

AUSZUG

aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses

vom 21.01.2008 um 18:00 Uhr

- öffentlicher Teil -

5.

Bebauungsplan Nr. 210 "Weißes Venn" - IV. Änderung; Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Offenlage; erneuter Offenlegungsbeschluss

Die Ratsherren Jakobsmeier und Wittkowski haben an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht mitgewirkt.

Herr Schlepphorst hat zu diesem Tagesordnung die Sitzungsrunde verlassen.

Auf Anfrage von Herrn Schüller, inwieweit alle eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung eingeflossen seien, erklärt Ausschussvorsitzender Pavenstädt, dass dieses der Fall sei und verweist hierzu auf die Beschlüsse zu diesem Verfahren.

Auf Anfrage von Herrn Schüller, warum eine 16,0 m Fläche zwischen den Zufahrten vorzusehen sei, erklärt Herr Nagelmann, diese Fläche sei für die an dieser Stelle vorhandene Bushaltestelle zu sichern. Die Wartehalle befinde sich bisher auf Privatgrund. Für einen ordnungsgemäßen Ausbau der Bushaltestelle sei eine Länge von 16,0 m erforderlich. Die als öffentlich dargestellte Fläche werde dabei nicht vollständig in Anspruch genommen. Jedoch ermögliche diese Festsetzung zukünftig eine flexible Anordnung der erforderlichen Einrichtung.

Ausschussvorsitzender Pavenstädt bittet den anwesenden Objektplaner Architekt Ketteler um eine Stellungnahme zur Möglichkeit der Veränderung der Dachflächen wie von einem Anlieger angefragt.

Herr Ketteler macht deutlich, dass er diesem Wunsch ungern entsprechen möchte. Eine Verlegung der Traufe der Pultdächer sei aus seiner Sicht gestalterisch nicht wünschenswert, da somit die architektonische Spannung insbesondere auf den Balkonseiten verloren ginge, die in der Planung durch die gegenläufige Neigung des Hauptdaches zu den Balkonüberdachungen geschaffen werde. Zu dem habe eine andere Ausrichtung der Dachflächen statische Auswirkungen, so dass die vorgesehene leichte Konstruktion der Laubengänge dann nicht mehr haltbar sei. Der vorgetragene Wunsch des Anliegers bedeute für ihn eine architektonisch gesehen vollständige Veränderung der gesamten Anlage.

Herr Schüller macht deutlich, dass das Interesse des Anliegers absolut verständlich sei. Durch die Verlegung der Traufe sei die zum Nachbargrundstück ausgerichtete Wand um 1,50 m niedriger. Hieraus ergebe sich eine ganz andere Gebäudeansicht, die die Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes verringern würde.

Architekt Ketteler macht deutlich, dass man den Nachbarn schon dadurch entgegen gekommen sei, dass man gegenüber der ursprünglichen Planung 1,0 m mehr vom Nachbargrundstück abgerückt sei. Auf Grund der inzwischen weiter gediehenen Objektplanung sehe man die Möglichkeit

noch weitere 0,50 m mehr von der Nachbargrenze abzurücken. Dieses sehe er unter architektonischen Aspekten als Kompromissvorschlag, welches einen weiteren Vorteil für den Nachbarn darstelle und den großen Eingriff in die Architektur des Objektes vermeide.

Auf Anfrage von Ausschussvorsitzenden Pavenstädt erklärt Herr Nagelmann, dass man die gestalterische Sinnhaftigkeit der Objektplanung aus der Position des Stadtplaners heraus nicht beurteilen wolle. Grundsätzlich habe man Verständnis für die Position des Architekten. Jedoch sei im Sinne der Abwägung der Belange nach Kompromissen zu suchen. Hier könne zumindest für den westlichen Gebäudeflügel ein Flachdach als Lösung erwogen werden, was bezüglich der Gebäudehöhe zum Nachbargrundstück die gleiche Wirkung hätte, wie die Verlegung der Traufe des Pultdaches. Der Kompromissvorschlag in Form einer Vergrößerung des Abstandes sei bereits durch den Objektplaner gemacht worden.

Ratsherr Bröker wirft hier noch einmal die Frage auf, warum man hier nicht eine andere Lösung finden könne, denn so stelle das Gebäude für den betroffenen Nachbarn kein „Schmuckstück“ dar.

Architekt Ketteler macht noch einmal deutlich, dass sich eine Veränderung der architektonische Grundgedanke sowie auch die architektonische Spannung verloren ginge und ein „langweiliger“ Baukörper entstehen würde. Eine Veränderung könne sich dabei nicht nur auf einen Gebäudeteil beschränken, sondern das gesamte Konzept müsse geändert werden.

Ratsherr Strickmann plädiert dafür, in diesen architektonischen Fragen auf die Erfahrungen und die Aussagen des Architekten zu vertrauen.

Herr Winnemöller fragt an, ob eine Veränderung der Dachflächen insbesondere die Verlegung der Traufen der Pultdächer eine negative Veränderung der Lichtverhältnisse im Innenraum zur Folge hätte.

Herr Ketteler erklärt, dass unter belichtungstechnischen Aspekten eine solche Veränderung als unkritisch anzusehen sei. Die Änderung stelle vielmehr ein gestalterisches Problem dar.

Auf Anfrage aus dem Ausschuss erklärt Herr Brandes, dass der Schallschutz für das Gebäude so zu erbringen sei, dass bei geschlossenen Fenstern die rechtlich anzustrebenden Innenschallpegel erreicht werden könnten. Ob sich Bewohner freiwillig durch Öffnen des Fensters einer schalltechnischen Mehrbelastung aussetzen, liege in deren eigenem Ermessen.

An der Beschlussfassung haben die sachkundigen Bürger Frau Dr. Disselkamp und Herr Feldmann nicht teilgenommen. Somit wurde die Beschlussfähigkeit des Ausschusses hergestellt.

Beschluss:

I. Beschlussfassung zum Ergebnis der Offenlage

1. Anlieger westlich des Plangebietes (07.01.2008)

1.1

Der Planungsausschuss stellt fest, dass im Rahmen der Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Abwägung stattgefunden hat und eine rechtlich einwandfreie Berücksichtigung der nachbarlichen Belange erfolgt ist. Der Planungsausschuss stellt des Weiteren fest, dass eine Information über die geplanten Werbemaßnahmen als Mitteilungsvorlage am 15.10.2007 erfolgt ist. In diesem Zusammenhang wurde deutlich gemacht, dass der Investor vollständig auf eigenes Risiko handelt, da der Abschluss des Verfahrens ebenso wie der letztendliche Planinhalt nicht sicher sind.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:

1.2

Der Planungsausschuss stellt fest, dass von der Festsetzung einer Tiefgarage Abstand genommen wurde, da die geplante Bebauung auf dem Grundstück dann nicht mehr realisiert würde; ein entsprechender Mehrpreis am hiesigen Markt wäre nicht zu erreichen. Der Planungsausschuss erkennt an, dass das Preisgefüge in anderen deutschen Regionen durchaus eine Errichtung einer solchen Anlage mit Tiefgarage möglich macht.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen, 1 Stimmenthaltung

Beschluss:

1.3

Der Planungsausschuss stellt fest, dass nach Auskunft des Architekten durch die vorgeschlagene Veränderung der Baukörper ein erheblicher Mehraufwand bestehen würde. So müssten u. a. ein weiterer Rettungsweg/Treppenhaus mit Aufzug geschaffen werden, um diesen Gebäudeteil zu erschließen. Die Umsetzung eines Alternativkonzeptes würde somit die Entstehung der funktionsfähigen Gesamtanlage in Frage stellen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:

1.4

Der Planungsausschuss beschließt bezüglich der Traufenanordnung für das vorgesehene Pultdach keine Festsetzungen zu treffen, so dass das vorgesehene architektonische Konzept umsetzbar bleibt. Unter Berücksichtigung der Belange des angrenzenden Nachbarn ist jedoch die westliche Baugrenze um weitere 0,50 m Richtung Osten zu verschieben.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 3 Stimmenthaltungen

Beschluss:**2. Westkämper Baubetreuung (26.11.2007)**

Der Planungsausschuss beschließt, den Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Zufahrten zum Postweg entsprechend des Vorschlages des Investors dahingehend anzupassen, dass zwei Zufahrten vorgesehen werden. Der Abstand zwischen den Zufahrten muss jedoch mindestens 16,0 m betragen (bezogen auf die abgesenkten Hochborde der Zufahrten). In diesem Bereich ist die Bushaltestelle mit Wartehalle in den Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

3. Deutsche Telekom AG (09.01.2008)

Der Planungsausschuss nimmt den Hinweis der Deutschen Telekom zu den im Umfeld des Planbereiches verlegten Kommunikationskabeln zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**4. Gemeindewerke Herzebrock-Clarholz (10.01.2008)**

Der Planungsausschuss nimmt den Hinweis der Gemeindewerke zur Kenntnis. Im Bebauungsplan wird die grundsätzliche Möglichkeit einer Entwässerung von Teilflächen über den nördlich angrenzenden Bachlauf aufgezeigt. Detailfragen sind im Zusammenhang mit dem erforderlichen Genehmigungsverfahren zu klären. Der Graben sowie die Verrohrung unter der Straße „Weißes Venn“ wird bis zum Abschluss des Verfahrens auf die tatsächliche Eignung geprüft.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**5.1 Kreis Gütersloh – Abteilung 2.1 Ordnung/Brandschutz (11.01.2008)**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass an dieser Stelle eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen ist. Der Bebauungsplan setzt für die höchsten Gebäudeteile eine Dreigeschossigkeit fest. Die Planung der Rettungswege hat unter Beachtung der einschlägigen rechtlichen Vorschriften durch den Planer des Investors zu erfolgen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**5.2 Kreis Gütersloh – Abteilung 2.2 Straßenverkehr (11.01.2008)**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die vorhandene Straßenbreite der Straße „Weißes Venn“ nicht geeignet ist, um eine weitere Querungshilfe aufzunehmen. Der Fahrbahnquerschnitt würde dadurch soweit verengt, dass eine verkehrsgefährdende Situation entstehen könnte. Die Möglichkeit zur Anordnung von Grünbeeten zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorgesehenen Stellplätzen ist durch den Stadtplaner unter Beteiligung des Objektplaners bis zur erneuten Offenlage zu prüfen und in den Plan zur erneuten Offenlegung einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**5.3 Kreis Gütersloh – Abteilung 2.4 Gesundheit (11.01.2008)**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz Gegenstand des Bebauungsplanes sind. Eine Forderung nach nicht zu öffnenden Fenstern ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Es wird in den Festsetzungen jedoch darauf hingewiesen, dass die Schallwerte nur bei geschlossenen Fenstern erreicht werden können.

Der Hinweis zur sorgfältigen Ausführung der Trinkwasserinstallation wird an den Investor weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:

II. Erneuter Offenlegungsbeschluss

Unter Berücksichtigung zu der Beschlussfassung zu I. beschließt der Planungsausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 210 „Weißes Venn“ – IV. Änderung gemäß § 3 Absatz 2 erneut öffentlich auszulegen. Die Auslegung wird zeitlich auf den Zeitraum von drei Wochen beschränkt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Planauslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

