

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/204/2010

Federführung:	Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum:	05.10.2010
Verfasser:	Matthias Reinkober	AZ:	6/61 Rein/Wo

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	14.10.2010	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	26.10.2010	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 130 "östlich der Straße Am Grevingsberg"

- a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen
b) Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 „östlich der Straße Am Grevingsberg“ konnte von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.12.2009 bis zum 22.01.2010 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der Plan übersandt und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Anregungen und Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt. Seitens der Verwaltung werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

1. Landkreis Vechta (25.01.2010)

Zu Raumordnung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung zum B-Plan ergänzt.

Zu Umweltschützende Belange:

Das Lösungsverfahren wurde zwischenzeitlich rechtskräftig durchgeführt.

Der bepflanzte Wall am südlichen Rand des Plangebietes soll einerseits ein ökologisches Linearbiotop darstellen und als bewachsener Trockenstandort zwischen zwei Waldbereichen fungieren; andererseits soll aber auch eine Abschirmung des Industriegebietes zur freien Landschaft sowie zu dem südlichen Siedlungsbereich bewirkt werden. Dabei ist neben dem Aspekt Sichtschutz auch der Aspekt Schallschutz relevant. Deshalb wurde für den breiten Pflanzgebotsstreifen gleichzeitig eine Wallhöhe von 2,5 m fixiert. Die Flächenbreite ist ausreichend bemessen, um leichte Gestaltungsspielräume in der Linienführung und/oder der Böschungsneigung zu ermöglichen und eine starre optische Flucht zu verhindern.

Der Abstand zwischen Pflanzgebotsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche wird auf 50 m erhöht, um hochbauliche Anlagen vom sensiblen Landschaftsraum zu trennen. Gleichzeitig wird eine Stellplatzfläche mit mind. 2,0 m Abstand festgesetzt. Dies wird für ausreichend erachtet, zumal es sich um Neuanpflanzungen handelt, die sich ggf. auch an benachbarte bauliche Anlagen mit ihrem Wuchsverhalten anpassen können.

Unabhängig hiervon wird die Festsetzung Nr. 5 um einen Zusatz ergänzt werden, der eine dauerhafte Unterhaltung des Pflanzgebotsstreifens vorschreibt, sodass Pflanzenausfälle ersetzt werden müssen.

Die Versiegelung der Industriegebietsflächen ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit maximal 80 % abschließend geregelt. Darüber hinaus sind keinerlei weitergehende bauliche Grundstücksinanspruchnahmen zulässig. Sollten auf Antrag später dennoch Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 (2) BauNVO gebilligt werden, wäre ein zusätzlicher Ausgleich zu erbringen. Auf dieser Grundlage fußt die Eingriffsermittlung. Eine Änderung der Bewertung ist deshalb nicht erforderlich.

Der Hinweis zum Gehölzstreifen am östlichen Gebietsrand wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der Anregung wird die Begründung um einen Biotoptypenplan ergänzt.

Auf Anregung des Landkreises wurde ein Fledermauskundlicher Fachbeitrag erarbeitet. Danach weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung für Fledermäuse auf.

Der Landkreis Vechta hat bereits für Teilflächen des Plangebietes Baugenehmigungen erteilt, so dass sich der Hinweis bezüglich der Rodungsarbeiten teilweise überholt hat. Allerdings sollten grundsätzlich Baumfäll- und Rodungsarbeiten ausschließlich im Winterhalbjahr erfolgen, sodass direkte Tötungen und Schädigungen von Individuen und deren Wohn- und Niststätten der an den Rändern des Plangebietes vorkommenden Kleinsäuger und Vögel soweit wie möglich vermieden werden.

Die Planzeichnung wird um einen Hinweis auf die DIN 18920 ergänzt.

Dem Hinweis bezüglich der Kompensationsmaßnahmen wird entsprochen und eine rechtlich abgesicherte Maßnahme dem Satzungsbeschluss zugrunde gelegt.

Zu Wasserwirtschaft:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (12.01.2010)

Zu 1:

Die Begründung soll entsprechend der Anregung um einen Passus zur Störfallverordnung ergänzt werden.

Zu 2:

Auf Grundlage eines Emissionskatasters für den gesamten Betrieb der Fa. Wiesenhof/Allfein und darin bereits festgelegter Lärminderungsmaßnahmen erfolgte eine Neuberechnung der Geräuschkontingentierung für das Plangebiet. Die Ergebnisse werden dem Planverfahren zugrunde gelegt. Die Betriebsleiterwohnung „Am Grevingsberg 52“ wurde aufgegeben.

Die Planzeichnung wird entsprechend geändert werden.

Zu 3:

Anlagen, die die Geruchssituation weitergehend belasten können, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant. Angesichts der örtlichen Vorbelastung soll jedoch vorsorglich eine Festsetzung vorgenommen werden, die eine zusätzliche Geruchsbelastung bei kumulativer Überschreitung der Richtwerte ausschließt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden hinsichtlich der Geruchsemissionen ergänzt.

Zu 8:

Auf Grundlage der Anregungen werden die Begründung und die Planzeichnung zur Erläuterung und Gewährleistung der Vermeidung erheblicher Belästigungen durch Lichtimmissionen ergänzt.

3. OOWV (07.01.2010)

Die derzeit noch vorhandenen Verkehrsflächen (nördlicher Abschnitt der Straße „Am Greivingsberg“) wird im weiteren Planverfahren als GFLR zugunsten der Leitungsträger und der Stadt Lohne festgesetzt.

4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (18.01.2010)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. EWE Netz GmbH (18.12.2009)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne (07.01.2010)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1. Bürger 1 (27.12.2009)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg verwiesen.

Zwischenzeitlich wurde eine neue Untersuchung der Lärmsituation der Betriebe Wiesenhof/Allfein auf Grundlage von Messergebnissen und Berechnungen durchgeführt. Auf dieser Basis hat die DEKRA eine Immissionspunktberechnung sensibler Nachbarnutzungen durchgeführt und angesichts von einzelnen Richtwertüberschreitungen (nicht jedoch bei Am Greivingsberg 36) ein Lärminderungskonzept erarbeitet. Auf Grundlage dieses Konzeptes wurde in einer weiteren Schallberechnung vom Mai 2010 eine neue Geräuschkontingentierung für die Industriegebietsflächen des Plangeltungsbereiches fixiert. Diese neuen Geräuschkontingente, die sich an einer maximalen Ausnutzung der Plangebietsfläche in Bezug auf den sensibelsten Immissionsort orientieren, sollen in der Planzeichnung neu festgesetzt werden. Ein konkreter Nachweis, ob durch die im Zuge der Realisierung vorgesehene Nutzung/Anlage die rechtlichen Werte zum Schallschutz eingehalten werden, erfolgt im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren.

Zu III/IV:

Das Gewerbeaufsichtsamt weist auf folgendes hin:

„Die vom Einwender genannten Abstandsempfehlungen der TA Luft und die des Abstandserlasses aus NRW sind zutreffend. Bei Einhaltung der Abstandsempfehlungen (Präventivabstände) kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass durch die jeweiligen Betriebsarten keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden können. Diese Achtungsabstände können jedoch unterschritten werden, wenn – ausgehend von der konkreten Lage und Beschaffenheit des Betriebes – in einer Einzelfallprüfung durch ein Gutachten nachgewiesen wurde, wie weit ein Heranrücken an die Wohnbebauung zugelassen werden kann.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Angebotsplanung mit der Festsetzung eines Industriegebietes auf einer Fläche, die bereits durch die Geruchsimmissionen des Geflügel-schlachthofes vorbelastet ist“.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist somit nicht erforderlich.

Zu V:

Die Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Erfordernisses zur Durchführung der Planung. Dabei sind sowohl öffentliche als auch private Belange zu berücksichtigen und ggf. untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich das öffentliche Interesse zur Erweiterung eines vorhandenen gewerblich/industriell genutzten Standortes. Die Sicherung der Stadt Lohne als Mittelzentrum mit einer für das Gemeinwohl wichtigen Stabilität der Wirtschaftsstruktur und des Arbeitsplatzangebotes liegt dabei sowohl im regionalplanerischen als auch im kommunalen Interesse. Die Erweiterung von Gewerbestandorten kann, wie grundsätzlich bauleitplanerische Festsetzungen, auch Auswirkungen auf die Bodenpreisentwicklung haben. Direkte und erhebliche Auswirkungen auf das Eigentum des Einwänders sind hier nicht in offensichtlicher Weise erkennbar; enteignungsgleiche Eingriffe liegen nicht vor.

Insofern soll keine Änderung der Bauleitplanung erfolgen.

Zu VI:

Parallel zur Sperrung der Verkehrsfläche für den Durchgangsverkehr sind verkehrslenkende ordnungsrechtliche Maßnahmen vorgesehen. Mit diesen kann z. B. auf die nicht vorhandene Durchfahrtsmöglichkeit hingewiesen werden. Somit wird auf dem südlichen Teilstück der Straße Am Greivingsberg von einer deutlichen Verkehrsmengenreduzierung ausgegangen. Da für Durchgangsverkehre zwischen Landwehrstraße und Brägeler Straße neben dem Bergweg auch der Brägeler Pickerweg zur Verfügung steht, ist ein mengenmäßig relevantes Verkehrsaufkommen auf dem nur teilweise befestigten Genossenschaftsweg aus derzeitiger Sicht nicht zu befürchten.

Eine Planänderung ist deshalb nicht erforderlich.

Zu VII:

Die Neuausweisung von Gewerbe-/Industriegebieten führt nicht zwangsläufig zu relevanten Einflüssen auf den Grundwasserstand. Im vorliegenden Fall ist auch zukünftig eine vollständige Versickerung der auf der Fläche auftreffenden Niederschläge (in einem benachbarten Sickerbecken) vorgesehen.

Ob die Nutzung des Baugebietes mit einem erhöhten Wasserbedarf verbunden ist und dieser sich evtl. nicht allein aus der leitungsgebundenen Wasserversorgung decken lässt, ist derzeit nicht absehbar. Sollte dieses seitens des Grundstücksnutzers gewünscht werden, wäre dies in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht (besonders) auf eine derartige Nutzung eingerichtet.

Deshalb ist eine Planänderung nicht erforderlich.

Zu VIII:

Zur freien Landschaft ergibt sich auf der Ostseite des Plangebietes eine effektive Abschirmung durch den Waldbestand, sodass die baulichen Anlagen von dort kaum einsehbar sein werden. Zur Südseite wurden die baulichen Anlagen nach den bisherigen Festsetzungen durch Höhenfestsetzung gegenüber den nördlich angrenzenden Baukörpern reduziert. Gleichzeitig wird die Einblickmöglichkeit von Süden durch eine 10 m breite Bepflanzung auf einer 2,5 m hohen Verwallung deutlich reduziert. Um die Außenwirkung baulicher Anlagen im unmittelbaren Grenzbereich zum Landschaftsraum und zum Landschaftsschutzgebiet zu verringern, sollen die Maximalhöhen jedoch im nördlichen Bereich um 2,0 und im südlichen Bereich um 4,0 m reduziert werden.

Die Planzeichnung ist entsprechend zu ändern.

Zu Lichtbeeinflussungen führt das Gewerbeaufsichtsamt aus:

Die Erheblichkeit der Belästigung durch Lichtimmissionen hängt wesentlich von der Nutzung des Gebietes, auf das sie einwirken, sowie dem Zeitpunkt (Tageszeit) oder der Zeitdauer der Einwirkungen ab. Die Beurteilung orientiert sich nicht an einer mehr oder weniger empfindlichen individuellen Person, sondern an der Einstellung eines durchschnittlichen empfindlichen Menschen. Von Bedeutung für die Beurteilung der Lichtimmissionen von Anlagen ist die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen in den diesen Anlagen benachbarten Gebieten. Bei der Zuordnung der für die Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwerte zu den Gebieten im Einwirkungsbereich der Anlage ist grundsätzlich vom Bebauungsplan auszugehen. Ist ein Bebauungsplan nicht aufgestellt, so ist die tatsächliche Nutzung zugrunde zu legen; eine voraussehbare Änderung der baulichen Nutzung ist zu berücksichtigen.

Liegen aufgrund baulicher Entwicklungen in der Vergangenheit Wohngebiete und lichtemittierende Anlagen eng zusammen, kann eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme bestehen. Sofern an belästigenden Anlagen alle verhältnismäßigen Emissionsminderungsmaßnahmen durchgeführt sind, kann die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme dazu führen, dass die Bewohner mehr an Lichtimmissionen hinnehmen müssen als die Bewohner von gleichartig genutzten Gebieten, die fernab derartiger Anlagen liegen. Die im Einzelfall noch hinzunehmende Lichtimmission hängt von der Schutzbedürftigkeit der Bewohner des Gebietes und den tatsächlich nicht weiter zu vermindern Lichtemissionen ab“.

Auch wenn die Einhaltung der vom Länderausschuss für den Immissionsschutz am 10.05.2000 vorgesehenen Lichtimmissionsrichtwerte nur im Einzelfall im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren sicherzustellen ist, sollen auf Empfehlung des Gewerbeaufsichtsamtes grundsätzliche Festsetzungen zur Beschränkung von Beleuchtungsanlagen vorgenommen werden.

Die textlichen Festsetzungen werden um Beschränkungen zur Art, Anbringung und Ausprägung von Beleuchtungsanlagen ergänzt.

Die Nutzung des Geländes der alten „Atlas-Schlachtere“ ist durch die Firma Wiesenhof bereits vorgesehen und bietet daher weder aus der Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg noch aus Sicht der Stadt Lohne eine Alternative zur geplanten Nutzung der Flächen an der Straße „Am Grevingsberg“.

Insbesondere im Hinblick auf eine Verbesserung der betrieblichen Verkehrsabläufe ist die Inanspruchnahme von östlich der Straße Am Grevingsberg gelegenen Flächen alternativlos. Die zwischen dem Plangeltungsbereich und der Brägeler Straße befindlichen Flächen dienen tlw. bereits betrieblichen Aufgaben der Firma Wiesenhof und reichen zur Bedarfsdeckung nicht aus. Eine Inanspruchnahme der südlich von Allfein gelegenen Waldflächen würde einen wesentlich größeren Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten und wird deshalb nicht weiter verfolgt. Eine Ausdehnung in westlicher Richtung führte zu unlösbaren Immissionsproblemen zu den benachbarten Wohngebietsnutzungen.

Durch die mittige Sperrung der Straße Am Grevingsberg finden im nördlichen Teil ausschließlich gewerblich/industrielle Verkehre statt – Durchgangsverkehre sowie Ziel-/Quellverkehre der südlichen Anlieger entfallen. Die Parzellenbreite bietet ausreichende Möglichkeiten eines ggf. notwendigen Ausbaus der Verkehrsfläche, falls sich dies aus der verkehrlichen Nutzung des Plangeltungsbereiches später als erforderlich darstellt.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht notwendig.

2. Bürger 2, 3 und 4 (13.12.2010)

Zu 1/2:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die öffentliche Verkehrsfläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches unterbrochen und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Lohne festgesetzt.

Im Hinblick auf den hohen Anteil von Werksverkehren, Ein- und Ausfahrt im Bereich der Straße Am Grevingsberg ergibt sich sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer im Vergleich zu anderen öffentlichen Verkehrsflächen eine erhöhte Verkehrsgefährdungssituation. Deshalb soll eine Alternative durch die Anlegung eines Radweges entlang der Landwehrstraße (bis zum Bergweg) angeboten werden.

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird entsprechend angepasst.

Zu 3:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Flächennutzung als Industriegebiet. Ob die zukünftige industrielle Nutzung neben den bereits durch den Grundstückseigentümer angestrebten Stellplatzanlagen andere Nutzungen mit evtl. erhöhtem Wasserbedarf aufweisen soll, ist nicht bekannt. Der Bebauungsplan ist nicht speziell auf derartige Ressourceninanspruchnahmen ausgerichtet und bewirkt durch seine Festsetzungen zunächst keine relevanten Auswirkungen auf das Grundwasser. Falls betriebliche Grundwasserentnahmen geplant sind, wären diese gesondert auf wasserrechtlicher Grundlage zu beantragen.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Zu 4:

Eine Durchfahrtsmöglichkeit ist zukünftig nicht mehr möglich. Dies schließt auch eine regelmäßige Befahrung durch Versorgungsträger aus.

Erhebliche Verkehrsbeschränkungen werden dadurch jedoch nicht gesehen, da alternative Wegeverbindungen (z. B. Bergweg) zur Verfügung stehen. Im Einzelfall sind mit der Unterbrechung des Durchgangsverkehrs evtl. längere Wegestrecken – jedoch in vertretbarem Umfang – in Kauf zu nehmen.

Zu 5:

Der Bebauungsplan sieht eine Stellplatzfläche im südlichen Plangebietsteil und im nördlichen Plangebiet eine Differenzierung der industriellen Nutzungen vor. So sind hier Anlagen zum Schlachten von Tieren und Anlagen zur Herstellung von Nahrungsmittelerzeugnissen nicht zulässig. Eine weitere Gliederung erfolgt im Hinblick auf die Bauhöhenentwicklung sowie die Festlegung von Emissionskontingenten. Diese Gliederung legt eine Platzierung lärmintensiverer Nutzungen im nordwestlichen Teil der Bauflächen nahe. Die Einhaltung der Richtwerte für Lärm wird allerdings erst im Anlagengenehmigungsverfahren geprüft.

Bezüglich des o.a. Gliederung wird der Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Zu 6:

Die Inanspruchnahme von Flächen, die als Landschaftsschutzgebiet durch Verordnung festgelegt sind, erfordert ein separates Lösungsverfahren. Dieses wurde durchgeführt und am 17.06.2010 wurden die neuen Landschaftsschutzgebietsgrenzen wirksam.

Um Beeinträchtigungen des weiterhin unmittelbar benachbarten Landschaftsschutzgebietes zu vermeiden, wurde einerseits eine Höhenbegrenzung (mit Staffelung) vorgenommen, die Baukörper mit Größen über Baumwipfelhöhe nicht zulässt, andererseits weichen nach den bisherigen Festsetzungen die überbaubaren Grundstücksflächen um 13 – 33 m von den landschaftsorientierten Grenzen zurück. Eine optisch verträgliche Einbindung wird einerseits durch den vorhandenen Wald im Osten sowie durch den bepflanzten Wall im Süden des Geltungsbereiches bewirkt. Um jedoch in erhöhtem Maße den Anregungen zu entsprechen und die optische Verträglichkeit mit den umgebenden Strukturen zu erhöhen, werden sowohl die Bauhöhen reduziert als auch die Baugrenze im Süden weiter zurückgenommen.

Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

Die Emissionssituation durch die Firmen Wiesenhof/Allfein ist seitens der DEKRA auf Grundlage aktueller Messungen und Berechnungen neu ermittelt und Lärminderungsmaßnahmen sind durch Veränderungen am Betrieb der Anlagen festgelegt worden. Auf dieser Grundlage wurden auch die Emissionskontingente für den Bebauungsplan neu (und niedriger als zuvor) festgesetzt. Dabei wird u.a. für das Gebäude Am Grevingsberg 22 eine Gebietsausweisung „Gemengelage“ mit Immissionsrichtwerten, die tags dem eines Wohngebietes und nachts dem eines Mischgebietes entsprechen, angesetzt. Dies entspricht der bislang vorgenommenen schalltechnisch/rechtlichen Einstufung in diesem Ortsbereich (vgl. Änderungsgenehmigungsbescheid der Bez.Reg. Weser-Ems, Az: 501.22-40211/1-7.2-18 vom 10.06.2004).

Die Emissionskontingente orientieren sich an der jeweils meist betroffenen sensiblen Umgebungsnutzung. Dies ist tags das Gebäude Am Grevingsberg Nr. 22 und nachts das Gebäude Brägeler Straße 83. Eine konkrete Berechnung der Lärmauswirkung der zukünftigen Nutzungen kann allerdings erst im anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren erfolgen. Die Emissionskontingente zeigen insofern nur das grundsätzliche Emissionspotenzial der Fläche.

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der neu ermittelten Emissionskontingente geändert.

3. Bezirkswegegenossenschaft Brägel (11.01.2010)

Mit der nahezu mittigen Sperrung der Straße Am Grevingsberg wird eine erhebliche Verkehrsreduzierung auf dem durch die freie Landschaft führenden Teilstück bewirkt. Da parallel zur faktischen Sperrung der Straße auch verkehrsregelnde ordnungsrechtliche Maßnahmen (Beschilderung) durchgeführt werden sollen, wird keine spürbare Mehrbelastung des Weges durch Kraftfahrzeuge erwartet. Für Radfahrer wird parallel der Landwehrstraße ein neuer Radweg angelegt, der eine attraktive Wegeverbindung darstellt. Eine zusätzliche Nutzung des Genossenschaftsweges durch freizeitorientierte Radverkehre kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

4. Bürger 5 (20.01.2010)

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Flächennutzung als Industriegebiet. Ob die zukünftige industrielle Nutzung neben den bereits durch den Grundstückseigentümer angestrebten Stellplatzanlagen andere Nutzungen mit evtl. erhöhtem Wasserbedarf aufweisen soll, ist nicht bekannt. Der Bebauungsplan ist nicht speziell auf derartige Ressourceninanspruchnahmen ausgerichtet und bewirkt durch seine Festsetzungen zunächst keine relevanten Auswirkungen auf das Grundwasser. Falls betriebliche Grundwasserentnahmen geplant sind, wären diese gesondert auf wasserrechtlicher Grundlage zu beantragen. Potenzielle Auswirkungen (z.B. auf das Landschaftsschutzgebiet) müssten in diesem Zusammenhang geprüft werden.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

5. Bürger 6 (21.01.2010)

Siehe Abwägung zu Bürger 2, 3 und 4.

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfordert nicht zwangsläufig auch eine Beseitigung der Straßenbäume auf der Ostseite der Verkehrsfläche. Doch vorsorglich wurde der relativ junge Baumbestand als abgängig in die Eingriffsermittlung eingestellt. Der daraus resultierende Kompensationsbedarf wurde im Verhältnis zur Summe der Stammdurchmesser ermittelt und in den Ausgleichsumfang der Gesamtmaßnahme eingerechnet. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde dieses Vorgehen nicht beanstandet.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

6. Bürger 7 (20.01.2010)

Die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Erfordernisses zur Durchführung der Planung. Dabei sind sowohl öffentliche als auch private Belange zu berücksichtigen und ggf. untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Siehe Abwägung zu Bürger 1.

Siehe Abwägung zu Bürger 5.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

7. Bürger 8 (22.01.2010)

Zu 1:

In der B-Pan-Begründung wird ausgeführt, dass es veränderte Anforderungen an die Nutzung der Flächen gibt, die darin bestehen, dass die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen, Lebensmittel produzierenden bzw. verarbeitenden Betriebe beabsichtigen, ihre Betriebsabläufe zu optimieren und nicht unmittelbar mit der Verarbeitung verbundene Funktionen kleinräumig zu verlagern. Diese betriebliche Verlagerung von Teilfunktionen ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht zur Standortsicherung erforderlich. Das wurde durch die Firmenleitung nachvollziehbar dargelegt.

Für die Stadt Lohne besteht die aus dem Landesentwicklungsprogramm sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm resultierende Verpflichtung zur Sicherung von Arbeitsplätzen. Wenn der bereits ansässigen Firma nicht die Möglichkeiten geboten werden können, ihre Betriebsabläufe so zu gestalten, dass sie zu vergleichbaren Produktionsbetrieben konkurrenzfähig bleibt, besteht eine latente Gefahr der Verlagerung oder Teilverlagerung von Produktionsprozessen und damit einem Verlust von unmittelbar und mittelbar (z. B. Zulieferer) berührten Arbeitsplätzen. Gleichzeitig ist aus regionaler Sicht festzustellen, dass es sich innerhalb einer landwirtschaftlich geprägten Region mit einer starken Lebensmittelproduktion um ein Lebensmittel verarbeitendes Gewerbe handelt, welches sich somit in den Ablauf der Nahrungsmittelproduktion einfügt.

Von daher ergibt sich sowohl ein regionales Interesse als auch insbesondere ein städtebauliches Erfordernis zur Verfügungstellung von für die Standortsicherung erforderlichen Industriegebietsflächen.

Zu 2:

Der Abstand zwischen dem Plangeltungsbereich und der Hofstelle des Einwänders beträgt deutlich über 200 m. Der eigentliche Produktionsstandort der Lebensmittelverarbeitung reicht deutlich näher an die Landwirtschaft heran. Zudem gibt es Wohnnutzungen in der Nachbarschaft, die bei einer Ausweitung der landwirtschaftlichen Aktivitäten zu beachten sind. Von daher ergibt sich durch die Neuausweisung der geplanten Industriegebietsflächen keine zusätzliche Beschränkung der landwirtschaftlichen Emissionspotenziale.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Zu 3:

Eine aktuelle Erhebung der gewerblich bedingten Schallsituation durch die DEKRA zeigt, dass im Bereich der Wohnnutzung des Einwänders Überschreitungen der Richtwerte für Schallimmissionen vorliegen. Durch beabsichtigte Schallminderungsmaßnahmen der Fa. Wiesenhof können diese deutlich und an allen anderen sensiblen Punkten ausreichend reduziert werden. Da sich die Wohnnutzung des Einwänders durch die Minderung jedoch nicht richtwertkonform schützen lässt, werden seitens des Verursachers verpflichtend passive Schutzmaßnahmen angeboten, die auch dort einen ausreichenden Schutz ermöglichen.

Dieser neue Schutzstatus wurde einer weiteren Schalluntersuchung (Planungsbüro Hahm, Mai 2010) für den Plangeltungsbereich zugrunde gelegt und Geräuschkontingente für die neuen Nutzungen ermittelt, die den zuvor durch passive Maßnahmen bereits bewirkten Schutz der Wohnnutzung berücksichtigt.

Nutzungen, die die Geräuschsituation des Umfeldes erheblich belasten, sind durch die Ausweisung des Industriegebietes bislang nicht vorgesehen. Anlagen, die derartige Auswirkungen haben können, sind in nachfolgendem Genehmigungsverfahren auf ihre Verträglichkeit hin zu überprüfen. Vorsorglich soll jedoch aufgrund der Anregung eine zusätzliche Festsetzung des Ausschlusses von Anlagen mit erheblichen Geruchsemissionen, die zu einer Überschreitung oder ggf. weitergehenden Überschreitung der gesetzlichen Richtwerte führen, vorgenommen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind um eine entsprechende Formulierung zu ergänzen.

Zu 4:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Plan (gemäß § 12 BauGB: Vorhaben- und Erschließungsplan), sondern um einen sogenannten „Angebotsplan“. Grundlage der Ausweisung sind deshalb zwar die derzeit bekannten Flächennutzungsabsichten aber gleichzeitig soll eine, den langfristigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechende, Industriegebietsnutzung ermöglicht werden, welche unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen eine intensive Flächeninanspruchnahme zulässt, um so auch eine weitergehende Landschaftsinanspruchnahme zu reduzieren oder evtl. zu vermeiden.

Neben der zunächst beabsichtigten Stellplatznutzung ermöglicht der Bebauungsplan optional weitergehende gewerbliche/industrielle Nutzungen. Es ist jedoch nicht vorgesehen, Anlagen der Lebensmittelproduktion über den bisherigen Betriebsstandort hinaus zuzulassen. Die Lebensmittelproduktion soll u.a. wegen ihrer Emissionen auf den „Altstandort“ konzentriert werden. Das Gebiet östlich Am Grevingsberg ist als Ergänzungsstandort für die eigentliche Produktion vorgesehen. Insbesondere transportorientierte, vor- und nachbereitende Arbeiten sind dort angedacht. Deshalb sollen die zulässigen Nutzungsarten beschränkt werden.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bezüglich der zulässigen Nutzungsarten zu ergänzen.

Zu 5:

Wie zuvor bereits beschrieben, werden passive Maßnahmen zur Begrenzung und Reduzierung der gewerblichen Immissionen durchgeführt, sodass sich diese Schallbelastung verringern wird. Die Zufahrtsituation für Lastkraftwagen (Anlieferung / Abtransport) wird sich vsl. nicht wesentlich verändern, da diese auch heute bereits fast ausschließlich von der Brägeler Straße aus in die Straße Am Grevingsberg einbiegen. Durch die Anlegung von Lkw-Stellplätzen im Bereich der neuen Industriegebietsfläche können bislang stattfindende Wartevorgänge im Randbereich der Brägeler Straße vermieden werden, sodass dort eine gewisse Entlastung erfolgt. Veränderungen können sich durch veränderte Betriebsabläufe ergeben. Diese sind zurzeit jedoch ebenso wenig für den bestehenden Betrieb wie für die neu ausgewiesene Industriegebietsfläche vorherzusehen. Durch die Neufestsetzung kann allerdings kaum eine Verdoppelung der Produktionskapazitäten erwartet werden. Die bislang tlw. von Süden zufahrenden Pkw (vorwiegend Firmenangestellte) müssen zukünftig ausschließlich die nördliche Zufahrt benutzen. Gleichzeitig entfallen jedoch auch reine Durchgangsverkehre, die unabhängig von dem bestehenden Industriestandort die Straße Am Grevingsberg als Verbindung der beiden Kreisstraßen (Landwehrstraße / Brägeler Straße) nutzen. Die Verkehrsmenge auf der Brägeler Straße als Gemeindeverbindungsstraße bleibt (abgesehen von voraussichtlichen allgemeinen Verkehrsmengensteigerungen sowie geringe betriebliche Verkehrsmengensteigerungen) ohne deutlich Veränderungen und hat aufgrund ihrer Klassifizierung und ihres Ausbaustandards eine ausreichende Leistungsfähigkeit.

In einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme vom 27.09.2010 auf Grundlage von aktuellen Verkehrszählungen in der Brägeler Straße und Am Grevingsberg wurden die für 2025 prognostizierten Gesamt-Verkehrsbelastungen bewertet. Demnach wäre unter Berücksichtigung der verkehrlichen Umstrukturierungen und vor dem Hintergrund allgemeiner Verkehrsmengenveränderungen mit einer geringfügigen Erhöhung der Schallpegel im Bereich des Gebäudes Nr. 83 zu rechnen.

Die von der DEKRA jedoch bereits vorgeschlagenen und von der Fa. Wiesenhof verbindlich zugesagten Lärminderungsmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern der Klasse III mit Zwangsbelüftung für Schlafräume reichen aus, um neben dem reinen Werksverkehr auch die Gesamtverkehrsbelastungen ausreichend zu reduzieren.

Somit wird davon ausgegangen, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan keine unverträglichen, zusätzlichen Verkehrsmengen entstehen.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Zu 6:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans fußen auf den schalltechnischen Ergebnissen des DEKRA-Berichtes und daraus abgeleiteten Emissionskontingenten für die neuen Industriegebietsfestsetzungen. Mängel bei den Schalltechnischen Untersuchungen können bislang nicht festgestellt werden. Unabhängig von diesem Gutachten wird jedoch nochmals eine anlagenspezifische Immissionsbewertung für Schall und ggf. Gerüche im jeweiligen Zulassungsverfahren durchgeführt werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

zu 7:

Die Neuausweisung von Gewerbe-/Industriegebieten führt nicht zwangsläufig zu relevanten Einflüssen auf den Grundwasserstand. Im vorliegenden Fall ist auch zukünftig eine vollständige Versickerung der auf der Fläche auftreffenden Niederschläge (in einem benachbarten Sickerbecken) vorgesehen.

Ob die Nutzung des Baugebietes mit einem erhöhten Wasserbedarf verbunden ist und dieser sich evtl. nicht allein aus der leitungsgebundenen Wasserversorgung decken lässt, ist derzeit nicht absehbar. Sollte dieses seitens des Grundstücksnutzers gewünscht werden, wäre dies in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Deshalb ist eine Planänderung nicht erforderlich.

Zu 8:

Das städtebauliche Erfordernis der Planaufstellung wurde voranstehend bereits dargelegt. Die zusätzliche Industrieflächenfestsetzung dient nach nochmaliger Abstimmung mit der Geschäftsführung des Lebensmittelproduktionsbetriebes primär der Standortsicherung des vorhandenen Betriebes. Es werden über eine aktuelle Bedarfssituation hinaus Optionen für eine weitergehende Nutzung ermöglicht, sodass eine flexiblere Grundstücksausnutzung umsetzbar ist. Unter anderem aufgrund der Anregungen des Einwänders werden jedoch Anlagen der Lebensmittelproduktion / Nahrungsmittelerzeugung ausgeschlossen und nur Ergänzungsfunktionen zu dieser Nutzungsart zugelassen.

Planungsrechtlich werden dazu Grenzen gesetzt, die eine grundsätzliche Unverträglichkeit mit sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft ausschließen sollen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden entsprechend geändert.

8. Anwohnergemeinschaft (19.01.2010)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen keine Maßnahmen außerhalb eines Geltungsbereiches zu. Daher können Verkehrsflächenumgestaltungen im Bereich der Brägeler Straße nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bewirkt werden. Unabhängig davon prüft die Verwaltung Maßnahmen, die eine Erhöhung der Verkehrssicherheit für gefährdetere Verkehrsteilnehmer im Umfeld des Plangebietes ergeben können.

Durch ein höheres Stellplatzangebot wird vsl. der Umfang von Kraftfahrzeugen, die die Randbereiche der Brägeler Straße als Warteposition benutzen, reduziert. Verkehrsmengen, die eine separate Abbiegespur erforderlich machten, sind derzeit nicht erkennbar.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 sowie der Begründung für den Bereich „östlich der Straße Am Grevingsberg“ zu und beschließt, die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

H. G. Niesel

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung