

AUSZUG

aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses

vom 12.04.2010 um 18:00 Uhr

- öffentlicher Teil -

7.

Bebauungsplan Nr. 212 "Herzebrock-Mitte I" - XIV. Änderung; Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange; Offenlegungsbeschluss

Frau Schrooten stellt die Planung vor, die die Defizite im städtebaulichen Bestand beheben helfen soll und weist darauf hin, dass die Gestaltungsplanung aus der Verkehrsplanung nicht differenziert in den Bebauungsplan übertragen worden sei. Jedoch werde man zur Offenlegung einen entsprechenden Plan in die Begründung aufnehmen.

Inzwischen liege die Fortschreibung des Schallgutachtens vor, welche zeige, dass sich durch die XIV. Änderung keine Verschlechterung gegenüber der Planung der XII. Änderung für die Anlieger ergebe. Vor dem Hintergrund der nun vorliegenden Informationen werde man die Unterlagen für die Offenlegung entsprechend überarbeiten und ebenso wie bereits im Bebauungsplan Nr. 256 mit Schallpegelbereichen arbeiten, auf denen entsprechende Festsetzungen aufbauen werden.

Auf Anfrage von Ratsherrn Beermann, warum auf der Baufläche westlich der Wendeschleife die Höhe zurückgenommen wurde erklärt Frau Schrooten, dass die Höhe von 12,50 m ursprünglich vorgesehen war und für die Nutzung seinerzeit nur sehr schmalen möglichen Baukörpers erforderlich gewesen wäre. Man habe das Baufenster nun aber erweitert, so dass eine Nutzbarkeit auch bei geringerer Höhe angemessen gegeben sei. Die Höhe von 9,50 m sei in Anlehnung an die umgebende Bebauung gewählt und berücksichtige auch die von der Straße abgerückte Lage.

Ratsherr Beermann nimmt diese Aussage zum Anlass, die fehlende Höhenabstufung an der B 64 zu kritisieren. Hier habe man sich mit den festgesetzten Maximalhöhen nicht am Bestand orientiert. Aus seiner Sicht sei diese Höhe unangemessen und ohne Beispiel im Umfeld.

Im Übrigen kritisiere auch er die schlechte Einsehbarkeit der Fahrradstellplätze.

Frau Schrooten macht deutlich, dass die Gebäude an der B 64 sowie östlich der Zufahrt eine raumkantenbildende Funktion hätten. Die vorgesehene Höhe sei zur Verwirklichung moderner Bauformen sinnvoll.

Herr Schlepphorst weist darauf hin, dass zweigeschossige Bebauungen im Umfeld vielfach vorhanden seien. Auch die Höhe sei annähernd im Umfeld vorhanden.

Ratsherr Beermann kritisiert den östlichen Bestand als Maßstab zu nehmen, da insbesondere das höchste der Gebäude nach seiner Auffassung im Zustandekommen kritisch zu beurteilen wäre. Er halte die Vorgehensweise für eine Investoren begünstigende Planung.

Auf Anfrage hinsichtlich der Bodenbelastungen erläutert Herr Brandes, dass es sich hier im Bereich des Gleisschotter um Kohlenwasserstoffverbindungen handele, die aus Erdölprodukten resultierten. Bei der Untersuchung der jetzigen Verkehrsflächen sei festgestellt worden, dass noch alter Kohleteer vorhanden sei. Dieser sei ebenfalls mit den sogenannten polyaromatischen Kohlenwasserstoffen belastet. Die belasteten Materialien müssten im Rahmen der Baumaßnahme in geeigneter Weise entsorgt werden.

Auf Anfrage erläutert Herr Schlepphorst, dass ein Ingenieurbüro für Verkehrsplanung den Verkehrsflächenbedarf sowie die Radien ermittelt habe. Das Ergebnis dieser Planungen sei Grundlage für den Bebauungsplan.

Zu dem Hinweis, dass die Verkehrssituation im Kreuzungspunkt zur B 64 für Fußgänger und Individualverkehr kritisch zu beurteilen sei, erklärt Herr Schlepphorst, dass man mit dem Landesbetrieb Straßen NRW bereits Maßnahmen zur Verbesserung der Situation im Zusammenhang mit der Planung Bahnhofsumfeld erörtert habe.

Auf den Hinweis der Ratsherren Beermann und Jakobsmeier, dass vor dem Hintergrund der Veränderungen im ÖPNV der Bedarf des Verknüpfungspunktes nicht mehr eindeutig erkennbar sei, erklärt Herr Brandes, dass zwar die Linie 311 wegfallen werde, dafür aber voraussichtlich eine verstärkte Frequenz auf der Linie 72 gefahren werde. Die Linie 74 werde in ihrer Struktur verändert. Inwieweit diese Auswirkungen auf die tatsächliche Fahrtenzahlen haben werde, sei noch nicht klar. Im Übrigen gebe es ein erhebliches Volumen im Bereich der Schülerbeförderung.

Beschluss:

I. Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Flächeneigentümer im westlichen Plangebiet (18.11.2009)

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die entsprechende Veränderung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück aus der rechtsverbindlichen IX. Änderung des Bebauungsplanes resultiert, welche durch die ebenso rechtsverbindliche XII. Änderung bestätigt wurde. Das Grundstück wird als Parkplatz mit Garagengebäude genutzt; die Stellplätze sind baurechtlich an die umliegenden gewerblichen Nutzungen gebunden. Der Planungsausschuss stellt weiterhin fest, dass im Rahmen der XIV. Änderung nunmehr eine teilweise Ausweisung von überbaubaren Flächen auf dem Grundstück erfolgt.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 3 Stimmenthaltungen

Beschluss:

2. Wohnanlieger des Plangebietes

2.1

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die Fahrbahnbreite nicht verringert wurde, im Zufahrtsbereich wurde sie lediglich in südöstlicher Richtung verschoben und hat somit einen größeren Abstand zum Gebäude des Einwenders. Die sonstigen Verkehrsflächen wurden auf Grundlage von Verhandlungsergebnissen umstrukturiert. Die Funktionalität der Planung bleibt vorhanden.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 2 Stimmenthaltungen

Beschluss:**2.2**

Der Planungsausschuss sieht die zulässige Maximalhöhe von 12,50 m auf Grund der exponierten Lage mit raumkantenbildender Funktion als angemessen an. Der Planungsausschuss stellt weiterhin fest, dass sich die Planung im Wesentlichen an der XII. Änderung des Bebauungsplanes orientiert, in dem bereits entsprechende zulässige Gebäudehöhen vorgesehen waren. Die Verkehrsflächen insbesondere im fußläufigen Bereich sind nicht wesentlich verkleinert worden. Es hat hier lediglich eine Reduzierung im Bereich der vorgesehenen Baufenster gegeben, so dass vor diesem Hintergrund auch keine Einschränkung der „Großzügigkeit“ des Platzes erkannt werden kann. Der Ausschuss stellt abschließend fest, dass die Gemeinde keine Möglichkeit der direkten Einflussnahme auf private Grundstückseigentümer hinsichtlich des Pflegezustandes der Grundstücke hat.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmn, 7 Nein-Stimmen, 1 Stimmenthaltung

Beschluss:**2.3**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die Zufahrt bereits im Rahmen der XII. Änderung vorgesehen war. Die Funktion einer Lkw-Rundfahrt ist vor dem Hintergrund der Lage nicht erkennbar. Darüber hinaus sind straßenverkehrsrechtliche Regelungen vorgesehen, die ein Befahren der Bahnhofszufahrt durch Lkw von der Clarholzer Straße aus ausschließen werden. Des Weiteren wurde durch die Verschiebung der öffentlichen Verkehrsfläche die Fußwegeführung nahezu vollständig auf der westlichen Seite der Bahnhofstraße realisiert, so dass ein Gefährdungspotential stark reduziert ist.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 4 Stimmenthaltungen

Beschluss:**2.4**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass der Bedarf an Fahrradstellplätzen durch das Verkehrsbüro ermittelt wurde. Die Stellplätze sind auf beiden Seiten der Busschleife verteilt, um die Funktionalität des Haltepunktes insgesamt zu gewährleisten. Auf Grund der Dimension der Verkehrsflächen insbesondere im Einmündungsbereich auf die B 64 ist die Einsehbarkeit der Fahrradstellplätze gegeben.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 2 Stimmenthaltungen

Beschluss:**2.5**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die Möglichkeit einer zukünftigen Anbindung der Busschleife an die Industriestraße erhalten bleibt. Derzeit ist im Bebauungsplan keine Anbindung vorgesehen, da ein Bedarf nicht besteht und kurzfristig auch nicht absehbar ist.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 1 Stimmenthaltung

Beschluss:**2.6**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die Wegeverbindung zwischen Busschleife und der Industriestraße im nördlichen Bereich aufgehoben werden soll. Aus verkehrlichen Aspekten ist diese Verbindung nicht mehr notwendig. Als Ersatz hierfür wird eine Verbindung zwischen Busschleife und Industriestraße entlang der Bahnlinie geschaffen, welche die bereits intensiv genutzte Wegeverbindung nachvollzieht.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 3 Stimmenthaltungen

Beschluss:**2.7**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass der Bebauungsplan sowohl die verkehrsplanerischen wie auch baugestalterischen Aspekte berücksichtigt und hierzu Festsetzungen enthält. Der letzte Stand des Verkehrsentwurfes ist zur Information in der Begründung abzubilden.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen, 2 Stimmenthaltungen

Beschluss:**2.8**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die vorhandenen Immissionsquellen in der gutachterlichen Untersuchung berücksichtigt wurden. Grundlage hierfür war das Schallgutachten von 2006, welches durch die Untersuchungen des Schallgutachters vom 18.03.2010 ergänzt wurde. Im Ergebnis ist gegenüber dem Gutachten von 2006, welches bereits Eingang in die rechtsverbindliche Bauleitplanung gefunden hat, keine Mehrbelastung gegeben. Die Ergebnisse des Schallgutachtens mit Ergänzung sind entsprechend in die Planunterlagen zur Offenlage einzuarbeiten.

Der Planungsausschuss stellt weiterhin fest, dass auf Grund der schalltechnischen Vorbelastung des Gebietes keine idealtypischen Werte für die Planung zu Grunde gelegt werden können.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 5 Stimmenthaltungen

Beschluss:**2.9**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass auch weiterhin ein Bedarf für den Bus-/Schieneverknüpfungspunkt gesehen wird. In den letzten Jahren haben sich durch die Attraktivierung der Schiene strukturelle Veränderungen im Busverkehr ergeben. Der Busverkehr als solcher ist aber nicht in Frage gestellt und wird in Zukunft an die geänderten Bedürfnisse angepasst. Insbesondere im Schülerverkehr sind keine erheblichen Rückgänge zu verzeichnen.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 5 Stimmenthaltungen

Beschluss:**2.10**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass es sich bei dem Hinweis „Mit Inkrafttreten der XIV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 212 und seiner rechtskräftigen Änderungen im Änderungsbereich insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des

Ursprungsplanes bewirken, d. h. sofern die XIV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern lebt wieder auf“ lediglich um die Klarstellung eines gesetzlich unumstrittenen Sachverhaltes handelt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 4 Stimmenthaltungen

Beschluss:

2.11

Der Planungsausschuss stellt fest, dass sich der Bebauungsplan und insbesondere die vorliegenden Gutachten intensiv mit allen Belastungen des Gebietes auseinandersetzen. Die aktuelle Fassung des Schallgutachtens hat noch keine Berücksichtigung in der Bauleitplanung finden können, da sie erst nach Erstellung des Vorentwurfes fertig gestellt wurde. Die entsprechenden Festsetzungen, welche in etwa denen entsprechen werden, die bereits in der XII. Änderung enthalten waren, werden in den Offenlegungsplan aufgenommen.

Der Planungsausschuss stellt weiterhin fest, dass der Bebauungsplan und die Begründung sich auch mit anderen Belastungen befassen. Zu der Boden- bzw. Fahrbahnbelastung liegen Gutachten vor, welche in den Planunterlagen Berücksichtigung finden. Das belastete Material im Rahmen der Baumaßnahme geeignet zu entsorgen ist, entspricht den rechtlichen Vorschriften und versteht sich von selbst.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 5 Stimmenthaltungen

Beschluss:

2.12

Der Planungsausschuss stellt fest, dass es sich bei dieser Bauleitplanung auch um die Planung eines Bus-/Schienenverknüpfungspunktes handelt und somit die Optimierung der Verkehrsabläufe entsprechend der Ergebnisse der Verkehrsplanung zwingender Planinhalt sein muss. Die konkrete Gestaltung – auch der Grünflächen – ist der Ausführungsplanung für die Baumaßnahme vorbehalten.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 4 Stimmenthaltungen

Beschluss:

2.13

Der Planungsausschuss stellt fest, dass er die Überarbeitung des Bebauungsplanes selbst empfohlen hat. Der Rat hat die Änderung in seiner Sitzung am 06.12.2009 beschlossen. Die grundlegenden Veränderungen der Planinhalte gegenüber der rechtsverbindlichen XII. Änderung wurden dabei in den politischen Gremien erörtert. Die Beratungsunterlagen können im Rathaus eingesehen werden.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 4 Stimmenthaltungen

Beschluss:

2.14

Der Planungsausschuss stellt fest, dass auf die Umweltauswirkungen in der Begründung eingegangen wurde. Die entsprechenden Fachbehörden wurden beteiligt. Diese haben die Aussagen der Begründung in keiner Weise in Frage gestellt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 5 Stimmenthaltungen

Beschluss:

II. Beschlussfassung zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. RWE Westfalen Weser Ems/Gashochdruck (19.03.2010)

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die Gashochdruckleitung im Bebauungsplanentwurf dargestellt wurde. Die Informationen zur Leitung wird auch im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 3 Stimmenthaltungen

Beschluss:

2. Deutsche Telekom (01.04.2010)

Der Planungsausschuss nimmt den Hinweis der Deutschen Telekom hinsichtlich des Leitungsbestandes zur Kenntnis. Dieser ist im Rahmen der vorgesehenen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 3 Stimmenthaltungen

Beschluss:

3. Nordwestbahn GmbH (16.03.2010)

Der Planungsausschuss nimmt den Hinweis der Nordwestbahn zur Kenntnis. Dieser ist in der konkreten Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 3 Stimmenthaltungen

Beschluss:

4. Kreis Gütersloh, Abteilung Ordnung und Brandschutz

Der Planungsausschuss beschließt, einen entsprechenden Hinweis zum erforderlichen zweiten Rettungsweg in die Planungsunterlagen aufzunehmen. Der Hinweis ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 2 Stimmenthaltungen

Beschluss:

5. Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit

Der Planungsausschuss beschließt, die Planungsunterlagen entsprechend der vorliegenden Ergänzung vom 18.03.2010 zum schalltechnischen Gutachten aus dem Jahr 2006 zu überarbeiten.

Der Planungsausschuss beschließt weiterhin, einen Hinweis auf die mögliche Bodenbelastung im Zusammenhang mit Brauchwasserbrunnen in die Planungsunterlagen aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 3 Stimmenthaltungen

Beschluss:

6. Kreis Gütersloh, Abteilung Bauordnung

Der Planungsausschuss stellt fest, dass es sich bei einem Kiosk um einen Sonderfall handelt, der nach aktueller Rechtsprechung nicht abschließend rechtsicher im Bebauungsplan geregelt werden kann, ohne die gesamte Einzelhandelssteuerung im vorliegenden Bebauungsplan in Frage zu stellen. Daher ist die Übereinstimmung des einzelnen Vorhabens mit den städtebaulichen Zielsetzungen nach dessen besonderen Eigenheiten zu beurteilen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist somit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 3 Stimmenthaltungen

Beschluss:

7. Kreis Gütersloh, Abteilung Bauen, Wohnen, Immissionen

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die Ergebnisse des überarbeiteten schalltechnischen Gutachtens in die Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplanes Eingang finden werden.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 3 Stimmenthaltungen

Beschluss:

8. Kreis Gütersloh, Abteilung Umwelt, Sachgebiet Abfall und Boden

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die entsprechenden Hinweise zu den Altlasten und zu der erforderlichen Vorgehensweise im Bebauungsplan der Begründung enthalten sind. Der Hinweis des Sachgebietes Abfall und Boden wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 4 Stimmenthaltungen

Beschluss:

9. Kreis Gütersloh, Abteilung Umwelt

Der Planungsausschuss beschließt, den Verweis auf die Rechtsgrundlage der Planung hinsichtlich des Bundesnaturschutzgesetzes entsprechend zu aktualisieren.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 3 Stimmenthaltungen

Beschluss:

10. RWE Westfalen-Weser-Ems Netz Service (01.04.2010)

Der Planungsausschuss nimmt den Hinweis der RWE bezüglich des vorhandenen Leitungsbestandes zur Kenntnis. Dieser ist in der konkreten Planungsausführung zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 3 Stimmenthaltungen

Beschluss:

11. Gemeindewerke Herzebrock-Clarholz (22.03.2010)

Der Planungsausschuss stellt fest, dass sich die Abstimmung mit den Gemeindewerken im Wesentlichen nicht auf die Bauleitplanung, sondern auf die konkrete Ausführungsplanung bezieht. Insoweit einzelne Details von planerischer Relevanz sind, wurden diese in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 3 Stimmenthaltungen

Herr Schlepphorst macht darauf aufmerksam, dass sich aus dem negativen Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag I. 2.2 kein Auftrag für das weitere Planungsprozedere ergebe.

Frau Schrooten weist darauf hin, dass es für die Bauflächen entlang der Clarholzer Straße ein bestehendes Planungsrecht in Form der rechtsverbindlichen XII. Änderung des Bebauungsplanes gebe, welche eine zulässige Bauhöhe von 12,50 m vorsehe. Daher habe man in der Bauleitplanung die bestehenden Baurechte auf dem Privatgrundstück nicht beschnitten. Im Gegensatz dazu handele es sich bei der in XII. Änderung vorgesehenen Baufläche nordwestlich der Busschleife um ein gemeindliches Grundstück, so dass hier durch eine Höhenveränderung nicht in Privatrechte eingegriffen werde.

Im Übrigen sei die im Bereich der Zufahrt der Clarholzer Straße vorgesehen Maximalhöhe von 12,50 m auch einer dreigeschossigen Bebauung mit erdgeschossiger gewerblicher Nutzung geschuldet. Bei einer gewerblichen Nutzung sei in der Regel eine größere Geschosshöhe als bei einer Wohnnutzung erforderlich.

Auf den Hinweis von Herrn Schlepphorst, dass die östlich angrenzende Bebauung bereits eine Höhe von etwa 11,20 m habe, erklärt Herr Beermann, dass diese Höhe auch für die sonstigen Baufenster völlig ausreichend sein sollte. Auf Anfrage von Ausschussvorsitzenden Mersmann, ob möglicherweise eine Höhe von 11,50 m für eine dreigeschossige Bebauung ausreichend sein könne, erklärt Frau Schrooten, dass dies nach vorläufiger Einschätzung der Fall sei. Dann müsste jedoch die Dachgestaltung anders aussehen.

Ratsherr Jakobsmeier weist auf mögliche Regressgefahren bei der Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe auf Privatgrundstücken hin.

Der Planungsausschuss beschließt zusammen mit einer Beschlussempfehlung für den Offenlegungsbeschluss die Vertagung dieses Teilbeschlusses zu I. 2.2. in den Rat.

Beschlussempfehlung:

III. Offenlegungsbeschluss

Unter Berücksichtigung der Beschlüsse des Planungsausschusses I und II sowie seines eigenen Beschlusses zu II 2.2 beschließt der Rat den Entwurf der XIV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Herzebrock-Mitte I“ 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: 13 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme