

## **AUSZUG**

aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses

vom 07.09.2009 um 18:00 Uhr

- öffentlicher Teil -

7.

Bebauungsplan Nr. 256 "Brocken Straße/Clarholzer Straße"; Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Offenlage; erneuter Offenlegungsbeschluss

Herr Bergemann stellt die Planung vor. Auf Nachfrage von Herrn Mersmann erklärt er, dass durch die Wohnbebauung keine Beeinträchtigung der Einzelhandelsnutzung oder der Kfz-Werkstatt entstehen würde. Im Übrigen seien keine Erweiterungsabsichten dieser Betriebe bekannt.

Auf Nachfrage von Rats Herrn Mersmann bezüglich der Erschließung der großen Grundstücke im südlichen Verlauf des Feldmannsweges erklärt Bürgermeister Lohmann, dass diese bereits durch einen Stichweg erschlossen seien und keine Erschließung über den vorliegenden Plan gesichert werden müsse.

**Beschluss:**

I. Beschlussfassung zum Ergebnis der Offenlage

**1. Anlieger Feldmannsweg (23.06.2009)**

Der Planungsausschuss beschließt, den vom Wendehammer in südöstliche Richtung abgehenden Stichweg planerisch so weit zurückzunehmen, wie er zur Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erforderlich ist. Eine Erschließung von Grundstücken außerhalb des Plangebietes ist durch diesen Stichweg nicht vorzusehen. Der Plan für die erneute Offenlegung ist entsprechend zu bearbeiten.

Abstimmungsergebnis:       Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

**2. Gemeindewerke Herzebrock-Clarholz (17.06.2009)**

Der Planungsausschuss beschließt, die Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der Beachtung der technischen Vorgaben und Satzungen der Gemeindewerke bei einer privaten Erschließung zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis:       Einstimmiger Beschluss

## **Beschluss:**

### **3. Kreis Gütersloh, Abteilung Straßenverkehr (26.06.2009)**

Der Planungsausschuss beschließt, die im Offenlegungsplan dargestellte Anbindung des Baugebietes an die Brocker Straße beizubehalten. Diese Anbindung ist das Ergebnis intensiver planerischer Voruntersuchungen und wurde mit den Eigentümern und dem potentiellen Investor abgestimmt. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass bereits Planungen zum Ausbau der Brocker Straße sowie zur Bahnübergangssicherung im Knotenpunkt B 64/Brocker Straße erarbeitet werden, mit deren zeitnaher Umsetzung zu rechnen ist. Diese Planungen müssen auch eine sichere Führung der Fußgänger berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:       Einstimmiger Beschluss

## **Beschluss:**

### **4. Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit (26.06.2009)**

#### **4.1**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass es sich bei der Bebauung entlang der B 64 um Bestand handelt, der tatsächlich schalltechnisch hoch belastet ist. Der Bebauungsplan geht in seiner Abwägung auf dieses Thema ein. Auf die Schallbelastung wird ausdrücklich hingewiesen. Ebenso erfolgt ein Hinweis auf notwendige und geeignete Schallschutzmaßnahmen. Auf Grund der Lage der Gebäude gibt es eine schallabgewandte Seite nach Süden hin, welche für ruhebedürftige Nutzungen verwendet werden kann. Der Verzicht auf eine Bebauung an dieser Stelle ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Ausweisung einer immissionstoleranteren Nutzung, wie z. B. Gewerbegebiet, ist auf Grund der Lage und der Grundstücksgröße nicht sinnvoll.

Abstimmungsergebnis:       Einstimmiger Beschluss

## **Beschluss:**

#### **4.2**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass bei der Betrachtung der Lärmpegelbereiche durch den Gutachter die abschirmende Wirkung des Gebäuderiegels entlang der B 64 nicht mit berücksichtigt wurde. Die Aussagen zur Immissionsbelastung bleiben somit auch dann zutreffend, wenn dieser Gebäuderiegel wegfallen sollte. Die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung entlang der B 64 wurde im Rahmen der Planerarbeitung diskutiert und in den Plan aufgenommen. Der Versuch einer weitergehenden Sicherung birgt das erhebliche Risiko, dass bei Wegfall der jetzigen Bebauung über längere Zeit keine Nachnutzung der Fläche erfolgen würde. Die Fläche bliebe somit unbebaut, was für die schalltechnische Belastung des Gebietes deutlich nachteilig wäre. Im Übrigen wäre eine solche Brache direkt in der Ortseingangssituation nicht dauerhaft hinnehmbar.

Abstimmungsergebnis:       Einstimmiger Beschluss

## **Beschluss:**

#### **4.3**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die Ausweisung von Mischgebiet bzw. allgemeinem Wohngebiet in den Lärmpegelbereichen 4 und 5 nach intensiver Abwägung erfolgt. Die Fläche ist auf Grund ihrer Lage, Verkehrsanbindung und Größe nicht als gewerbliche Baufläche geeignet. Die Nutzung für den Bereich Handel wird erheblich dadurch eingeschränkt, dass sich die Flächen nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Herzebrock-Clarholz befinden. Für eine Dienstleistungsnutzung besteht kein Bedarf in einem derartigen Umfang, so dass auch hier dauerhaft eine Nutzung der Fläche in Frage gestellt wäre. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass gerade im ländlichen Bereich eine mehr als

eingeschossige Nutzung außerhalb von Gewerbegebieten in der Regel lediglich durch Wohnbebauung erreicht werden kann. Für eine schallabschirmende Wirkung der Gebäude an der B 64 ist jedoch eine mindestens zweigeschossige Bauweise erforderlich. Der Planungsausschuss hält daher nach umfangreicher Abwägung der Belange unter Hinzuziehung eines Fachgutachters die Festsetzung von Mischgebiet im Schallpegelbereich 5 und von allgemeinem Wohngebiet im Schallpegelbereich 4 für sachgerecht.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

**4.4**

Der Planungsausschuss beschließt, die Hinweise zur architektonischen Selbsthilfe hinsichtlich der Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der ruhigen Gebäudeseite unter sonstige Hinweise auf der Plankarte aufzuführen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

**5. Kreis Gütersloh, Abteilung Bauen, Wohnen und Immissionen (26.06.2009)**

Der Planungsausschuss teilt die Bedenken bezüglich der Einhaltung der Lärmwerte nicht. Da bereits in dem Schallgutachten bei der Einstufung der Lärmpegelbereiche von dem Wegfall des Riegels ausgegangen ist. Ein solcher Wegfall ist nicht absehbar. Jedoch wurde es von Verwaltung, Planungsbüro und Gutachter als sachgerecht angesehen, den schalltechnisch ungünstigsten Fall zu betrachten. Die tatsächliche Sicherung des Riegels durch planungsrechtliche Vorgaben ist nicht möglich. Vorschriften zu einem zwingenden Erhalt der Riegelbebauung könnten im Gegenteil bei abgängiger Bausubstanz dazu führen, dass gar keine Neubebauung der straßenseitigen Flächen erfolgt, wodurch die rückwärtige Bebauung eine noch höhere Belastung erfahren würde. Gleichwohl gehen die Schallpegelbereiche von dem Fall einer fehlenden Riegelbebauung aus. Der Planungsausschuss stellt somit fest, dass die aktuelle Belastung unter Berücksichtigung des Riegels deutlich unterhalb der Werte liegt, die im Bebauungsplan als Schallpegelbereiche angenommen wurden. Ein gesundes Wohnen wird innerhalb des Wohngebietes dauerhaft auch ohne Riegel möglich sein. Eine gewerbliche Nutzung der Pegelbereiche 4 und 5 kommt aus den unter Beschluss 4.3 genannten Gründen nicht in Frage.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

**6. RWE Westfalen-Weser-Ems Netz Service, Münster (27.05.2009)**

Der Planungsausschuss nimmt den Hinweis der RWE bezüglich des vorhandenen Leitungsbestandes zur Kenntnis und stellt fest, dass sich dieser innerhalb der öffentlichen Verkehrswege befindet und daher eine Darstellung im Bebauungsplan nicht nötig ist.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

**7. Deutsche Telekom AG (22.06.2009)**

Der Planungsausschuss nimmt den Hinweis bezüglich des vorhandenen Leitungsbestandes zur Kenntnis und stellt fest, dass sich dieser innerhalb von öffentlichen Straßenflächen befindet und somit eine Darstellung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

**II. Erneuter Offenlegungsbeschluss**

Unter Berücksichtigung der Beschlussfassung zu I., insbesondere I. 1. „Rücknahme einer öffentlichen Verkehrsfläche“, beschließt der Planungsausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 256 „Brocken Straße/Clarholzer Straße gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Auslegung wird inhaltlich auf die beschlossene Änderung bezüglich der veränderten Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche und zeitlich auf einen Zeitraum von zwei Wochen beschränkt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Planauslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss