Gemeinde Herzebrock-Clarholz Datum: 20.09.2011

Fachbereich : Planen, Bauen und Umwelt
Verfasser : Michael Brandes
Aktenzeichen : 6126-260

Bebauungsplan Nr. 260 „Schlösserweg“

hier: Bürgerversammlung am 15.09.2011 um 19:00 Uhr in der Wilbrandschule in Clarholz

---

Teilnehmer:

Planungsausschussvorsitzender Mersmann
Frau Schrooten, Büro Tischmann & Schrooten
Herr Schlepphorst
Herr Brandes
ca. 75 Bürgerinnen und Bürger

Planungsausschussvorsitzender Mersmann begrüßt die Anwesenden und erläutert den Ablauf der Bürgerversammlung.

Frau Schrooten informiert über den Ablauf des Planverfahrens als solches und geht dabei auf die einzelnen Beteiligungsschritte ein, in denen die Bürger zu diesem Planverfahren Stellung nehmen können.

Frau Schrooten stellt die Planung anhand eines Folienvortrages vor, der diesem Vermerk als Anlage beigefügt ist. Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen weist sie darauf hin, dass es sich um eine frühzeitige Einschätzung handele, die detaillierte Bewertung werde zurzeit vom Verkehrsplaner ausgearbeitet. Nach dessen Einschätzungen sei zu erwarten, dass etwa 50 % der Verkehre in Richtung Kirchstraße abfließen würden. Die Durchfahrbarkeit des Schlösser-weges sei ein wesentlicher Punkt, der sich erst im Laufe der Planüberlegungen ergeben habe und der bei der frühzeitigen Einschätzung durch den Verkehrsplaner noch keine Rolle gespielt habe.

Der Verkehrsgutachter werde auf Grundlage der jetzt formulierten Planüberlegungen eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehre und Verkehrsflüsse abgeben, die dann in das Schallgutachten einfließen müssten, welches somit in seiner zurzeit vorliegenden Form als vorläufig gelten müsse. Das Schallgutachten befasse sich aufgrund der bislang noch nicht detailliert vorliegenden verkehrlichen Daten nur mit den Auswirkungen der Einzelhandels-nutzung und zeige auch, dass bei entsprechenden baulichen und organisatorischen Maßnahmen auf dem westlich daran angrenzenden Grundstück Wohngebietswerte überschritten würden. In diesem Bereich würden Mischgebietswerte erreicht werden. Um dort Wohngebietswerte zu sichern, müsste eine bis zu 8 Meter hohe Schallschutzwand errichtet werden. Da aber auch Mischgebietswerte wohnverträglich seien, könne man in der Abwägung zu dem Ergebnis kommen, dass diese hingenommen werden könnten.

Hinsichtlich des Plangebiets weist Frau Schrooten darauf hin, dass die jetzige Abgrenzung unter Berücksichtigung der zu prüfenden verkehrlichen und schalltechnischen Belange gewählt worden sei. Aufgrund von Erkenntnissen, die man im Verfahren erlange, könne es noch zu einer Anpassung des Plangebietes kommen.

Für das Bestandsgebäude sei im Vortrag ein Textil- und Schuhfachmarkt angenommen worden. Diese Nutzung sei jedoch noch nicht sicher. Im Verlauf des weiteren Planverfahrens sei die konkrete Nutzungsaussage zu dieser Fläche zu treffen.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Aussagen zu den miterfassten Wohngebieten weise sie darauf hin, dass sich die Festsetzungen an dem vorhandenen Bestand orientierten.

Planungsausschussvorsitzender Mersmann bedankt sich für den ausführlichen Vortrag und bittet die Anwesenden Fragen zu stellen.

Lärmimmissionen

Auf Anfrage eines Bürgers, wie der Lärmschutz für die Bebauung an der Holzhofstraße gesichert werden soll, erklärt Frau Schrooten, dass nach Auffassung des Schallgutachters ein Lärmschutz für diese Gebäude nicht erforderlich sei, da die Orientierungswerte für ein Kerngebiet, wie es an der Holzhofstraße im Bebauungsplan festgesetzt sei, nicht überschritten würden.

Auf Anfrage eines Bürgers, wie die Diskrepanz der zu erwartenden Fahrtenzahl zwischen Schallgutachten und Aussagen des Verkehrsplaners zu begründen sei, erklärt Frau Schrooten, dass die Zahlen der Verkehrsbetrachtung ein frühzeitiger Schätzwert ganz zu Anfang des Verfahrens gewesen seien, welche noch weiter konkretisiert werden müssten, wobei auch weiterhin davon ausgegangen werden könne, dass diese unterhalb der Zahlen liegen würden, die vom Schallgutachter angenommen werden. In einem Schallgutachten verwende man einen eher konservativen Betrachtungswert mit einer etwas höher angenommenen Belastung, um sicher zu stellen, dass die tatsächliche Belastung nicht oberhalb der prognostizierten Werte liege.

Auf Anfrage von Planungsausschussvorsitzenden Mersmann erklärt Frau Schrooten, dass aus den schalltechnischen Vorgaben auch die reduzierte Öffnungszeit bis 20:00 Uhr resultiere.

Verkehr

Auf Anfrage aus der Zuhörerschaft, von wo aus die Zulieferung erfolgen solle, erklärt Frau Schrooten, dass diese voraussichtlich über die Zufahrt zur B 64 erfolge. Die Abfahrt der LKWs werde dann entweder ebenfalls zur B 64 oder aber über den Schlösserweg Richtung Marienfelder Straße erfolgen. Der Marktbetreiber könne hier konkrete Vorgaben machen. Diese Vorgaben könnten dem Marktbetreiber auch über den Durchführungsvertrag auferlegt werden, der Bestandteil des Bebauungsplanes sei.

Herr Göcke kritisierte, dass noch gar nicht klar sei, was denn tatsächlich an Verkehren entstehen würde. Es gebe einen erheblichen Unterschied zwischen den Zahlen des Lärmgutachters und des Verkehrsplaners.

Herr Schlepphorst erklärt hierzu, dass es sich um eine Abschätzung des Verkehrsplaners zu Beginn des Projektes gehandelt habe. Das Projekt sei seitdem weiter entwickelt worden, so dass auch die Einschätzungen des Verkehrsplaners weiter entwickelt würden. Darüber hinaus sei jedoch festzustellen, dass nach Aussage des Verkehrsplaners die Belastung für den Schlösserweg und die Wulfbrede sowie auch die Kirchstraße mit Sicherheit zunehmen würden. Eine Verteilung der Verkehre Richtung Norden sei erforderlich, da der Markt nicht unerheblich auf Kundengruppen im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Ortsteiles ausgerichtet sei.

Herr Freitag macht deutlich, dass aus seiner Sicht die verkehrliche Abwicklung über die B 64 in der Nähe zum vorhandenen Kreuzungsbereich schwierig sei und eine gesteigerte

Unfallgefahr berge. Zudem sehe er, das Risiko, dass sich an dieser Stelle durch die zusätzlich einmündenden Fahrzeuge der Verkehr noch häufiger staue als bisher.

Frau Schäfer äußert ausdrücklich als Eingabe im Planverfahren zu verstehende Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung. Der Bahnverkehr führe bereits heute zweimal stündlich im Kreuzungsbereich Marienfelder Straße/Letter Straße/B 64 zu erheblichen verkehrlichen Behinderungen, die sich durch die deutlich zunehmende Fahrzeugzahl erheblich verschärfen würden. Dieses sei aus ihrer Sicht nicht hinnehmbar.

Ein Zuhörer gibt zu bedenken, dass aus seiner Sicht die Querung der B 64 hinüber zu dem bestehenden Marktstandort am Marktplatz verkehrlich auch nicht vorteilhafter zu bewerten sei.

Auf Anfrage von Herrn Pollmeier, ob es zutreffend sei, dass zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses Rates eine Unterbindung der Durchfahrbarkeit des Schlösserweges vorgesehen gewesen sei, erklärt Frau Schrooten, dass man zu Beginn der Planungsüberlegungen von einer Barriere im Schlösserweg ausgegangen sei, die eine Durchfahrbarkeit verhindere. Eine Zufahrt aus Richtung Norden auf den Parkplatz sei jedoch bereits damals vorgesehen gewesen. Im Rahmen der weiteren Planungsüberlegungen habe man sich von der Überlegung der Barriere getrennt, da diese bedeuten würde, dass man öffentliche Verkehre zwischen dem nördlichen und südlichen Abschnitt des befahrbaren Schlösserweges über einen privaten Parkplatz leite. Dieses könne keine planerische Zielsetzung sein und stelle auch eine erhebliche Sicherheitsbeeinträchtigung der künftigen Kunden dar.

Auf Anfrage von Frau Schäfer, wer die Kosten für den geplanten Ausbau des Schlösserweges übernehmen solle, erklärt Frau Schrooten, dass dieses noch im weiteren Planverfahren zu klären sei. Entsprechende Regelungen zur Kostenträgerschaft könnten in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen werden.

Eine Anliegerin der Wulfbrede macht deutlich, dass die jetzigen Planungen mit einer Durchfahrbarkeit des Schlösserweges ein erhebliches Sicherheitsrisiko für Fußgänger und Radfahrer darstelle. Sie weise hier insbesondere auf die Kinder in der Wulfbrede hin, die diese Straße ohne Gehwege als Schulweg/ Kindergartenweg/ Weg zum Spielplatz sowie auch als Spielfläche nutzen würden.

Frau Schrooten erklärt, dass dies ein wichtiger Aspekt in der Planung sei, der im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden müsse. Hinsichtlich der zu erwartenden Belastungen sei zunächst aus rein rechtlicher Sicht darauf hinzuweisen, dass sich diese deutlich unterhalb der allgemein angenommenen Oberwerte für Wohnstraßen bewegen würden, welche bei 400 Fahrzeugen pro Stunde lägen.

Ein Bürger weist darauf hin, dass sowohl die Wulfbrede wie auch die Kirchstraße für die Aufnahme weiterer Verkehre zu eng dimensioniert seien. Eine weitere Bürgerin weist ausdrücklich darauf hin, dass zu wenig Platz für Fußgänger im Straßenraum vorhanden sei. Bei dem zunehmenden Verkehr wäre die notwendige Sicherheit nicht mehr gewährleistet.

Frau Schrooten erklärt hierzu, dass die Parzellenbreite der Straße im nördlich anschließenden Bereich Spielraum lasse für eine veränderte Straßenraumgestaltung.

Auf Anfrage aus der Zuhörerschaft, auf welcher Länge der Schlösserweg verbreitert werden solle, erklärt Herr Schlepphorst, dass eine Verbreiterung für den Abschnitt zwischen Marienfelder Straße und Wulfbrede geplant sei. In dem nördlich anschließenden Bereich sei bereits eine ausreichende Parzellenbreite vorhanden.

Herr Freitag stellt fest, dass eine Straßenbreite von 6 Metern einer zweispurigen Straße entspreche, die grundsätzlich zu einer höheren Geschwindigkeit führe. Deshalb empfehle er, zur Verringerung der Geschwindigkeit die Straße als Spielstraße auszuweisen.

Herr Schlepphorst erklärt, dass für den Markt eine leistungsfähige Erschließung gebraucht werde, die einen Begegnungsverkehr zulasse. Vor dem Hintergrund der angesprochenen Sicherheit für die Fußgänger sei die Anlage eines Fußweges im Verlauf der weiteren Überlegungen zu prüfen.

Auf Hinweis einer Bürgerin, dass viele Kinder zu Fuß zum direkt angrenzenden Spielplatz gingen bzw. auch die Straße Wulfbrede als Spielplatz nutzen würden, erklärt Herr Schlepphorst, dass die Straße Wulfbrede wie sie damals ausgebaut worden sei, dem heutigen Bild eines verkehrsberuhigten Bereiches entspreche, bei dem er zurzeit kein Potential für einen sichereren Ausbau sehe.

Herr Göcke plädiert vor diesem Hintergrund dafür, die Wulfbrede für den Durchfahrtsverkehr zu schließen.

Planungsausschussvorsitzender Mersmann erklärt, dass man auch diesen Punkt im weiteren Verfahren betrachten werde und letztlich ein politischer Beschluss zu fassen sei.

Eine Bürgerin weist darauf hin, dass im Einmündungsbereich der Kirchstraße auf die Holzhofstraße aufgrund der Fahrbahnverengung bei einer zunehmenden Verkehrsbelastung eine erhebliche Staugefahr bestehe.

Ein weiterer Bürger weist darauf hin, dass es egal sei, ob die Verkehre nun über den Schlösserweg oder die von-Steinfurt-Straße auf die Kirchstraße führen würden, letztendlich würde die Kirchstraße in erheblichem Maße mehr belastet. Diese sei ein wichtiger Schulweg, sodass eine Mehrbelastung direkt eine zusätzliche Gefährdung für die Schulkinder bedeute, zudem sehe er aus seiner Sicht die Verkehrsspitzen nicht ausreichend berücksichtigt.

Eine Bürgerin macht deutlich, dass eine Mehrbelastung der Kirchstraße einen Rückbau der verkehrsberuhigten Maßnahmen zwingend erforderlich mache.

Ein Zuhörer macht deutlich, dass die Querung oder auch Nutzung der B 64 für einige Bürger ein Problem darstelle, daher sei eine Zu-/Abfahrbarkeit des Marktes über den Schlösserweg zwingend erforderlich.

Herr Böcker erklärt, dass aus seiner Sicht der Einkaufsmarkt an dieser Stelle zu erheblichen verkehrlichen Behinderungen führen würde und, dass im Weiteren gar kein Bedarf für diesen Markt bestehe, da die Bevölkerung über die bestehenden Märkte bereits voll versorgt sei. Vor diesem Hintergrund sehe er die Politik in der Pflicht, zum Wohle der Bürger zu entscheiden. Das bedeute aus seiner Sicht aufgrund der hohen Belastung für die Umwelt, der zusätzlichen Verkehrsbelastung sowie auch der Kosten für den Straßenbau, sich gegen dieses Vorhaben zu entscheiden.

Planungsausschussvorsitzender Mersmann weist darauf hin, dass das gewählte Planverfahren dazu diene, alle Meinungen zu hören, damit auf Grundlage dieser eine qualifizierte politische Entscheidung gefällt werden könne.

Herr Göcke macht deutlich, dass für eine Entscheidung zurzeit noch die Verkehrszahlen fehlen würden.

Planungsausschussvorsitzender Mersmann erklärt, dass man bis zur nächsten Beratung dieses Themas die aktuellen Daten beim Verkehrsplaner abfragen werde und diese dann Grundlage für die weitere Beratung würden.

Einzelhandel

Eine Bürgerin macht deutlich, dass aus ihrer Sicht dieser weitere Markt nicht gebraucht werde. Wie bereits eindeutig durch das Einzelhandelsgutachten belegt sei, würden die Bürger des Ortes durch den bestehenden Jibi, den Aldi sowie den Netto mit den ergänzenden kleineren Anbietern vollständig versorgt. Es bestehe kein Potential für einen weiteren Markt, somit bedeute dieser neue zusätzliche Markt, dass einer der bestehenden kaputt gehe. Umso unverständlicher sei es für sie, dass vor dem Hintergrund, dieses aus ihrer Sicht überflüssigen Marktes, erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastungen für bisher ruhige Nebenstraßen entstehen sollten. Im Übrigen sollte eigentlich bekannt sein, dass viele der auswärts Berufstätigen ihre Einkäufe im Umfeld ihres Arbeitsortes bzw. auf dem Nachhauseweg tätigen würden und somit deren Kaufkraft im Ort überhaupt nicht mehr zur Verfügung stünde.

Vor diesem Hintergrund stellt ein Bürger die Frage, wie die Kaufkraft vom Gutachter berechnet würde. Hierzu erklärt Herr Brandes, dass es hinsichtlich der Kaufkraft bundesweit statisch-tische Daten gebe, die für die Ermittlung der örtlichen Kaufkraft mit regionalen Faktoren verschnitten würden, wobei auch die regionalen Unterschiede bei dem Einkommen und somit der Kaufkraft berücksichtigt würden. Die Kaufkraft liege pro Kopf bei etwa 2.080 € je Einwohner.
(Anmerkung zur Niederschrift: Der Wert von 2.080 € ist der bundesweite Durchschnittswert. Für Clarholz ist der Wert 2.195 € pro Kopf, woraus sich bei rd. 6.200 Einwohnern incl. Streulagen im ländlich geprägten Außenbereich ein Gesamtkaufkraftvolumen von 13,6 Mio. € ergibt.)

Herr Freitag bittet um eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatzwerten.

Herr Schlepphorst erklärt, man habe hierzu bereits in einer früheren Beratung eine Szenarien-tabelle vorgelegt, in der sowohl die Kaufkraft wie auch die Verkaufsflächen und die daraus resultierenden Umsatzwerte dargestellt sind. Man habe diese Übersicht auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens aktualisiert. Aus der Liste könnten sowohl die Relation von Bestand wie auch von den möglichen Szenarien zur vorhandenen Kaufkraft abgelesen werden. Gleichzeitig habe man zum Vergleich die Werte für den Ortsteil Herzebrock mit angegeben.

Die gezeigte Tabelle ist ebenfalls diesem Vermerk beigefügt.

Planungsausschussvorsitzender Mersmann weist darauf hin, dass in dieser Tabelle die Aussage des Einzelhandelsgutachters wiedergegeben sei, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen weiteren Markt vor dem Hintergrund der vorhandenen Kaufkraft nicht gegeben sei.

Herr Grundmann weist auf die aus seiner Sicht notwendige zusätzliche Einkaufsmöglichkeit nördlich der B 64 hin.

Ein Bürger äußert den Verdacht, dass diese Fläche mit Gewalt einer Bebauung zugeführt werden solle. Daraufhin erklärt Herr Schlepphorst, dass man 2 Anträge, jeweils auf Erichtung eines Einzelhandelsmarktes, vorliegen habe. Die Verwaltung habe den politischen Auftrag erhalten, im Rahmen der Planverfahren eine sachliche Prüfung dieser Vorhaben durchzuführen. Diese Bürgerversammlung sei ein Bestandteil des Planverfahrens, um entscheidungsrelevante Erkenntnisse zu erlangen.

Frau Schäfer stellt fest, dass aus rein rechtlicher Sicht die Entstehung des Marktes nicht unzulässig sei und stellt in diesem Zusammenhang die Frage, welche Gründe über diesen Rahmen hinaus gegen eine Entwicklung eines Einzelhandelsmarktes an dieser Stelle sprechen könnten.

Frau Schrooten erklärt hierzu, dass im Rahmen des Planverfahrens alle Belange zu berücksichtigen und entsprechend zu gewichten seien. Zu diesen Belangen gehöre u. a. auch der Verkehr. Sollte die Politik in ihren Beratungen zu dem Ergebnis kommen, dass entsprechende Bedenken nicht im Rahmen einer sachgerechten Abwägung bewältigt werden könnten, so würde dieses gegen die Realisierung des Vorhabens bzw. die Fortführung der Planung sprechen.

Planungsausschussvorsitzender Mersmann erklärt, dass man alle Anregungen sowohl aus der Bürgerbeteilung wie auch aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den weiteren Entscheidungsprozess einfließen lassen werde. Man werde hierüber im Einzelnen beraten und beschließen.

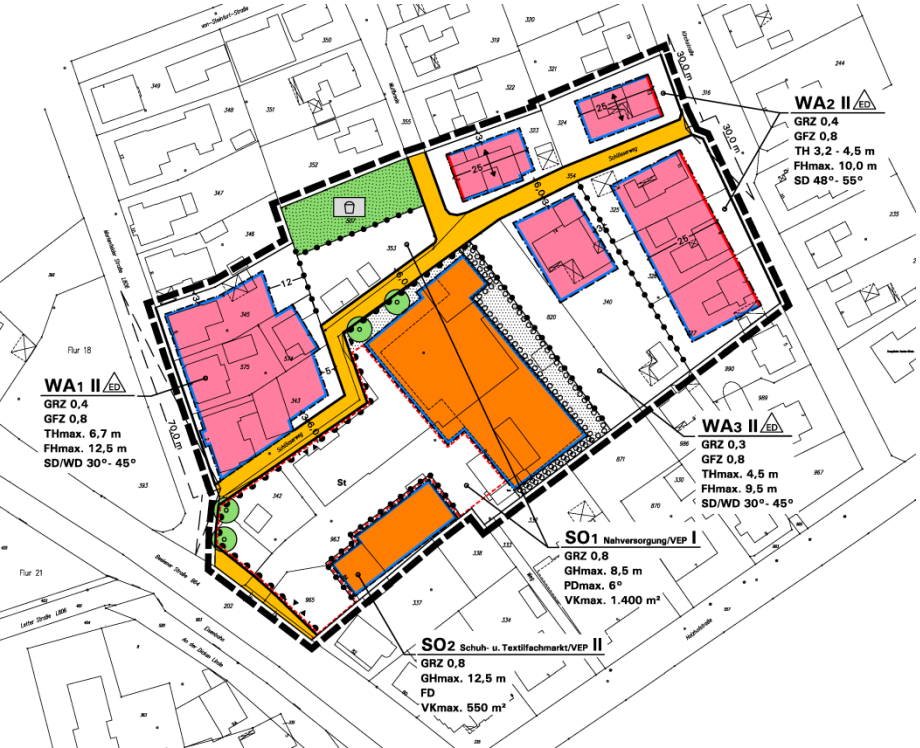
Auf Anfrage von Herrn Grundmann zum Einzelhandelsmarkt Pötter an der Marienfelder Straße erklärt Planungsausschussvorsitzender Mersmann, dass dieser bereits Thema im Ausschuss gewesen sei und dort weiterhin eine Einzelhandelsnutzung möglich sei.

Um 20:20 Uhr schließt Planungsausschussvorsitzender Mersmann die Bürgerversammlung und bedankt sich bei allen Anwesenden für die Mitarbeit.

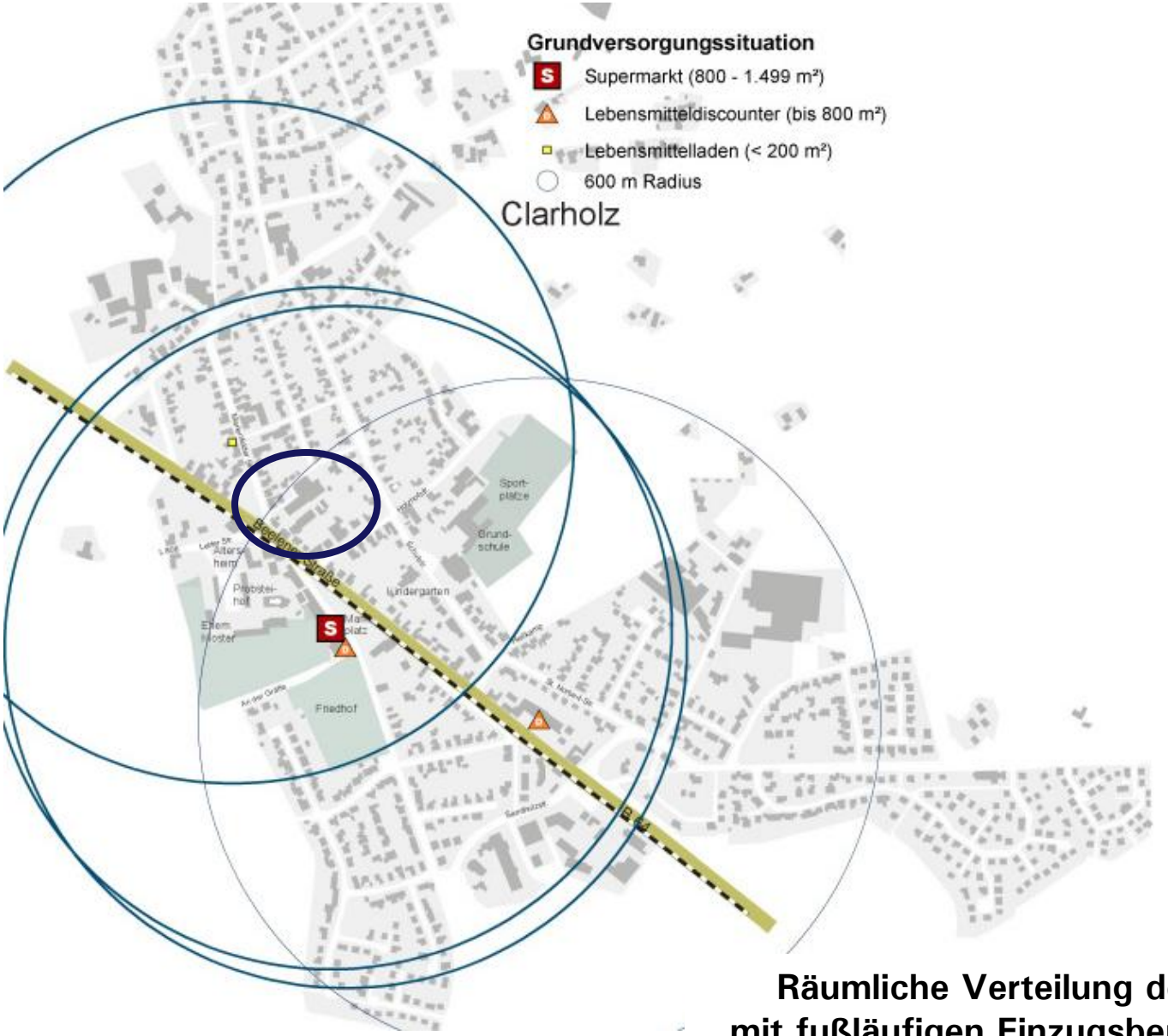
Herzebrock-Clarholz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 260 „Schlösserweg“

- Bürgerversammlung am 15.09.2011



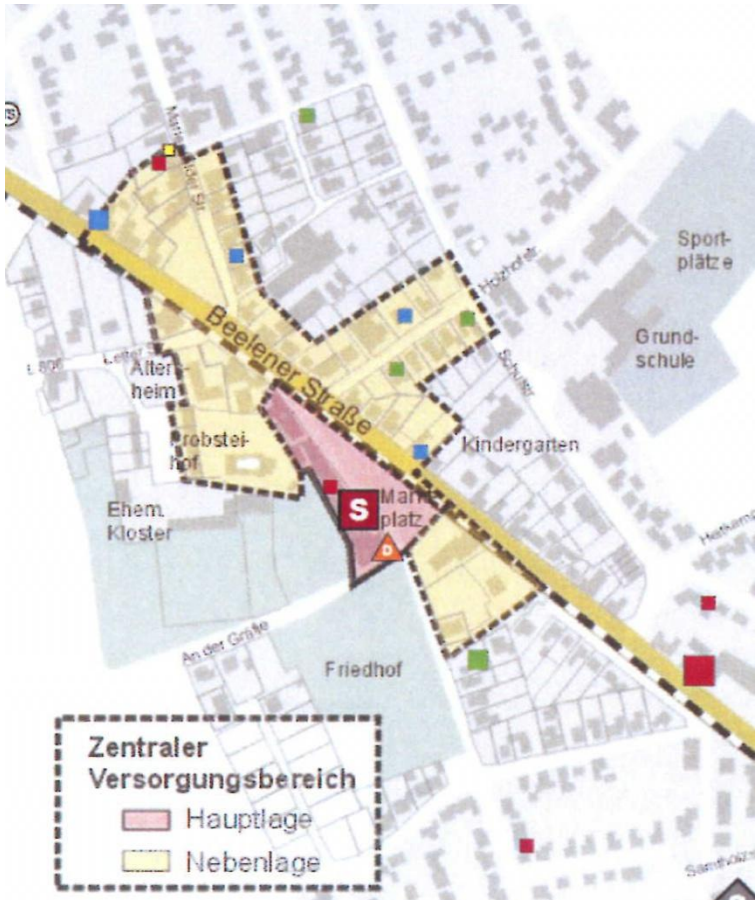
Planungsbüro Tischmann Schrooten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Rheda-Wiedenbrück



Räumliche Verteilung der Lebensmittelanbieter mit fußläufigen Einzugsbereichen (600 m-Radius) (Junker und Kruse, Dortmund, August 2011)

Aktuelle Einzelhandelssituation in Clarholz

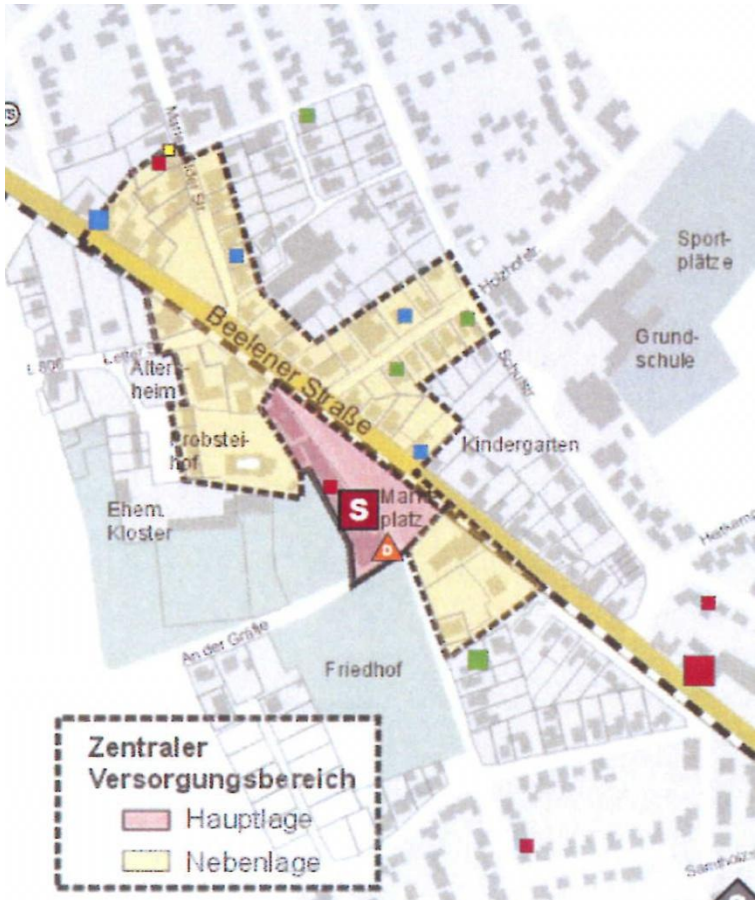
- Kaufkraftvolumen Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel: ca. 13,6 Mio. €
- Verkaufsflächenausstattung von ca. 0,5 qm pro Einwohner über bundesdurchschnittlichem Orientierungswert (0,35 qm – 0,40 qm pro Einwohner)
- Positive Bewertung der Konzentration der Magnetbetriebe auf das Ortsteilzentrum
- Gute fußläufige Erreichbarkeit trotz Barrierewirkung der B 64 und Bahntrasse
- Gute Angebotsausstattung, Nachfragebedarf quantitativ gedeckt - kein zusätzlicher rechnerischer Spielraum für Angebotsausweitungen
- Weitere Entwicklungen nur im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereichs



Einordnung und Bewertung weiterer Lebensmitteleinzelansiedlungen im Ortsteil Clarholz (Junker und Kruse, Dortmund, August 2011)

Einschätzung des konkreten Planvorhabens

- Kompatibel mit Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Standort im zentralen Versorgungsbereich
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit fraglich
- Hohe Umsatzumverteilungsquoten (bis zu 31%) können durch hohen Wettbewerbsdruck zu Betriebsaufgaben innerhalb des Zentrums führen
- Kein Funktionsverlust mit schädlichen Auswirkungen auf das Zentrum („Zentrum kann sich nicht selbst schädigen“)
- Städtebauliche Herausforderung bei möglichem Verlust des Ankerbetriebs im sanierten Ortskern
- Optimierung der Versorgungsfunktion nördlich der B 64 – z.T. bereits durch Netto-Markt erfolgt



Einordnung und Bewertung weiterer Lebensmitteleinzelansiedlungen im Ortsteil Clarholz (Junker und Kruse, Dortmund, August 2011)

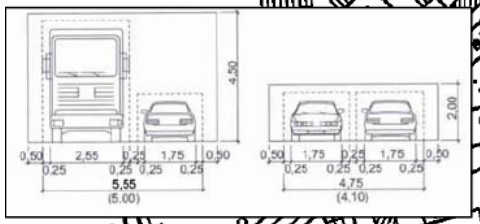
Geplanter Verbrauchermarkt:
Verkaufsflächen (Mix) rd. 1800 m², rd. 100 Stellplätze

⇒ erzeugt neue Verkehre: 1346 Wege / Tag
202 Wege / Stunde
(Summe der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge)

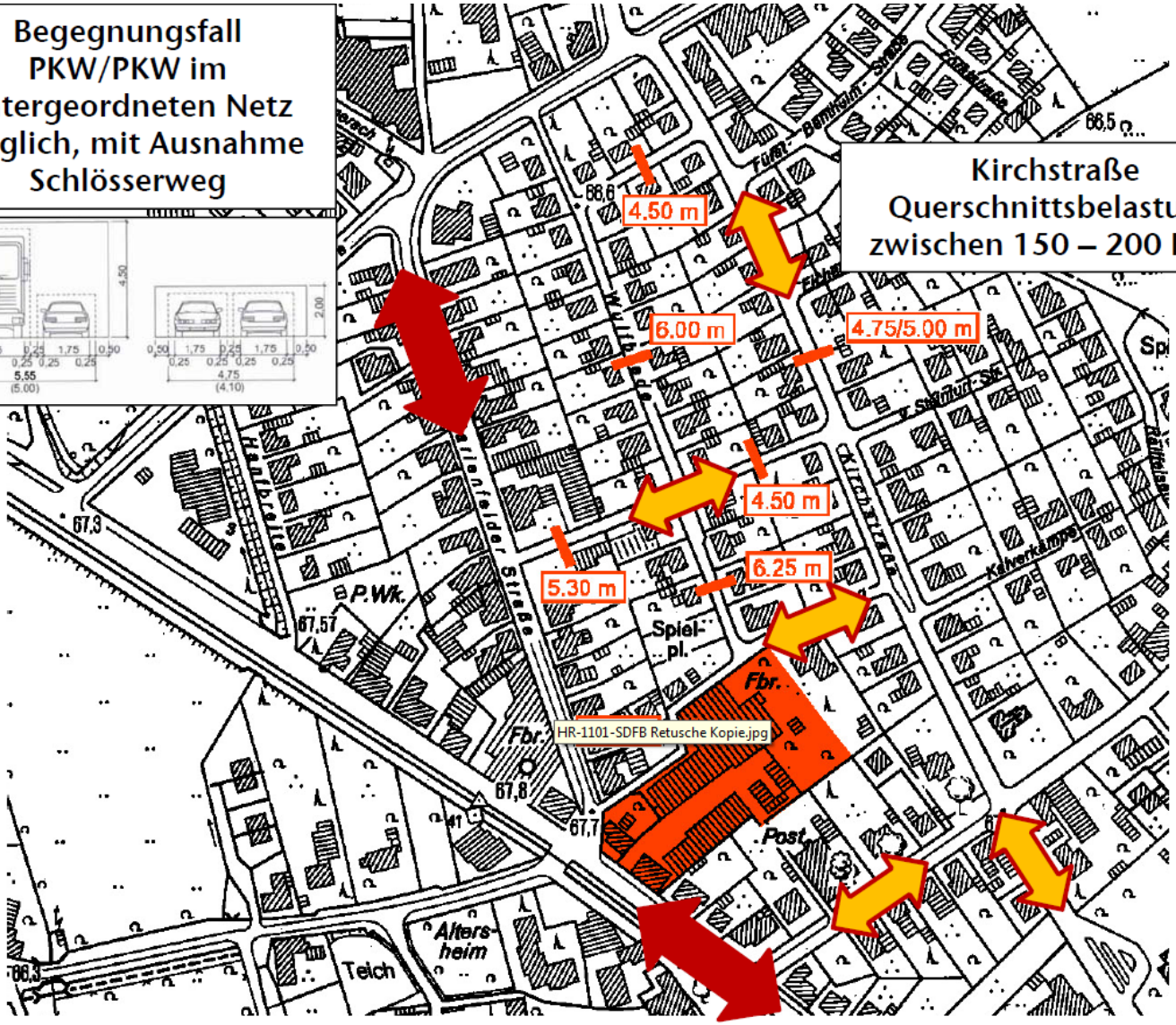
15% des täglichen Verkehrs, verteilt auf Öffnungszeiten

Verkehrliche Einschätzung
(Ing.-Büro Röver, Gütersloh, Februar 2011)

Begegnungsfall PKW/PKW im untergeordneten Netz möglich, mit Ausnahme Schlösserweg



Kirchstraße
Querschnittsbelastung
zwischen 150 – 200 Kfz/h



Verkehrliche Einschätzung
(Ing.-Büro Röver, Gütersloh, Februar 2011)

A **Kreuzung B 64 / Marienfelder Straße / Letter Straße**

- umfangreicher Umbau des vorh. Knotens
- erforderliche Länge für Linksabbieger Letter Straße >30 m

=> Flächen vom heute überplanten Parkplatzbereich werden benötigt

B **Zufahrt Markt B 64**

- erforderliche Länge für Linksabbieger B 64 >12 m (2 Fahrzeuglängen)
  => vorh. Längen nicht ausreichend
- Linkseinbieger aus Zufahrt kritisch wg. der Verkehrsstärken B 64 und den daraus resultierenden (zu) langen Wartezeiten und der Fahrt über mehrere Fahrspuren

=> an dieser Zufahrt nur die Fahrbeziehungen „rechts rein“ und „rechts raus“

=> Zufahrt ist an den südöstlichen Rand des Grundstücks zu verschieben

C **Zufahrt Markt Marienfelder Straße (Schlösserweg Süd)**

- die Umgestaltung des Knotens verhindert verschiedene Fahrbeziehungen

=> an dieser Zufahrt nur die Fahrbeziehungen „rechts rein“ und „rechts raus“

=> Schlösserweg ist bis zur geplanten Parkplatzzufahrt für den Begegnungsverkehr auf eine Breite von 6,00 m auszubauen

D **Schlösserweg (Mitte)**

- vorh. Fahrbahnbreiten <4,0 m , d.h. kein Begegnungsverkehr möglich

=> zur Vermeidung von Schleichverkehren ist der Schlösserweg mittig abzupollern (zukünftige Nutzung als Geh- und Radwegverbindung)

E **Schlösserweg (Nord)**

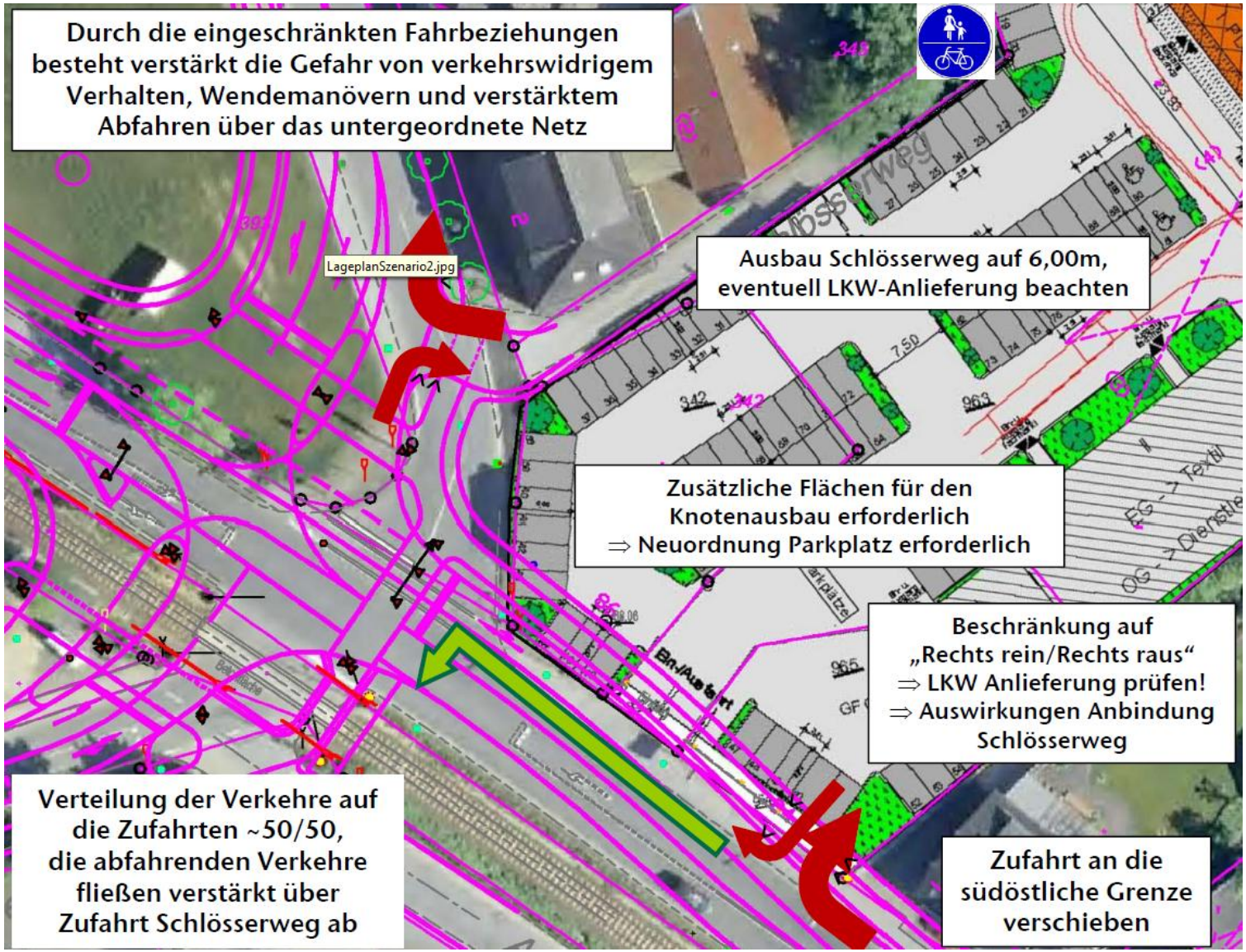
- zusätzliche Anbindung über Siedlungsbereich zur verbesserten Erreichbarkeit / der Vermeidung von Umwegfahrten ?

=> Schlösserweg ist bis zur geplanten Parkplatzzufahrt für den Begegnungsverkehr auf eine Breite von 6,00 m auszubauen

F **Verbindung zur Holzhofstraße**

- einer Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Holzhofstraße hat der betroffene Grundstückseigentümer grundsätzlich zugestimmt

Verkehrliche Einschätzung
(Ing.-Büro Röver, Gütersloh, Februar 2011)



Verkehrliche Einschätzung
(Ing.-Büro Röver, Gütersloh, Februar 2011)

Durch die eingeschränkten Fahrbeziehungen besteht verstärkt die Gefahr von verkehrswidrigem Verhalten, Wendemanövern und verstärktem Abfahren über das untergeordnete Netz
⇒Zunahme der Verkehr im untergeordneten Netz (v. Steinfurth-Str. ,etc.),
Wendemanöver im Zuge der Marienfelder Straße
⇒ zusätzliche Erschließung über den nördlichen Schlösserweg zur besseren Erschließung des Marktes?

Zusätzliche Anbindung über den nördl. Schlösserweg
⇒ Ausbau auf 6,00m erforderlich
⇒ Weitere Verkehrsverlagerung von mindestens 50% (= 100 Wege/h) auf das untergeordnete Netz,
⇒entspricht einer Verdoppelung der Verkehre z.B. auf der Kirchstraße, gemäß Richtline RASt aber noch auf Wohnstraßenniveau (<400 Kfz/h)

Verkehrliche Einschätzung
(Ing.-Büro Röver, Gütersloh, Februar 2011)

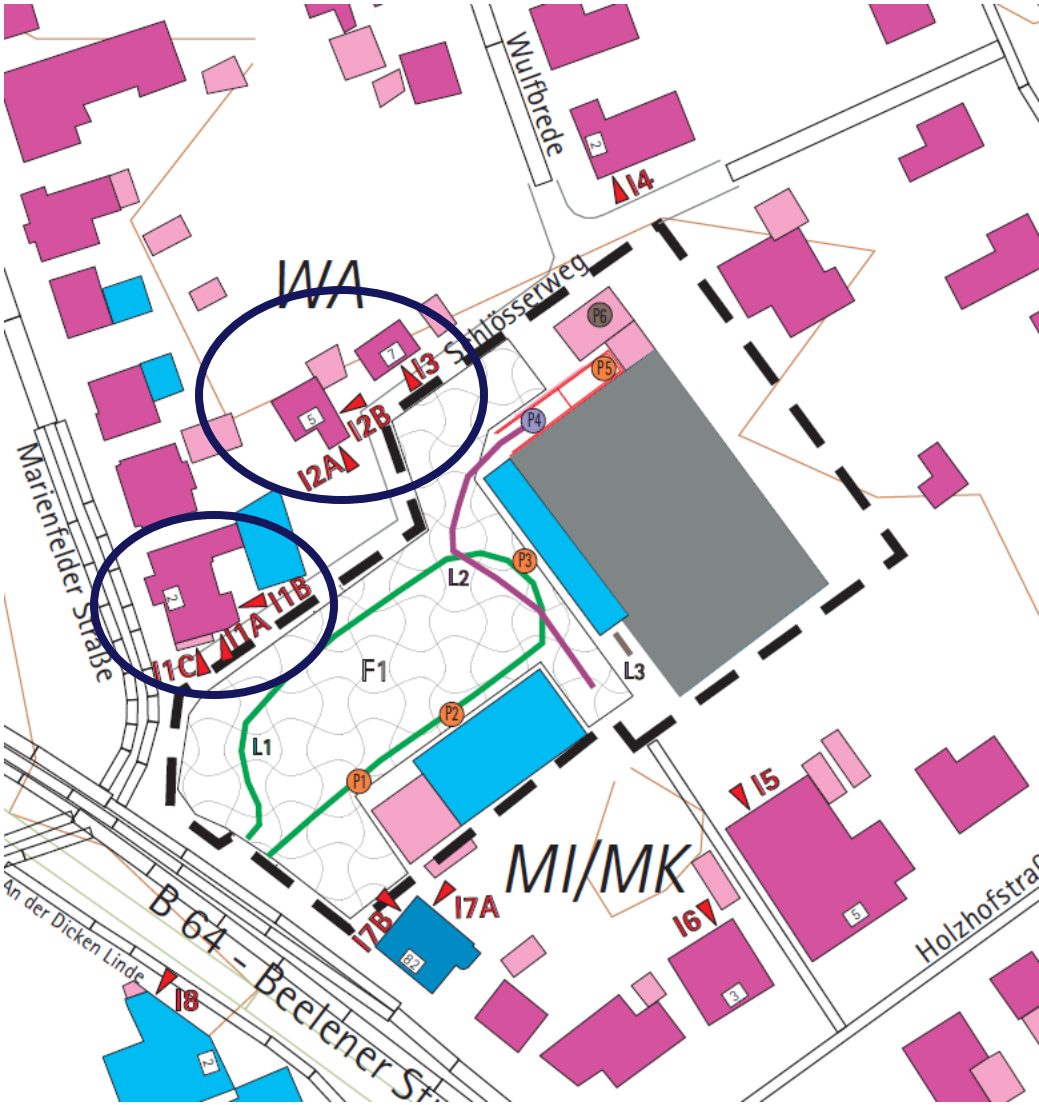
Schalltechnische Rahmenbedingungen

- Beschränkte Öffnungszeiten:
  7 Uhr bis 20 Uhr
- Ca. 2.400 Kunden-PKW-Bewegungen pro Tag zwischen 7 Uhr und 20 Uhr – keine Parkplatznutzung in der Nachtzeit
- Asphaltierte Fahrgassen oder speziell gepflasterte Stellplatzflächen
- Pro Tag: 6 Anlieferungen (2 Kühl-LKW), 2 Anlieferungen für den Backshop, je 1 Anlieferung für den Schuh- und Textilfachmarkt
- Sammelstelle für Einkaufswagen im Eingangsbereich
- Kühl- und Lüftungstechnik mit einem Schall-Leistungspegel von 70 dB(A)

Schalltechnisches Gutachten (AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2011)

Schalltechnische Ergebnisse

- **Nachtzeit:** Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (WA 40 dB(A), MI/MK 45 dB(A)) an allen Immissionsorten
- **Tagzeit:** Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (WA 55 dB(A), MI/MK 60 dB(A)) an den Immissionsorten I1–I3
- **Ursachen:** Ladegeräusche des Lebensmittelmarkts, Parkplatzgeräusche



Wichtig: Verkehrsverteilung über den Schlösserweg konnte aufgrund laufender Projektplanung noch nicht berücksichtigt werden!

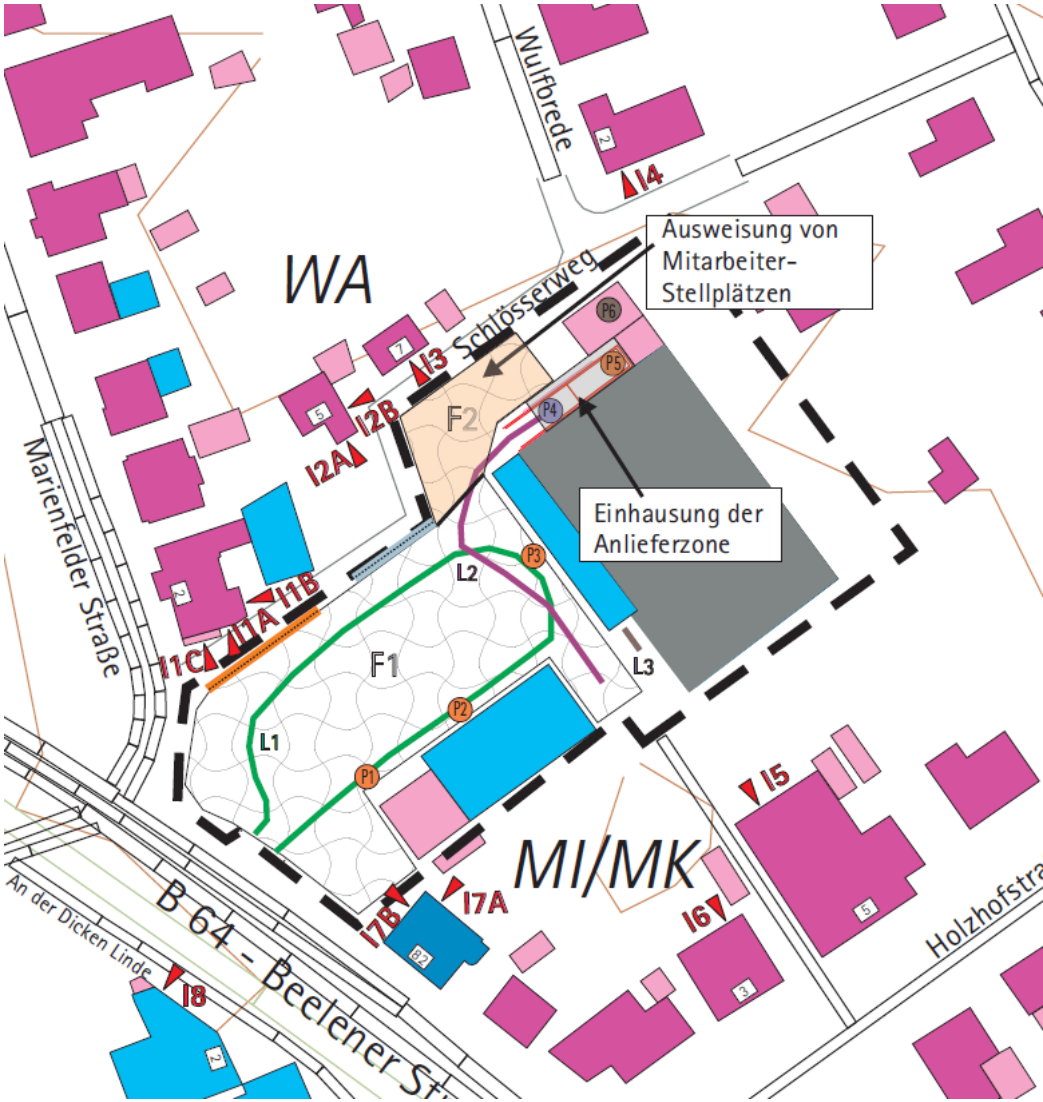
Bearbeitung im weiteren Verfahren

Schalltechnisches Gutachten (AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2011)

Organisatorische und technische Schallschutzmaßnahmen

- Beschränkte Öffnungszeiten: 7 Uhr bis 20 Uhr
- Einhausung der Anlieferzone
- LKW-Kühlaggregate auf dem Grundstück nicht in Betrieb, sonst Anlieferzone mit Tor
- Keine Kundenstellplätze bei I2 (und I3), ggf. Mitarbeiterstellplätze

Trotzdem: Überschreitung der Immissionsrichtwerte für WA (55 dB(A)) an den Immissions-orten I1A/B/C (4-5 dB(A)) und I2A (2 dB(A))



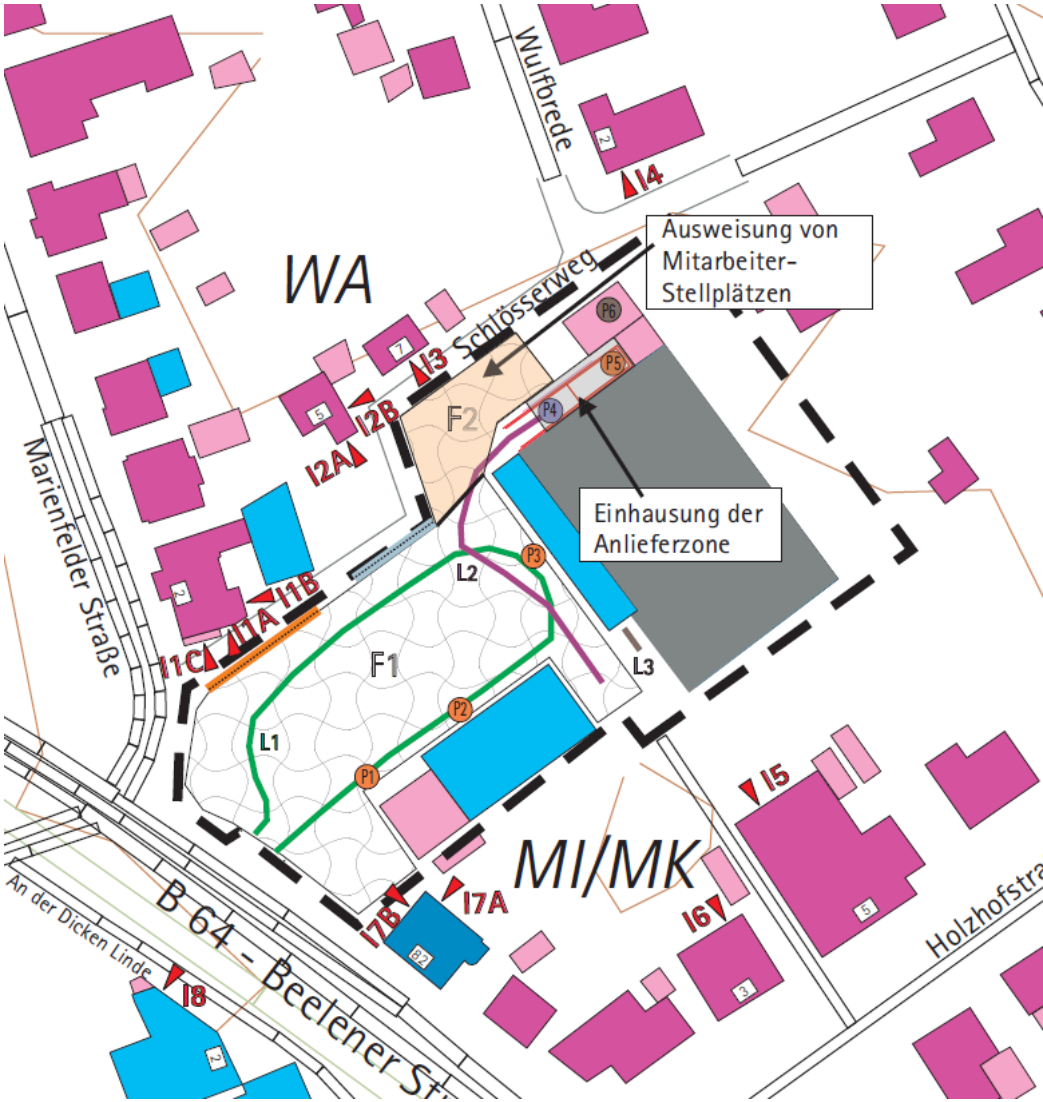
Schalltechnisches Gutachten (AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2011)

Aktive Schallschutzmaßnahmen

- Schallschutzwände entlang des Schlösserwegs – Höhe: 2,5 m bis 8,0 m

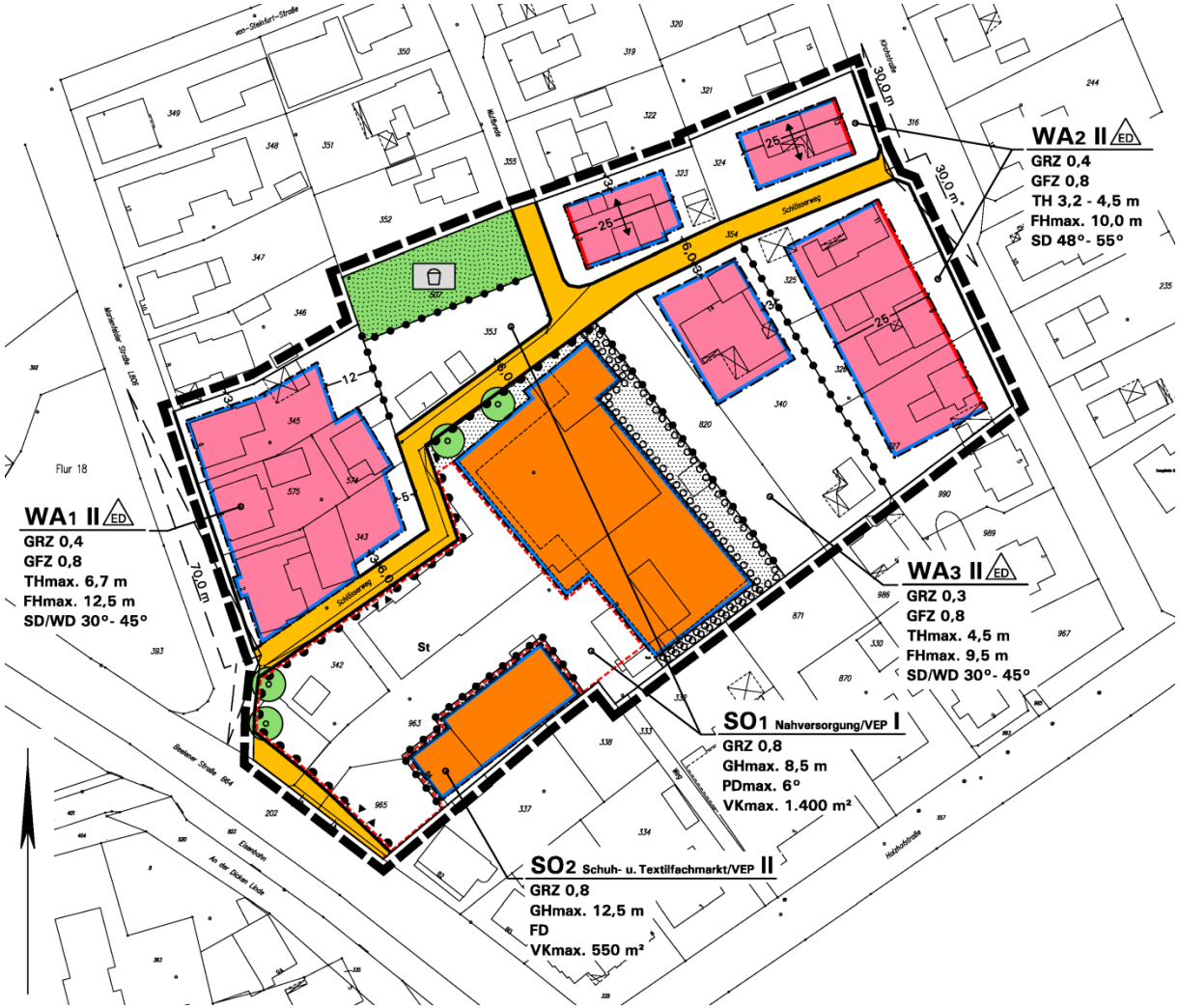
Bisherige Abwägungsüberlegung:

- Tagzeit/Nachtzeit: Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete MI (60/45 dB(A))
- Im MI ist Wohnen allgemein zulässig – „gesundes Wohnen“ im Sinne BauGB gegeben



Wichtig: Berücksichtigung der Verkehrsverteilung über den Schlösserweg im weiteren Verfahren

Schalltechnisches Gutachten (AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2011)



Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung

- Ein Lebensmittelmarkt mit max. Verkaufsfläche von 1.400 qm
- Ein Backshop mit max. Verkaufsfläche von 90 qm
- Ein Schuh- und Textilfachmarkt mit max. Verkaufsfläche von 550 qm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 260 „Schlösserweg“ (Vorentwurf, September 2011)

Sondergebiet SO1 Nahversorgung

- **Hauptsortiment**: nahversorgungs-relevante Sortimente nach Herzbrock-Clarholzer Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten als **Rand- und Nebensortimente**, max. 20% der Verkaufsfläche
- **Öffnungszeiten:** 7 Uhr bis 20 Uhr
- **Liefertätigkeiten:** ausschließlich während der Tagzeit (6 Uhr bis 22 Uhr)

Zentrenrelevante Sortimente (davon nahversorgungsrelevant, i.d.R. zentrenrelevant)
Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.) Getränke (inkl. Wein/Spirituosen)
Schnittblumen Tierfutter
Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)
Körperpflegeartikel
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Reformwaren
Freiverkäufliche Pharmazeutika (Apothekenwaren)
Schreib- und Papierwaren
Zeitungen und Zeitschriften

Sondergebiet SO2 Schuh- und Textilfachmarkt

- **Hauptsortiment**: zentrenrelevante Sortimente nach Herzbrock-Clarholzer Einzelhandels- und Zentrenkonzept,
  hier:
  Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
  Bekleidung und Textilien allgemein,
  Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle,
  Schuhe (ohne Sportschuhe),
  Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- **Öffnungszeiten:** 7 Uhr bis 20 Uhr
- **Liefertätigkeiten:** ausschließlich während der Tagzeit (6 Uhr bis 22 Uhr)

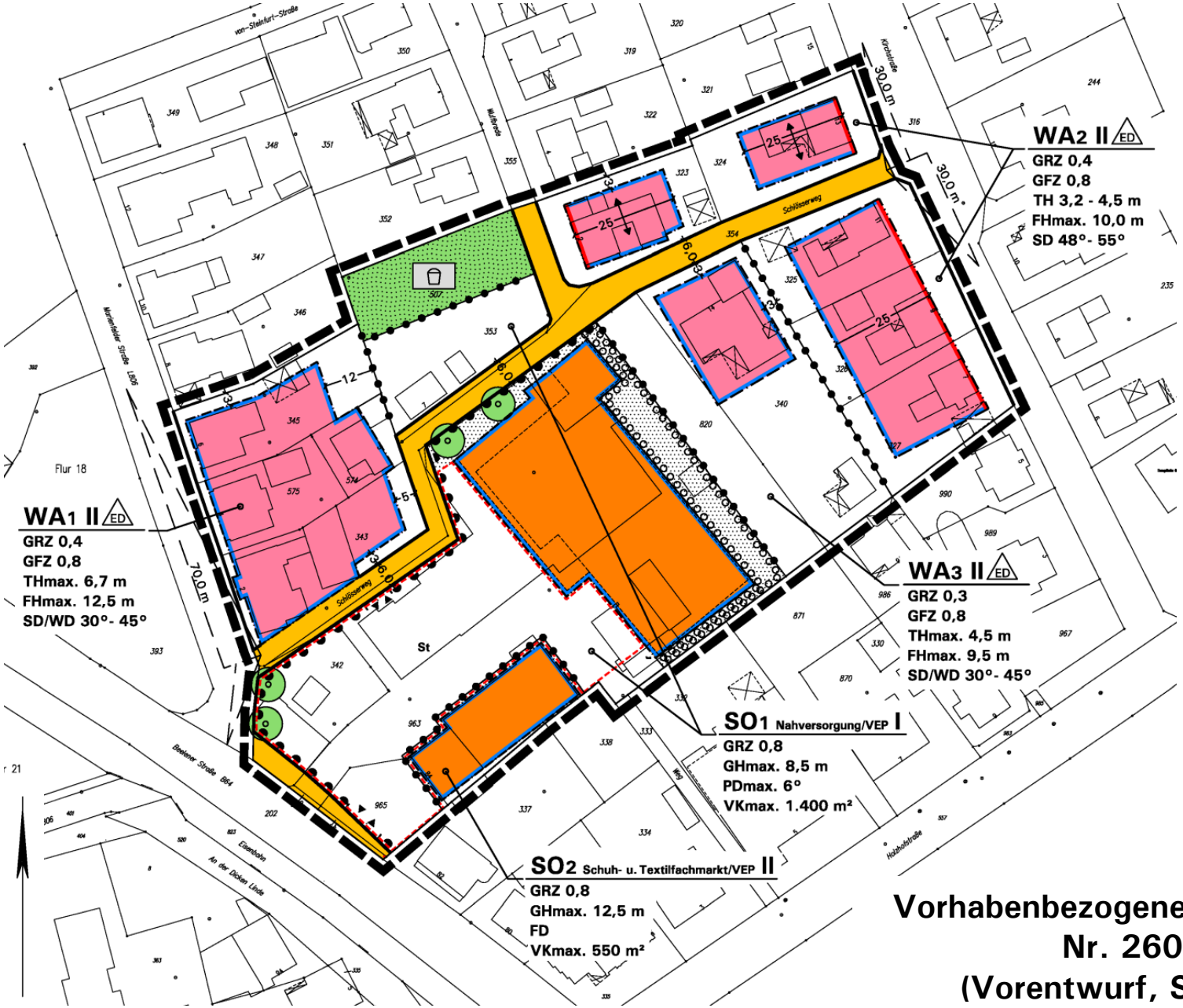
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr.24 BauGB)

5.1. Die Warenanlieferung ist einzuhausen. Die Einfügungsdämpfungsmaße der Wände und des Daches müssen bei De $\geq$ 25 dB liegen. Die Innenflächen dieser Außenbauteile sind zu mindestens 50 % hochabsorbierend auszuführen.

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 260 „Schlösserweg" der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 27.06.2011.

6. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)

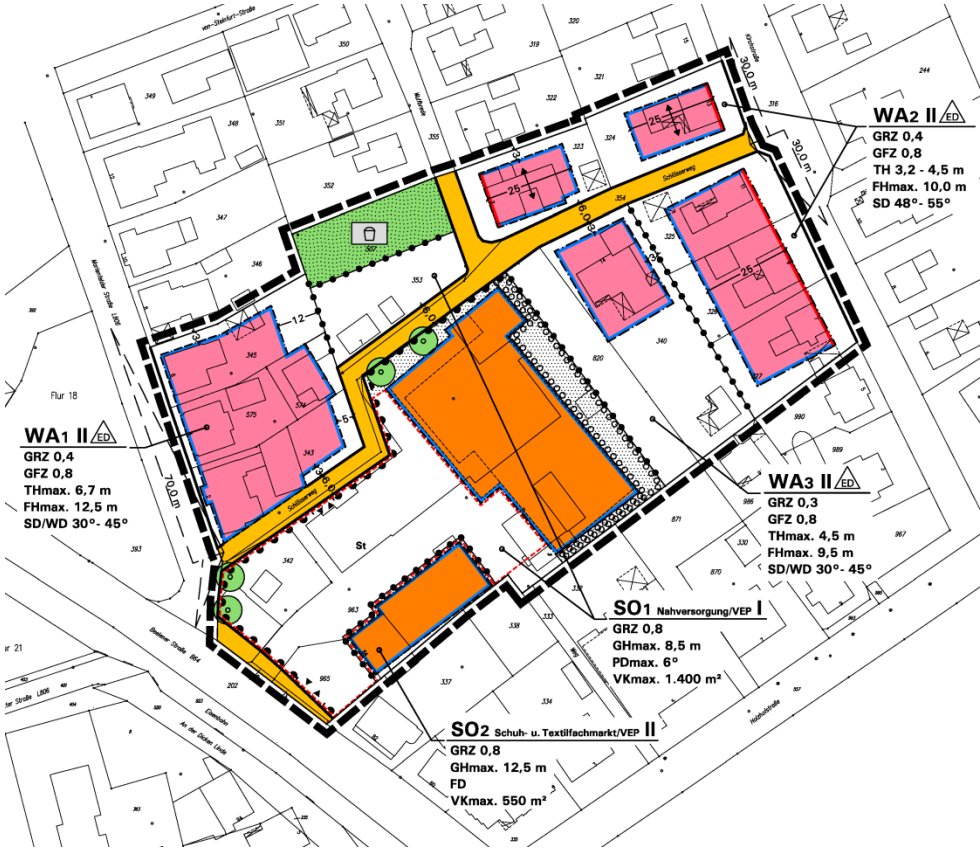
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 342 tlw., 353, 963 tlw., 965 tlw., Flur 18, Gemarkung Clarholz mit insgesamt rd. 8.020 m^2. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 260 „Schlösserweg“ (Vorentwurf, September 2011)

Weiterer Ausblick

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3(1) BauGB: **12.09.2011 – 04.10.2011**
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4(1) BauGB: 12.09.2011 – 04.10.2011
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Planungsausschuss und Rat



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!