

## **A U S Z U G**

aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses

vom 18.01.2016 um 18:00 Uhr

- öffentlicher Teil -

8.

Bebauungsplan Nr. 265 "Feldbusch-Ost": Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; Offenlegungsbeschluss

Die Ausschussmitglieder Winnemöller und Austermann haben an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.

Frau Schrooten stellt die Planung einschließlich der auf Grund der Ergebnisse der Beteiligung sowie der durchgeführten Gespräche vorgeschlagenen Anpassung der Planung und der eingegangenen Stellungnahmen vor. Der Folienvortrag hierzu umfasst auch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes N und ist dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.

Bürgermeister Diethelm macht deutlich, dass die Anpassungen im Bereich der Straße „Feldbusch“ dazu dienen, eine Möglichkeit zu schaffen, um den Bedarf an bezahlbaren Wohnraum zu decken.

Auf Anfrage von Ratsfrau Jostkleigrewe-Vielstädte, warum den Anliegern des „Feldbusch“ scheinbar damals eine Verkehrsbelastung von 1.000 Fahrzeugen zugesagt worden sei, erklärt Frau Schrooten, dass eine solche Zusicherung faktisch nicht möglich sei. Sie ergänzt, dass die betrachtete Verkehrsentwicklung durch das Neubaugebiet von Worst-Case-Daten ausgehe.

Von den Ratsherren Wittkowski und Petermann auf die Historie und das frühere Klageverfahren im Bereich „Feldbusch“ angesprochen, erklärt Herr Schlepphorst, dass die vorangegangene Historie insbesondere zur Ausbauplanung des „Feldbusch“ hier nicht betrachtet sei, weil dieses Verfahren nicht Gegenstand der jetzigen Bauleitplanung sei. Zudem sei darauf hinzuweisen, dass die rechtliche Betrachtung sowie auch die Bewertungsgrundlagen hier differierten. Vor diesem Hintergrund seien die gutachterlichen Aussagen, die im Zusammenhang mit der jetzt laufenden Bauleitplanung erfolgt seien, maßgeblich.

Frau Schrooten macht deutlich, dass man noch vor einigen Jahren grundsätzlich angenommen habe, dass eine Gemeindeentwicklung normal sei und genauso daraus resultierende Verkehrsmengensteigerung. Die differenziertere Herangehensweise einer weitergehenden Betrachtung gebe es erst seit wenigen Jahren. Der Schallgutachter habe unter Zuhilfenahme der 16. BImSchV die Auswirkungen der verkehrlichen Entwicklungen auf dem Feldbusch untersucht mit dem Ergebnis, dass auf Grundlage der schalltechnischen Veränderungen daraus resultierende Grenzwerte nicht berücksichtigt werden müssen. Die 16. BImSchV kann aber im Rahmen der allgemeinen Abwägung der verkehrsbedingten Schallimmissionen herangezogen werden. Das Schallgutachten mache deutlich, dass die verkehrsbedingte schalltechnische Entwicklung am Feldbusch der Bauleitplanung nicht entgegenstehe. Dabei müsse man in der Abwägung auch berücksichtigen, welche Funktion die Straße habe. Unter Berücksichtigung der Funktion sei der Feldbusch noch als gering belastet anzusehen. Darüber hinaus sei zu berücksichtigen, dass die ermittelte Schallbelas-

tung deutlich außerhalb eines gesundheitsgefährdenden Bereiches liege und zudem die Steigerung der Belastung durch die Umsetzung der Bauleitplanung nur als gering anzusehen sei.

Auf Grund der unter Tagesordnungspunkt 6 noch nicht abgeschlossenen Diskussionen zu den zukünftigen baugestalterischen Zielen und der Definition der künftigen Gestaltungsfestsetzungen werden die örtlichen Bauvorschriften insbesondere zur Gestaltungsthematik im Ausschuss kritisch diskutiert. Nach Hinweis von Frau Schrooten, dass die in der frühzeitigen Beteiligung verwendete Aussage, dass die baugestalterischen Festsetzungen derzeit noch politisch erörtert werden, im Offenlegungsplan nicht mehr möglich sei, wird diskutiert, ob eine Offenlage mit oder ohne Gestaltungsfestsetzungen erfolgen soll. Dabei wird von Ratsherrn Wittkowski die Auffassung vertreten, dass aus seiner Sicht keine der beiden Lösungen akzeptabel sei.

Herr Schlepphorst weist auf die Bedeutung des Offenlegungsbeschlusses für die weitere Fortführung der Erschließungsplanung hin, die basierend auf den Offenlegungsplan zu erstellen sei.

Der Ausschuss einigt sich auf Vorschlag von Frau Schrooten darauf, die Offenlage könne unter dem Hinweis, dass die örtlichen Bauvorschriften nicht Gegenstand der Offenlegung sind, durchgeführt werden.

## **Beschluss:**

### I. Beschlussfassung zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### **1. Bezirksregierung Detmold (18.12.2015)**

Der Planungsausschuss teilt grundsätzlich die Auffassung der Bezirksregierung hinsichtlich des Wertes landwirtschaftlicher Produktionsflächen und stellt fest, dass der Eingriffsausgleich durch ökologische Waldaufwertung beabsichtigt ist.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

## **Beschluss:**

#### **2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (23.11.2015)**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes die zulässige Gebäudehöhe auf maximal bis 12,0 m über Bezugspunkt begrenzen. Der Wert von 30 m wird deutlich unterschritten, so dass keine Beeinträchtigung vorliegt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um einen Hinweis auf dem Bauschutzbereich des Flughafens Gütersloh ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

## **Beschluss:**

#### **3. Deutsche Telekom Technik GmbH (23.11.2015)**

Der Planungsausschuss nimmt den Hinweis der Telekom AG hinsichtlich des Leitungsbestandes zur Kenntnis. Da die Leitungen mit Ausnahme der Hausanschlüsse innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verlegt sind, wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

**4. Gemeindewerke Herzebrock-Clarholz (17.12.2015)**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass lediglich die Veränderung der Niederschlagsentwässerung im weiteren Sinne als Folge der Bauleitplanung angesehen werden kann. Der Planungsausschuss stellt weiterhin fest, dass diese Veränderung unvermeidlich ist und die Anlieger über die Auswirkungen, insbesondere Gebühren und Beiträge, informiert wurden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

**5. Kreis Gütersloh (18.12.2015)**

5.1 Abteilung Ordnung/ Brandschutz

5.1.1

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die geplanten Stichwege die Länge von 50 m deutlich unterschreiten. Die Anlage von Wendemöglichkeiten nach Ziffer 3 des Merkblattes „Brandschutz in der Bauleitplanung“ ist somit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

5.1.2

Der Planungsausschuss stellt fest, dass der Bebauungsplan Feuerwehrezugängen in den Giebelbereichen nicht entgegensteht. Der Planungsausschuss stellt weiterhin fest, dass die konkrete Sicherung der Feuerwehrezugänge nur im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung erfolgen kann. Ein entsprechender Hinweis wird in dem Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

5.2 Abteilung Straßenverkehr

5.2.1

Der Planungsausschuss beschließt, Sichtdreiecke im Plangebiet festzusetzen, soweit dieses nicht bereits im Vorentwurf erfolgt ist.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

5.2.2

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die Anordnung der Versetzung der Ortstafel nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist. Die Positionierung der Ortstafel wird zu gegebener Zeit durch den Fachbereich mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen sein.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

5.3 Abteilung Gesundheit

Der Planungsausschuss stellt fest, dass bereits ein leistungsfähiger Regenwasserkanal zum Poggenbach mit ausreichend dimensionierter Rückhaltung vorhanden ist. Das Neubaugebiet wird an diesen vorhandenen Kanal angeschlossen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

5.4 Abteilung Bauen, Wohnen, Immissionen

5.4.1

Der Planungsausschuss stellt fest, dass insgesamt durch die Planung der Firstrichtung kein erheblicher solarenergetischer Nachteil besteht und beschließt die festgesetzt Firstrichtung beizubehalten.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

5.4.2

Der Planungsausschuss beschließt, die Festsetzung E.1.3 dahingehend zu ändern, dass aneinandergebaute Garagen nicht mehr erfasst werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

5.4.3

Der Planungsausschuss erachtet die Gestaltung der Ortseinfahrt als städtebaulich bedeutend und beschließt, daher in diesem Bereich die Festsetzung des Satteldaches als Dachform beizubehalten.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

5.5 Abteilung Tiefbau – Untere Wasserbehörde

Der Planungsausschuss stellt fest, dass bereits ein leistungsfähiger Regenwasserkanal zum Poggenbach mit ausreichend dimensionierter Rückhaltung vorhanden ist. Das Neubaugebiet wird an diesen vorhandenen Kanal angeschlossen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

5.6 Abteilung Umwelt

5.6.1

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung die Kompensationsmaßnahme bis zur Offenlage mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Die konkrete Form der Kompensation wird in den Offenlegungsunterlagen dargelegt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

5.6.2

Der Planungsausschuss stellt fest, dass bereits ein leistungsfähiger Regenwasserkanal zum Poggenbach mit ausreichend dimensionierter Rückhaltung vorhanden ist. Das Neubaugebiet wird an diesem vorhandenen Kanal angeschlossen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

**6. Landesbetrieb Wald und Holz (17.12.2015)**

6.1

Der Planungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass es sich bei der Hecke am nordöstlichen Plangebietsrand nicht um eine Wallhecke im Sinne des Landesforstgesetzes handelt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

6.2

Der Planungsausschuss nimmt die Anregung des Landesbetriebes Wald und Holz zum Abrücken der Bebauung von der Hecke zur Kenntnis. Der Anregung wird nicht gefolgt, da der Hecke einschließlich der Traufbereiche bereits entsprechend Raum in der Planung gegeben wird und eine weitere Verschiebung der Baugrundstücke im östlichen Bereich eine weitgreifende Umplanung zur Folge haben würde, durch die Baugrundstücke verloren gingen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

6.3

Der Planungsausschuss sieht die Festsetzung privater Einfriedungen zur Verhinderung unzulässiger Nutzungen als nicht zielführend an. Die Einfriedung der Fläche durch die Gemeinde ist außerhalb des Planverfahrens zu gegebener Zeit zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

## **Beschluss:**

### II. Beschlussfassung zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

#### **Stellungnahme Nr. 7295 vom 11.12.2015**

Zu Nr. 1 der Stellungnahme

Der Planungsausschuss beschließt die Festsetzungen soweit nötig anzupassen, um eine zusammenhängende Bebauung zu ermöglichen. Auf Grund der dadurch möglichen Gebäudelänge sind entsprechende gestalterische Festsetzungen zur Fassadengestaltung/Fassadengliederung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Planungsausschuss stellt fest, dass die Grundflächenzahl bereits dem Oberwert der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete entspricht und beschließt, daher die GRZ bei 0,4 zu belassen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

## **Beschluss:**

Zu Nr. 2 der Stellungnahme

Der Planungsausschuss beschließt, mit dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in dem Teilbereich des WA1 zwischen den Einmündungen der Ringschließung die Traufhöhe auf maximal 8,0 m und die Firsthöhe auf maximal 12,0 m festzusetzen. Die Dachneigung wird in diesem Bereich mit 25 bis 38 Grad festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

## **Beschluss:**

Zu Nr. 3 der Stellungnahme

Der Planungsausschuss stellt fest, dass auf dem Baugrundstück ein Bereich für Stellplätze festgesetzt ist. Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

## **Beschluss:**

#### **Stellungnahme Nr. 7353 vom 21.12.2015**

1.

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die Verhinderung illegaler Abfallentsorgung nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein kann.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

## **Beschluss:**

2.

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die Eingrünung nur auf der Fläche der Gemeinde erfolgt. Die Nutzbarkeit der 5,0 m bis 6,0 m breiten privaten Wegeparzelle wird nicht wesentlich beeinträchtigt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

**Stellungnahme Nr. 7351 vom 28.12.2015**

1.

Der Planungsausschuss stellt fest, dass der Verkehrsgutachter auch nach erneuter Prüfung die Richtigkeit der Gutachtendaten bestätigt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

2.

Der Planungsausschuss stellt fest, dass der Schallgutachter für das Grundstück des Einwenders eine Steigerung der Belastung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und außerhalb des gesundheitsgefährdenden Bereiches ermittelt hat. Der Planungsausschuss sieht die Lärmpegelerhöhung vor dem Hintergrund der Aussagen des Schallgutachters als zumutbar an.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

III. Anpassung von Plangebietsgrenze, überbaubaren Flächen und Erschließung

Der Planungsausschuss beschließt, die vom Planungsbüro vorgestellten Anpassungen der Plangebietsgrenze, der überbaubaren Flächen und Einzeldetails der Erschließung zum Gegenstand der Offenlage zu machen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

IV. Offenlegungsbeschluss

Unter Berücksichtigung seiner Beschlussfassung zu I., II. und III. beschließt der Planungsausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 265 „Feldbusch-Ost“ ohne gestalterische Festsetzungen für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen. Die Offenlage ist öffentlich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über Ort und Zeitraum der Offenlage zu informieren.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss