



GEMEINDE RÖDINGHAUSEN
KREIS HERFORD

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH (BauGB)
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 22
„GEWERBEGEBIET SCHWENNINGDORF-WEST“, 2. ÄNDERUNG
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

URSCHRIFT

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Schwenningdorf-West“ (Ursprungsplan) ist aufgestellt worden, um Erweiterungsflächen für eine an dem Standort produzierende Küchenmöbelfirma auszuweisen. Für dieses Plangebiet war gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Der Bebauungsplan ist seit 30.12.2004 rechtskräftig.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, die den südlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 umfasst, ist seit 29.12.2005 rechtskräftig. Sie beinhaltet Änderungen der überbaubaren Fläche, die keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen haben, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 schließt nördlich an das Plangebiet der 1. vereinfachten Bebauungsplanänderung an. Die 2. Bebauungsplanänderung ist erforderlich, da sich in der Projektierungsphase Änderungen und Konkretisierungen des Bauvorhabens ergeben haben. Der Investor beabsichtigt kurzfristig die Vorlage des Bauantrages. Aufgrund der Eilbedürftigkeit hat die Gemeinde Rödinghausen am 20.07.2005 eine Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 1, Satz 2 GO NW zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Schwenningdorf-West“ getroffen. Am 30.08.2005 hat der Rat der Gemeinde Rödinghausen den entsprechenden Beschluss zur Aufstellung dieser 2. Bebauungsplanänderung gefasst.

Planungsgrundlage für die beabsichtigte Erweiterung der Küchenmöbelfirma sind der Lageplan vom 26.04.2004 und die Ansichten (Gebäudehöhen) vom 15.08.2005, die das Architekturbüros Ottensmeyer & Bökamp, Löhne, erstellt hat.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurde, ist das Verfahren nach den Vorschriften des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau – BauGB 2004) durchzuführen.

2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Schwenningdorf, Flur 4. Es wird im Norden von der Bündler Straße (L 876), im Westen von der Bahnhofstraße (K 23) und im Osten vom Gelände der bestehenden Küchenmöbelfirma begrenzt. Von der Bündler Straße erstreckt sich das Plangebiet ca. 170 m nach Süden.

3. ANLASS DER PLANÄNDERUNG/ STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist erforderlich, da sich in der Projektierungsphase Anpassungen im Bereich der überbaubaren Flächen, der Gebäudehöhen und der nordwestlichen Betriebszufahrt von der Bahnhofstraße ergeben haben.

Insbesondere die nordwestliche Halle ist flächenmäßig größer ausgewiesen. Deshalb ist die überbaubare Fläche im Nordwesten des Plangebietes um ca. 22 m nach Norden erweitert worden. Die nordwestliche Betriebszufahrt wird ca. 40 m nach Norden versetzt, um das Gefälle zu reduzieren und damit die Befahrbarkeit zur westlichen Anlieferung zu verbessern. Die Betriebsabläufe sehen hier ferner nur eine Einfahrt vor, so dass durch Nutzung der Gefällelinie die Emissionen der LKW stark verringert werden können. Die gewerbliche Baufläche wird durch die Änderung in nordwestliche Richtung um ca. 0,18 ha erweitert. Die nördlich gelegene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verringert sich in der gleichen Flächengröße. Für diesen durchgehenden Pflanzstreifen verbleibt zum bestehenden Haus Bündler Straße Nr. 142 eine Breite von ca. 15 m und zum Haus Nr. 144 eine Breite von ca. 25 m. Die Ausdehnung der Pflanzfläche in west-östlicher Richtung bleibt unverändert.

Gebäudehöhen für die Bereiche GE1 bzw. GE2 sind gemäß der vorgegebenen Maße aus der Gebäudeplanung über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Ausnahmen von den festgesetzten Gebäudehöhen (für Be- und Entlüftungsanlagen, Filteranlagen u.ä.) sind bei betrieblichen Anforderungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig. Da das vorhandene Gelände einen erheblichen Höhenunterschied aufweist, aber für die betrieblichen Abläufe größtenteils dasselbe Höhenniveau erforderlich ist und dar-

über hinaus auch die Verbindung mit den vorhandenen Produktions-, Betriebs- und Lagerflächen stattfinden muss, sind erhebliche Geländemodulationen erforderlich. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen wird den betrieblichen Erfordernissen entsprochen. Die Neubauten erheben sich durch die Geländemodulation nicht über die vorhandenen Gebäude hinaus.

Weitere städtebauliche Veränderungen ergeben sich nicht.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Schwenningdorf-West“ werden nicht berührt und bleiben wie im Ursprungsplan erhalten. Die für den Ursprungsplan aufgestellte gutachterliche Stellungnahme zu den Schallimmissionen sowie der wasserrechtliche Fachbeitrag behalten vollständig ihre Gültigkeit.

4. IMMISSIONSSCHUTZ/ GEWERBELÄRM

Aufgrund der o. g. Erweiterung des Gewerbegebietes nach Nordwesten rückt die Gewerbegebietsfläche gegenüber dem Ursprungsplan näher an die Mischgebietsfläche heran. Anhand der gutachterlichen Stellungnahme, die zum Bebauungsplan Nr. 22 (Ursprungsplan) für die Beurteilung der Schallimmissionen erarbeitet wurde, ist überprüft worden, welche Auswirkungen die Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen hat.

Diese Überprüfung hat ergeben, dass der Beurteilungspegel als rechnerische Größe unverändert bleibt (Berechnung mit Software SoundPlan 5.0). Die im Bereich GE2 neu hinzukommende gewerbliche Baufläche mit ca. 1.800 qm ist aufgrund der Größenordnung in Relation zur bisherigen Gesamtfläche des GE2 mit ca. 16.600 qm (nach Ursprungsplan) rechnerisch nicht wirksam. Demzufolge werden trotz der geplanten Gewerbegebietserweiterung bei Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) von 55 dB(A) tags/ 40 dB(A) nachts an den benachbarten Wohn- und Mischgebiete auch weiterhin die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ eingehalten. Auch die nach Norden verlegte Zufahrt im Nordwesten des Werksgeländes führt zu keiner Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung.

Über das Plangebiet verläuft in ca. 335 m Höhe üNN ein Abschnitt des militärischen Tiefflugsystems. Es ist mit Lärm bzw. Abgasemissionen zu rechnen. Da die Tiefflüge nur sporadisch an wenigen Tagen eines Jahres (im Sinne eines seltenen Ereignisses) stattfinden, sind für das Plangebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Tiefflüge sind für die Landesverteidigung unabdingbar und deshalb als militärisch erforderlich zu tolerieren.

5. UMWELTAUSWIRKUNGEN/ UMWELTBERICHT

Nach den Vorschriften des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) ist für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln.

Im Umweltbericht, der im September 2005 vom Büro Kortemeier & Brokmann, Herford, erstellt wurde, sind die Ergebnisse dieser Umweltprüfung beschrieben und bewertet. Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und wird bei der Abwägung berücksichtigt.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 (Ursprungsplan) liegt ein landschaftspflegerischer Begleitplan vom Büro Kortemeier & Brokmann, Herford, vom Juli 2004 vor, der die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermittelt sowie die Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs darstellt. Dieser landschaftspflegerische Begleitplan bildet die Grundlage für den Umweltbericht. Dabei wurden seine Inhalte im Hinblick auf die 2. Bebauungsplanänderung Nr. 22 überprüft und ergänzt.

Durch diese Bebauungsplanänderung erhöhen sich geringfügig die Gebäudehöhen im Bereich GE1 und GE2. Der an der Bahnhofstraße liegende Ein- und Ausfahrtbereich wird ca. 40 m nach Norden versetzt. Die nordwestlich festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verringert sich aufgrund der Vergrößerung der Überbaubarkeit und der veränderten Zufahrt, so dass ein ca. 15 bis 25 m breiter Pflanzstreifen zu den vorhandenen Gebäuden verbleibt. Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben für das Plangebiet erhalten.

Die vorhabenbezogenen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen untersucht.

Durch die Bebauungsplanänderung treten keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf, da es durch die vorhandenen Betriebsgebäude bereits verändert ist.

Die Überprüfung der Schallimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass auch bei der geplanten Gewerbegebietserweiterung unter Einhaltung der festgesetzten FSP an den benachbarten Wohn- und Mischgebiete die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ eingehalten werden (s. auch Pkt. 4).

Die vorgesehene Erweiterung der gewerblichen Baufläche und die damit verbundene Reduzierung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Dementsprechend ist eine Neuberechnung des Kompensationsflächenbedarfs erfolgt. Gegenüber der Eingriffsermittlung aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Ursprungsplan aus dem Jahr 2004 ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 3.250 Wertpunkten. Dies entspricht bei der Aufforstung einer Ackerfläche in Laubwald (Wertsteigerung Faktor 4) einem zusätzlichen Flächenbedarf von etwa 800 m².

Sollten im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme trotz getroffener Vorsorgemaßnahmen vorhandene Straßenbäume abgängig sein, hat der Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn an gleicher Stelle für Ersatz zu sorgen. Sollte diese Ersatzpflanzung nicht möglich bzw. nicht sinnvoll sein, wird die Anpflanzung von Eichen entlang der südwestlichen Grenze des Gesamtplangebietes auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern empfohlen (s. Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung Maßnahme 5 „Eichenbaumreihe“).

Zur Umsetzung der erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen wurde zwischen der Gemeinde Rödinghausen und dem Kreis Herford als Unterer Landschaftsbehörde am 23.08.2004 auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Begleitplans vom Juli 2004 – erstellt zum Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Schweningdorf-West“ – ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Mit den im Rahmen der Umweltprüfung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Schweningdorf-West“ vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen beläuft sich der Gesamtumfang der Kompensation auf 3,18 ha Aufforstungsfläche. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde können auch andere, gleichwertige Maßnahmen durchgeführt werden. Hinsichtlich der zusätzlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist entsprechende Ergänzung des o.g. städtebaulichen Vertrages in Vorbereitung.

Durch die Minderungs- bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet und auf externen Flächen wird der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen, so dass langfristig keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben.

Aufgestellt:

Osnabrück, 04.01.2006 PG Jü

Plan Nr. 0519/3

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTEN · INGENIEURE · STADTPLANER
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 49078 OSNABRÜCK
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet Schweningdorf-West", 2. Änderung, hat gem. § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluss vom 06.04.2006 zugrundegelegen.

Rödinghausen, 10.05.06

Gemeinde Rödinghausen

Gemeindeverwaltung

.....
(Bürgermeister)

