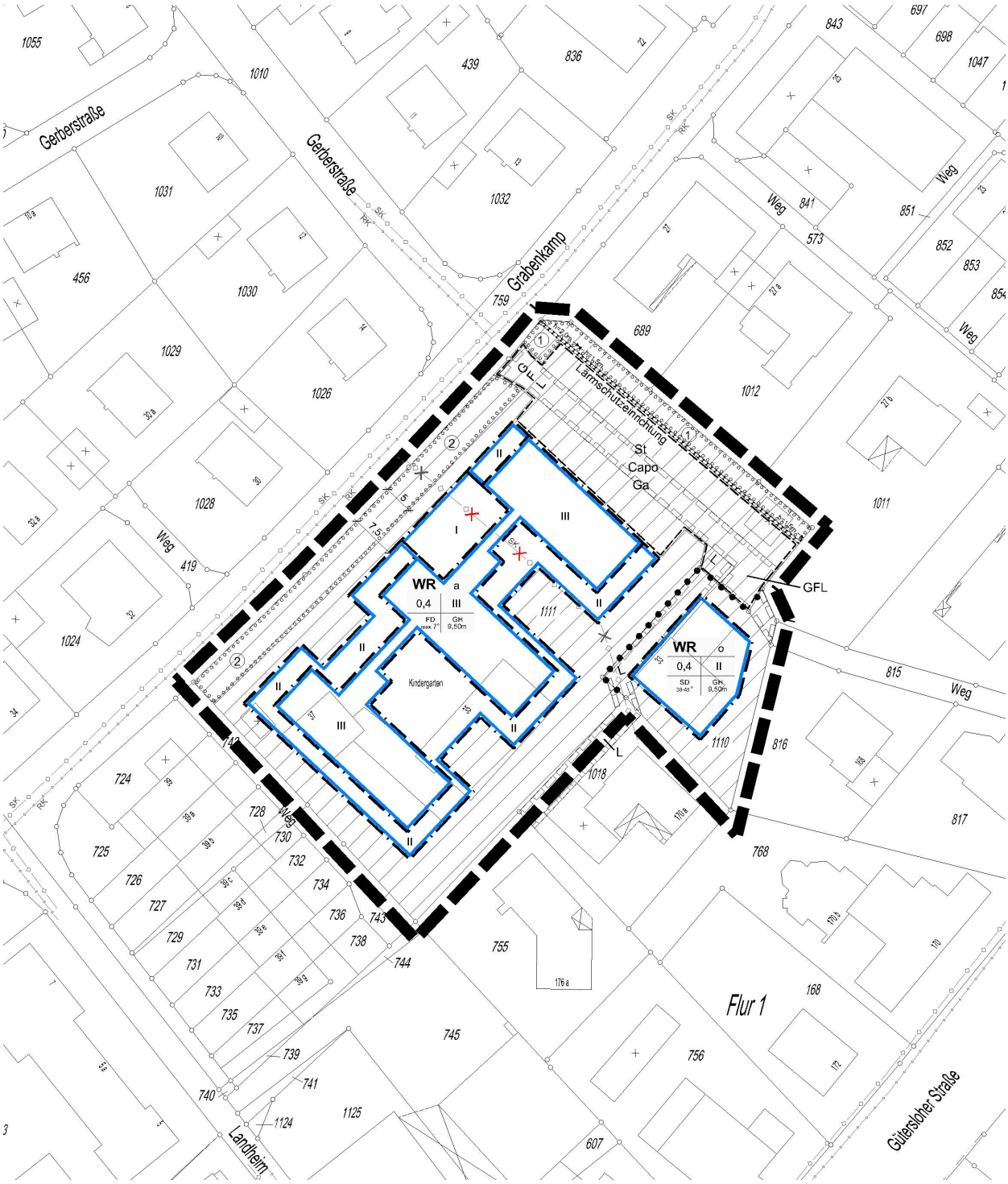
Anlage

A2	**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“** • Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung -

Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan

Bebauungsplan-Entwurf Nutzungsplan



Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung -

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.10.2011 bis einschließlich 28.11.2011 folgende Stellungnahmen vorgetragen worden, die wie folgt nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet werden:

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Lfd. Nr. 1 Öffentlichkeit	**Bedenken** / Einspruch gegen die Planung, die den Baumbestand und die vorhandene Tierwelt überplant.	Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Vegetation soll, soweit es die bauliche Konzeption zulässt, erhalten werden. Zudem sind Neupflanzungen im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung des Baugrundstückes vorgesehen. Es erfolgt eine Festsetzung zur Anpflanzung entlang der Straße „Grabenkamp“ und im Norden des Plangebietes. Für den im Plangebiet vorhandenen Bewuchs ist eine erste grobe Einschätzung der Erhaltungssituation erfolgt. In dem Gebiet kommen neben vitalen, aber nicht unbedingt erhaltungswürdigen Bäumen sowie Kiefern und Birken auch prägende Gehölze vor. Dieses sind z.B. eine Buche und drei Birken mit einer Hainbuche im Westen sowie eine Eiche in der Mitte des Plangebietes. Die Gehölze am Rand des Gebietes sind zumeist zu erhalten. Zur Umsetzung des Planvorhabens / Bebauungskonzeptes wird aber in dem zentralen Bereich ein Fällen von Bäumen unerlässlich sein. Es besteht keine Baumschutzsatzung. Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen. Dieses bezieht sich auch auf das Fällen von Bäumen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sog. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch einen externen Fachgutachter erstellt worden. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen: Es ist keine national streng geschützte Art, die in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist, als relevant identifiziert. Dies liegt im Wesentlichen am Ausschlusskriterium hinsichtlich der artspezifischen Lebensräume. Diese sind im Geltungsbereich des B-Planes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ nicht vorhanden. Eine Ausnahme ist, aufgrund der für die Änderung des Bebauungsplanes

		anwendbaren Freistellungsklausel nach § 44 (5) BNatSchG, nicht notwendig. Nach Ansicht der Gutachter sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen vorhanden, damit die Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig ist. Notwendig wird, neben der Berücksichtigung von sog. Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase, die Installation von 2 Fledermaus-Spaltenquartieren am erhalten bleibenden Baumbestand. Später werden die Quartiere an die neu erbauten Gebäude verbracht. **Der Stellungnahme / den Bedenken wird nicht stattgegeben.**
Lfd. Nr. 2 Öffentlichkeit	**Bedenken**, da die Verkehrs-, Park- und Stellplatzsituation zu den nördlich des Plangebietes angrenzenden Grundstücken, welche sich aus der massiven Bebauung ergibt, durch die Verschiebung der Stellplätze nicht gelöst wird und unter Würdigung des Nachbarschutzes weiterhin nicht zu akzeptieren ist. Das Gebäude erschlägt die angrenzende Wohnbebauung mit den jetzt schon überlasteten Anliegerstraßen.	Für das geplante Vorhaben sind ca. 24 Stellplätze vorgesehen, von denen bis zu 14 Stellplätze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden sollen. Diese Stellplätze sollen ausschließlich privat genutzt werden. In dem hier vorliegenden Fall werden durch die Stellplatz-Nutzung aufgrund der für ein Wohngebiet vergleichsweise hohen Stellplatzanzahl an der östlichen Plangebietsgrenze Geräuschimmissionen in einer für ein derartiges Wohngebiet untypischen Größenordnung verursacht werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (AKUS GmbH, Bielefeld, Februar 2011). In dieser sind die von der Nutzung der geplanten Stellplätze ausgehenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt und bewertet worden. An den Immissionsorten westlich, östlich und südlich des Plangebietes liegen nachts die zu erwartenden Geräuschimmissionen ebenfalls unterhalb des WR-Immissionsrichtwertes. An den Immissionsorten nördlich des Plangebietes, die sich in einem Reinen Wohngebiet befinden, sind nachts Geräuschimmissionen bis zu 41 dB(A) zu erwarten. Dort würde somit – gemessen an dem WR-Immissionsrichtwert der TA Lärm – eine WR untypische Geräuschbelastung erzeugt werden. Die Stellplätze im Norden des Plangebietes werden daher allesamt abgeschirmt bzw. als Garagen / Carports mit einer geschlossenen Wand nach Norden ausgeführt. Diese bis zu 2,0 m hohe Abschirmung wird in einer Entfernung von 3,00 m zu den angrenzenden Grundstücken errichtet. Der Raum zwischen der

		Wand und den Nachbargrundstücken wird bepflanzt und dauerhaft gepflegt. Die Stellplätze und die Zufahrt / Wegeverbindung sind somit lärmtechnisch von den Nachbargrundstücken getrennt. Durch die Maßnahme kann auch an diesen Immissionsorten nachts der WR-Richtwert eingehalten werden. Die Geschossigkeit von drei Geschossen ist ebenso wie die Gebäudehöhe von 9,50 in keiner Weise unverhältnismäßig zu der Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Hier sind aufgrund der Zweigeschossigkeit mit dem flachgeneigtem Dach auf der Westseite des Grabenkamp vergleichbare Höhen zu finden. Auch ist die südlich vorhandene Reihenhausbebauung zweigeschossig ausgebildet. Die geplante Bebauung / die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die notwendigen Grenzabstände ebenso wie sie die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Zudem wird das dritte abschließende Geschoss zu seinen Außenseiten als zurückspringendes Geschoss (rd. 2,00 m Rücksprung) in der Art eines Staffelgeschosses ausgeführt. Der Abstand der geplanten Bebauung zu den nördlich angrenzenden Gebäuden beträgt rd. 28 m. Hier wird planungs- und bauordnungsrechtlich Rücksicht genommen. Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt. Aufgrund dieser Entfernungen ist unter Zugrundelegung der Gebäudehöhe eine Verschattungssimulation durchgeführt worden. Diese zeigt eindeutig, dass zur Frühlings- / Herbstzeit ab ca. 16.00 Uhr eine Verschattung des Freibereiches nördlich des Plangebietes eintreten kann. Alle anderen anliegenden Grundstücke werden nicht verschattet. Bei keinem Grundstück wird in Folge des Planvorhabens eine dauerhafte bzw. eine erhebliche unzumutbare Verschattung eintreten. Eine erdrückende Wirkung kann aufgrund der beschriebenen Gebäudehöhe und den Abständen zu der Nachbarbebauung ebenfalls nicht objektiv festgestellt werden. Die Belange des Immissions- und des Nachbarschutzes werden somit berücksichtigt.

		Der Stellungnahme / den Bedenken wird nicht stattgegeben.
Lfd. Nr. 3 Öffentlichkeit	<u>Stellplatznachweis / Verkehrsaufkommen</u> Bedenken, dass die Lärmschutzeinrichtung von 2 m Höhe in einer Entfernung von 3 m zu der Grundstücksgrenzte errichtet werden soll. Hier wird ein Treffpunkt für zwielichtige Gestalten aufgrund der Uneinsehbarkeit dieser Fläche (toter Raum, Kondome, Spritzen) gesehen. Dieses wird durch Begrünung nicht zu verhindern sein. Hinweis, dass in der Nachbarschaft ein Neubau einer Garage versagt worden ist, mit dem Hinweis, dass eine Müllecke entstehen könnte. Der Bau der Garagen- / Lärmschutzwandanlage zerstört das Bild der schön angelegten Wohnsiedlung und hat die Wirkung eines Großstadtghettos.	Die Stellplätze im Norden des Plangebietes werden daher allesamt abgeschirmt bzw. als Garagen / Carports mit einer geschlossenen Wand nach Norden ausgeführt. Diese bis zu 2,0 m hohe Abschirmung wird in einer Entfernung von 3,00 m zu den angrenzenden Grundstücken errichtet. Die Stellplätze und die Zufahrt / Wegeverbindung sind somit lärmtechnisch von den Nachbargrundstücken getrennt. Der Raum zwischen der Wand und Nachbargrundstücken wird bepflanzt und dauerhaft gepflegt. Auch auf den angrenzenden Grundstücken befindet sich an der Grundstückgrenze Bewuchs. Es ist nicht erkennbar, wie in der bepflanzten Fläche ein Raum zum Aufenthalt entstehen soll. Zusammenhängende Baukörper / Reihenhäuser finden sich mehrfach im Umfeld. Warum eine zusammenhängende Garagenzeile hier eine Wirkung eines Großstadtghettos erzielen soll, ist nicht erkennbar.
	<u>Fußweg</u> Da Menschen im betreuten Wohnen nicht mehr die Autofahrer mit der besten Übersicht sind, wird beim Rückwärtsfahren eine Gefahr Schulkinder bei der Benutzung der Wegefläche hinter den Stellplätzen erwartet.	Mit der Zulässigkeit der Nutzungsarten soll ausschließlich die Wohnnutzung und die in diesem Bereich möglichen Wohnfolgeeinrichtungen zugelassen werden. Hierzu gehört auch, dass weiterhin Aktivitäten des Diakonieverbandes (Nachbarschaftstreff) sowie der Kirchengemeinde (Gemeindegruppen und Andachten) möglich sind. Andere Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um einen durch das Änderungsgebiet ggf. verursachten Zu- und Abgangsverkehr zu minimieren. Die Wegeverbindung soll über eine Festsetzung als Fläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit weiterhin sichergestellt werden. Die Zufahrt zu dem Grabenkamp 33 (ehem. Küsterhaus) kann über diese Wegeverbindung vom Grabenkamp aus erfolgen. Die Wegefläche ist von den Stellplätzen aus einsehbar. Um dieses zu

		unterstützen, wäre ggf. ein ausschließliches Rückwärtseinparken vorzusehen. Die Stellplätze unterliegen nicht einer ständigen Fluktuation. Eine erhöhte Gefährdung für Benutzter des Fußweges im Vergleich zu anderen Wegeverbindungen, an denen Stellplätze und Grundstückszufahrten liegen, ist nicht erkennbar.
	<u>Baumbestand in dem Plangebiet / Artenschutz</u> Es wird bezweifelt, dass die Fledermäuse während der Bauphase Ersatzquartiere beziehen und nach der Bauphase an dem Neubau Quartiere akzeptieren. Auf das rote Eichhörnchen und die vielen Igel wird keine Rücksicht genommen.	Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sog. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch einen externen Fachgutachter erstellt worden. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen: Es ist keine national streng geschützte Art, die in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist, als relevant identifiziert. Dies liegt im Wesentlichen am Ausschlusskriterium hinsichtlich der artspezifischen Lebensräume. Diese sind im Geltungsbereich des B-Planes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ nicht vorhanden. Eine Ausnahme ist, aufgrund der für die Änderung des Bebauungsplanes anwendbaren Freistellungsklausel nach § 44 (5) BNatSchG, nicht notwendig. Nach Ansicht der Gutachter sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen vorhanden, damit die Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig ist. Notwendig wird, neben der Berücksichtigung von sog. Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase, die Installation von 2 Fledermaus-Spaltenquartieren am erhalten bleibenden Baumbestand. Später werden die Quartiere an die neu erbauten Gebäude verbracht. Es gelingt gerade Fledermäusen sehr gut, wechselnde Quartiere in ihrem Umfeld anzunehmen. Das ist auch in der hohen Wechselbereitschaft der Fledermäuse selbst begründet. Das rote Eichhörnchen und die Igel sind sog. Allerweltsarten (keine sog. planungsrelevanten Arten), die keinem besonderen Schutz unterliegen und bei der speziellen artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht zu berücksichtigen sind.
	<u>Baurechtliche Höhen / Aufnahme des Flurstückes 1110 in die Bebauungsplanänderung</u> Für das Flurstück 1110 ist eine	Das Gebäude hat wie auch z.B. auf dem angrenzenden Flurstück 816 eine Höhe

	zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Die angrenzenden Gebäude sind nur eingeschossig zulässig. Eine zweigeschossige Bebauung mit höherem Drempel wurde hier immer untersagt. Die Gebäudehöhe von 9,50 m erscheint sehr hoch, da dies die gleiche Höhe ist wie das dreigeschossige Gebäude. Es liegt keine Notwendigkeit vor, von der bestehenden Bauweise abzuweichen.	von rd. 9,50 m. Mit der Zulässigkeit der Zweigeschossigkeit soll ein rechnerisches Vollgeschoss im Dachraum ermöglicht werden. Die Höhenbeschränkung der Traufe ergibt sich alleine schon aus der zwingenden Festsetzung der Dachform und – neigung mit 38°-45°. Bei der Dachneigung ist bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,50 m die heutige Gebäudekubatur auch zukünftig zu erreichen. **Der Stellungnahme / den Bedenken wird nicht stattgegeben.**
Lfd. Nr. 4 Öffentlichkeit	<u>Situationsbeschreibung</u> Hinweis, dass der Bebauungsplan „Grabenkamp“ für die Flurstücke 1110 und 1111 eine eingeschossige Bebauung in einem reinen Wohngebiet festsetzt. Die Eintragung „Kirche“ ist satzungsrechtlich nicht wirksam. Die zweigeschossige Bebauung liegt nordwestlich. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eingeschossige Bebauung. In Richtung Gütersloher Straße befindet sich auf den Flurstücken 1018 und 755 eingeschossige Bebauung. Das Plangebiet ist eingeschossig bebaubar und das Umfeld eingeschossig bebaut. Die Straße Grabenkamp stellt eine Trennungslinie zwischen der eingeschossigen und der zweigeschossigen Bebauung dar. Hinweis, dass die Darstellung des Flurstückes 1110 als Fläche für den Gemeinbedarf gem. den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grabenkamp“ nicht der	Der Bebauungsplan weist für das in Rede stehende Kirchengrundstück explizit den Eintrag „Kirche“ aus. Die Absicht, dieses Grundstück (heutige Flurstücke 1110 und 1111) ausschließlich dem Zweck kirchlicher Nutzung zuzuführen, wird zudem durch die ausschließlich im Bereich der Kirche vorgenommene Schraffur der zukünftig möglichen Bebauung dokumentiert (Legende dazu: Begriff Wohngebäude durchgestrichen (!) dafür Formulierung Planungsvorschlag). Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage der BauNVO 1962 erstellt worden. Danach sind kirchliche Einrichtungen innerhalb eines reinen Wohngebietes nicht zulässig gewesen. Es bedurfte somit einer Sonderstellung des Kirchengrundstückes, um dort kirchliche Einrichtungen zuzulassen. Dieses ist mit dem Eintrag Kirche nachvollziehbar geschehen. Auch fehlt bei dem besagten Grundstück der Eintrag „WR“ (für reines Wohngebiet), der sich aber bei allen Baufenstern der Nachbarschaft wiederfindet. Auch dieses ist ein Indiz für die Sonderstellung des besagten Grundstückes. Ferner stellt der Flächennutzungsplan zurzeit für das Plangebiet „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche“ dar.

	realen Festsetzung als reines Wohngebiet entspricht.	
	Bedenken, da die nunmehr vorgesehene Bebauung in dem Plangebiet rücksichtslos ist. Die zulässige Geschossfläche beträgt das Dreifache dessen, was in der umliegenden Bebauung bauplanungsrechtlich zugelassen ist und auch genehmigt wurde.	Planerische Absicht ist jedoch, auch vor dem Hintergrund der bewussten Innenentwicklung, also der Nutzung von Grundstücken im Innenbereich, eine Bebauung zuzulassen, welche durchaus im Sinne einer Nachverdichtung zu verstehen ist. Zwar sind die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Umfeld des Plangebietes deutlich mit einer geringeren Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücke im Sinne des Maßes der baulichen Nutzung behaftet, dennoch schließt dieses nicht aus, für das in Rede stehende Plangebiet davon abweichende Regelungen zu treffen. In dem Plangebiet ist bewusst ein Nutzungskonzept vorgesehen, das eben nicht auch in den umliegenden Baugrundstücken / Immobilien verwirklicht werden kann. Zur Umsetzung dieses Konzeptes mit • betreutem Wohnen, • Seniorenwohnen, • Wohngruppe für Menschen mit Behinderung, • Miet- und frei finanziertem Wohnungsbau, • Diakonieeinrichtung, • Quartierstreff, • Kindergartengruppe bedarf es einer anderen Bauform / Architektur, als dieses für das „klassische“ Wohngebäude erforderlich ist. Daraus ergibt sich die Größe / Kubatur des Gebäudes mit seinen zwingenden Anforderungen, um es in dem o.g. Sinne auch wirtschaftlich betreiben zu können. Hierzu gehören z.B. die Wohnfläche insgesamt ebenso wie die Notwendigkeit aus funktionalen Gründen ein dem Grunde nach zusammenhängenden Gebäudekomplex zu ermöglichen. Eine deutliche Verringerung des Bauvolumens steht in keinem Verhältnis zu der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Die hier projektierten Wohn- und Nutzflächen sind für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Bauvorhabens unerlässlich. Einer Verringerung des Volumens bzw. die Aufteilung des Volumens auf kleinere Baueinheiten steht die notwendige funktionale Einheit des Bauvorhabens

entgegen. Es bedarf zwingend einer dreigeschossigen Bebauung in der Tiefe und Breite der einzelnen Baukörper.

Diese anderen / neuen Festsetzungen beziehen sich auf die

- Gebäudehöhe mit 9,50 m aufgrund der Zulässigkeit von drei Geschossen sowie der abweichenden Bauweise.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet) wird dabei ebenso erhalten wie die Obergrenzen für die GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO für diesen Baugebietstyp mit 0,4 bzw. 1,2.

Eine für die Nachbargrundstücke / -bebauung unzumutbare und städtebaulich ersichtliche nachteilige Wirkung lässt sich nicht feststellen.
Als Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung sind bei der Planung zu berücksichtigen:

- die erdrückende Wirkung,
- die Einsehbarkeit der benachbarten Grundstücke,
- die Verschattung der Nachbargrundstücke durch die geplante Bebauung.

Tatsache ist, dass die Bebauung keine offene Bauweise darstellt, sondern aufgrund der notwendigen (oben beschriebenen) Nutzungs- und Funktionszusammenhänge als sog. abweichende Bauweise planungsrechtlich zu behandeln ist. Dieses ist aber für die Nachbarbebauung ohne Relevanz, da diese abweichende Bauweise nach außen keine Nachteile zu Lasten der angrenzenden Grundstücke entwickelt. Den angrenzenden Grundstücken entsteht durch den Zusammenhang der Bebauung kein Nachteil.
Es liegt in der Struktur der planungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen, dass sich Planvorhaben hinsichtlich der planungsrechtlich relevanten Merkmale nicht an der vorhandenen Bebauung ausrichten und im Ergebnis zu einer Gesamt-Kubatur führen, die in der Umgebung in dieser Form noch nicht vorhanden ist.

Die Geschossigkeit von drei Geschossen ist ebenso wie die Gebäudehöhe von 9,50 m in keiner Weise unverhältnismäßig zu der Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Hier sind aufgrund der Zweigeschossigkeit mit dem flachgeneigten Dach auf der Westseite des Grabenkamp vergleichbare Höhen zu finden. Auch

		ist die südlich vorhandene Reihenhausbebauung zweigeschossig ausgebildet. Die geplante Bebauung / die festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigen die notwendigen Grenzabstände ebenso wie sie die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Zudem wird das dritte abschließende Geschoss zu seinen Außenseiten als zurückspringendes Geschoss (rd. 2,00 m Rücksprung) in der Art eines Staffelgeschosses ausgeführt. Nach Westen, Osten und Süden werden somit keine „aufgehenden" drei Geschosse zu erkennen sein. Die Abstände des geplanten Gebäudes zu den angrenzenden Gebäuden im Süden betragen mindestens rd. 14 m. Hier sind bei der Nachbarbebauung keine Freisitze / Gärten vorhanden. Der Abstand der geplanten Bebauung zur Straße Grabenkamp beträgt rd. 24 m, der zu den nördlich angrenzenden Gebäuden rd. 28 m, nach Osten rd. 14 m. Hier wird planungs- und bauordnungsrechtlich Rücksicht genommen. Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt. Dieses Gebot kommt ausschließlich bei einer Beurteilung eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB zu Anwendung. Im vorliegenden Fall ist zu beurteilen, ob das durch die Bebauungsplanänderung zulässige Bauvorhaben aus städtebaulichen Gesichtspunkten unverhältnismäßig im Sinne des Nachbar- und Immissionsschutzes ist. Eine Rücksichtslosigkeit in Bezug auf die Nachbarbebauung ist nicht erkennbar.
	<u>Cafeteria</u> **Bedenken**, dass eine – wie in der Begründung ausgeführt – Cafeteria nicht zulässig ist.	Die Cafeteria gehört in den Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Anlagen für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke. Auch die Begegnungsstätte mit Teeküche ist darin zulässig. Zumal die Anzahl der Sitzplätze der Cafeteria im Zusammenhang mit der Begegnungsstätte und einer nicht kommerziellen Ausrichtung (Öffnungszeiten) kaum den Rahmen dessen, was in einem reinen Wohngebiet tolerierbar ist, überschreiten wird.
	<u>Stellplätze, Garagen, Carports</u> Bedenken bzgl. der Stellplätze im Norden /	Für das geplante Vorhaben sind ca. 24 Stellplätze vorgesehen, von denen bis zu

	Nordosten. Hier wird bei einer Breite von 2,50 m pro Stellplatz von 33 Stellplätzen ausgegangen. Die genannte Anzahl von insgesamt 24 Stellplätzen in dem Plangebiet ist nicht nachvollziehbar. Es wird bezweifelt, ob die Stellplätze in dem empfindlichen und schutzwürdigen Bereich an der Nachbargrenze errichtet werden dürfen bzw. unter Berücksichtigung der Schutzgüter in § 51 (7) BauONRW zumutbar sind. Die Eigentümer der nordöstlich angrenzenden Grundstücke konnten bisher davon ausgehen, dass nach Südwesten reines Wohngebiet angrenzt. Sie brauchten mit der Errichtung der Stellplatzanlage nicht zu rechnen. Zudem wird bemängelt, dass das vom Einwender nicht für zweckmäßig erachtete Schallgutachten, die Berücksichtigung von Spitzenpegeln unterlässt.	14 Stellplätze entlang der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden sollen. Ein Blick auf den Gestaltplan macht die Verteilung der Stellplätze im Plangebiet deutlich. Im Norden / Nordosten 14 Stellplätze, darunter 5 behindertengerechte Stellplätze, die eine Breite von jeweils mehr als 2,50 m erfordern sowie Abstellfläche für Fahrräder sowie Nebenanlage z.B. für Gartengeräte-Schuppen. An der Südseite der Wegeverbindung 3-4 Stellplätze in Abhängigkeit zu der Anzahl von Behindertenstellplätzen. Hinweis: Zur Berechnung der Lärmimmissionen sind für den Bereich 29 Stellplätze angenommen worden. Auf die Zahl von 29 Stellplätze ist die Lärmprognose abgestellt worden bzw. sind die Lärmschutzmaßnahmen ausgelegt worden. An der Straße Grabenkamp sind 7 Stellplätze vorgesehen. Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, so dass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen i.d.R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in Wohngebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden "Alltagserscheinungen" und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme. Eine über den Normalfall hinausgehende Schutzwürdigkeit lässt sich insofern weder aus einer gesteigerten subjektiven Empfindlichkeit eines konkreten Nachbarn noch aus einer besonderen baulichen Situation auf seinem eigenen Grundstück herleiten. In dem hier vorliegenden Fall werden durch die Stellplatz-Nutzung aufgrund der für ein Wohngebiet vergleichsweise hohen Stellplatzanzahl an der östlichen Plangebietsgrenze Geräuschimmissionen in einer für ein derartiges Wohngebiet untypischen Größenordnung verursacht werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In dieser sind die von der Nutzung der geplanten Stellplätze ausgehenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt und bewertet worden. Die Stellplätze werden so angelegt bzw. mit der Schutzvorkehrung versehen,

		dass die in § 51 (7) BauONRW genannten Schutzgüter (Schädigung der Gesundheit, Lärm und Gerüche dürfen nicht das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung über das zumutbare Maß hinaus stören) berücksichtigt sind. Die Frage ist, ob seitens der Nachbargrundstücke / Einwender ein "Anspruch / Vertrauen auf Erhaltung des Planinhaltes" reklamiert werden kann. Ein solches Vertrauen schließt eine Änderung der bestehenden Planung nicht regelmäßig aus. Die Grundstücke, die direkt an das Plangebiet grenzen, profitieren zurzeit ausschließlich indirekt und nicht als eigenes Recht von der bisherigen Konzeption / Festsetzung. Sie werden durch die neue Festsetzung in dem Plangebiet, mit der Möglichkeit ihre Grundstücke aufgrund des gültigen Bebauungsplanes nutzen zu können, nicht eingeschränkt. Demzufolge entsteht kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB. Die Nachbargrundstücke des Plangebietes haben grundsätzlich mit einer Bebauung des Kirchengrundstückes rechnen müssen. Zumal dieses auch der rechtskräftige Bebauungsplan bereits vorsieht, der keine Regelungen zu dem bislang zulässigen Maß der baulichen Nutzung vorsieht. Das Schallgutachten der AKUS GmbH führt zu den Spitzenpegeln auf Seite 10. aus: Spitzenpegel werden i.A. nicht in Zusammenhang mit privat genutzten Stellplätzen in Wohngebieten betrachtet, da durch die in Wohngebieten üblichen sehr geringen Abstände zwischen Stellplatz und Nachbarwohnhaus die Spitzenpegelkriterien bspw. der TA Lärm nicht eingehalten werden können.
	<u>Wegeverbindung</u> **Bedenken** bzgl. der Wegeverbindung entlang der Stellplätze, da hier ein Gefahrenpotential insbesondere für Schulkinder gesehen wird.	Die Wegefläche ist von den Stellplätzen aus einsehbar. Die Stellplätze unterliegen nicht einer ständigen Fluktuation. Eine erhöhte Gefährdung für Benutzter des Fußweges im Vergleich zu anderen Wegeverbindungen, an denen Stellplätze und Grundstückszufahrten liegen, ist nicht erkennbar.

	<u>Immissionsgutachten</u> **Bedenken**, da das Immissionsgutachten der AKUS GmbH sich nicht mit dem Verkehrslärm der Gütersloher Straße auseinander gesetzt hat. Es ist zu überprüfen, ob aktiver oder passiver Immissionsschutz für die Ruhezonen der Neubebauung vorgesehen werden müssen. Es reicht nicht aus, die Orientierungswerte für Mischgebiete zugrunde zu legen.	Lt. Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) ist im Einwirkungsbereich der Gütersloher Straße innerhalb des Plangebietes von Immissionspegeln < 60/55 dB(A) tags/nachts auszugehen. Die Orientierungswerte 50/40 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 für WR werden deutlich überschritten. Aufgrund der Vorbelastung und hinsichtlich der Immissionsempfindlichkeit ist die WR-Nutzung deshalb auch aufgrund der bis 2020 erfolgenden Zunahme des Lkw-Verkehrs nicht von vorneherein sinnvoll. Unproblematisch ist diese Nutzung nur für Bereiche mit über 100 m Entfernung zur Gütersloher Straße. Es ist zwar im südöstlichen Plangebiet eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Reine Wohngebiete (WR) festzustellen; der Orientierungswert für Mischgebiete (MI) wird aber eingehalten. Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu verzeichnen. Gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist gegeben, da innerhalb von Mischgebieten das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem BImSchG gewährleistet werden können. Aktive Lärmschutzmaßnahmen - z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden – scheiden aufgrund des „Hintergrundlärms“ der Gütersloher Straße als Konfliktbewältigung in dem Plangebiet aus. Die Konfliktbewältigung hätte hier zum Ziel, die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 in dem gesamten Plangebiet zu erreichen. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der Verkehrslärmbelastung im südöstlichen Bereich des Plangebietes sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wohnnutzung zu schaffen. Der Gedanke und das Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll hier verfolgt werden. Mit der Bauleitplanung wird gegenüber der heutigen bauplanungsrechtlichen Situation mit der Zulässigkeit einer Wohnbebauung im Reinen Wohngebiet kein neuer oder zusätzlicher Konflikt geschaffen, der im Rahmen dieser

		Bauleitplanung zu lösen wäre. Auf die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Festsetzung von schallgedämmten Außenwänden, Dächern und Fenstern mittels Schalldämmmaßen, Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse in Bezug auf schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume, Verzicht auf Fensteröffnungen zur Emissionsseite) wird verzichtet. Im Vordergrund steht hier das städtebauliche und architektonische Konzept der Ausrichtung der Freisitze und Hauptnutzräume zum geplanten Innenbereich. Dieser wird sich im Wesentlichen zur Gütersloher Straße gewandten Seite finden. **Der Stellungnahme / den Bedenken wird nicht stattgegeben.**