

AUSZUG

aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses

vom 30.04.2007 um 18:00 Uhr

- öffentlicher Teil -

7.

Bebauungsplan Nr. 257 "Gewerbegebiet Rippert - Erweiterung"; Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Offenlage; Erneuter Offenlegungsbeschluss

Herr Schlepphorst erläutert eingangs die Funktion des immissionsrelevanten flächenbezogenen Schalleistungspegels, der letztendlich ein Lärmkontingent für den Betrieb Rippert sei und bei dessen Ausschöpfung keine Überschreitung der Richtwerte an der umliegenden Wohnnutzung entstehen würden. Über den IFSP hinaus werde man den Bebauungsplan um Regelungen zu sonstigen Immissionen unter Rückgriff auf den Abstandserlass ergänzen, um somit über den Bebauungsplan auch in diesem spezifischen Bereich eine Verträglichkeit für die Wohnnachbarschaft abzusichern.

Das Thema Hochregallager wird im Ausschuss kritisch diskutiert. Herr Schlepphorst weist darauf hin, dass die derzeitige sehr flexible Festsetzung auf klaren Forderungen der Firma Rippert beruht, die diese Flexibilität für die betriebliche Entwicklung als zwingend notwendig erachtet. Bezüglich der Auswirkungen auf die freie Landschaft sei festzustellen, dass die gewerbliche Nutzung nach der langfristigen Planung von entsprechenden Kompensationsflächen weitgehend eingefasst sein solle, so dass sich hier die Auswirkungen auf die freie Landschaft relativieren würde.

Herr Beermann kritisiert die sehr unkonkreten Festsetzungen. Diese würden z. B. im Rahmen einer Nutzungsänderung die Ansiedlung eines Logistiklers ermöglichen, der hier im erheblichen Umfang und auf großen Flächen Hochregallager anlegen könnte.

Herr Schlepphorst macht hierzu deutlich, dass es sich bei dem Bebauungsplan um eine Planung für die Firma Rippert handele. Sollte der beschriebene Nutzungsänderungsantrag eingehen, bestünde immer noch die Möglichkeit zur Bebauungsplanänderung und deren Absicherung über eine Veränderungssperre.

Seitens Frau Dr. Disselkamp wird die ungenaue und aus ihrer Sicht nicht eindeutig formulierte Festsetzung zum Hochregallager kritisiert.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen eines Hochregallagers empfiehlt Herr Schüller einen zentralen Standort für das Hochregallager zwingend festzusetzen.

Herr Nagelmann macht deutlich, dass Hochregallager in betrieblichen Entwicklungskonzepten durchaus üblich seien. Daher sollte man diese auch zulassen. Jedoch sei eine Einschränkung bei der Zulassung von Hochregallagern sinnvoll. So könne man ein Hochregallager z. B. als Ausnahme zulassen. Das bedeute, dass das Vorhaben im Einzelfall der Beschlussfassung des Ausschusses unterliege. Unter städtebaulichen Aspekten sei es sinnvoll, eine weitere Konkretisierung der Festsetzungen zum Hochregallager zu erreichen. Hierbei könne es sich um Regelungen zur Positionierung oder aber auch Dimensionierung handeln.

Bürgermeister Lohmann macht deutlich, dass er eine Fixierung des Standortes auch unter betrieblichen Aspekten nicht für sinnvoll erachte. Jedoch seien unbedingt Gespräche zu führen, um eine maximale Größe zu definieren, die Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden solle.

Auf Anfrage von Ratsherrn Beermann bezüglich möglichen Bedenken zur Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes Nr. 211 „Schomäcker“ erklärt Herr Schlepphorst, dass sich daraus im Zusammenhang mit der Bauleitplanung Rippert keine negativen Auswirkungen für die Bewohner ergeben werden würden. Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplanes sei die Wohnbebauung zu berücksichtigen. Dabei sei jedoch auch festzuhalten, dass das Wohnen in den 70ern hier an das bereits bestehende Gewerbe herangerückt sei. Bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 211 sehe er zurzeit keinen akuten Handlungsbedarf; da es sich hier bereits um ein komplett entwickeltes Wohngebiet handele, sei die Sinnhaftigkeit eines Bebauungsplanverfahrens zurzeit nicht zu erkennen.

Beschluss:

I. Beschlussfassung zum Ergebnis der Offenlage

1. Kreis Gütersloh – Abteilung Gesundheit (13.04.2007)

Der Planungsausschuss geht davon aus, dass auf der Grundlage und bei Einhaltung der IFSP auch die entsprechenden Nachtrichtwerte eingehalten werden. Der konkrete Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegenüber dem Kreis Gütersloh zu erbringen. Das Thema kann im Rahmen der Bauleitplanung als abgearbeitet angesehen werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:

2. Kreis Gütersloh – Abteilung Umwelt – Landschaft und Umwelt (13.04.2007)

Der Planungsausschuss nimmt den Hinweis der Abteilung Umwelt – Landschaft und Umwelt bezüglich der Bewertung der Versickerungsmulde in die Eingriffsbilanzierung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die Daten zu überprüfen und ggf. die Eingriffsbilanzierung entsprechend zu korrigieren.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:

3. T-Com (14.03.2007)

Der Planungsausschuss nimmt den Hinweis der T-Com zur Kenntnis. Er stellt jedoch fest, dass innerhalb des Plangebietes lediglich Hausanschlüsse liegen bzw. die Leitungen innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen verlegt sind. Eine Darstellung im Bebauungsplan erscheint somit nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**4. Bezirksregierung Detmold (ehemals StAfUA) - 13.04.2007****4.1**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass über den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) die Einhaltung der Richtwerte an den nächstgelegenen Wohngebäuden sichergestellt ist. Eine weitergehende Regelung ist somit nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan dargestellte Grünfläche ist nicht zu einer „gewerblichen Fremdnutzung“ vorgesehen. Sollte die Firma Rippert in Zukunft die Möglichkeit haben diese Fläche zu nutzen, so wird auf Grundlage der erfolgten IFSP-Berechnungen das Schallpotential für diese Fläche zu ermitteln sein.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**4.2**

Der Planungsausschuss beschließt, eine zusätzliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, um so auch auf die möglichen sonstigen Immissionen des Betriebes Bezug zu nehmen. Zu den sonstigen Immissionen wird hierzu die Abstandsliste zum Abstandserlass herangezogen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**4.3**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass auf Grund der vorhandenen Nutzung westlich der Straße „Am Hanewinkel“ der Richtwert für Mischgebiete nicht anwendbar sein kann, da die vorhandenen Nutzungen nicht das Kriterium „nicht wesentlich störend“ erfüllen können. Durch die Darstellung im Gutachten wird den tatsächlichen baulichen Nutzungen Rechnung getragen. Unabhängig hiervon ist die Darstellung im Flächennutzungsplan zu sehen, die eine städtebauliche Zielvorstellung wiedergibt, die nach Auffassung der Gemeinde bei Wegfall der Immissionsquellen westlich der Straße „Am Hanewinkel“ wegen der südlich gelegenen Wohnbebauung sinnvoll umsetzbar erscheint.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**4.4**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die Richtwertüberschreitungen der TA Lärm am Immissionspunkt 9 (WR am Prozessionsweg) durch die Bestandnutzungen bedingt sind und sich nicht durch die Erweiterung des Betriebes verschärfen werden. Auf Grund der im schalltechnischen Gutachten genannten und anzustrebenden Verbesserungen im Bestand, wird sich eine Verbesserung der Lärmsituation gegenüber dem jetzigen Zustand ergeben.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**5. Anlieger Holzhofstraße (04.04.2007)****5.1**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass über den IFSP die Einhaltung der Richtwerte (MI) für das vorhandene Wohngebäude sichergestellt ist und somit ein entsprechender Interessenausgleich zwischen Gewerbe und Wohnen im Außenbereich erreicht wurde.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**5.2**

Der Planungsausschuss beschließt, in den Bebauungsplan Festsetzungen zu sonstigen Immissionen aufzunehmen. Auf den Beschluss unter 4.2 wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**5.3**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die Zufahrt weiterhin über die Straße „Am Hanewinkel“ vorgesehen ist. Sollten bedarfsbedingt mittel- bis langfristig alternative Anbindungsmöglichkeiten untersucht werden, so sind in diesem Planungsprozess die betroffenen Anlieger entsprechend einzubeziehen und deren Belange in der Abwägung mit zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**5.4**

Der Planungsausschuss weist darauf hin, dass die Entwässerungsplanung der Firma Rippert durch ein Ingenieurbüro erarbeitet und durch den Kreis Gütersloh geprüft wurde. Dadurch das der Oberflächenabfluss von den zukünftig gewerblich genutzten Flächen über Rückhalteeinrichtungen gedrosselt wird, ist eine Verschlechterung der Abflussverhältnisse im Vorfluter nicht zu erwarten. Bei einer möglicherweise zukünftigen Verrohrung des Wegeseitengrabens ist diese angemessen zu dimensionieren, um eine Verschlechterung der Abflusssituation zu vermeiden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**5.5**

Der Planungsausschuss stellt weiterhin fest, dass die Bepflanzung im Bebauungsplan festgesetzt ist. Die Festsetzungen zur Bepflanzung sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Gütersloh sicherzustellen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**6. Anlieger Heitkamp (10.04.2007)**

Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass das Bürogebäude einen mittleren Abstand von ca. 45 m zum Privatgrundstück des Einwenders hat. Auf Grund

der Lage östlich des Grundstückes ist mit einer wesentlichen Verschattung nicht zu rechnen. Das gilt insbesondere, weil der Garten des Wohnhauses nach Südwesten ausgerichtet ist. Bezüglich der Einsehbarkeit der Liegenschaft ist festzustellen, dass nach geltender Rechtsprechung kein Rechtsanspruch auf Privatsphäre herzuleiten ist. Im Übrigen gilt im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung die nachbarschützende Wirkung der Abstandsregelungen der BauONW.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:

7. Anlieger „Am Hanewinkel“ (15.04.2007)

7.1 Verkehrsbelastung

Der Planungsausschuss weist darauf hin, dass das Verkehrsgutachten zum Zeitpunkt der Anfrage lediglich als Entwurf vorlag. Nach der Überprüfung wird das Ergebnis in die erneute Offenlage einfließen. Die Untersuchung stellt fest, dass die Straße „Am Hanewinkel“ sowohl von ihrer Größe wie auch bautechnisch ausreichend dimensioniert ist. Der Planungsausschuss stellt weiterhin fest, dass auch der Betrieb Rippert als Anlieger der Straße zu sehen ist. Die Belastungsdaten ausgehend von diesem Anlieger werden bei weitem nicht zu einer für Anliegerstraßen untypischen Belastung führen. Mittel- bis langfristig werden bedarfsbedingt mögliche Alternativen für die verkehrliche Anbindung untersucht.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:

7.2 Gebäudehöhen

Der Planungsausschuss stellt fest, dass durch den Bebauungsplan eine abgestufte Höhenentwicklung des Baugebietes vorgesehen ist. Im direkten Übergangsbereich zur vorhandenen Bebauung „Am Hanewinkel“ ist eine maximale Höhe von 10,50 m vorgesehen. Auf Grund der betriebstechnischen Anforderungen sind die Hallen mit einer Maximalhöhe von 13,0 m vorgesehen. Das Verwaltungsgebäude hebt sich mit einer Maximalhöhe von 16,0 m somit nur relativ geringfügig und auf einer konkret begrenzten Fläche von den betrieblichen Hallen ab. Zudem wird die Höhenentwicklung des Betriebes insbesondere der gewerblichen Hallen durch die Abpflanzungsmaßnahmen zur freien Landschaft hin relativiert.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:

7.3 Hochregallager

Der Planungsausschuss stellt fest, dass die Festsetzungen zum Hochregallager bewusst zur Gewährleistung einer möglichst großen Flexibilität der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten getroffen wurden. Der Planungsausschuss beschließt auf Grund der Verhandlungen mit dem Betrieb zur Berücksichtigung der nachbarlichen Belange, im südwestlichen und südöstlichen Nutzungsbereich jedoch die Errichtung von Hochregallagern auszuschließen. Die Verwaltung wird darüber hinaus beauftragt, in Gesprächen mit der Firma Rippert die Festsetzungen weiter zu konkretisieren (z. B. maximale Fläche)

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**7.4 Städtebauliche Entwicklung**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass über die planungsrechtlichen Vorschriften keine ausschließliche Nutzung durch den Betrieb Rippert abgesichert werden kann. Selbst wenn über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verhindert werden könnte, dass ein anderer Antragsteller dort Bauvorhaben realisiert, so kann hierüber nicht ausgeschlossen werden, dass die Bauwerke nach Entstehung später veräußert werden. Eine Einflussnahme ist nur dadurch möglich, dass die bauliche Entwicklung auf die für die Firma verfügbaren Flächen begrenzt wird.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**8. Anlieger Prozessionsweg (12.04.2007)****8.1**

Der Planungsausschuss verweist auf das schalltechnische Gutachten sowie rechtliche Stellungnahme des Verwaltungsrechtsanwaltes Gronemeyer (in der Begründung) zur schalltechnischen Belastung am Immissionspunkt 9, wonach diese als hinnehmbar angesehen wird. Dieses ist auch in der vorhandenen Gemengelage begründet, die im Übrigen schon im Jahr 1976 von der Bezirksregierung gesehen wurde. Zudem ist festzustellen, dass die schalltechnische Belastung am Immissionspunkt 9 aus der bestehenden gewerblichen Nutzung resultiert und durch die Erweiterungsplanung der Firma Rippert nicht beeinflusst wird. Vielmehr wird durch die im schalltechnischen Gutachten empfohlenen Maßnahmen der auf den Punkt 9 einwirkenden Immissionspegel gegenüber dem jetzigen Zustand gesenkt. Die Immissionen des bestehenden Betriebes sowie der Betriebserweiterung werden über den IFSP soweit beschränkt, dass sich für die bestehende Bebauung „Am Prozessionsweg“ schalltechnisch keine Verschlechterung gegenüber dem Bestand ergibt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**8.2**

Der Planungsausschuss beschließt, die Festsetzungen zum Hochregallager zu ändern. Es wird auf den Beschluss zu 7.3 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:**8.3**

Der Planungsausschuss stellt fest, dass durch die Festsetzung der privaten Fläche und der Abpflanzung in östlicher Richtung zur Landschaft im Bebauungsplan bereits eine entsprechende abschirmende Wirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung des Betriebsleiterwohnhauses und der Entfernung zwischen Emissionsquelle und Immissionspunkt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:

9. Mitteilung der Firma Rippert

Auf Grund der Mitteilung der Firma Rippert zu den geänderten Eigentumsverhältnissen im Grenzbereich zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im nordwestlichen Planbereich beschließt der Planungsausschuss, die Bebauungsplanfestsetzungen hier an die geänderte Flächenverfügbarkeit anzupassen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Beschluss:

II. Erneuter Offenlegungsbeschluss

Unter Berücksichtigung der Beschlussfassung zur I. und der erforderlichen Neuabgrenzung der überbaubaren Flächen beschließt der Planungsausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert – Erweiterung“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Auslegung wird inhaltlich auf die beschlossenen Änderungen/Ergänzungen (s. I.) und zeitlich auf einen Zeitraum von zwei Wochen beschränkt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Planauslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss