

Beratung der eingegangenen Anregungen, Hinweise etc. gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Bürger(in) bzw. Träger öffentlicher Belange/ Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Entscheidungsvorschlag
<p><u>I. Öffentlichkeit/ Bürger gemäß § 3 (1) BauGB</u></p> <p>Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde eine Versammlung durchgeführt, in der Verwaltung und Planer das Plankonzept vorgestellt und für Fragen jeglicher Art zur Verfügung gestanden haben. Die Niederschrift ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerversammlung haben sich keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise ergeben. Die gestellten Verständnisfragen konnten im Rahmen der Veranstaltung bereits beantwortet werden.</p>	<p>Die Rückfragen und das Ergebnis der Versammlung aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>II. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</u></p> <p>1. <u>Kreis Gütersloh (Schreiben vom 16.08.2019)</u></p> <p>.....</p> <p>a) <u>Abteilung Bevölkerungsschutz/ Brandschutzdienststelle</u></p> <p>Im Plangebiet sind notwendige Fenster als 2. Rettungsweg mit Brüstungen von mehr als 8m über dem Geländeniveau grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Je nach Gebäudeausrichtung könnten somit Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen für das Hubrettungsgerät der Feuerwehr auch auf dem Grundstück im Baugenehmigungsverfahren ggf. erforderlich werden. Ein entsprechender Hinweis sollte daher in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur umfassenden Information im Rahmen der Umsetzung wird ein Hinweis zum Brandschutz in die Planunterlagen aufgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Planunterlagen werden um einen Hinweis zum Brandschutz ergänzt.</p>
<p>b) <u>Abteilung Bauen Wohnen Immissionen - Untere Immissionsschutzbehörde</u></p> <p>Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes habe ich keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung einer Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird entsprochen.</p>

Beratung der eingegangenen Anregungen, Hinweise etc. gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Bürger(in) bzw. Träger öffentlicher Belange/ Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Entscheidungsvorschlag
<p>In dem Einzelhandel, auf dem östlich anschließenden Teil des Gesamtflurstücks Nr. 1217, sind eine Bäckerei sowie Anbieter von Textil- und Schuhwaren untergebracht. Deren Anlieferung erfolgt teilweise von der Knetterhauser Straße aus über eine Zuwegung, die im Norden durch das vorliegende Plangebiet führt. Gemäß Baugenehmigung (Az.: 50688/1996) beschränkt sich die Betriebszeit des Einzelhandels ausschließlich auf die Tagzeit (06:00 Uhr – 22:00 Uhr).</p> <p>Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind in den evtl. anstehenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.</p> <p><u>Nachtrag vom 01.10.2019</u></p> <p>Der Anlieferungsverkehr des Einzelhandels über die Zuwegung im nördlichen Bereich des Plangebiets stellt eine immissionsrelevante Geräuschquelle für das geplante Wohnhaus dar. Diesbezüglich bitte ich die folgende Ausführung im Bebauungsplan textlich festzusetzen.</p> <p>Wegfall maßgeblicher Immissionsorte in Richtung der Zuwegung im Norden des Plangebiets: Ausführung aller Fenster in Festverglasung und/ oder ausschließliche Zulässigkeit von Fenstern nicht schutzbedürftiger Räume (z. B. Bad, Diele, Wirtschaftsraum, eine lediglich der Zubereitung von Mahlzeiten dienende Küche) in den nördlichen Fassadenabschnitten. Hiervon kann jedoch abgesehen werden, wenn im Zuge des anstehenden Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden kann, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in diesen Bereichen eingehalten werden.</p>	<p>Um im Rahmen einer späteren Genehmigung eine ggf. mögliche Konfliktlage vorbeugend ausschließen zu können, erfolgte im Nachgang zu dieser ersten Stellungnahme der Fachabteilung ein Abstimmungsgespräch mit dem Kreis. Dabei hat sich zunächst ergeben, dass aufgrund einer noch nach 1996 genehmigten Nutzungsänderung eine neuere Genehmigungslage aus dem Jahr 2004 zu berücksichtigen ist. Demnach ist u. a. die genehmigte Anlieferung des benachbarten Modemarkts von der Wirusstraße und Abfahrt des zwei- bis dreimal wöchentlich stattfindenden Lieferverkehrs zur Knetterhauser Straße und damit über das Plangrundstück zu berücksichtigen. Der betroffene Grundstückseigentümer hat nach Prüfung hierzu mitgeteilt, dass eine Umgestaltung der Anlieferungssituation mit Zu-/Abfahrt ausschließlich über die Wirusstraße nicht umsetzbar sei. Insofern soll der sich aus der Anliefersituation ggf. ergebenden Konfliktlage bzgl. gewerblicher Emissionen mit der vorgeschlagenen Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB begegnet werden (s. Ziffer 3/3.1 des Änderungsentwurfes). Die Fachabteilung hat der textlichen Festsetzung so zugestimmt und bestätigt, dass damit die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen hinreichend bestimmt sind.</p>	

Beratung der eingegangenen Anregungen, Hinweise etc. gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Bürger(in) bzw. Träger öffentlicher Belange/ Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Entscheidungsvorschlag
<p>c) <u>Abteilung Tiefbau - Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Im Zuge der Klimafolgenanpassung sollte hier die Möglichkeit genutzt werden (z.B. mittels Dachflächenbegrünung) um zusätzlichen Retentionsraum zu schaffen, um bei Starkregenereignissen die vorhandenen Entsorgungsnetzte zu entlasten.</p>	<p>Der Hinweis bzgl. der Umsetzung einer Dachflächenbegrünung wird zur Kenntnis genommen. Die grundsätzlich positiven Wirkungen von Gründächern werden auch nicht verkannt. Aus Gründen der Baugestaltung wird im Änderungsbereich allerdings analog zum Umfeld das Satteldach mit 30-45° Dachneigung geregelt. Da Dachbegrünungen für geneigte Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig sind, ist eine Umsetzbarkeit im Plangebiet eher unwahrscheinlich. Zudem wird lediglich ein einzelnes Grundstück innerhalb des vollständig bebauten Siedlungsbereichs erfasst. Insofern wird eine entsprechende verbindliche Regelung bereits im Bebauungsplan nicht als verhältnismäßig gesehen. Zur umfassenden Information wird die Empfehlung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur umfassenden Information an den Vorhabenträger weitergeleitet. Auf Bebauungsplanebene wird aktuell kein Handlungsbedarf gesehen.</p>
<p>2. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück</u> <u>(Schreiben vom 22.08.2019)</u></p> <p>.....</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhan-</p>	<p>Die mitgeteilten Leitungen werden nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen außerhalb des Plangebiets innerhalb des umgebenden öffentlichen Straßenraums geführt oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Die mitgeteilten Hinweise hinsichtlich des Umgangs mit den vorhandenen Leitungen sind im Zuge der Umsetzung zu beachten. Sie werden zur umfassenden Information an den Vorhabenträger weitergeleitet. Weitere Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur umfassenden Information an den Vorhabenträger weitergeleitet. Auf Bebauungsplanebene wird kein Handlungsbedarf gesehen.</p>

Beratung der eingegangenen Anregungen, Hinweise etc. gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Bürger(in) bzw. Träger öffentlicher Belange/ Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Entscheidungsvorschlag
denen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.		

Beratung der eingegangenen Anregungen, Hinweise etc. gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Bürger(in) bzw. Träger öffentlicher Belange/ Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Entscheidungsvorschlag
<p>I. <u>Öffentlichkeit/ Bürger gemäß § 3 (2) BauGB</u></p> <p>Aus der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen.</p>		
<p>II. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</p> <p>1. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück (Schreiben vom 03.03.2020)</u></p> <p>.....</p> <p>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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken oder Anregungen bestehen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken oder Anregungen bestehen.</p>

Beratung der eingegangenen Anregungen, Hinweise etc. gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Bürger(in) bzw. Träger öffentlicher Belange/ Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Entscheidungsvorschlag
<p>mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>		
<p><u>2. Kreis Gütersloh (Schreiben vom 28.02.2020)</u></p> <p><u>a) Abteilung Gesundheit Trinkwasser, Umwelt und Verwaltung</u></p> <p>Es ist darauf zu achten, dass die Grundflächenzahl und damit der Grad der Versiegelung entsprechend den Vorgaben des B-Planes real mit dem Höchstmaß GRZ=0,60 (maximale Versiegelung 60%) eingehalten wird. Parkplätze, Gehwegen, Stellplätze etc. sind als Versiegelung entsprechend ihres Versiegelungsgrades mit einzukalkulieren. Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen etc. können hier als Kompensationsmaßnahme dienen.</p>	<p>Auf der betroffenen Plangebietsfläche bestehen bereits seit Jahrzehnten Baurechte für eine gewerbliche Nutzung, zulässig ist u. a. eine GRZ von 0,8. Ziel der Änderungsplanung ist es, die bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 30 so zu ändern, dass auf der seit einigen Jahren bestehenden und vollständig erschlossen innerstädtische Brachfläche eine bauliche Folgenutzung besser umgesetzt werden kann. Diesbezügliche Bemühungen waren bislang vordergründig aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht erfolgreich. Hierin begründet sich auch der wesentliche Änderungsinhalt der Planung mit der Neufestsetzung eines Mischgebiets. Darüber hinaus sollen in der gewachsenen Siedlungslage mit Blick auf die untergeordnete Plangebietsgröße sowie die geltenden Regelungen für die benachbarten Flächen im Sinne von Verhältnismäßigkeit vergleichbare Vorgaben getroffen werden.</p> <p>Die im Änderungsplan geregelte GRZ von 0,6 orientiert sich an der für Mischgebiete nach § 17 (1) BauNVO bestimmten Obergrenze, weitergehende Festsetzungen werden nicht getroffen. Demnach darf gemäß § 19 (4) BauGB die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen/Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen etc. um bis zu 50 % überschritten werden. Dies entspricht vorliegend einer erweiterten GRZ von 0,8 analog zur nördlich anschließenden Mischgebietsfläche.</p> <p>Die Planung dient der Flächenmobilisierung eines vormals bebauten und noch zu großen Teilen versiegelten innerstädtischen Bereichs. Die Aufrechterhaltung der schon gegebenen Zulässigkeit einer baulichen Inanspruchnahme ist in dieser innerörtlich vorgeprägten und vollständig erschlossenen</p>	<p>Die Anregungen und Empfehlungen zur Begrenzung der Versiegelung werden zur Kenntnis genommen. Aus den im Abwägungsvorschlag aufgeführten Gründen wird diesbezüglich von weitergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan abgesehen. Zur umfassenden Information werden die über die Vorgaben des Bebauungsplans hinaus gehenden Empfehlungen zu Begrünungsmaßnahmen an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

Beratung der eingegangenen Anregungen, Hinweise etc. gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Bürger(in) bzw. Träger öffentlicher Belange/ Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Entscheidungsvorschlag
	<p>Lage auch mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Flächenverbrauch gemäß BauGB folgerichtig. Hierfür soll unter Berücksichtigung der untergeordneten Größe des Änderungsbereichs die GRZ im gesetzlich ermöglichten Rahmen ausgeschöpft werden können. Weitergehende Einschränkungen werden nicht für zielführend gehalten, mit Blick auf das Planungsziel soll ein angemessener Planungsspielraum mit sinnvoller Entwicklungsperspektive bestehen. Zu bedenken ist hierbei auch die weiterhin vorzuhaltende und auf die GRZ anzurechnende Fahrgasse zum benachbarten Einzelhandel. Im Rahmen der Änderungsplanung berücksichtigt wird eine Überstellung von Stellplatzanlagen ab 4 Stellplätzen mit Bäumen im Rahmen der Freiflächengestaltung.</p> <p>Aus den genannten Gründen wird zusammenfassend vorgeschlagen, die bisherigen Festsetzungen beizubehalten und das Planverfahren abzuschließen.</p>	