstück hineingebaut wird, um an die vorhandene Lärmschutzeinrichtung anzuschließen.

Der Kreis Warendorf spricht die Baugenehmigung aus, wenn die Gemeinde Wadersloh das Einvernehmen erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden, da sie städtebaulich vertretbar ist.

Da der gemeindliche Bau-, Planungs- und Strukturausschuss erst am 09.03.2017 tagt und möglichst bald mit dem Bauvorhaben begonnen werden soll, sollte eine schnelle Entscheidung herbeigeführt werden.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Ehemalige Kemper-Werke“ wird zugestimmt.

Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Beschluss:

Die Dringlichkeitsentscheidung des Bürgermeisters und des Ratsmitgliedes vom 06.02.2017 bzgl. einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wohngebiet ehemalige Kemper-Werke“ gemäß § 31 BauGB wird gemäß § 60 Gemeindeordnung NRW genehmigt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

Die Dringlichkeitsentscheidung ist dieser Niederschrift als Anlage 2 beigelegt.

7 Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung zur Befreiung bzw. Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 "Schützenstraße" in Wadersloh

SB Hille-Nuphaus erklärte sich für befangen.

Die Bauherren planen den Bau eines Wohnhauses mit Garage in der Helena-Alexandra-Straße in Wadersloh. Ein entsprechender Bauantrag liegt vor.

Gleichzeitig wurde ein Antrag auf Befreiung bzw. Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Schützenstraße“ gemäß (§ 31 BauGB) bzw. der Vorgartensatzung der Gemeinde Wadersloh gestellt. Folgende Punkte werden beantragt:

1. Befreiung bzgl. Überschreitung der Baugrenze durch eine überdachte Terrasse
Die geplante überdachte Terrasse an der Südseite des Wohnhauses liegt außerhalb der Baugrenze. Da das Baufeld jedoch auch in der Längsrichtung sehr knapp bemessen ist (13 m), bleibt den Bauherren keine andere Möglichkeit, als über die Baugrenze zu gehen. Das Grundstück ist jedoch groß genug bemessen (644 qm) und zudem sehr lang, so dass die Überschreitung von 16,03 qm vertretbar ist. Die Belange der Nachbarn wegen der Überschreitung der Baugrenze werden nach Angabe der Bauherren nicht berührt.
2. Vorgärten dürfen nicht als Stellplätze, als Abstell- oder Lagerplätze oder als Arbeitsflächen hergerichtet werden.
Aufgrund des sehr schmalen Grundstückes und des nicht allzu tiefen Baufensters wurde der Carport in den Vorgarten geplant und mit einer seitlichen Einfahrt versehen. Nach § 3 Abs. 3 der Vorgartensatzung dürfen Vorgärten nicht als Stellplätze (mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen), als Abstell- oder Lagerplätze oder als Arbeitsflächen hergerichtet oder benutzt werden. Nach § 3 Abs. 5 kann eine Abweichung zugelassen werden.
3. Abweichung von der maximal festgesetzten Traufhöhe
Der B-Plan lässt ein Pultdach zu, jedoch ist die Fläche nach Norden auszurichten. In den Festsetzungen ist bei Pultdachbebauung aus solarenergetischen Gründen auf der Nordseite des Gebäudes eine maximale Traufhöhe von 6,00 m möglich.
Der Bauherr möchte aufgrund der aktuellen Möglichkeiten der Energieerzeugung eine PV-Anlage auf das Dach installieren. Daher wird die Abweichung von der vorgeschriebenen Traufhöhe zur Straßenseite (Norden) beantragt, damit der Bauherr sein solarenergetisches Konzept umsetzen kann. Die maximale Traufhöhe wird um 31 cm überschritten.

Der Kreis Warendorf spricht die Baugenehmigung aus, wenn die Gemeinde Wadersloh das Einvernehmen erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen und der Abweichung zugestimmt werden, da entsprechende Befreiungen und Abweichungen bereits an anderer Stelle ausgesprochen wurden und sie städtebaulich vertretbar sind.

Da der gemeindliche Bau-, Planungs- und Strukturausschuss erst am 09.03.2017 tagt und die Bauherren möglichst bald mit dem Bauvorhaben beginnen möchten, sollte eine schnelle Entscheidung herbeigeführt werden.

Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Er freue sich, so RM Luster-Haggenev, dass diese Baumaßnahme zur Ortskernverdichtung beitrage. Da es sich um ein problematisches Gebiet handele, könne es auch bei weiteren Bauvorhaben zu Abweichungen kommen können.

Beschluss:

Die Dringlichkeitsentscheidung des Bürgermeisters und des Ratsmitgliedes vom 31.01.2017 bzgl. einer Befreiung und einer Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Schützenstraße“ gemäß § 31 BauGB wird gemäß § 60 Gemeindeordnung NRW genehmigt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

SB Hille-Nuphaus hat an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Die Dringlichkeitsentscheidung ist dieser Niederschrift als Anlage 3 beigefügt.

8 Standortsicherung Telekom
Austausch und Erneuerung von Multifunktionsgehäusen

Für den Netzausbau und die Erhöhung der Anschlussqualität auf 50 Mbit/s ist es erforderlich alte Telekom-Gehäuse durch größere Multifunktionsgehäuse mit Stromsäule zu ersetzen.

Die Deutsche Telekom wird an verschiedenen Standorten in den Ortsteilen der Gemeinde Wadersloh vorhandene Gehäuse durch neue Multifunktionsgehäuse ersetzen bzw. einige Standorte verlegen. Bei Altstandorten erfolgt dies durch einen Sockelumbau und Austausch des Gehäuses. Bei Nebenstellergehäusen und Neustandorten ist ein Betonsockel neu herzustellen.

Die verschiedenen Standorte sind bzw. werden derzeit noch mit der Verwaltung abgestimmt. Der „Nahbereich 2017“ soll Mitte Juni 2017 komplett fertig gestellt sein. Der Baubeginn ist für März geplant. Der „Vectoringbereich 2017“ soll bis September/Okttober 2017 fertig gestellt sein.

RM Borghoff regte an, darauf zu achten, dass durch die großen Multifunktionsgehäuse keine Fensterflächen verstellt werden.

Auf Nachfrage von RM Borghoff teilte BM Thegelkamp mit, dass der „Beweg-was-Antrag“, die Strom- und Telefonkästen zu gestalten, mit dieser Maßnahme abgestimmt werde.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

9 Erschließung des Baugebietes Diestedde West 2. und 3. Bauabschnitt Vorstellung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung

Im Haushaltsplan für das Jahr 2017 sind Haushaltsmittel für die Erschließung des Baugebietes Diestedde West eingeplant. Ziel ist es, in diesem Jahr 22 Baugrundstücke erschlossen für den Immobilienmarkt bereitzustellen.

Herr Wehmeyer stellte in der Sitzung die Erschließungs- und Entwässerungsplanung für den 2. und 3. Bauabschnitt vor. Er führte aus, dass die Erschließung in den Monaten Juli bis September diesen Jahres durchgeführt werde, damit ab Oktober 2017 die Grundstücke baureif zur Verfügung gestellt werden können.

RM Luster-Haggeney erkundigte sich, ob es bereits schon Vormerkungen für den Erwerb eines Baugrundstückes im 2. Bauabschnitt gebe. Dies bejahte Herr Wehmeyer.

Auf Nachfrage von SB Dr. Thomas erläuterte Herr Wehmeyer, dass für Kanal, Straße, und Planungskosten im Haushalt 550.000,00 € eingestellt seien.

RM Weinekötter merkte an, dass die Hensestraße zunächst so belassen werden solle und erst nach dem Ausbau des Gebietes endgültig hergestellt werden sollte. Dies sei auch so beabsichtigt, teilte Herr Wehmeyer mit.

Beschluss:

Die Erschließungs- und Entwässerungsplanung für das Baugebiet Diestedde West 2. und 3. Bauabschnitt wird wie vorgestellt beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Ausschreibungsverfahren in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Holzhauser aus Lippstadt und dem Ingenieurbüro Sowa aus Lippstadt durchzuführen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

10 Entwicklungsperspektiven für das Gelände des Realschulstandortes

Was passiert mit dem Standort der heutigen Realschule, wenn dort der Schulbetrieb mit den Sommerferien 2018 eingestellt wird und die zurzeit implementierte Sekundarschule an den bis dahin ausgebauten Schulstandort an der Winkelstraße umzieht?

Am 04. Februar fand dazu im Rathaus ein interner Projekttag für den Rat, die Sachkundigen Bürger und Vertreter der Verwaltung statt, um erste Überlegungen zu dieser Frage fraktionsübergreifend und mit einem angemessenen Zeitrahmen ausgestattet, gemeinsam zu entwickeln.

Dem Ergebnis der ersten Überlegungen des Wadersloher- LEADER-Prozesses, auf dem Gelände des Realschulstandortes ein Mehrgenerationen-Wohnquartier zu entwickeln folgend, hatte die Verwaltung den ehemaligen Quartiersmanager und Projektentwickler Herrn Hermann Hengstermann als Referent zum Einstieg in den Projekttag eingeladen.

Herr Hengstermann hatte in der Vergangenheit das bundesweit bis dahin einmalige Mehrgenerationenquartier „Klostergarten“ in Kevelaer mit unterschiedlichen Wohnkonzepten federführend entwickelt. Im Rahmen von anderen LEADER-Prozessen und in Fortführung des bewährten Konzeptes in Kevelaer, hatte Herr Hengstermann darüber hinaus auch an weiteren Quartiersentwicklungen in der Region wie z.B. in Ahlen und Oelde mitgewirkt.

Aus diesen Erfahrungen heraus berichtete Herr Hengstermann und stellte die verschiedenen Projekte und deren integrierte Wohnformen vor, die wiederum den Teilnehmern die mögliche Bandbreite einer Quartiersentwicklung auf dem Realschulcampus als Diskussionsgrundlage veranschaulichten.

In einem anschließenden Workshop und in weiteren Diskussionsrunden wurden folgende wesentliche Ergebnisse und Hauptpunkte aller Beteiligten herausgearbeitet:

- Die Entwicklung des Gesamtareals muss für die Gemeinde wirtschaftlich sein.
- Auf dem Gelände soll auch sozial geförderter Wohnraum integriert werden.
- Auf dem Gelände soll überwiegend Wohnraum für junge Menschen entstehen.
- Ein Abriss des gesamten Gebäudebestandes zur freien Entwicklung des Gesamtareals ist denkbar.
- Auf dem Gelände soll Wohnraum für Menschen mit Behinderung entstehen.
- Auf dem Gelände soll kein weiteres „Seniorenheim“ entstehen.
- Das umliegende Gelände soll in eine Gesamtplanung mit einbezogen werden.
- Auf dem Gelände sollen Mehrfamilienhäuser entstehen.
- Auf dem Gelände sollen Einzelhäuser entstehen.

Es bestand des Weiteren Einigkeit, dass eine sogenannte „Sozialraumanalyse“ die die sozialen Strukturen der Gemeinde analysiert und damit Hinweise zur Ausgestaltung und Nutzung des Quartieres liefern soll, erstellt wird. Darüber hinaus wurde deutlich, dass ein Wettbewerb zur städtebaulichen Entwicklung des Areals notwendig ist und ausgelobt werden soll.

Mit diesen Ergebnissen kann die Verwaltung dann die weitere Umsetzung planen. So wird mit Vorberatung im Ausschuss für Familie und Soziales der Hauptausschuss am 22. März die Durchführung einer Sozialraumanalyse mit wohnungswirtschaftlicher Betrachtung als nächsten Schritt beraten.

Mit einem Ergebnis aus der Sozialraumanalyse und weiteren Vorplanungen im Rahmen einer möglichen LEADER- oder IKEK-Projektförderung, kann dann ein Realisierungswettbewerb vorbereitet werden. Im vierten Quartal dieses Jahres wäre dann die Entscheidung über diesen Wettbewerb zu treffen.

RM Luster-Haggeney erkundigte sich, ob die Sozialraumanalyse sowie der Realisierungswettbewerb notwendige Schritte für das IKEK-Programm seien. Dies bejahte Herr Tönnies. Hierbei handele es sich um einzelne Bausteine, die für den Wettbewerb notwendig und für die Akquise von Fördergeldern wichtig seien.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, für das Gelände der Realschule die Grundlagen für einen Realisierungswettbewerb vorzubereiten und die konkrete Ausgestaltung im Anschluss im Bau-Planungs- und Strukturausschuss zur weiteren Beratung einzubringen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

11 Bauanträge/Bauvoranfragen

Es lagen keine Beratungspunkte vor.

12 Verschiedenes

Bereisung der Wirtschaftswege

BM Thegelkamp teilte mit, dass die Bereisung der Wirtschaftswege am Donnerstag, 06.04.2017 stattfinden werde. Treffpunkt sei um 17:00 Uhr vor dem Rathaus. Er bat darum, dass sich interessierte Ausschussmitglieder im Fachbereich 4 bei Frau Berkensträter, Tel. 950-1420 oder per E-Mail jutta.berkenstraeter@wadersloh.de, anmelden.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Ende des öffentlichen Teils: 18:01 Uhr

Maria Eilhard-Adams
Vorsitzende

Angelika König
Schriftführerin