

AUSZUG

aus dem Protokoll der Sitzung des Rates

vom 19.06.2007 um 17:00 Uhr

- öffentlicher Teil -

10.

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

Bürgermeister Lohmann verweist zunächst auf die Mitteilungsvorlage zur Durchführung der Abwägungsprozesse in der Bauleitplanung. Da es bei dem vorliegenden Bebauungsplan eine erneute Offenlegung gegeben habe, sei das Abstimmungsverfahren hier entsprechend dem OVG-Urteil anzuwenden.

Vor der Beschlussfassung weist Bürgermeister Lohmann darauf hin, dass über einige Empfehlungsempfehlungen unter I. „Beschlussfassung zum Ergebnis der Offenlage“ nicht abgestimmt werden muss, weil diese Gegenstand der Beschlussfassung zum Ergebnis der erneuten Offenlage (II.) sind.

Beschluss:

I. Beschlussfassung zum Ergebnis der Offenlage

1. Kreis Gütersloh – Abteilung Gesundheit (13.04.2007)

Der Rat geht davon aus, dass auf der Grundlage und bei Einhaltung der IFSP auch die entsprechenden Nachrichtswerte 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

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

Der Rat 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

3. T-Com (14.03.2007)

Der Rat 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

4. Bezirksregierung Detmold (ehemals StAfUA) - 13.04.2007

4.1

Der Rat stellt fest, dass über den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (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

4.2

Der Rat 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

4.3

Der Rat 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

4.4

Der Rat 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

5. Anlieger Holzhofstraße (04.04.2007)

5.1

Der Rat 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

5.2

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

5.3

Der Rat 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 diesen Planungsprozess die betroffenen Anlieger entsprechend einzubeziehen und deren Belange in der Abwägung mit zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

5.4

Der Rat weist darauf hin, dass die Entwässerungsplanung der Firma Rippert durch ein Ingenieurbüro erarbeitet und durch den Kreis Gütersloh geprüft wurde. Dadurch, dass 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

5.5

Der Rat 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

7. Anlieger „Am Hanewinkel“ (15.04.2007)**Städtebauliche Entwicklung**

Der Rat 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

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

Der Rat 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

8.2

Der Rat beschließt, die Festsetzungen zum Hochregallager zu ändern. Es wird auf den Beschluss zu II 2.3 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

8.3

Der Rat stellt fest, dass durch die Festsetzung der privaten Fläche und die 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

II. Beschlussfassung zum Ergebnis der erneuten Offenlage

1. Anlieger Heitkamp (22.05.2007)

Der Rat stellt fest, dass die Angaben in der Stellungnahme korrekt sind. Der Abstand zwischen Betrieb Rippert und der betroffenen Grundstücksgrenze beträgt ca. 20 m. Der genannte Abstand von ca. 45 m ist zu beziehen auf den Abstand zwischen Betrieb und Wohngebäude. Die Formulierung im Beschluss zur Offenlage war somit nicht korrekt. Der Hinweis auf die nachbarschützende Wirkung in der Abstandsregelung der Bauordnung NW bleibt jedoch aufrecht erhalten. Die Überprüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren am konkreten Vorhaben durch die Bauordnungsbehörde beim Kreis Gütersloh.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

1.2 Baugrenzen

Der Rat stellt fest, dass nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine Anpassung der Baugrenzen im Bereich westlich der Bürogebäude zur Straße „Am Hanewinkel“ erfolgt ist. Hintergrund hierfür ist eine Umgestaltung der Eingangssituation. Auch in diesem Falle findet im Rahmen der konkreten Baugenehmigung die Bauordnung NW mit ihren Abstandsvorschriften Anwendung. Ein Abstand von 3,0 m wird dabei zur zukünftigen Straßengrenze eingehalten.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

2. Anlieger „Am Hanewinkel“ (29.05.2007)

2.1 Verkehrsbelastung

Der Rat stellt fest, dass eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt wurde, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Straße „Am Hanewinkel“ geeignet ist, die anfallenden Verkehre aufzunehmen. Der ca. 200 m lange Neubauabschnitt mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m ermöglicht einen Begegnungsverkehr Lkw und Lieferwagen. Auf Grund der guten Einsehbarkeit und Streckenlänge erscheint hier aus Sicht der Verkehrsuntersuchung eine visuelle Abstimmung der Lkw-Fahrer möglich, so dass eine Begegnung in der Engstelle vermieden werden kann. Im Übrigen hat die Verkehrsuntersuchung auch keine nennenswerten Probleme erkennbar werden lassen. Die Aussage, dass die Verkehrsbelastung nur geringfügig zunimmt, beruht auf den bisherigen Informationen zur betrieblichen Entwicklung. Nach Aussage des Betriebes ist nicht eine erhebliche Erweite-

rung der Produktion, sondern eine notwendige bauliche Optimierung der Produktionsabläufe geplant.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

2.2 Gebäudehöhen

Der Rat stellt fest, dass sich die im Beschluss des Planungsausschusses zur Offenlage dargestellte Abstufung auf die geplante Höhenentwicklung des Betriebes bezieht und nicht auf den Bestand. Die erforderliche Hallenhöhe ergibt sich dabei aus den technischen Anforderungen, wie z. B. durch eine Kranbahn. Die Höhe des Bürogebäudes leitet sich aus dem Bestand ab, der ca. 12 m beträgt und bei Aufstockung um ein weiteres Geschoss bei einer mittleren Geschosshöhe von 3,80 m eine Höhe von etwa 16 m erreichen wird.

Der Rat stellt weiterhin fest, dass eine Abpflanzung zur freien Landschaft im Plangebiet vorgesehen ist. Eine Abpflanzung zu landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes soll nicht erfolgen. Eine Abpflanzung des Verwaltungsgebäudes ist tatsächlich nicht möglich; die Abpflanzung des Verwaltungsgebäudes kann auch deswegen vernachlässigt werden, weil hier kein Übergang zur freien Landschaft vorhanden ist, sondern die gegenüberliegende Fläche westlich der Straße „Am Hanewinkel“ auf Grund ihrer tatsächlichen Nutzungen als Gewerbegebiet nach der Baunutzungsverordnung zu typisieren ist.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

2.3 Hochregallager

Der Rat stellt fest, dass das Ziel der Planung schwerpunktmäßig die Standortsicherung und Entwicklung des Betriebes Rippert ist und die Notwendigkeit der rechtlichen Zulässigkeit für die mögliche zukünftige Errichtung von Hochregallagern durch den Betrieb zwingend gesehen wird. Aufgrund nochmaliger Verhandlungen mit dem Betrieb wird die Zulässigkeit von Hochregallagern insofern noch weiter eingeschränkt, als zur Straße „Am Hanewinkel“ ein Mindestabstand von 40 m (bislang 20 m) eingehalten werden muss. Unter Ziff. 2.3.2 wird ergänzend folgender Hinweis aufgenommen: „Die Anzahl der Hochregallager soll auf max. drei festgelegt werden, wobei ein Hochregallager max. eine Grundfläche von 30 m x 70 m haben darf, zwei weitere nur eine Grundfläche von max. 30 m x 50 m haben dürfen. Diese Regelung ist in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu konkretisieren.“ – Der Rat stellt fest, dass die Festsetzungen und zusätzlichen Regelungen zu Hochregallagern dem Verhandlungsergebnis mit dem Betrieb entsprechen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

3. Bezirksregierung Detmold – ehemals StAfUA – (25.05.2007)

Der Rat stellt fest, dass die bauliche Nutzung westlich der Straße „Am Hanewinkel“ einem Gewerbegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung entspricht und bisher bereits ein entsprechendes Emmissionsverhalten hat. Der Rat stellt weiterhin fest, dass der ISFP auf Gewerbegebietsniveau abgestimmt wurde, da die Immissionswerte des westlich der Straße „Am Hanewinkel“ gelegenen faktischen Gewerbegebietes mit berücksichtigt werden mussten und wesentlich zu der Gewerbegebietsbetrachtungsweise beigetragen haben. Bei Wegfall der gewerblichen Nutzung im faktischen Gewerbegebiet westlich der Straße „Am Hanewinkel“ würden

auf dem Großteil der Fläche Mischgebietswerte erreicht. Eine Vereinbarkeit zwischen Zielvorstellung des Flächennutzungsplanes und Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes ist somit gegeben.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

III. Satzungsbeschluss

Der Rat beschließt unter Berücksichtigung seiner Beschlussfassung zu I. und II. sowie der Beschlussfassungen des Planungsausschusses zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom 27.11.2006 und 26.02.2007 den Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert – Erweiterung“ gemäß § 10 BauGB als Satzung. Der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss

Bürgermeister Lohmann stellt fest, dass es sich bei diesem Bebauungsplan angesichts des sensiblen Bereiches – Gewerbebetrieb am Rande eines Wohngebietes – wahrscheinlich um den bisher kompliziertesten Bebauungsplan in Herzebrock-Clarholz gehandelt hat. Er dankt allen Mitgliedern des Planungsausschusses und Rates für die konstruktive Beratung.

FS 3