

## AUSZUG

aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses

vom 26.11.2007 um 18:00 Uhr

- öffentlicher Teil -

4.

Bebauungsplan Nr. 210 "Weißes Venn" - IV. Änderung; Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ausschussvorsitzender Pavenstädt informiert eingangs darüber, dass im nicht öffentlichen Teil der Sitzung ein Gespräch mit dem Investor und der Kirchengemeinde stattgefunden habe, in dem es insbesondere um Vertragsdetails und Kalkulationen gegangen sei. Die darüber hinaus gehenden Ergebnisse fließen jedoch in die öffentliche Beratung ein. So sei nach Aussage des Investors eine Tiefgarage unter wirtschaftlichen Aspekten nicht sinnvoll und eine geschlossene Anlage mit Innenhof aus baulich-architektonischen Gründen zwingend gewünscht. Die Beschränkung der Nutzergruppe solle sich auf über 60-Jährige und Behinderte über 40 Jahre beziehen.

Herr Nagelmann erklärt eingangs, dass im Gespräch mit den Anliegern deutlich geworden sei, dass gegen die grundsätzliche Nutzung des Grundstückes für eine Seniorenwohnanlage keine Bedenken bestünden. Die Bedenken richteten sich gegen die Art und Weise der Bebauung sowie die Stellung der Gebäude.

Herr Nagelmann nimmt zu den einzelnen Anregungen aus städtebaulicher Sicht kurz Stellung. So sei eine Tiefgarage unter städtebaulichen Aspekten gern gesehen. Jedoch müsse man hier erkennen, dass die Anlage einer Tiefgarage für einen Investor bzw. späteren Eigentümer wirtschaftlich nicht darstellbar sei. Daher müsse der Stellplatznachweis auf dem Grundstück erbracht werden. Bezüglich der Anordnung der Stellplätze und der Gebäude habe man mit dem Bebauungsplanvorentwurf bereits eine Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Konzept erreicht.

Bezüglich des von den Anliegern vorgelegten Alternativkonzeptes für die Bebauung wäre festzustellen, dass die Hofbildung und geschlossene Gebäudestruktur städtebaulich durchaus wünschenswert sei. Im Weiteren habe man bezüglich der bautechnischen Fragen Kontakt zu den Architekten der Anlage gesucht und erfahren, dass das Alternativkonzept die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes einschränke und durch die Notwendigkeit eines weiteren Fluchtweges mit zusätzlicher Erschließungsanlage durch Treppenhaus und Aufzugsanlage erheblich kostenaufwändiger werde. Durch den geplanten Baukörper werde es keine relevante Beeinträchtigung der Belichtung der angrenzenden Grundstücke und Gebäude geben. Des Weiteren sei festzustellen, dass eine Einigkeit unter den Anliegern bezüglich des Alternativkonzeptes nicht bestehe, da ein nördlicher Anlieger auf Grund der dadurch für ihn zu erwartenden Beeinträchtigungen gegen die vorgeschlagene Alternative sei. Vor diesem Hintergrund stelle sich die Frage, ob man den Investor zu der von den Anliegern vorgeschlagenen Alternative zwingen wolle.

Durch ein vorliegendes schalltechnisches Gutachten sei belegt, dass eine Lärmbelastung der südlichen Gebäudefront gegeben sei. Hier seien im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz zu treffen. Diese würden in den Offenlegungsplan aufgenommen. Die Beeinträchtigung des vorhandenen Vogelbestandes sei ein grundsätzliches Problem, wenn Flächen

einer Bebauung zugeführt würden und auch nicht vermeidbar. Jedoch sei unter Berücksichtigung der konkretisierenden Informationen des Anliegers hierauf im Umweltbericht weiter einzugehen.

Bezüglich der Anfragen zur Veräußerung des Spielplatzes sei der Bauausschussbeschluss, die Fläche für einen Generationswechsel als Spielplatzreservefläche vorzuhalten, als durchaus sinnvoll anzusehen. Die dreiseitig geschlossene Ausführung des nördlichen Carports sei sinnvoll und werde konkretisierend im Offenlegungsplan dargestellt. Den Wunsch nach einen winterfesten Blickschutz zum nördlich angrenzenden Grundstück könne jedoch nicht gefolgt werden, da hier bereits eine erhaltenswerte Hainbuchenhecke vorhanden sei und kein Raum für weitere Pflanzungen bestehe. Für die Carportzufahrt im nördlichen Bereich könne man entsprechende Festsetzungen in den Offenlegungsplan aufnehmen, welche die Zufahrt für Fremde ausschließen würden.

Des Weiteren könnten auch die Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet weiter dahingehend eingeschränkt werden, dass sämtliche nach der Baunutzungsverordnung zulässige Ausnahmen ausgeschlossen würden. Das würde der angestrebten Nutzung nicht entgegenstehen und eine weitere Sicherheit für die Anlieger bringen. Man habe auf Grund der angestrebten Nutzung bislang eine solche Einschränkung nicht für nötig erachtet. Sie sei jedoch für das Vorhaben unschädlich.

Die Beschränkung auf eine bestimmte Nutzergruppe sei über die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht möglich und müsse auf privatrechtlicher Ebene erfolgen. Das Grundstück am Postweg sei als eingeschossiges Gebäude errichtet und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als WR-eingeschossig dargestellt. Unter Berücksichtigung der äußeren Einwirkungen sei eine Darstellung als allgemeines Wohngebiet WA erforderlich. Die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit für dieses Gebäude müsse jedoch nicht erfolgen. In Anlehnung an den Bestand sei auch die Festsetzung einer Eingeschossigkeit für dieses Grundstück denkbar. Die Festsetzung einer Anschlusswand zwischen Carport und Garage des westlichen Anliegers sei prinzipiell möglich, halte er jedoch unter gestalterischen und städtebaulichen Aspekten als optisch ungeeignet. Das Zu- und Abfahrtsverbot zum Grevenkamp hin, sei bedenkenlos möglich. Das im nördlichen Bereich vorgesehene Carport sei problemlos mit einer Dachbegrünung zu versehen. Dieses sei nach Aussagen des Investors angestrebt. Eine Dachbegrünung auf den Wohngebäuden erweise sich jedoch als konstruktiv sehr schwierig, so dass er nicht erwarte, dass der Investor eine solche Maßnahme vorsehe. Die Frage der Entwässerung sei noch einmal abschließend abzustimmen, jedoch sei grundsätzlich davon auszugehen, dass die Entwässerung dieses Grundstückes gesichert sei, da hier keine Flächen neu einer Bebauung zugeführt werde, sondern bereits die Entwässerung der planungsrechtlich vorher gesicherten Bebauung sichergestellt war.

Mehrere Ausschussmitglieder weisen darauf hin, dass die neue Aufteilung der Stellplätze zum Postweg hin mit zwei Zufahrten bislang nicht in den Plan vorgesehen seien.

Herr Nagelmann erklärt, dass ihn der Investor kurzfristig über diese Absicht informiert habe. Diese Information sei jedoch für ihn nicht maßgeblich. Für die Einarbeitung eines solchen Konzeptes in die Planung bedürfe es des Beschlusses der Gemeinde. Unter planerischen Aspekten sei festzustellen, dass die Umorganisation der Stellplätze mit zwei Zufahrten prinzipiell möglich sei.

Bürgermeister Lohmann macht deutlich, dass man heute über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange spreche. Das Konzept zur Neuaufteilung der Stellplätze mit zwei Zufahrten sei der Verwaltung auch erst am heutigen Tage bekannt gegeben worden.

Herr Brandes erklärt, dass es formal möglich sei, in dieser Sitzung einen Beschluss zur Aufnahme des überarbeiteten Stellplatzkonzeptes mit zwei Zufahrten in die Planung zu fassen, somit würde dieses Gegenstand der Offenlage. Sollte von dem Planungsausschuss noch weiterer Klärungsbedarf insbesondere in Bezug auf die Bushaltestelle gesehen werden, so sei ein Beschluss zu dem geänderten Konzept nach der Offenlage möglich. Jedoch würde dann eine erneute Offenlage erforderlich.

Frau Dr. Disselkamp sieht weiteren Klärungsbedarf bezüglich des geänderten Stellplatzkonzeptes mit zwei Zufahrten auch unter Berücksichtigung der Bushaltestelle und sieht sich daher nicht in der Lage, bereits jetzt über eine Änderung des Planentwurfes im Sinne des Investorenkonzeptes zu entscheiden.

Herr Dr. Brandenburg erklärt, dass für das geänderte Stellplatzkonzept eine erneute Offenlage durchzuführen sei. Die Informationen seien zu kurzfristig eingegangen, als dass sich der Ausschuss damit hätte befassen und unter Abwägung der Vor- und Nachteile beschließen können. Das Konzept solle zunächst durch die Verwaltung unter Berücksichtigung der Bushaltestelle geprüft und dann im Rahmen der Beratung zum Ergebnis der Offenlage erneut zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Ratsherr Nickel stellt fest, dass unter Abwägung aller Punkte das Alternativkonzept der Anlieger zur Bebauung des Grundstückes als nicht tragbar angesehen werden könne, das gelte auch, da sich nicht nur der Investor, sondern auch ein Nachbar gegen das Alternativkonzept ausgesprochen hätten. Auf Anfrage von Ratsherr Bäcker bezüglich der geschätzten Kosten für einen Tiefgaragenplatz erklärt Herr Nagelmann, dass eine solche Kostenschätzung äußerst schwierig sei und die Kosten wesentlich von der Größe der Gesamtanlage abhängen. Herr Gödel merkt an, dass man von ca. 20.000,00 € pro Tiefgaragenstellplatz ausgehen könne.

## **Beschluss:**

### **I. Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### **1. Anlieger westlich des Plangebietes (02.11.2007)**

##### **1.1**

Der Planungsausschuss beschließt, dem durch die Anlieger vorgelegten Alternativkonzept zur Auflockerung des westlichen Gebäuderiegels zuzustimmen und dieses in dem Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 14 Nein-Stimmen

## **Beschluss:**

##### **1.2**

Der Planungsausschuss beschließt, der Anregung der Anlieger zu folgen und für die Anlage einer Tiefgarage festzusetzen. Die oberirdischen Stellplätze sind im Bebauungsplan entsprechend zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis: 14 Nein-Stimmen

## **Beschluss:**

##### **1.3**

Der Planungsausschuss nimmt den Hinweis zur Lärmbelastung zur Kenntnis und stellt fest, dass hierzu bereits ein Schallgutachten vorliegt. Das Ergebnis ist in den Offenlegungsplan einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

## 1.4

Der Planungsausschuss nimmt den Hinweis zu dem vorhandenen Vogelbestand zur Kenntnis. Diese Informationen werden in den Umweltbericht einfließen und Gegenstand der Abwägung.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:****2. Anlieger nördlich des Plangebietes (05.11.2007)**

## 2.1

Der Planungsausschuss beschließt, der Anregung der Anlieger zu folgen und für die Anlage einer Tiefgarage festzusetzen. Die oberirdischen Stellplätze sind im Bebauungsplan entsprechend zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis: 14 Nein-Stimmen

**Beschluss:**

## 2.2

Der Planungsausschuss stellt fest, dass ein Beschluss des Bauausschusses besteht, die Flächen im Bereich des Spielplatzes nicht zu veräußern. Im Übrigen sind Grundstücksangelegenheiten Sache des Liegenschaftsausschusses.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

## 2.3

Der Planungsausschuss beschließt, die Festsetzungen zum Carport dahingehend zu konkretisieren, dass eine dreiseitig geschlossene Ausführung sichergestellt wird.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

## 2.4

Der Planungsausschuss beschließt, dem durch die Anlieger vorgelegten Alternativkonzept zur Auflockerung des westlichen Gebäuderiegels zuzustimmen und dieses in dem Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 14 Nein-Stimmen

**Beschluss:****3. Anlieger nördlich des Plangebietes – „Weißes Venn“ (09.11.2007)****3.1**

Der Planungsausschuss beschließt, der Forderung nach Anpflanzung eines winterfesten Blickschutzes nicht zu folgen, da hierfür auf Grund der vorhandenen und erhaltenswerten Heckenstruktur der notwendige Raum nicht gegeben ist.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen, 1 Stimmenthaltung

**Beschluss:****3.2**

Der Planungsausschuss beschließt, die Festsetzungen bezüglich der nördlichen Zufahrt dahingehend zu konkretisieren, dass eine Nutzung nur durch Bewohner der Anlage und Rettungsfahrzeuge zulässig ist.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:****3.3**

Der Planungsausschuss beschließt, die Festsetzungen zu den im Gebiet zulässigen Nutzungen dahingehend zu ändern, dass alle im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Somit entspricht das rechtlich mögliche Nutzungsspektrum nahe zu dem eines reinen Wohngebietes.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen, 1 Stimmenthaltung

**Beschluss:****3.4**

Der Planungsausschuss beschließt, dem durch die Anlieger vorgelegten Alternativkonzept zur Auflockerung des westlichen Gebäuderiegels zuzustimmen und dieses in dem Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 14 Nein-Stimmen

**Beschluss:****4. Anlieger Grevenkamp (12.11.2007)****4.1**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass eine Nutzungsbeschränkung nur für Senioren nicht über Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist. Jedoch wird eine solche Nutzungsbeschränkung Gegenstand der Teilungserklärung und somit auch Gegenstand des Grundbuches. Die Sicherung der Nutzung durch Senioren ist somit gegeben.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

4.2

Der Planungsausschuss beschließt, auf Grund der äußeren Einwirkungen an der Festsetzung allgemeines Wohngebiet festzuhalten. Jedoch sollen sämtliche Ausnahmetatbestände des § 4 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen werden, so dass sich die Nutzung weitgehend an denen in einem reinen Wohngebiet zulässigen orientieren.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen, 1 Stimmenthaltung

**Beschluss:**

4.3

Der Planungsausschuss beschließt, für das bestehende Gebäude am Postweg in Anlehnung an den Bestand und die bisherige Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

4.4

Der Planungsausschuss beschließt, dem durch die Anlieger vorgelegten Alternativkonzept zur Auflockerung des westlichen Gebäuderiegels zuzustimmen und dieses in dem Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 14 Nein-Stimmen

**Beschluss:**

4.5

Der Planungsausschuss beschließt, die Ausführung des Carports als dreiseitig geschlossen im Bebauungsplan festzusetzen. Zusätzlich ist die Errichtung einer Anschlusswand bis an die Garage Grevenkamp 13 in dem Bebauungsplan aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 11 Nein-Stimmen, 3 Stimmenthaltungen

**Beschluss:**

4.6

Der Planungsausschuss beschließt, ein Zu- und Abfahrtsverbot zum Grevenkamp im Bebauungsplan festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

4.7

Der Planungsausschuss stellt fest, dass ein Beschluss des Bauausschusses vorliegt, wonach die Spielplatzfläche nach Abrüstung der Geräte nicht veräußert werden soll. Im Übrigen sind Grundstücksangelegenheiten Sache des Liegenschaftsausschusses.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

4.8

Der Planungsausschuss stellt fest, dass eine weitergehende Festsetzung zur Dachbegrünung im Bebauungsplan rechtlich fraglich ist. Daher ist davon abzusehen. Jedoch wird die Verwaltung beauftragt, die Thematik mit dem Investor zu besprechen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:**

4.9

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, mit den Gemeindewerken die Leistungsfähigkeit des Grabens im nordöstlichen Planbereich zu klären. Ein Überlaufen des Grabens auf die nördlich angrenzende Fläche soll vermieden werden. Sofern noch Kapazitäten vorhanden oder schaffbar sind, sollen diese für die Niederschlagswasserableitung genutzt werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:****II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange****1. Kreis Gütersloh, Abteilung Brandschutz (12.11.2007)**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass über die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt ist, dass es sich bei dem Gebäude um eine max. dreigeschossige Anlage handelt. Anleiterpunkte oberhalb von 8,0 m wird es somit nicht geben.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:****2. Kreis Gütersloh, Abteilung Straßenverkehr (12.11.2007)**

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Sichtdreiecke und Lage der Stellplätze auch unter Berücksichtigung der Ausbausituation der Straßen „Weißes Venn“ und Postweg zu überprüfen. Auf Grund der vorhandenen Fahrbahnbreite wird eine weitere Einengung oder Anlage einer Mittelinsel als nicht geeignet angesehen, da die verbleibende Fahrbahnbreite eine Durchfahrt oder einem Begegnungsverkehr nicht zulassen würde.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:****3. Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit (12.11.2007)**

Der Planungsausschuss nimmt den Hinweis der Abteilung Gesundheit bezüglich der schalltechnischen Problematik zur Kenntnis und stellt fest, dass ein Schallgutachten bereits beauftragt wurde. Die Informationen aus dem Schallgutachten werden der Abteilung Gesundheit unaufgefordert zur Verfügung gestellt. Der Hinweis zur Trinkwasserinstallation ist an den Investor weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

**Beschluss:****III. Offenlegungsbeschluss**

Der Planungsausschuss beschließt unter Berücksichtigung seiner Beschlussfassung zur I. und II. den Änderungsplan 210 – IV. für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Planauslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss