

Bebauungsplan
Nr. I/U 14

**„Wohngebiet Gütersloher Straße /
Queller Straße“**

**Auswertung der frühzeitigen
Beteiligungen**

- Verfahrensstand: Satzung -

Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan



Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im März 2009 sind zum Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen vorgebracht worden. Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 02.03.2009 bis einschließlich 06.03.2009 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 12.03.2009 im Sitzungssaal des Bezirksamtes Brackwede statt.

1. Zukunft des Gebäudes „Gütersloher Straße 300“ (sog. Bökersche Villa) sowie bei einem Abriss Frage nach Verbleib der heutigen Mieter

Von den Bewohnern / Mietern des Einzelgebäudes „Gütersloher Straße 300“ (sog. Bökersche Villa) wird befürchtet, dass bei Abriss des Gebäudes keine Wohnung mehr zu finden sein wird. Es wird die Frage nach der Möglichkeit einer Ersatzwohnung in den neu geplanten Gebäuden gestellt bzw. die Frage nach einer Übergangslösung während der Abriss- und Bauphase gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den Neubaubereich ist entlang der Gütersloher Straße ein straßenbegleitender, dreigeschossiger Baukörper mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, welches mit einem flach geneigten Dach abschließt, vorgesehen.

Alternativ zu dem die Gütersloher Straße begleitenden, dreigeschossigen Baukörper mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und flach geneigtem Dach soll ein dreigeschossiger Baukörper mit einem steilen Dach (45° Neigung) zulässig sein.

Vor dem Hintergrund eines anzustrebenden Verkehrslärmschutzes bzgl. der unmittelbaren Lage an der Gütersloher Straße wird eine Bebauung, die eine Raumkante bildet, vorgesehen. So lassen sich zum Einen in dem Gebäude selbst durch die Grundrisse mit Wintergärten und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite und schallgedämmter Fassade zu dem Emissionsband Gütersloher Straße verorten, zum Anderen kann das Gebäude eine schallschützende Funktion für die dahinterliegenden Wohngebäude und Außenwohnbereiche übernehmen.

Der Umgang mit dem auffallenden Einzelgebäude an der Gütersloher Straße (Bökersche Villa) ist vor dem Hintergrund der Absicht, ein Angebot von barrierefreiem Wohnen zu schaffen, vom Vorhabenträger / Investor geprüft worden.

Eine Verschiebung des geplanten Gebäudes an der Gütersloher Straße nach Westen im Sinne einer Freistellung des vorhandenen Einzelgebäudes ist untersucht worden. Im Ergebnis zeigt sich, wenn für das Gebäude das von Investor und Betreiber vorgesehene Raumprogramm untergebracht werden soll, gibt es keine Alternative zu dem geplanten Baukörper mit seinem Grundriss und der Kubatur. Das Einzelgebäude kann somit nicht erhalten werden. Eine Umnutzung des Gebäudes zu den Zwecken von Investor und Betreiber im Sinne eines barrierefreien Wohnens ist wirtschaftlich nicht realisierbar. Mithin kann das Objekt nicht in die Gesamtkonzeption einbezogen werden. Zu berücksichtigen sind zudem die o.g. Belange des Verkehrslärmschutzes und dass die Bökersche Villa kein Baudenkmal darstellt.

Dieses ist dem Gebäudeeigentümer bekannt, der einem Abriss nicht entgegensteht wird.

Der Investor / Vorhabenträger hat in der Bürgerversammlung mitgeteilt, dass einem Einzug der heutigen Mieter des Gebäudes „Gütersloher Straße 300“ in die Neube-

bauung grundsätzlich nichts entgegensteht. Der Investor / Vorhabenträger hat den Betroffenen Unterstützung signalisiert.

Hinweis: Es hat mittlerweile einen Wechsel des Investors gegeben. Die Aussage zum Ein- / Umzug bleibt aber bestehen.

2. Verkehrsaufkommen in dem Gebiet sowie Nutzung der Zufahrt zwischen den Gebäuden „Queller Straße 198 und 200“ mit der Gefahr, dass Baustellenfahrzeuge die Grundstückseinfriedung zerstören können.

Es wird die Frage nach dem Verkehrsaufkommen in dem Gebiet gestellt. Vor dem Hintergrund, dass im Bereich der Gebietszufahrt angrenzende private Grundstückszufahrten mit Kantsteinen umrandet sind, werden Beschädigungen durch Baufahrzeuge befürchtet. Hierzu wird eine schriftliche Garantie erbeten, dass die Kosten für evtl. Schadensbeseitigungen vom Investor übernommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließung des Neubaubereiches innerhalb des Plangebietes war über einen Anschluss an die Queller Straße über das Flurstück 3223 in einer Breite von 4,80 m vorgesehen und mit den zuständigen Fachbereichen abgestimmt gewesen.

Innerhalb des Neubaubereiches ist die Erschließung als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 6,00 m geplant.

Der Belang des Baustellenverkehrs betrifft keine Regelungen des Bauleitplanes.

Zu Beginn der Bauphase wird eine sog. Beweissicherung durchgeführt, um durch die Bautätigkeit anfallende Schäden feststellen zu können. Hierzu ist jeder Bauträger verpflichtet, da hierfür entsprechende Versicherungen zwingend abzuschließen sind.

Vor dem Hintergrund der Einwendung ist noch mal versucht worden, eine alternative äußere Erschließung des Neubaugebietes zu erreichen.

Dabei ergibt sich nunmehr die Möglichkeit, die öffentliche Fahrerschließung des Neubaugebietes von der Umlostrasse aus über das Flurstück 3328 verlaufen zu lassen. Damit kann eine ausreichende Verkehrsflächenbreite von 6,00 m vorgesehen werden. Aus diesem Grund soll das Flurstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Die ursprünglich vorgesehene Erschließung von der Queller Straße aus über das Flurstück 3223 kann damit entfallen.

3. Sichtschutz bzw. Einfriedung des Grundstückes für die Wohngruppe mit Demenzkranken

Es wird die Frage nach dem Sichtschutz / der Trennung zwischen der bestehenden Bebauung und der Neubebauung besonders im Hinblick auf das Gebäude mit der Wohngruppe für demente Menschen gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen für Einfriedungen. Die Zulässigkeit solcher Anlagen regelt ausreichend die Landesbauordnung.

Zum Krankheitsbild der demenzkranken Menschen gehört nicht das „umherirren“. Mithin bedarf es nicht eines besonderen „Schutzes“ der Nachbargrundstücke. Es ist lediglich eine Wohngruppe in dem Gebäude an der Gütersloher Straße geplant. Insgesamt ist ausdrücklich eine Durchmischung der Altersstruktur in dem Gebiet gewünscht und beabsichtigt. Ein Sichtschutz innerhalb eines überwiegend bebauten Gebietes bzw. eine vollständige, dauerhafte Nichteinsehbarkeit von Grundstücken kann von Niemandem reklamiert werden.

Die neue Nutzungskonzeption der Investoren sieht jedoch keine Wohngruppen für Demenzkranke mehr vor.

4. Höhe der geplanten Gebäude / Abstandsflächen Ecke Queller Straße - Gütersloher Straße

Es wird die Frage nach der Höhe der geplanten Gebäude sowie nach der Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den Neubaubereich ist entlang der Gütersloher Straße ein straßenbegleitender, dreigeschossiger Baukörper mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, welches mit einem flach geneigten Dach oder einem Flachdach abschließt, vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich der Neubaufläche sind neben der Erschließungsanlage und den notwendigen Stellplätzen vier weitere Baukörper mit drei Vollgeschossen vorgesehen, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ebenfalls mit einem flach geneigten Dach (maximal 15°) oder einem Flachdach ausgebildet werden soll.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung wird eine offene Bauweise mit maximal drei Vollgeschossen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,0 m an der Gütersloher Straße bzw. 10,5 m im rückwärtigen Grundstücksbereich festgesetzt.

Es ist ein Mindestgrenzabstand von 3,0 m für die geplanten Gebäude einzuhalten. Dazu sind noch die nach der Landesbauordnung NRW einzuhaltenden Abstandsflächen zu berücksichtigen. Zu der Grundstücksgrenze des ersten Wohnbaugrundstückes an der Ecke Queller Straße – Gütersloher Straße beträgt der Abstand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche für einen Neubau an der Gütersloher Straße z.B. 7,00 m.

5. Fahrtrichtungsregelung in der Queller Straße

Es wird die Frage nach einer Einbahnstraßenregelung in der Queller Straße gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Belang der Fahrtrichtungsregelung in der Queller Straße betrifft keine Regelungen des Bauleitplanes, da die äußere Erschließung des Plangebietes von der Umlostraße aus vorgesehen ist und keine Anbindung an die Queller Straße erfolgen soll. Eine Einbahnstraßenregelung aufgrund der heutigen Einbindung der Queller Straße in das Straßenverkehrsnetz ist nicht möglich.

6. Grundstück des Kindergartens

Es wird die Frage nach der Integration des nördlich des Plangebietes liegenden Grundstückes des Kindergartens in das Plangebiet gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück des Kindergartens wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Hierfür gibt es keine städtebauliche Notwendigkeit.

Eine Verbindung für Fußgänger zwischen dem Plangebiet und dem nördlich angrenzenden Grundstück des Kindergartens wird ermöglicht.

7. **Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrräder, Mülltonnen**

Es wird nach den Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Fahrräder, Mülltonnen gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

An den Erschließungsstich angegliedert sind die oberirdischen privaten Gemeinschaftsanlagen für offene Stellplätze, Carports und Garagen, die den einzelnen Wohngebäuden zugeordnet werden. Stellplätze für Fahrräder werden grundstücksbezogen nicht separat festgesetzt, sind aber im Rahmen der Bauausführung vorgesehen.

Der als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzende Erschließungsstich soll in einem Wendebereich enden, die genügend Raum zum Wenden für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge bieten. Das bedeutet, dass grundstücksbezogene Sammelstellflächen für Müllbehälter vorzusehen sind. Auch diese werden grundstücksbezogen nicht separat festgesetzt, sind aber im Rahmen der Bauausführung vorgesehen. Dabei sollen die Stellflächen für Müllbehälter nicht an der Grundstücksgrenze der vorhandenen umgebenden Baugrundstücke untergebracht werden.

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen der Träger öffentlicher Belange wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ berücksichtigt worden.