

BEBAUUNGSPLAN NR. 253

„HANFBREITE/MARIENFELDER STRASSE“ - I. ÄNDERUNG

Vorschläge zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen zu den Verfahrensschritten:

- I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 3(1) BauGB**
- II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4(1) BauGB**
- III. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB**
- IV. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4(2) BauGB**
- V. Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13a i. V. m. § 4a(3) Satz 4 BauGB**
- VI. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Zu I.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 3(1) BauGB:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 3(1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 01.08.2018 bis einschließlich 03.09.2018 statt. In diesem Verfahrensschritt ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Zu II.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4(1) BauGB:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a i. V. m. § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 30.07.2018 um Stellungnahme bis einschließlich zum 03.09.2018 gebeten. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

a) Stellungnahmen mit Hinweisen/Anregungen:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (02.08.2018)
2. Bezirksregierung Detmold, Dezernat 54 (22.08.2018)
3. Kreis Gütersloh (27.08.2018)
4. Gemeindewerke Herzebrock-Clarholz (22.08.2018)
5. Westnetz GmbH (21.08.2018)
6. Deutsche Telekom Technik GmbH (22.08.2018)

b) Stellungnahmen ohne Hinweise/Anregungen:

Landesbetrieb Straßenbau NRW (20.08.2018)
Wasserversorgung Beckum GmbH (30.07.2018)
Amprion GmbH (07.08.2018)
Pledoc GmbH (30.07.2018)
IHK Ostwestfalen zu Bielefeld (07.08.2018)

Zu III.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 13.12.2018 bis einschließlich 18.01.2019 statt. In diesem Verfahrensschritt sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Zu IV.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4(2) BauGB:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a i. V. m. § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 13.12.2018 um Stellungnahme zu beiden Bauleitplanverfahren bis einschließlich zum 18.01.2019 gebeten. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

a) Stellungnahmen mit Hinweisen/Anregungen:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (20.12.2018)
2. Landesbetrieb Straßenbau NRW (14.01.2019)
3. Kreis Gütersloh (15.01.2019)
4. Westnetz GmbH (07.01.2019)
5. Deutsche Telekom Technik GmbH (20.12.2018)

b) Stellungnahmen ohne Hinweise/Anregungen:

Landesbetrieb Wald und Holz NRW (18.12.2018)
Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33 (08.01.2019)
Wasserversorgung Beckum GmbH (13.12.2018)
Amprion GmbH (14.12.2018)
Pledoc GmbH (13.12.2018)
IHK Ostwestfalen zu Bielefeld (20.12.2018)

Zu V.

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13a i. V. m. § 4a(3) Satz 4 BauGB:

Nach der Offenlage fand im Februar 2019 eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13a i. V. m. § 4a(3) Satz 4 BauGB statt. Sie wurde auf die betroffenen Flächeneigentümer und Fachbehörden beschränkt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt waren. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Seitens der Fachbehörden wurde eine Stellungnahme ohne Anregungen vorgetragen:

Straßenverkehrsbehörde des Kreises Gütersloh (14.02.2019)

Zu VI.

Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB:

Die Nachbarkommunen wurden gemäß § 2(2) BauGB mit Schreiben vom 30.07.2018 um Stellungnahme bis einschließlich zum 03.09.2018 gebeten. Sie wurden erneut im Zuge der Offenlage mit Schreiben vom 13.12.2018 beteiligt. Folgende Nachbarkommunen haben Stellungnahmen abgegeben.

a) Stellungnahmen mit Hinweisen/Anregungen:

Es sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

b) Stellungnahmen ohne Hinweise/Anregungen:

Stadt Rheda-Wiedenbrück (30.07.2018, 13.12.2018)

Stadt Gütersloh (17.01.2019)

I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 3(1)
BauGB

Einwender 1, Schreiben vom 16.04.2016

Bebauungsplan Nr. 253 „Hanfbreite / Marienfelder Straße“

Hier: Ihr Schreiben vom 10.03.2016, meine persönliche Vorsprache an Amtsstelle

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Brandes!

Zunächst möchte ich mich für die freundliche Information in Ihrem Hause bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 bedanken.

Zu den geplanten Änderungen nehme ich wie folgt Stellung:

Bedenken:

a) Änderung WA2 II in WA1 II

Gegen eine Änderung im Bereich der Nordstraße von bisher WA2 II in WA1 II möchte ich meine Bedenken aussprechen. Beim Erwerb des Grundstücks Pz. 814+813 war insbesondere die Tiefe der Grundstücke für mich ein entscheidendes Kaufargument. Mit Umwidmung in WA1 II würde eine Traufhöhe von bis zu 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,50 m ermöglicht. Im Gegensatz dazu ist bei WA2 II die Traufhöhe auf 4,50 m begrenzt. Ich halte eine Änderung insofern für eine unangemessene Beeinträchtigung meines Grundstücks durch die veränderte Bauhöhe. Eine Änderung halte ich für die mögliche Nachverdichtung nicht für zwingend erforderlich und würde den Wert meines Grundstücks deutlich mindern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a) Änderung WA₂ in WA₁

Ziel der vorliegenden Planung ist, die bisherigen tiefen Gartenflächen sowie ehemals gewerblich genutzte Flächen im rückwärtigen Bereich zu mobilisieren und einer verträglichen Bebauung zuzuführen. Entlang der Nordstraße (K 13), welche als örtliche Sammelstraße dient, soll zudem eine höhere Dichte zugelassen werden. Insgesamt soll eine behutsame, nachbarverträgliche Nachverdichtung und Innenentwicklung im gewachsenen Siedlungsbereich ermöglicht werden.

Das **Plankonzept** für die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 sieht in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung sowie gemäß Ursprungsplan im gesamten Plangebiet eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vor. Überwiegend ist eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen, im Inneren lässt der Bebauungsplan im Sinne der Verträglichkeit hingegen nur eine Wohneinheit allgemein zu. Entlang der Nordstraße ist zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs keine Begrenzung der Wohneinheiten vorgesehen. Dies ermöglicht sowohl die Entwicklung eines Mehrfamilienhauses (Variante 1) als auch von Ein- und Zweifamilienhäusern (Variante 2). Insbesondere im nördlichen Bereich sind dafür im Zuge der Realisierung andere Grundstücksteilungen städtebaulich sinnvoll. Folgende **Bebauungsvarianten** sind denkbar:



Städtebaulicher Rahmenplan – Nachverdichtungsmöglichkeiten Variante 1



Städtebaulicher Rahmenplan – Nachverdichtungsmöglichkeiten Variante 2

Eine solche Nachverdichtung entspricht grundsätzlich den Zielen des Gesetzgebers und wird ausdrücklich gefördert (Stichwort: Innen- vor Außenentwicklung). Bestehende Infrastruktur und Erschließungsanlagen können sinnvoll mitgenutzt und ein Beitrag zu ihrer tragfähigen Auslastung kann geleistet werden. Zudem kann der Druck, Flächen im Außenbereich für eine weitere Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung zu stellen, maßvoll gemindert werden. Ergänzend wird zu den Planungszielen auf die Begründung verwiesen.

Der **Ursprungsbebauungsplan** aus 2015 setzt die Flächen zwischen Marienfelder Straße im Osten, Hanfbreite im Westen und Nordstraße im Norden insgesamt als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO fest. Er lässt auf den tiefen Grundstücken entlang der Marienfelder Straße (L 806) (WA1) zweigeschossige Baukörper mit einer Traufhöhe von 4,0 m - 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,5 m zu. Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit 40°-48° zulässig. In Anlehnung an den baulichen Bestand ermöglichen die Festsetzungen somit Gebäude mit zwei vollwertigen Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Zudem wird in der Festsetzung der Firstrichtung die vorhandene homogene traufständige Gebäudestellung aufgegriffen. Das durchgängige Baufeld entlang der Landesstraße weist eine Tiefe von mindestens 20,0 m auf, erfasst aber teilweise die rückwärtigen Anbauten mit größeren Tiefen. Im Ursprungsplan ist das Baufenster entlang der Marienfelder Straße abgesetzt vom Baufeld entlang der nordwestlich verlaufenden Nordstraße.

Entlang der Nordstraße (K 13) lässt der Ursprungsplan innerhalb des WA2, das sich auch auf die Bebauung entlang der Straße Hanfbreite erstreckt, eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von maximal 4,5 m und einer Firsthöhe von maximal 10,0 m zu. Hier sind bisher nur Satteldächer mit einer Neigung von 45°-52° zulässig. Die Festsetzungen orientieren sich am Gebäudebestand und greifen i. W. die Gebäudestrukturen der insbesondere entlang der Straße Hanfbreite prägenden Siedlungshäuser der Nachkriegszeit auf. Diese weisen eine 1½-geschossige Bauweise auf.

Mit dem o. g. Ziel, im Zuge der angestrebten **Nachverdichtung entlang der Nordstraße** zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs eine **höhere Dichte** zuzulassen, werden die bisher entlang der Marienfelder Straße geltenden Festsetzungen im Zuge der vorliegenden Änderung auch auf die Bebauung an der Nordstraße übertragen. Die bisher geteilten Baufelder werden geschlossen, um eine Bebauung auf den bisher unbebauten Freiflächen zu ermöglichen. Die Tiefe des Baufensters von 20,0 m bleibt erhalten. Es sind weiterhin Einzel- und Doppelhäuser zulässig, aber die bisherige Begrenzung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude wird dabei auch entlang der Kreisstraße aufgehoben. Somit sind im Zuge der Umsetzung sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser möglich.

Wie die städtebaulichen Rahmenpläne zeigen, wäre eine andere Grundstücksaufteilung im Zuge der Realisierung städtebaulich sinnvoll, um eine Nachverdichtung und den Bau z. B. eines weiteren Einzelhauses an der Nordstraße entsprechend umzusetzen. Der Bebauungsplan lässt aber auch bei der bestehenden Grundstücksteilung durch Umbau oder Abriss und Neubau eine Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus oder Mehrfamilienhaus zu. Die vorliegende I. Änderung eröffnet somit **mehr Flexibilität in der Umsetzung** und lässt in Anlehnung an den baulichen Bestand an der Nordstraße auch größere bauliche Kubaturen zu. Auch die Grundstücke im Eckbereich an der Marienfelder Straße erhalten **größere Ausnutzungsmöglichkeiten** bzw. die Option, die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu bebauen. Dies betrifft auch das Grundstück des Einwenders. Insgesamt dient die vorliegende Planung der Mobilisierung bisher ungenutzter Freiflächen. Eine Verpflichtung zur Umsetzung löst der Bebauungsplan hingegen nicht aus.

Somit ist im Zuge der Planrealisierung nordwestlich des Einwendergrundstücks künftig statt einer bisher zulässigen sog. 1½-geschossigen Bebauung mit einem Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m eine vollwertig zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von maximal 10,5 m möglich. Durch diese Änderung werden sich die **Belüftungsverhältnisse** aufgrund der weiterhin gegebenen Abstände zwischen den Gebäuden und der zulässigen offenen Bauweise nicht verändern.

Die **Belichtungsverhältnisse** können sich auf den östlich gelegenen Grundstücken teilweise verändern; abhängig von Tages- und Jahreszeit und von der tatsächlich entstehenden Bebauung kann eine größere Verschattung der östlich gelegenen Grundstücke oder Gebäude eintreten. Eine Veränderung der Belichtungsverhältnisse auf Nachbargrundstücken ist bei Innenentwicklungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet regelmäßig städtebaulich nicht vollständig zu vermeiden. Zudem löst die vorliegende Planung keine maßgebliche Veränderung der Besonnung der nach Westen ausgerichteten Außenwohnbereiche aus, weil die im Bestand gegebene Sonneneinstrahlung von Süden, Südwesten und teils von Osten im Zuge der Planrealisierung weiterhin gewährleistet ist. Im Ergebnis wird die potenziell eintretende geringfügige Veränderung der Belichtungsverhältnisse, die die vorliegende Planung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht ggf. je nach Vorhabenplanung und Tages- bzw. Jahreszeit hervorrufen kann, weiterhin für zumutbar gehalten. Bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen sind darüber hinaus grundsätzlich einzuhalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin gegeben.

Des Weiteren löst die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der bereits heute zulässigen Bebauung insbesondere aufgrund der weiterhin gegebenen Abstände zwischen den Gebäuden und der geplanten Höhenentwicklung **keine maßgebliche Veränderung der Einsichtnahmемöglichkeiten** aus. Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität wird weiterhin nicht gesehen.

Unter dem Gesichtspunkt der seitens des Einwenders angesprochenen **Wertminderung** kommt ein Abwehranspruch darüber hinaus nur dann in Betracht, wenn die Wertminderung die Folge einer dem Betroffenen unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks ist. Auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird verwiesen: „Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der Einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, gibt es nicht.“¹ Art. 14(1) GG schützt zwar die Nutzbarkeit des Eigentums und die diesbezügliche Verfügungsfreiheit. Rechtmäßige, hoheitlich bewirkte Minderungen des Marktwerts eines Vermögensguts berühren jedoch in der Regel nicht den Schutzbereich des Eigentumsrechts. Dies gilt insbesondere auch für Wertverluste an einem Grund

¹ BVerwG, Entscheidung vom 13.11.1997, Az. 4 B 195/97.

stück, die durch die behördliche Zulassung eines Vorhabens in der Nachbarschaft eintreten.²

Bezüglich des **Rücksichtnahmegebots** steht einem Nachbarn lediglich das Recht zu, Nutzungsstörungen abzuwehren, wenn diese als rücksichtslos anzusehen sind. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn aufgrund des geplanten Bauvorhabens eine Beeinträchtigung der Nutzung seines eigenen Grundstücks entstehen würde. Dies ist im vorliegenden Planungsfall nicht gegeben. Der Einwender erhält durch die I. Planänderung zum einen größere bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten auf seinem Grundstück und zum anderen löst die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung der bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten seines Grundstücks aus. Die bereits seit vielen Jahren bestehende Wohnnachbarschaft wird im Sinne der Nachverdichtung fortentwickelt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin gewahrt. Die Bedenken des Einwenders hinsichtlich der Annahme zur Wertminderung des Grundstücks werden daher zurückgewiesen. Ein Anpassungsbedarf wird somit weiterhin nicht gesehen.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Gemeinde die im Rahmen der vorliegenden Planung getroffenen Festsetzungen im Sinne einer Nachverdichtung für angemessen und nachbarverträglich. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnsituation des Einwenders wird seitens der Gemeinde nicht gesehen. Weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene besteht daher weiterhin nicht.

² BVerfG vom 24.01.2007, Az. 1 BvR 382/05 und VGH München vom 05.10.2007, Az. 22 CS 07.2073.

b) Firstausrichtung

Was die Firstausrichtung betrifft, verläuft die Ausrichtungsgrenze quer über mein Grundstück, was ich nicht für sinnvoll erachte.

Zu b) Firstausrichtung

Unter Berücksichtigung des baulichen Bestands gibt der Ursprungsplan für die Grundstücke entlang der **Marienfelder Straße** sowie der Straße **Hanfbreite** eine traufständige Bebauung vor. Mit diesen Festsetzungen soll der in dieser Hinsicht einheitliche Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur gewahrt werden. Entlang der **Nordstraße** ist aufgrund der eher heterogen geprägten Bebauung beidseits der Kreisstraße keine Firstrichtung vorgegeben. Diese Festsetzungen werden weiterhin für städtebaulich sinnvoll gehalten und daher im Zuge der vorliegenden I. Änderung beibehalten.

Wie zu a) erläutert, wird nun mit dem Ziel der Nachverdichtung das **Baufenster** entlang der Nordstraße mit dem Baufeld an der Marienfelder Straße verbunden. Der Planung liegt die oben abgebildete Rahmenplanung mit einer vorgeschlagenen Änderung der Parzellierung zugrunde. Somit ergibt sich für das nun durchgängige Baufeld auf den Flurstücken 419 und 814 eine unterschiedliche Firstrichtung.

Die vorliegende Planung eröffnet mehr Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücke, vorhandene Freiflächen werden im Sinne der Innenentwicklung mobilisiert. Das dabei zugrunde liegende Konzept wird weiterhin für städtebaulich sinnvoll gehalten. Zudem erfährt der Einwender keine Beeinträchtigung durch die geringfügige Verschiebung der Abgrenzung zur Vorgabe der Firstrichtungen. Daher wird weiterhin kein Anpassungsbedarf gesehen. Ergänzend wird auf die Stellungnahme der Verwaltung und den Beschlussvorschlag zu a) verwiesen.

c) Wohneinheiten

Was die die Hinterlandbebauung auf den Parzellen 415, 576 und 382 (ehemaliges Gelände Kohlenhandlung [...]) betrifft, kann ich dieser Änderung nur zustimmen, wenn wie in der Planung vorgestellt, tatsächlich nur EINE Wohneinheit in der Bebauungsform WA3 II je Parzelle entstehen kann. Wichtig wäre in diesem Zusammenhang, dass tatsächlich nur EINE Wohneinheit entsteht und nicht EINE Wohneinheit mit einer Einliegerwohnung.

Zu c) Wohneinheiten

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass der Einwender eine Hinterlandbebauung auf den Flurstücken 382, 415 und 576 mit einer vertraglichen Begrenzung der Wohneinheiten grundsätzlich begrüßt.

Der vorliegende Bebauungsplan beschränkt die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Teilbereichen entlang der Hanfbreite und im Inneren des Quartiers (WA2, WA3). Die Vorgabe der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Sie zielt insbesondere auf eine angemessene, vertragliche Weiterentwicklung des Ziel- und Quellverkehrs in den Wohnsiedlungsbereichen ab.

Analog zu den im Ursprungsplan getroffenen Regelungen im bereits im Süden realisierten Innenentwicklungsbereich wird im vorliegend überplanten rückwärtigen, inneren Nachverdichtungsbereich (WA3) mit Rücksicht auf die hinterliegende Erschließungssituation die Zahl der Wohnungen weiter abgestuft und auf eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt. Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB kann dabei eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) in begründeten Fällen zugelassen werden, um Härtefälle zu vermeiden. Die Gemeinde stellt hier besonders auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Weiter ist ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt.

Die im WA3 ausnahmsweise zulässige Einliegerwohnung für die genannten Sondersituationen wird weiterhin für angemessen und vertretbar gehalten, um bedarfsgerecht im Einzelfall reagieren zu können und keine Härtefälle hervorzurufen. Zum einen sichern die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nachbarvertragliche Wohngebäude im rückwärtigen Bereich planerisch ab. Zum anderen wird eine zusätzliche maßgebliche Verkehrsbelastung in derartigen Sondersituationen nicht erwartet.

Somit ist eine verträgliche Nachverdichtung im Inneren des Quartiers weiterhin gewährleistet. Ein Anpassungsbedarf wird daher weiterhin nicht gesehen.

d) Kostenfestsetzung

Sie haben mir erläutert, dass mit der entsprechenden Bebauungsplanänderung Kosten i. H. v. ca. 1.500 EUR auf mich zukommen werden.

Hierzu ist festzustellen, dass die Antragsteller ein Baurecht wünschen, zeitnah eine Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde vorgenommen wird, ich hingegen hierfür Kosten tragen soll.

Grundsätzlich sieht es so aus, dass weder für die Parzelle 813 noch für die Parzelle 814 einzeln eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit entsteht. Die Tatsache, dass [...] jeweils Eigentümer der einzelnen Parzellen sind und erst bei Zusammenrechnung ein neues Baurecht entstehen könnte, rechtfertigt für sich nicht die Annahme der entsprechenden zusätzlichen Baumöglichkeit. Genau dieses Argument der Betrachtung der einzelnen Parzellen ist das Argument für eine anderweitige Beurteilung der anderen angrenzenden Parzellen.

Unter den a) bis d) dargestellten Änderungen erkläre ich mich mit dem vorgeschlagenen Änderungen des Bebauungsplans einverstanden.

Zu d) Kostenfestsetzung

Die Kosten für die vorliegende I. Bebauungsplanänderung trägt die Gemeinde selbst. Eine Übertragung der Kosten auf die von der Planung begünstigten Grundstückseigentümer per Vertrag zur Übernahme der Planungskosten erfolgt hingegen nicht. Somit entstehen dem Einwender keine Planungskosten durch die vorliegende Planänderung.

Zudem besteht gemäß der Aussage der Gemeindewerke keine sofortige Beitragspflicht für den Einwender. Erst bei Einreichung eines Bauantrags zur Errichtung eines Gebäudes auf der bisher unbebauten Fläche des Einwenders kommt die Beitragspflicht zum Tragen.

Somit entstehen für den Einwender unmittelbar keine Kosten. Die Bedenken werden daher weiterhin zurückgewiesen.

Zur Umsetzbarkeit des Bebauungsplans wird auf die Stellungnahme der Verwaltung und den Beschlussvorschlag zu a) und b) verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die mit der vorliegenden Änderung planerisch abgesicherte Nachverdichtung im gewachsenen Siedlungsgefüge weiterhin für städtebaulich sinnvoll und nachbarverträglich gehalten. Die Anregungen des Einwenders wurden bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, ihnen in der Gesamtschau aber nicht gefolgt. Die Bedenken werden aus den oben genannten Gründen weiterhin insgesamt zurückgewiesen.

Auf Bebauungsplanebene besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen der im Dezember 2018/Januar 2019 offen gelegten I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ inklusive des im Zuge der eingeschränkten Beteiligung ergänzten Sichtdreiecks für Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung der privaten Anliegerstraße werden beibehalten.

II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4(1) BauGB

1. Bundesamt für Infrastruktur etc., Schreiben vom 02.08.2018

[...] im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.

Ich weise darauf hin, dass sich Ihr Plangebiet im Bereich eines militärischen Tieffluggebietes befindet. Hier ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

Ich gehe davon aus, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfalle mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Werden Kräne zur Maßnahme benötigt, die eine Höhe von 30 Metern überschreiten, weise ich darauf hin, dass diese separat unter lufabw1d@bundeswehr.org oder bei [...] unter 02203-908-3625 anzuzeigen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Einwände vorgetragen werden.

Zudem wurde zur Kenntnis genommen, dass sich das vorliegende Plangebiet im Bereich eines militärischen Tieffluggebiets befindet und daher mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen ist. Ebenso wurde der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

Die vorliegende I. Änderung überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren bestehenden Wohngebiets. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wird im rückwärtigen Bereich lediglich der Neubau von drei Einzel- oder Doppelhäusern planerisch zugelassen. Probleme hinsichtlich Lärm- und Abgasimmissionen sind bisher nicht bekannt und daher auch künftig nicht unmittelbar zu erwarten. Die Fragestellung künftiger Ersatzansprüche ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und somit bei Bedarf im konkreten Einzelfall auf nachgelagerter Ebene rechtlich zu prüfen. Zur Offenlage wurde zur vollständigen Information ein Hinweis zur Lage des Plangebiets innerhalb eines Tieffluggebiets in die Begründung aufgenommen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Die weiteren Hinweise zur Bauhöhe betreffen die konkrete Umsetzung und sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die I. Änderung des Bebauungsplans setzt für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets verschiedene maximale Firsthöhen fest. Die maximal zulässige Firsthöhe im Plangebiet beträgt 10,5 m. Somit geht die Gemeinde weiterhin davon aus, dass die vorgetragene Bauhöhe von 30,0 m nicht erreicht werden kann. Weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene wird weiterhin nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass sich das vorliegende Plangebiet im Bereich eines militärischen Tieffluggebiets befindet und daher mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen ist. Ebenso wurde der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können. Die Fragestellung künftiger Ersatzansprüche ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und somit bei Bedarf im konkreten Einzelfall auf nachgelagerter Ebene rechtlich zu prüfen. Zur vollständigen Information wurde zur Offenlage ein Hinweis zur Lage des Plangebiets innerhalb eines Tieffluggebiets in die Begründung aufgenommen.

Auf Bebauungsplanebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen der im Dezember 2018/Januar 2019 offen gelegten I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ inklusive des im Zuge der eingeschränkten Beteiligung ergänzten Sichtdreiecks für Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung der privaten Anliegerstraße werden beibehalten.

2. Bezirksregierung Detmold, Dezernat 54, Schreiben vom 22.08.2018

[...] die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft.

Aus Sicht des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft/ Abwasser), Ansprechpartner [...], Tel.-Nr. 05231 71 5488, bestehen Bedenken gegen die Planung:

„Das Kanalnetz der Gemeinde Herzebrock-Clarholz weist in dem Mischwasser-
netz wie im Schmutzwasserkanal der Trennkanalisation Missstände auf. Teil-
weise werden diese als erheblich eingestuft und können sich negativ auf die
Umwelt und das Grundwasser auswirken. Um dem geplanten Vorhaben Hanf-
breite/Marienfelder Straße zustimmen zu können, muss ein mindestens befrie-
digender Zustand und die hydraulische Leistungsfähigkeit der Netzbestandteile
nachgewiesen werden, um das Abwasser aus dem überplanten Gebiet der
Kläranlage sicher zuzuleiten.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass die Planunterla-
gen hinsichtlich der Themen Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach
KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landes-
kultur geprüft wurden.

Zudem wurde zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Dezernats 54 auf-
grund baulicher Missstände im Mischwassernetz und im Schmutzwasserkanal
der Trennkanalisation Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen. Vor
dem Hintergrund der Gewährleistung einer gesicherten Erschließung sowie der
Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans hat die Gemeinde bereits zur Offenlage
Untersuchungen zum Zustand der Kanäle durchführen lassen. Dabei wurden
Schäden im Kanalsystem festgestellt. Zur Behebung dieser Schäden wurden
daraufhin Mittel in den Haushaltsplanentwurf für 2019 eingestellt. Die Bera-
tungen in den Fachausschüssen erfolgten dazu Anfang 2019. Gemäß Ratsbe-
schluss vom 27.02.2019 sind die erforderlichen Mittel zur Reparatur des Kanal-
systems im Haushaltsplan 2019 bereitgestellt.

Im Zuge der Umsetzung der I. Planänderung ist eine entsprechende Sanierung
der betroffenen Kanäle durchzuführen, so dass eine schadlose Weiterleitung
des häuslichen Abwassers aus dem vorliegenden Plangebiet bis zur Kläranlage
gewährleistet ist. Eine Gefährdung der Umwelt ist somit nicht zu erwarten.
Darüber hinaus ist nach Information der Gemeindewerke die hydraulische Lei-
stungsfähigkeit des betroffenen Kanalnetzes für die kleinteilige Nachverdichtung
im Siedlungsgefüge gegeben. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist
somit gewährleistet.

Beschlussvorschlag:

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Dezernats 54 aufgrund baulicher Missstände im Mischwassernetz und im Schmutzwasserkanal der Trennkanalisation Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen. Zur Behebung der festgestellten Schäden wurden Mittel in den Haushaltsplan für 2019 eingestellt. Im Zuge der Umsetzung der I. Planänderung wird eine entsprechende Sanierung der betroffenen Kanäle durchgeführt, so dass eine schadlose Weiterleitung des häuslichen Abwassers aus dem vorliegenden Plangebiet bis zur Kläranlage gewährleistet ist. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist somit gegeben.

Im Ergebnis wurden die Anregungen der Bezirksregierung angemessen berücksichtigt. Auf Bebauungsplanebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen der im Dezember 2018/Januar 2019 offen gelegten I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ inklusive des im Zuge der eingeschränkten Beteiligung ergänzten Sichtdreiecks für Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung der privaten Anliegerstraße werden beibehalten.

3. Kreis Gütersloh, Schreiben vom 27.08.2018

Der Kreis Gütersloh stimmt der geplanten I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 253 "Hanfbreite/Marienfelder Straße" der Gemeinde Herzebrock-Clarholz grundsätzlich zu. Bitte beachten Sie den Hinweis der Abteilung Bevölkerungsschutz - Brandschutzdienststelle im weiteren Verfahren.

Der Kreis Gütersloh wurde als Träger öffentlicher Belange in dem o. g. Verfahren um Stellungnahme gebeten.

Hausintern habe ich die Fachabteilungen

- 0.2 = Kreispolizeibehörde – Direktion Verkehr
- ProWi = pro Wirtschaft GT GmbH
- 2.2 = Straßenverkehr
- 2.4 = Gesundheit
- 2.6.1 = Bevölkerungsschutz – Brandschutzdienststelle
- 4.2 = Bauen, Wohnen, Immissionen
- 4.2.3 = Bauen, Wohnen, Immissionen – Untere Immissionsschutzbehörde
- 4.4.1 = Tiefbau - Untere Wasserbehörde
- 4.4.2 = Tiefbau - Kultur- und Wasserbau
- 4.4.3 = Tiefbau - Straßenbau
- 4.5.1 = Umwelt - Abfall- und Bodenschutz
- 4.5.2 = Umwelt - Untere Naturschutzbehörde

beteiligt. Bitte beachten Sie den Hinweis der Abteilung Bevölkerungsschutz - Brandschutzdienststelle.

Sofern die geplante Binnererschließungsstraße im Plangebiet eine Länge von mehr als 50 besitzen sollte, ist eine entsprechende Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge gemäß Ziffer 3 des Merkblattes „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen (http://www5.kreis-guetersloh.de/medien/bin-data/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf oder das Beteiligungsportal TETRAEDER).

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass der Kreis Gütersloh der vorliegenden Planung grundsätzlich zustimmt.

Die Erschließung der innen liegenden Grundstücke erfolgt analog zur südlich bereits realisierten Innenentwicklung über eine private Anliegerstraße ausgehend von der östlich des Plangebiets verlaufenden Marienfelder Straße. Der Privatweg hat eine untergeordnete Erschließungsfunktion für maximal drei Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal einer Wohneinheit. Die insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes relevante Länge von 50 m wird bei dem vorliegenden privaten Erschließungstich nicht erreicht, so dass eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage für Einsatzfahrzeuge nicht erforderlich ist. Weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene wird daher weiterhin nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass der Kreis Gütersloh der vorliegenden Planung grundsätzlich zustimmt.

Wie oben dargelegt, ist eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage für Einsatzfahrzeuge am Ende der privaten Stichstraße nicht erforderlich. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen der im Dezember 2018/Januar 2019 offen gelegten I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ inklusive des im Zuge der eingeschränkten Beteiligung ergänzten Sichtdreiecks für Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung der privaten Anliegerstraße werden beibehalten.

4. Gemeindewerke Herzebrock-Clarholz, Schreiben vom 22.08.2018

Grundsätzlich befürworten die Gemeindewerke eine Nachverdichtung der Wohnbebauung.

Folgende Aspekte müssen dabei Berücksichtigung finden:

1) Das Abwasser kann in den Mischwasserkanal der Straßen „Hanfbreite“ und „Marienfelder Straße“ eingeleitet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Grundstücksentwässerung im Trennsystem zu verlegen und erst kurz vor der Grundstücksgrenze in einem Übergabeschacht zusammenzufassen ist.

2) Für Abwasser- und Trinkwasserleitungen auf privatem Grund müssen entsprechende Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden.

3) Die Versickerung von Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken nicht erfolgen. Die Böden weisen nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Gleichzeitig sind die Grundwasserstände im Winter sehr hoch. Insbesondere im Hinblick auf die schon bestehende, ältere Bebauung ist mit einer Vernässung der Grundstücke und mit Feuchteschäden in den Kellern zu rechnen. Somit muss das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

4) Unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Ökologische Belange) wird der Einbau einer Brauchwasseranlage vorgeschrieben. Der Einbau dieser Anlagen ist durchaus zu begrüßen, da dadurch eine Entlastung des Hauptkanals erfolgt. Allerdings sollte der Einbau einer Brauchwasseranlage nicht zwingend vorgeschrieben werden, sondern auf freiwilliger Basis erfolgen. Hierdurch wird eine bessere Akzeptanz der Anlagen erreicht. Weiterhin wird der Eigentümer die Anlage höherwertig bauen und diese besser pflegen und betreiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass die Gemeindewerke eine Nachverdichtung der Wohnbebauung befürworten.

Zu 1)

Der Hinweis bezüglich der Einleitung des Abwassers in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße Hanfbreite und Marienfelder Straße bzw. zur ausreichenden Leistungsfähigkeit der Kanäle wurde zur Offenlage zur Kenntnis genommen und zur vollständigen Information in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Ebenso wurde der Hinweis zur Verlegung der Grundstücksentwässerung im Trennsystem zur Kenntnis genommen. Diese Anregung betrifft die konkrete Umsetzung und ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Es wurde zur Offenlage ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Zu 2)

Auf den privaten Grundstücken befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine öffentlichen Abwasser- oder Trinkwasserleitungen. Dies ist voraussichtlich auch künftig nicht vorgesehen. Somit besteht kein Erfordernis zur Eintragung von Grunddienstbarkeiten.

Zu 3)

Diesen Hinweis zur nicht gegebenen Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Böden im Plangebiet und zur daraus folgenden Ableitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal haben die Gemeindewerke bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorgetragen. Er ist bereits in der Begründung zum Stand der frühzeitigen Beteiligung aufgeführt. Weiterer Handlungsbedarf besteht daher nicht.

Zu 4)

Entgegen der Auffassung der Gemeindewerke enthält der vorliegende Bebauungsplan unter Punkt F. diverse Hinweise, die für die Planumsetzung relevant sind. Unter 6. ist der Hinweis aufgeführt, dass Brauchwasseranlagen, sofern sie errichtet werden, unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen sind. Zudem sind sie dem

5) Die Trinkwasserversorgung kann von den Straßen „Hanfbreite“ und „Marienfelder Straße“ erfolgen. Die öffentliche Versorgungseinrichtung reicht von der Leitung in der Straße bis zum Wasserzähler im Gebäude. Danach beginnt erst die private Trinkwasseranlage. Daher rechnen die Gemeindewerke mit erhöhten Aufwendungen zur Versorgung der Hinterbebauung durch die Verlegung längerer Hausanschlussleitungen.

6) Müllfahrzeuge dürfen aufgrund des Rückfahrverbotes nicht mehr in Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeiten einfahren. Daher haben die Anwohner der Hinterbebauung die Müllbehälter an die nächstmöglich erreichbare Hauptstraße zu stellen.

Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Brauchwasserleitungen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden dürfen und farblich besonders zu kennzeichnen sind.

Diese Hinweise haben keinen verbindlichen Festsetzungscharakter und werden weiterhin für angemessen gehalten. Weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene wird daher nicht gesehen.

Zu 5)

Die Gemeindewerke haben im Zuge der Ursprungsplanung mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung über die Straße Hanfbreite und Marienfelder Straße sichergestellt ist. Die Begründung enthält schon zum Stand der frühzeitigen Beteiligung einen entsprechenden Hinweis. Weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene wird nicht gesehen.

Der Hinweis bezüglich erhöhter Aufwendungen zur Versorgung der rückwärtigen Bebauung mit Hausanschlussleitungen betrifft die konkrete Umsetzung und wird zur Kenntnis genommen. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6)

Der Hinweis bezüglich der Müllentsorgung betrifft die konkrete Umsetzung und wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen. Zur vollständigen Information wurde zum Planentwurf ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen. Weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene wird weiterhin nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

Die vorgetragenen Hinweise wurden insgesamt bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen und wie oben erläutert in die Begründung aufgenommen.

Eine Eintragung von Grunddienstbarkeiten ist, wie oben erläutert, nicht erforderlich.

Die Hinweise zu Brauchwasseranlagen haben keinen verbindlichen Festsetzungscharakter und werden weiterhin für angemessen gehalten. Ein Anpassungsbedarf besteht nicht.

Auf Bebauungsplanebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen der im Dezember 2018/Januar 2019 offen gelegten I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ inklusive des im Zuge der eingeschränkten Beteiligung ergänzten Sichtdreiecks für Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung der privaten Anliegerstraße werden beibehalten.

5. Westnetz GmbH, Schreiben vom 21.08.2018

[...] als Anlage zu Ihrem Schreiben haben Sie uns den Entwurf der Planunterlagen zur Stellungnahme übermittelt.

Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes 10-kV-, 1-kV-, Straßenbeleuchtungskabel sowie Gasleitungen befinden. Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht.

Diese Stellungnahme erfolgt für das 0,4-10kV-Verteilnetz und das Gas-Verteilnetz im Namen und Auftrag der „HCL Netze GmbH Co. KG“ sowie für das 30kV-Netz und Steuer-/Fernmeldekabel und das Gas-Verteilnetz im Namen und Auftrag der „innogy Netze Deutschland GmbH“.

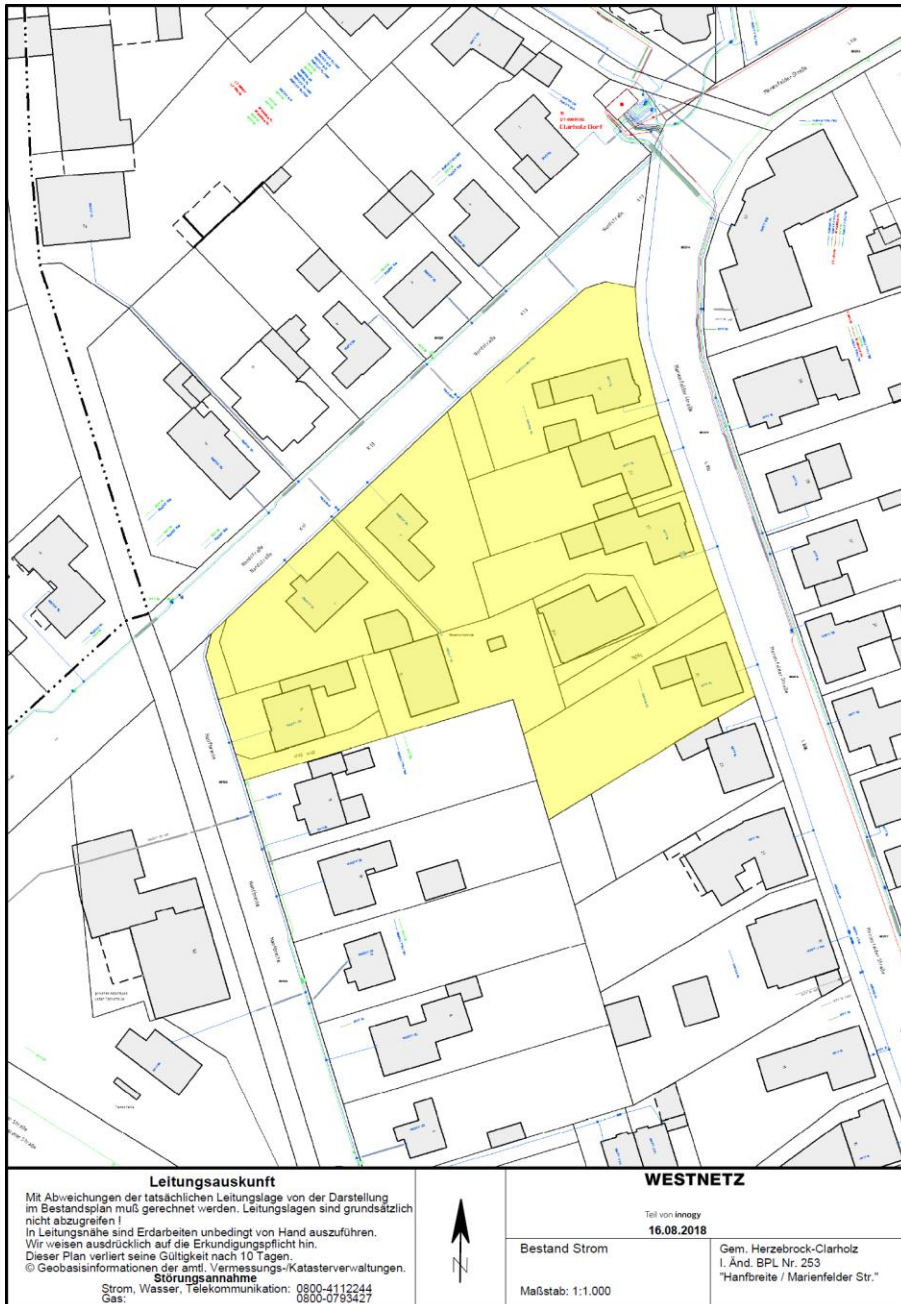
Stellungnahme der Verwaltung:

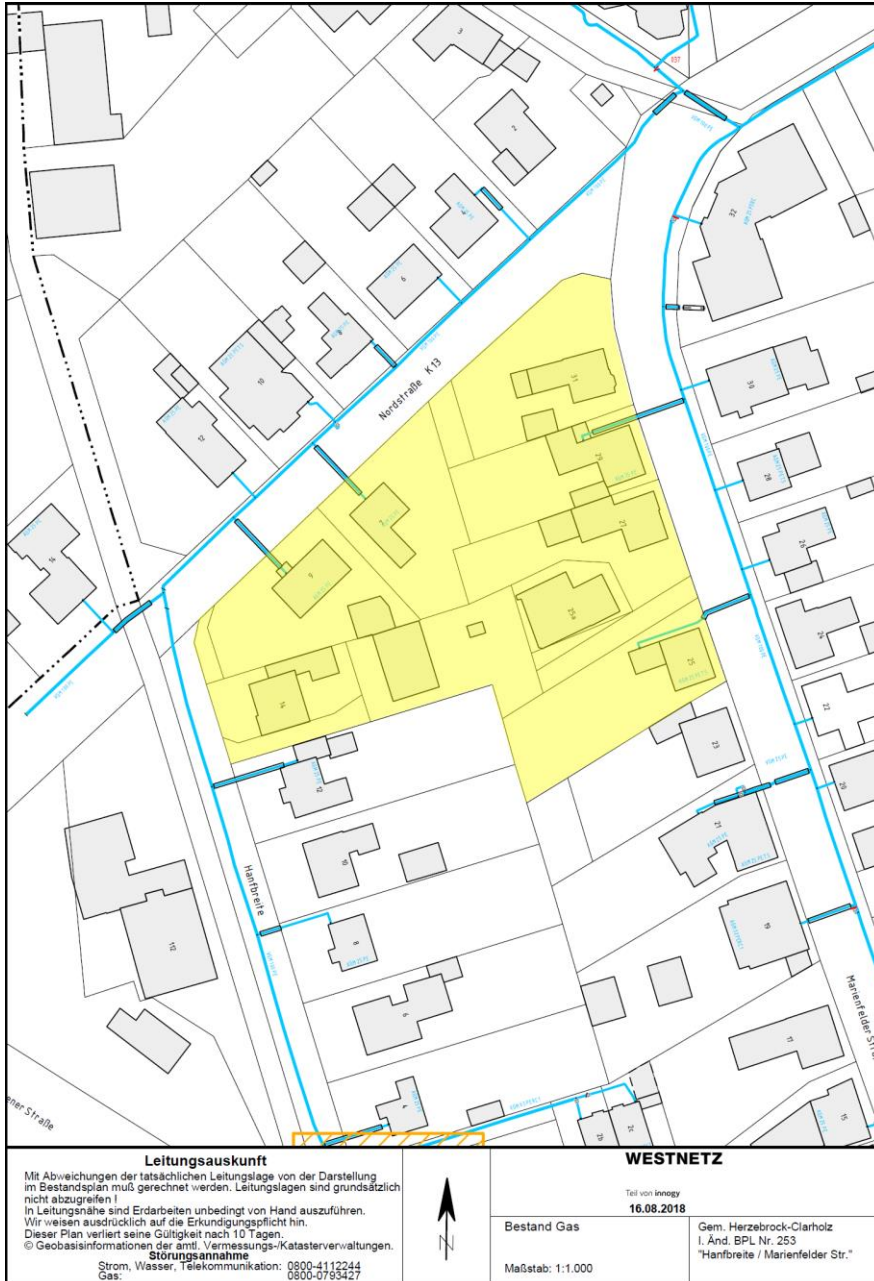
Die mitgeteilten Leitungen liegen nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen innerhalb des umgebenden öffentlichen Straßenraums oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Festsetzungen zur Sicherung des Leitungsbestands sind somit im Bebauungsplan nicht erforderlich. Vorsorglich wurden die Hinweise zum Umgang mit dem Leitungsbestand zur Offenlage in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Diese Vorgehensweise dient der umfassenden Information. Im Übrigen wurde die Stellungnahme zum Planentwurf zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung zur Kenntnis genommen und an die von der Nachverdichtung betroffenen Grundstückseigentümer weitergeleitet. Darüber hinaus wird auf Bebauungsplanebene weiterhin kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zum Umgang mit dem Leitungsbestand wurden vorsorglich zur Offenlage in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Übrigen wurde die Stellungnahme zum Planentwurf zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung zur Kenntnis genommen und an die von der Nachverdichtung betroffenen Grundstückseigentümer weitergeleitet.

Auf Bebauungsplanebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen der im Dezember 2018/Januar 2019 offen gelegten I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ inklusive des im Zuge der eingeschränkten Beteiligung ergänzten Sichtdreiecks für Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung der privaten Anliegerstraße werden beibehalten.





6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.08.2018

[...] die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Tk-Linien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

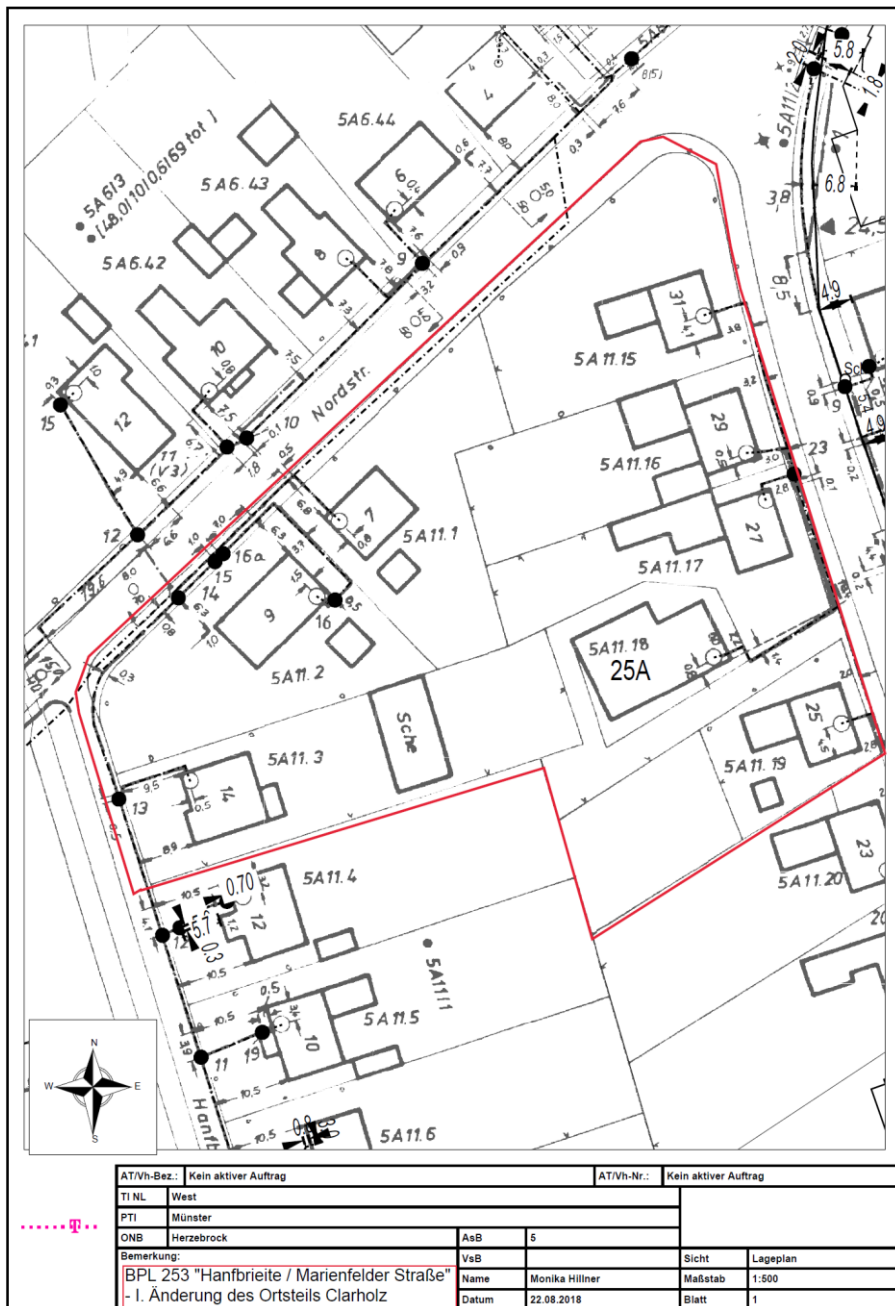
Die mitgeteilten Leitungen liegen nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen innerhalb des umgebenden öffentlichen Straßenraums oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Festsetzungen zur Sicherung des Leitungsbestands sind somit im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Hinweise zum Umgang mit dem Leitungsbestand wurden vorsorglich zur Offenlage in die Begründung aufgenommen. Diese Vorgehensweise dient der umfassenden Information. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets ist über bestehende Straßen bereits überwiegend gegeben. Die innere Erschließung erfolgt über eine private Anliegerstraße. Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsträger ist im Zuge der Ausbauplanung und Umsetzung durchzuführen. Im Übrigen wurde die Stellungnahme bereits zur Offenlage zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung zur Kenntnis genommen und an die von der Nachverdichtung betroffenen Grundstückseigentümer weitergeleitet. Darüber hinaus wird auf Bebauungsplanebene weiterhin kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Beschlussvorschlag:

Vorsorglich wurden die Hinweise zum Umgang mit dem Leitungsbestand zur Offenlage in die Begründung aufgenommen. Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsträger ist im Zuge der Ausbauplanung und Umsetzung durchzuführen. Im Übrigen wurde die Stellungnahme zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen und an die von der Nachverdichtung betroffenen Grundstückseigentümer weitergeleitet.

Auf Bebauungsplanebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen der im Dezember 2018/Januar 2019 offen gelegten I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ inklusive des im Zuge der eingeschränkten Beteiligung ergänzten Sichtdreiecks für Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung der privaten Anliegerstraße werden beibehalten.

Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.



III. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB

Es sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen eingegangen.

IV. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 13a i. V. m. § 4(2) BauGB

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 20.12.2018

[...] durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Der Planungsbereich liegt im Hubschrauber-Tiefflugkorridor.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden und dass keine Einwände vorgetragen werden.

Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass sich das vorliegende Plangebiet im Bereich eines Hubschrauber-Tiefflugkorridors befindet. Es wird vorgeschlagen, den bereits zur Offenlage in die Begründung aufgenommenen Hinweis zur Lage des Plangebiets innerhalb eines Tieffluggebiets um diese Information zum Satzungsbeschluss zu ergänzen.

Die weiteren Hinweise zur Bauhöhe betreffen die konkrete Umsetzung und sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die I. Änderung des Bebauungsplans setzt für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets verschiedene maximale Firsthöhen fest. Die maximal zulässige Firsthöhe im Plangebiet beträgt 10,5 m. Somit geht die Gemeinde davon aus, dass die vorgetragene Bauhöhe von 30,0 m nicht erreicht werden kann. Weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene wird weiterhin nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden und dass keine Einwände vorgetragen werden. Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass sich das vorliegende Plangebiet im Bereich eines Hubschrauber-Tiefflugkorridors befindet. Der bereits zur Offenlage in die Begründung aufgenommene Hinweis zur Lage des Plangebiets innerhalb eines Tieffluggebiets um diese Information zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Auf Bebauungsplanebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen der im Dezember 2018/Januar 2019 offen gelegten I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ inklusive des im Zuge der eingeschränkten Beteiligung ergänzten Sichtdreiecks für Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung der privaten Anliegerstraße werden beibehalten.

2. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 14.01.2019

[...] nach der erneuten Durchsicht der Unterlagen ist unsere Stellungnahme wie folgt zu ändern:

Das Plangebiet grenzt nördlich an die L 806.

Auch auf dieser Seite der Landesstraße ist ein Gehweg vorhanden.

Nach der StVO, § 2, Abs. 5 müssen Kinder bis zum vollendeten achten Lebensjahr, dürfen Kinder bis zum vollendeten zehnten Lebensjahr mit Fahrrädern Gehwege benutzen.

Für diese Verkehrsteilnehmer sind entsprechende Sichtfelder im Einmündungsbereich der geplanten Zufahrt festzusetzen.

Im vorliegenden Plan sind jedoch nur die Sichtfelder auch die Fahrbahn der L 806 dargestellt.

Dementsprechend haben wir aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen erhebliche Bedenken vorzubringen.

Diese Bedenken können durch die textliche und zeichnerische Festsetzung der angesprochenen Sichtfelder auf den Gehweg – mit Schenkellängen von je 30 m – ausgeräumt werden

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landesbetrieb Straßenbau NRW aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen zur Offenlage erhebliche Bedenken vorbringt und daher anregt, im Bereich der Einmündung der privaten Anliegerstraße auf die Marienfelder Straße (L 806) ein Sichtfeld für Radfahrer mit Schenkellängen von je 30,0 m zu ergänzen.

Im Sinne der Verkehrssicherheit wurde der Anregung gefolgt und das im Einmündungsbereich bereits festgesetzte Sichtfeld für Kfz um ein entsprechendes Sichtfeld für Radfahrer ergänzt. Diese Änderung nach der Offenlage erforderte eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB. Sie wurde auf die betroffenen Flächeneigentümer und Fachbehörden beschränkt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt waren. Neben den beiden betroffenen Anliegern und der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Gütersloh wurde auch der Landesbetrieb erneut beteiligt. Diese eingeschränkte Beteiligung fand im Februar 2019 statt. Weitere Anregungen oder Bedenken wurden in diesem Rahmen nicht vorgetragen. Darüber hinaus wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landesbetrieb Straßenbau NRW aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen zur Offenlage erhebliche Bedenken vorbringt und daher anregt, im Bereich der Einmündung der privaten Anliegerstraße auf die Marienfelder Straße (L 806) ein Sichtfeld für Radfahrer mit Schenkellängen von je 30,0 m zu ergänzen.

Dieser Anregung wurde gefolgt und im Einmündungsbereich ein entsprechendes Sichtfeld für Radfahrer festgesetzt. Die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB fand im Februar 2019 statt. Weiterer Anpassungsbedarf ergab sich daraus nicht.

Auf Bebauungsplanebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen der im Dezember 2018/Januar 2019 offen gelegten I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ in

klusive des im Zuge der eingeschränkten Beteiligung ergänzten Sichtdreiecks für Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung der privaten Anliegerstraße werden beibehalten.

3. Kreis Gütersloh, Schreiben vom 15.01.2019

[...] zum Vorhaben der Stadt Herzebrock-Clarholz nimmt der Kreis Gütersloh wie folgt Stellung:

Der Kreis Gütersloh stimmt der geplanten I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 253 "Hanfbreite / Marienfelder Straße" unter Beachtung des Hinweises der Abteilung Bevölkerungsschutz - Brandschutzdienststelle grundsätzlich zu.

Der Kreis Gütersloh wurde als Träger öffentlicher Belange in dem o. g. Verfahren um Stellungnahme gebeten.

Hausintern habe ich die Fachabteilungen

- 0.2 = Kreispolizeibehörde – Direktion Verkehr
- ProWi = pro Wirtschaft GT GmbH
- 2.6.1 = Bevölkerungsschutz – Brandschutzdienststelle
- 2.2 = Straßenverkehr
- 2.4 = Gesundheit
- 3.5 = Jugend
- 4.2 = Bauen, Wohnen, Immissionen
- 4.2.3 = Bauen, Wohnen, Immissionen – Untere Immissionsschutzbehörde
- 4.4.1 = Tiefbau - Untere Wasserbehörde
- 4.4.2 = Tiefbau - Kultur- und Wasserbau
- 4.4.3 = Tiefbau - Straßenbau
- 4.5.1 = Umwelt - Abfall- und Bodenschutz
- 4.5.2 = Umwelt - Untere Naturschutzbehörde

beteiligt, bitte beachten Sie die eingegangenen Stellungnahmen/Hinweise.

Die Abteilungen haben sich wie folgt geäußert:

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen wurden bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen. Neue Inhalte werden vorliegend nicht mitgeteilt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme des Kreises Gütersloh aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen wurden bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen. Neue Inhalte werden vorliegend nicht mitgeteilt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Kreises Gütersloh aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Auf Bebauungsplanebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen der im Dezember 2018/Januar 2019 offen gelegten I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ inklusive des im Zuge der eingeschränkten Beteiligung ergänzten Sichtdreiecks für Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung der privaten Anliegerstraße werden beibehalten.

Stellungnahme der Abteilung Bevölkerungsschutz/Brandschutzdienststelle:

Sofern die geplante Binnenerschließungsstraße im Plangebiet eine Länge von mehr als 50 m besitzen sollte, ist eine entsprechende Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge gemäß Ziffer 3 des Merkblattes „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen (http://www5.kreis-guetersloh.de/medien/bin-data/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf oder das Beteiligungsportal TETRAEDER).

4. Westnetz GmbH, Schreiben vom 07.01.2019

[...] als Anlage zu Ihrem o. a. Schreiben haben Sie uns den Entwurf der o. g. Planunterlage zur Stellungnahme übermittelt.

Wir weisen auf unsere Stellungnahme vom 21.08.2018 hin.

Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht.

Diese Stellungnahme erfolgt für das 0,4-10kV-Verteilnetz und das Gas-Verteilnetz im Namen und Auftrag der „HCL Netze GmbH Co. KG“ sowie für das 30kV-Netz und Steuer-/Fernmeldekabel und das Gas-Verteilnetz im Namen und Auftrag der „innogy Netze Deutschland GmbH“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 21.08.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme der Westnetz GmbH aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme der Westnetz GmbH aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Auf Bebauungsplanebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen der im Dezember 2018/Januar 2019 offen gelegten I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ inklusive des im Zuge der eingeschränkten Beteiligung ergänzten Sichtdreiecks für Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung der privaten Anliegerstraße werden beibehalten.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 20.12.2018

[...] die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 15, R-ID 79523341 vom 22.08.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiter.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 22.08.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Auf Bebauungsplanebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen der im Dezember 2018/Januar 2019 offen gelegten I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ inklusive des im Zuge der eingeschränkten Beteiligung ergänzten Sichtdreiecks für Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung der privaten Anliegerstraße werden beibehalten.

V. Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a(3) Satz 4

Es sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen eingegangen.

VI. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB

Es sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen eingegangen.

Stellungnahmen ohne Hinweise/Anregungen:

Beteiligung gemäß § 13a i. V. m. § 4(1) BauGB

Landesbetrieb Straßenbau NRW (20.08.2018)
Wasserversorgung Beckum GmbH (30.07.2018)
Amprion GmbH (07.08.2018)
Pledoc GmbH (30.07.2018)
IHK Ostwestfalen zu Bielefeld (07.08.2018)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4(2) BauGB

Landesbetrieb Wald und Holz NRW (18.12.2018)
Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33 (08.01.2019)
Wasserversorgung Beckum GmbH (13.12.2018)
Amprion GmbH (14.12.2018)
Pledoc GmbH (13.12.2018)
IHK Ostwestfalen zu Bielefeld (20.12.2018)

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13a i. V. m. § 4a(3) Satz 4 BauGB

Straßenverkehrsbehörde des Kreises Gütersloh (14.02.2019)

Beteiligung gemäß § 2(2) BauGB

Stadt Rheda-Wiedenbrück (30.07.2018, 13.12.2018)
Stadt Gütersloh (17.01.2019)

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgetragen werden.