Anlage zur Offenlegungs-
ausfertigung der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbe-
gebiet Bruchstraße" der
Gemeinde Rödinghausen

Beschluß des Rates der Gemeinde Rödinghausen vom o4.11.1993

-Abwägungsresultat-

Bauleitplanung der Gemeinde Rödinghausen

a) 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rödinghausen

b) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 ("Gewerbegebiet Bruchstraße")

Zusammenstellung der im Zuge der Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken.
-Beschlüsse-

*** *** *** *** ***

Erläuterungen:

a) Anregungen und Bedenken

b) Name, Adresse des Trägers bzw. privaten Einwendungsführers

c) Stellungnahme

d) Beschluß

A Offenlegung

1.1

a) Keine Einziehung des Ostweges zwischen Bruchstraße und Nordweg, da der Wohnbereich sonst nur noch über den Nordweg an das gemeindliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Die Straße Große Heide ist nur 1-spurig befahrbar und kann insoweit für derartige Funktionen nicht herangezogen werden. Folge ist eine Überlastung des Nordweges, Gefährdung insbesondere schwächerer Verkehrsteilnehmer (Kinder/Spielstraße). Zwecks Vermeidung erhöhten Durchfahrtsverkehrs ist ein zweiter vollwertiger Anschluß des Siedlungsbereiches an die Bruchstraße (K 39) erforderlich (Beibehaltung des Anschlusses Ostweg).

b) RA Wientke/Panneke für IG
Fritschendorfer Weg

c) Die Bewohner des Siedlungsansatzes Große Heide wurden in der Vergangenheit durch betriebsabhängigen Parksuchverkehr (Betriebsangehörige, Kunden) belästigt. Durch die Ausrichtung des Individualverkehrs auf die Bruchstraße als eines der Planungsziele sollen diese Beeinträchtigungen beseitigt bzw. minimiert werden. Unter diesem Aspekt beinhaltet die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Betroffenen eine positive Änderung der gegenwärtigen -unbefriedigenden- Situationen. Eine Anbindung des Wohnbereiches an das Verkehrsnetz ausschließlich über den Nordweg ist aufgrund der vorhandenen übrigen Straßen nicht zu befürchten. Im übrigen ist die Straße "Große Heide" Verkehrsweg -entgegen der Auffassung des Einwendungsführers- bereits heute im Begegnungsverkehr befahrbar.

d) Die Einwendung wird zurückgewiesen.

1.2

a) Bedenken gegen die vom Möbelbetrieb in Aussicht genommene Staffelung des Erweiterungskomplexes entgegen der im Bebauungsplan vorgesehenen Süd-Nord-Gliederung (GE/G 1b -3b) in Ost-West-Richtung. Insoweit sind die im Plan vorgesehenen Schutzfestsetzungen durch Zulassung ausschließlich nicht bzw. nicht wesentlich störender Nutzungen (Büro/Lager) gegenüber der Wohnbebauung wirkungslos und die Wohnbevölkerung ist den Lärmeinwirkungen ungeschützt ausgesetzt.

b) wie 1.1.b)

c) An der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Gliederung soll festgehalten werden. Auf der Basis dieser Festsetzungen ist von dem Gewerbebetrieb eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt worden. Sollte das Vorhaben die Ausweisungen des Bebauungsplanes nicht berücksichtigen, dürfte eine Baugenehmigung nicht zu erlangen sein.

d) Die vorgesehene Nord-Süd-Gliederung des Gewerbegebietes (GE/G 1b - 3b) wird beibehalten.

1.3

a) Bedenken gegen die unmittelbare Angrenzung zwischen einem reinen Wohngebiet und einem Industriegebiet. Zu geringer Abstand zwischen Gewerbe und Wohnen (ca. 20,00 m).

b) wie 1.1b)

c) Im anstehenden Fall handelt es sich nicht um ein Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO sondern vielmehr um ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, in dem ein nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb zulässig sein soll. Darüber hinaus wurde die zulässige Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage des § 1 Abs. 4/5 BauNVO gegliedert bzw. in der Nutzung eingeschränkt. In Anbetracht der nordwestlich des Siedlungsbereiches bereits vorhandenen Gewerbebetriebe und der im übrigen unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der daraus resultierenden Immissionsbelastungen liegen im anstehenden Fall die Merkmale eines **reinen** Wohngebietes nicht vor. Vielmehr ist der Siedlungsansatz aus den vorstehenden Gründen als **allgemeines** Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zu werten.

d) Den Bedenken wird nicht gefolgt.

1.4

a) Verweis auf alternative Ausweichstandorte.

b) wie 1.1 b).

c) Die vorgeschlagenen Standorte stehen aus planungs- bzw. eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung. Im übrigen sprechen betriebsorganisatorische Überlegungen für die Beibehaltung der Planung.

d) Die Einwendung wird zurückgewiesen.

B **<u>Trägerbeteiligung</u>**

2

a) Innerhalb des einzuziehenden Ostweges zwischen Nordweg und Bruchstraße verläuft ein 10 kV-Kabel der EMR GmbH. Die Leitungstrasse ist rechtlich abzusichern.

b) EMR GmbH, Herford.

c) Innerhalb der o. a. Wegetrasse ist ein Leitungsrecht zugunsten der EMR GmbH nach § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB festzusetzen.

d) Der Anregung wird gefolgt.

3.1

a) Auf dem Flurstück 67 im westlichen Planbereich befindet sich eine Waldfläche, von der ein Sicherheitsabstand vom 35,00 m einzuhalten ist (RdErlaß des IM/MELF NW vom 18.7.1975; SMBl. NW 2312).

b) Forstamt Minden

c) Der Abstand zwischen der o. a. Waldfläche und der Ostgrenze der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 130,00 m.

d) Wird zur Kenntnis genommen.

3.2

a) Auf die Genehmigungspflicht nach § 46 LFoG, die für Vorhaben mit offener Feuerstelle mit einem Abstand von weniger als 100,00 m zum Wald besteht, wird hingewiesen.

b) wie 3.1b)

c) Der o. a. Abstand wird bei den überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 276 eingehalten.

d) Wird zur Kenntnis genommen.

4.

a) Seitens des Gewerbeaufsichtsamtes wird auf die Problempunkte zw. Wohnen und Gewerbe hingewiesen, die grundsätzlich bei derartiger unterschiedlicher Nutzungen bestehen und für die die im Abstandserlaß 1990 geforderten Abstände nicht eingehalten werden können. Hinsichtlich des eingereichten schalltechnischen Gutachtens vertritt das GAA die Auffassung, daß es sich bei dem Siedlungsansatz um ein WR handelt, während der Gutachter von einem Wa ausgeht.

b) Gewerbeaufsichtamt Minden

c) An den getroffenen Festsetzungen sollte festgehalten werden. Durch die im Bebauungsplan entlang der Kreisstraße 39 (Bruchstraße) angeordneten Stellplätze, die für die Arbeitnehmer und Besucher des künftigen Gewerbebetriebes vorgesehen sind, tritt eine deutliche Entlastung des Nord- und Ostweges ein. Derzeitig parken aufgrund fehlender Stellplätze in diesen Bereichen die Fahrzeuge der Arbeitnehmer des bestehenden Gewerbebetriebes. Auch werden diese Straßen als Zu- und Abfahrtsstraßen genutzt. Weiterhin wird der bestehende Betrieb vom Nordweg aus mit Rohstoffen versorgt. Gleichzeitig erfolgt von dort der Abtransport der Fertigware. Diese Maßnahmen werden künftig ausschließlich direkt

über die Bruchstraße erfolgen. Eine deutliche Lärmverringerung für das allgemeine Wohngebiet wird durch diese Konzeption eintreten.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Wendemöglichkeit soll dazu dienen, daß in Ausnahmefällen möglicherweise fehlgeleitete Lkw`s nicht in die als verkehrsberuhigten Bereiche ausgewiesenen Straßen Ostweg bzw. Fritschendorfer Weg fahren müssen.

Das Plangebiet enthält darüber hinaus Gliederungsfestsetzungen mit denen den Belangen der schutzwürdigen Wohnnutzung im Einwirkungsbereich Rechung getragen wird. Es wird deshalb bewußt im G 1 Bereich zur Wohnbebauung eine nichtstörende Nutzung wie Büros, Sozialräume bzw. Lager festgesetzt und in dem 2. Gliederungsbereich nur eine nicht wesentlich störende Nutzung vorgesehen.

In Anbetracht der nordwestlich des Siedlungsbereiches bereits vorhandenen Gewerbebetriebe und der im übrigen unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der daraus resultierenden Immissionsbelastungen liegen im anstehenden Fall die Merkmale eines reinen Wohngebietes nicht vor. Vielmehr ist der Siedlungsansatz aus den vorstehenenden Gründen als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zu werten. Im übrigen wird auf das gemeinsame Gespräch mit dem Gewerbeaufsichtsamt am 15.06.1993 verwiesen, in dem unter Beteiligung des Gewerbeaufsichtsamtes die Einstufung als allgemeines Wohngebiet erfolgt ist.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Betriebserweiterung erfolgt eine erneute Beteiligung des Gewerbeaufsichtsamtes.

d) Die Bedenken werden zurückgewiesen.

5

a) Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, daß die Kläranlagen Ostkilver und Bruchmühlen als erstes an die neue Kläranlage in Bruchmühlen angeschlossen werden.

Es wird erwartet, daß keine produktionsspezifischen Abwässer anfallen.

b) Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Minden

c) Die Festsetzungen im Bebauungsplan bleiben unberührt.
Die Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Unabhängig davon wird die Gemeinde dafür Sorge tragen, daß die Kläranlagen Ostkilver und Bruchmühlen als erstes an die neue Kläranlage Bruchmühlen angeschlossen werden.

d) Wird zur Kenntnis genommen.

6.1

a) Bedenken bezüglich der mit der Planung verbundenen Verschärfung der Immissionsproblematik zwischen Gewerbe und Wohnen werden in Anbetracht der bereits geführten Gespräche zurückgestellt. Die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen und Vorkehrungen sollen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB konkret festgesetzt werden.

b) Kreis Herford

c) Der Anregung wird gefolgt. Der Planentwurf ist entsprechend zu ergänzen.

d) Den Bedenken wird gefolgt.

6.2

a) Anlagen nach Ziff. 170 der Abstandsliste (AK VI) sollten nur im Ausnahmefall und auch nur innerhalb der Gliederungszone GE (G) 3 zulässig sein.

b) wie 6.1b)

c) Die Problematik wurde mit dem Kreis Herford am 02.11.1993 erörtert. Die Anregung wird zurückgestellt.

d) Wird zur Kenntnis genommen.

6.3

a) Zwischen Stellplatzreihe und Bruchstraße (K 39) sollte ein zusätzliches Pflanzgebot für eine geschlossene Unterpflanzung mit Sträuchern bestimmt werden. Darüber hinaus sollte entlang der Bruchstraße unter Berücksichtigung notwendiger Zufahrten ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt nach § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB i. V. m Ziff. 6.4 Anlage zur PflanzV 1990 festgelegt werden.

b) wie 6.1b)

c) Der Anregung wird gefolgt. Der Planentwurf ist entsprechend zu ergänzen.

d) Der Einwendung wird Rechnung getragen.

6.4

a) Der im Süden des Plangebietes vorgesehene Lärmschutzwall sollte zwecks Erlangung einer ausreichenden Schallschutzwirkung verlängert werden. Sofern eine derartige Maßnahme nicht ausreicht, zu einem ausreichenden Schallschutz zu gelangen, sind zusätzliche Lärmschutzvorkehrungen zu treffen.

Sofern mit der Betriebserweiterung der Austritt von Lösungsmitteln und anderer Luftschadstoffe verbunden ist, wird die Planung für nicht tragbar erachtet.

b) wie 6.1b) -Gesundheitsamt-

c) Die o. a. Belange werden bei Konkretisierung des Bauvorhabens geprüft bzw. beachtet. Ergänzende Regelungen im Bebauungsplanverfahren sind entbehrlich.

d) Der Einwendung wird gefolgt.

6.5

a) Bei der östlichen Teilfläche des Bebauungsplanes handelt es sich um rechtskräftig festgesetzes Landschaftsschutzgebiet, das gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen ist.

b) wie 6.1b)

c) Der Planentwurf wird entsprechend ergänzt.

d) Der Einwendung wird gefolgt.

7

a) Verwendung wasserdurchlässiger Materialien beim Bau von Pkw-Stellplätzen.

b) Amt für Agrarordnung

c) Für die Anlage der Stellplätze liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Hiernach ist die Verwendung von Verbundsteinpflaster vorgeschrieben, um anschließend eine Behandlung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Insoweit kann der Anregung nicht gefolgt werden.

d) Die Anregung wird zurückgewiesen.