

Bebauungsplan „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Öffentlichkeit

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|--|
| | | |
| | <p><u>1. Günter Niehaus, Neuer Kamp 8, 49328 Melle</u></p> <p style="text-align: right;">20.11.2016</p> <p>Gegen die o.a. und im amtlichen Teil des „Meller Kreisblattes“ am 22.10.2016 veröffentlichten Planungen erhebe ich hiermit frist- und termingerecht folgende Einwendungen:</p> <p>Es bedarf keiner besonderen Phantasie um festzustellen, dass diese Vorhaben keinerlei Entzerrung, sondern vielmehr eine zusätzliche Vermischung von Wohn- und Gewerbegebiet zur Folge haben. Wenn das Ziel der Planungen u.a. die Schaffung eines geeigneten Wohnumfeldes vorsieht, wird das Ergebnis genau zum Gegenteil führen.</p> <p>Schon heute fühle ich mich als „Neuer Kamp“ – Anwohner extremen Lärm- und Verkehrsbelästigungen, hervorgerufen durch den angrenzenden Holz verarbeitenden Betrieb NIERMANN, bzw. SCHIERMEIER UND NIERMANN, ausgesetzt.</p> <p>Ursprünglich war dies eine kleine Tischlerei nahezu frei jeglicher Belastungen für das angrenzende Siedlungsgebiet „Neuer Kamp“ / „Schwalbenstraße“. Im Laufe der Jahre hat sich dieser Betrieb unter (von Seiten des Bauamtes tolerierten, und meiner Kenntnis nach schon gar nicht sanktionierten) Missachtung von Baulinien- und -grenzen zu einem Unternehmen mit industriellem Charakter und allen damit einhergehenden Lärm- und Verkehrsbelästigungen bis weit an die Wohngebiete ausgedehnt.</p> | <p>Zentrales Anliegen der Stadt Melle ist es, die An- und Abfahrtsverkehre des im Gewerbegebiet ansässigen Betriebes neu zu ordnen. Derzeit wird das Betriebsgelände von Lkws ausschließlich von Süden über die Straße Neuer Kamp angefahren; lediglich Mitarbeiter fahren mit ihren Pkw den Betrieb von Westen und Norden an. Diese Erschließungssituation stellt auch aus Sicht der Stadt Melle einen Missstand dar. Ziel der Stadt ist es daher, die Lkw-Verkehre des Betriebes aus den Wohnstraßen auf die übergeordnete Kreisstraße 208 Spenger Straße zu verlagern.</p> <p>Diese Zielsetzung kann jedoch aus Sicht der Stadt Melle durch ein ordnungsbehördliches Vorgehen gegen den Betrieb im Gewerbegebiet nicht erreicht werden, da die Zufahrten von der Straße Neuer Kamp und dem Sandhorstweg in der Vergangenheit genehmigt worden sind. Zum Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigungen in den 1950er Jahren wird die damals auf dem Gelände ansässige Möbelfirma zwar sicher ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen hervorgerufen haben als die heute dort produzierenden Betriebe. Jedoch wurden die zulässigen Fahrzeugbewegungen – wie damals üblich – in den Genehmigungen nicht festgeschrieben.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Führten ehemals die Zu- und Auslieferungen ausschließlich über die Zuwegung „Spenger Straße“, hat sich das betreffende Unternehmen dieser Möglichkeit durch bauliche Maßnahmen selbst beraubt. Somit erfolgt heute der gesamte (Schwerlast-) Verkehr ausschließlich über die Siedlungsstraße „Neuer Kamp“.</p> <p>Der „Neuer Kamp“ wurde seinerzeit, begleitet durch die Schaffung von Seitenbegrünung und Straßenbeeten, im Interesse der Verbesserung von Wohn- und Lebensqualität der Anlieger, Teil einer verkehrsberuhigten Tempo 30-Zone.</p> <p><u>Zwingend unabdingbare Voraussetzung bei allen Überlegungen, den Fortbestand des im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetrieb abzusichern und diesem zudem noch zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, muss die Schaffung einer alleinigen Zuwegung über die „Spenger Straße“ sein !!!</u></p> <p>Ein weiterer sich gegen die Planungen richtender erheblicher Aspekt ist die zu erwartende nochmalige Zunahme des schon heute nicht mehr zumutbaren Produktions- und produktionsabhängigen Lärms.</p> <p>Der gegenwärtig unerträgliche Krach, hervorgerufen durch ständiges Entleeren von Holzabfall - /Kippmulden in große 40 m³ - Metallmulden würde bei Produktionserweiterungen zwangsläufig nochmals zunehmen.</p> | <p>Die Stadt Melle hat daher in zahlreichen Gesprächen mit den im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen nach einer einvernehmlichen Lösung gesucht und ein neues Erschließungskonzept erarbeitet. Dieses sieht vor, dass die täglich stattfindenden Lkw-Verkehre das Betriebsgelände zukünftig nur noch über die Spenger Straße anfahren und auch wieder verlassen. Die Zufahrten vom Sandhorstweg und Neuen Kamp werden grundsätzlich nur noch dazu genutzt werden, mit Pkw die dortigen Mitarbeiterstellplätze anzufahren.</p> <p>Um eine ausreichende Lkw-Zufahrt zu schaffen, müssen Teile des Hallengebäudes im Nordwesten des Betriebsgeländes und eine Transformatorenstation zurückgebaut werden. Eine Erschließung des Geländes über die ehemalige Zufahrt im östlichen Bereich des Gewerbegebietes – unter teilweisem Rückbau der dort vorhandenen baulichen Anlagen – ist aufgrund eines Geländeversatzes technisch nur schwer umsetzbar.</p> <p>Zur Umsetzung dieses neuen Erschließungskonzepts wird sich das im Plangebiet ansässige Unternehmen durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Melle verpflichten. Ferner verpflichtet sich das Unternehmen, für den baulichen Bestand auf dem Betriebsgelände eine neue Baugenehmigung zu beantragen.</p> <p>Durch das Unternehmen ist ein Lärmgutachten vorgelegt worden, dass sowohl das derzeitige Betriebsgeschehen auf dem Betriebsgelände als auch mögliche zukünftige Erweiterungen untersucht. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Unternehmen an den Immissionsorten im Umfeld des Betriebsgeländes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhält bzw. unterschreitet. Dieses Lärmgutachten ist durch ein von der Stadt Melle beauftragtes Gutachterbüro überprüft und bestätigt worden.</p> |
|---|---|

| | |
|--|--|
| <p>Zudem kann ich als Beschäftigter eines ähnlich gelagerten Holz verarbeitenden Betriebes berechtigterweise die Behauptung aufstellen, dass die für eingeschränkte Gewerbegebiete zulässigen Lärmwerte, insbesondere bei hochtourig laufenden Maschinenaggregaten nur äußerst schwerlich einzuhalten sind.</p> <p>Nicht unerwähnt soll an dieser Stelle der Hinweis bleiben, dass, wie hinlänglich und weit über die Grenzen Bruchmühlens hinaus bekannt, im Gedankengut des verantwortlichen Unternehmers sich der Begriff „Rücksichtnahme auf Anlieger“ nicht in der geringsten Weise wiederfindet und somit sich für die Dorfgemeinschaft schädlich auswirkende dauerhafte (juristische) Auseinandersetzungen zwangsläufig ergeben werden.</p> <p>Zusätzliche Kritik ergibt sich bezügl. einer, nach meinen bisherigen Informationen, möglichen Hallenhöhe von bis zu 9,00 m auf dem Grundstück zwischen „Neuer Kamp“ und „Sandhorstweg“. Eine für mich als direkter Anlieger hinsichtlich des Gesamtbildes unmögliche Vorstellung.</p> <p>Alles in allem bleibt festzustellen: Die Umsetzungen - Aufstellung Bebauungsplan „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“ - 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich „Sandhorst“, Melle-Bruchmühlen und damit folglich einhergehenden Produktionserweiterungen des im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes werden nochmalige zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität für die Anwohner „Neuer Kamp“ / „Schwalbenstraße“ und weiterer Siedlungsbereiche nach sich ziehen.</p> <p>Das Vorhaben „Schaffung eines geeigneten Wohnumfeldes“ wird konterkariert und den Anwohnern die Schutzwürdigkeit entzogen. Weitere Wertminderungen erheblichen Ausmaßes von Immobilien</p> | <p>In dem abzuschließenden Vertrag verpflichtet sich das Unternehmen, die Mulden zukünftig in die neu entstehende Lagerhalle zu integrieren.</p> <p>Die Ergebnisse des Lärmgutachtens sind Grundlage der Emissionskontingentierung des Bebauungsplanentwurfs. Es ist daher sichergestellt, dass das Unternehmen in der Lage ist, mit den ausgewiesenen Emissionskontingenten die derzeitige und geplante Nutzung des Betriebsgeländes umzusetzen.</p> <p>Ferner wird zum Schutz der Anwohner das Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Auf den Flächen, die unmittelbar an Wohngebiete angrenzen, sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, von denen üblicherweise ein geringeres Störpotential ausgeht. Auf der Fläche GEE2 sind daher nur Lagergebäude sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, während in den GEE1 auch die Übrigen nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen ermöglicht werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Baugenehmigung wird sichergestellt, dass die gemäß der NBauO notwendigen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden müssen. Eine Begrenzung der Höhe von maximal 10 m entspricht den notwendigen Höhen für Lagerhallen. Die umliegenden Hallengebäude des Gewerbebetriebes haben bereits eine Höhe von zwischen 7 Metern und 8,40 Metern. Um die Gebäude optisch abzuschirmen, ist ein Grünstreifen und dessen Bepflanzung festgesetzt.</p> |
|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>und Grundstücken sind zwangsläufig die Folge!!! Einziger Nutznießer wäre das hier mehrfach erwähnte Unternehmen NIERMANN bzw. SCHIERMEIER UND NIERMANN. Große Verlierer: Die Anwohner von „Neuer Kamp“, „Schwalbenstraße“, „Sandhorstweg“.</p> <p>Bei allem Verständnis für Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen darf bei Abwägung aller Interessen die in so exorbitanter Art und Weise zu erwartende Verletzung der Schutzwürdigkeit von Anwohnern nicht außer acht bleiben. (Verkehrs-) Lärm macht krank. Reduzierung von Lärm bedeutet auch aktiven Umwelt- und Bürgerschutz.</p> <p>Ich bitte alle verantwortlich Handelnden von Verwaltung und Politik nachdrücklich, sich bei ihren Beratungen und entsprechenden Beschlussfassungen vorgenannten Argumenten nicht zu verschließen.</p> | <p>Aus Sicht der Stadt Melle stellt sich die Planung im Zusammenspiel mit dem städtebaulichen Vertrag mit dem im Plangebiet ansässigen Unternehmen nicht als einseitige Bevorzugung der Interessen einer Seite dar. Für die Bewohner der umliegenden Wohngrundstücke tritt größtenteils eine deutliche Verbesserung der Situation ein, wenn die Lkw-Verkehre – die in der Vergangenheit besonders in der Kritik standen - nicht mehr die Straßen Sandhorstweg und Neuer Kamp nutzen.</p> <p>Ferner wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Nutzung der zwar derzeit noch landwirtschaftlich genutzten, jedoch grundsätzlich bereits heute bebaubaren Fläche gesteuert. Der Unternehmer im Plangebiet muss eine neue Zufahrtsituation schaffen, erhält jedoch auch die Möglichkeit, sich im Anschluss an die heute gewerblich genutzten Flächen maßvoll zu entwickeln.</p> |
| | <p><u>2. Birgit und Helmut Schneider, Neuer Kamp 14, 49328 Melle</u> 24.11.2016</p> <p>Im Rahmen des Bürgerbeteiligungsverfahrens bringen wir unsere Einwände gegen die Planung vor:</p> <p>Stellungnahme gegen Änderung des Flächennutzungsplanes Sandhorst Flurstück 40/8, Flur 3 und Bebauungsplan Sandhorst I Änderung und Erweiterung:</p> | |

| | |
|---|---|
| <p>1. Das Flurstück im Osten ist seit Bestehen des Planes als Mischgebiet festgesetzt. Die Wohnbebauung und der Ausbau des „Neuer Kamp“ erfolgte aufgrund dieses Bebauungsplanes. Eine Änderung zu einer gewerblichen Baufläche direkt neben dem Wohngebiet ist gegen die Eigentümerinteressen und der Bestandssicherung sowie gegen die Fortdauer der Wohnnutzung!</p> <p>Die Bebauung der Mischgebietsfläche mit einer Reitanlage auf der Nordseite und einer Planung für die Produktionshalle auf der Südseite (Bauantrag vom 22.12.2009, Flur 3, Flurstück 40/8), am „Neuer Kamp“, direkt gegenüber der Wohnbebauung ist gegen die Grundsätze einer Mischgebietsbebauung. In der ersten Planung war vorgesehen, Wohngebäude am „Neuer Kamp“ zu bauen (eine Weiterführung der bisherigen Bebauung auf der Nordseite mit Hausnummer 11, 13, 15) bis zum Hüfferdeich und eine gewerbliche Nutzung auf der Fläche zur Spenger Straße also in Richtung des bestehenden Gewerbegebietes auf der nördlichen Seite der Spenger Straße. Dass diese üblichen Gestaltungsregeln für ein Mischgebiet nicht ausgeführt wurden, kann im Nachhinein nicht zu Lasten und Kosten der Bewohner im gesamten Wohngebiet gehen.</p> <p>Die Wohnbebauung hat ein Recht auf Schutzwürdigkeit (z.B. Immissionsschutz) so wie von der Mischbebauung gewährleistet. Die Schutzwürdigkeit kann durch Festlegung von Emissionskontingenten nicht garantiert werden. Deshalb gibt es die Trennung Wohngebiet und Gewerbegebiet durch die Mischgebiete. Das planerische Mittel „Mischgebiet“ sollte am Neuer Kamp weiterhin genutzt werden.</p> | <p>Das im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgewiesene Mischgebiet bleibt erhalten.</p> <p>Grundsätzlich ist es Ziel städtebaulicher Planung, Gebiete mit unterschiedlichen Schutz- bzw. Nutzungsansprüchen wie ein Gewerbe- und ein Wohngebiet nicht unmittelbar aneinander angrenzen zu lassen. Im Falle einer Neuplanung würde daher versucht werden, durch eine Abfolge unterschiedlich schutzbedürftiger Nutzungen – etwa Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet – dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung zu tragen. Danach sollen Nutzungen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete vermieden werden.</p> <p>Dieser sog. Trennungsgrundsatz gilt im Falle einer Überplanung einer Bestandssituation allerdings nur eingeschränkt. Vorliegend besteht bereits seit vielen Jahrzehnten ein unmittelbares Nebenei-</p> |
|---|---|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>inander von Gewerbebetrieb und Wohnnutzungen. Diese Bestands-situation wird durch den vorliegenden Planentwurf in weiten Teilen lediglich übernommen und geringfügig modifiziert. Ein „Wegplanen“ des Gewerbegebietes wäre mit den Eigentümerinteressen ebenso wenig zu vereinbaren wie grundlegende Änderungen hinsichtlich der umliegenden Misch- und Wohngebiete.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird jedoch zudem der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplans Sandhorst I erweitert. Einbezogen wird zum einen eine heute landwirtschaftlich genutzte Fläche und zum anderen die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke östlich des Sandhorstweges. Diese erstmals überplan-ten Flächen sind heute planungsrechtlich als unbeplanter Innenbe-reich nach § 34 BauGB einzustufen. Daraus folgt, dass auch für die landwirtschaftlich genutzte Fläche, die ebenfalls im Eigentum des Gewerbebetriebes steht, heute schon Baurecht besteht, d.h. der Bebauungsplan ermöglicht nicht erstmals eine gewerbliche Nutzung der Fläche, sondern trifft insoweit einschränkende Regelungen.</p> <p>Gleichwohl hat die Stadt Melle erwogen, das Interesse des Eigen-tümers an einer gewerblichen Nutzung der Fläche zurückzustellen und eine andere Art der Nutzung festzusetzen. Geprüft hat die Stadt sowohl die Entwicklung von Wohnnutzungen als auch die Festset-zung weiterer Mischgebietsflächen. Beides hätte jedoch zur Folge, dass Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens auf dieser Flä- che nicht mehr bestünden. Ferner ist aus Sicht der Stadt Melle fest-zustellen, dass nur eine geringe Nachfrage nach Mischgebietsflä- chen besteht; Grundstücke zur Wohnbauentwicklung im Stadtteil Bruchmühlen sind bereits an anderer Stelle zur Verfügung gestellt worden. Weiterhin ist die Fläche im Eigentum des Gewerbetreibenden. Die Eigentumsverhältnisse sind in diesem Zusammenhang durchaus in der Abwägung von Bedeutung. Die Stadt Melle verfolgt daher das Ziel, auf der heute noch landwirtschaftlich genutzten Flä- che zwar eine Erweiterung des Gewerbebetriebes planerisch zu ermöglichen, jedoch nur durch solche Anlagen, die ein vergleichs-</p> |
|--|--|---|

| | |
|--|--|
| <p>2. Zu- und Abgangsverkehr zu dem Gewerbegebiet lösen schon jetzt Störungen aus, bringen Unruhe in das Gebiet und stellen regelhaft erhebliche Auswirkungen auf die auch im <u>allgemeinen</u> Wohngebiet erstrebte gebietsbezogene Wohnruhe dar (BVerwG, Beschluss vom 2. Juli 1991 – BVerwG 4 B 1.91 – Buchholz 406.12 §4 BauNVO Nr. 6 = NVwZ 1991, 982). Damit wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes, nämlich vorwiegend dem Wohnen zu dienen, gefährdet. Die Genehmigung der Zufahrt zur Straße „Neuer Kamp“ erfolgte mit dem Wissen, dass das Gewerbegebiet von 2 weiteren Einfahrten und zwar von der Spenger Straße und einer Einfahrt vom Sandhorstweg, erreicht werden konnte. Dies waren die Hauptzufahrten. Das hat sich jetzt komplett geändert. Es gibt keine weitere Zufahrt! Deshalb ist es nicht hinnehmbar, die seinerzeit untergeordnete Ausfahrt am „Neuer Kamp“ nun als Hauptzufahrt zum gesamten Gebiet zuzulassen. Der Verkehr zum Gewerbegebiet überschreitet zahlenmäßig den Verkehr im Wohngebiet.</p> <p>Die Zufahrten von der Spenger Straße, die schon jetzt innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes liegen, müssen wieder aktiviert werden. Die Zufahrt muss gestaltet werden das alle Größen von LKW bequem zufahren können. Ansonsten wird die Zufahrt nicht akzeptiert und es wird weiter im Wohngebiet gefahren.</p> | <p>weise geringes Störpotential aufweisen (Lagerhallen, Büro- und Verwaltungsgebäude).</p> <p>Zentrales Anliegen der Stadt Melle ist es, die An- und Abfahrtsverkehre des im Gewerbegebiet ansässigen Betriebes neu zu ordnen. Derzeit wird das Betriebsgelände von Lkw ausschließlich von Süden über die Straße Neuer Kamp angefahren; lediglich Mitarbeiter fahren mit ihrem Pkw den Betrieb von Westen und Norden an. Diese Erschließungssituation stellt auch aus Sicht der Stadt Melle einen Missstand dar. Ziel der Stadt ist es daher, die Lkw-Verkehre des Betriebes aus den Wohnstraßen auf die übergeordnete Kreisstraße 208 Spenger Straße zu verlagern.</p> <p>Diese Zielsetzung kann jedoch aus Sicht der Stadt Melle durch ein ordnungsbehördliches Vorgehen gegen den Betrieb im Gewerbegebiet nicht erreicht werden, da die Zufahrten von der Straße Neuer Kamp und dem Sandhorstweg in der Vergangenheit genehmigt worden sind. Zum Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigungen in den 1950er Jahren wird die damals auf dem Gelände ansässige Möbelfirma zwar sicher ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen hervorgerufen haben als die heute dort produzierenden Betriebe. Jedoch wurden die zulässigen Fahrzeugbewegungen – wie damals üblich – in den Genehmigungen nicht festgeschrieben.</p> <p>Die Stadt Melle hat daher in zahlreichen Gesprächen mit den im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen nach einer einvernehmlichen Lösung gesucht und ein neues Erschließungskonzept erarbeitet. Dieses sieht vor, dass die Lkw-Verkehre das Betriebsgelände zukünftig nur noch über die Spenger Straße anfahren und auch wieder verlassen. Die Zufahrten vom Sandhorstweg und Neuen Kamp werden grundsätzlich nur noch dazu genutzt werden, mit Pkw die Mitarbeiterstellplätze anzufahren.</p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>3. In VwV-StVO zu §45, XI Tempo 30 Zonen heißt es: Sie dienen vorrangig dem Schutz der Wohnbevölkerung sowie der Fußgänger und Fahrradfahrer. In Gewerbe- und Industriegebieten kommen sie daher grundsätzlich nicht in Betracht. Das heißt im Umkehrschluss: Kein Gewerbegebiet im Bereich „Tempo 30 Zone“. Als die Tempo 30-Zone errichtet wurde, gab es keine Versandverladung am „Neuer Kamp“. Die Firma hatte im Gewerbegebiet am Hüfferdeich einen neuen Verladebereich. Trotz Bestandschutz gab es für ca. 10 Jahre keinen LKW Verkehr von dem Betrieb auf dem „Neuer Kamp“. Der Bestandsschutz ist nichtig.</p> <p><u>Wir fordern eine komplette Sperrung für LKW und Zulieferverkehr in der Verkehrsberuhigten Zone des „Neuer Kamp“ und des „Sandhorstweg“!</u></p> <p>Der angestrebte Städtebauliche Vertrag ist auf das ansässige Unternehmen zugeschnitten und nicht kontrollierbar bzw. durchsetzbar. Schon jetzt sind Regeln bewusst und geplant nicht eingehalten worden. Nur das Mittel ein Zu- und Abfahrverbot festzusetzen ist direkt kontrollierbar.</p> <p>4. Vom Produktionstypus her ist der Betrieb, der verschiedene Bauanträge eingereicht hat, nicht genehmigungsfähig. Allein der An- und Abfahrtsverkehr sowie die zeitliche Dauer und der räumliche Umfang lassen diese Einstufung zu. Die Einhaltung der immissionschutzrechtlichen Lärmwerte ist nicht allein entscheidend (vgl. BVerwG, Urt. v. 21.03.2002 – 4 C 1/02 a.a.0 und Beschl. V. 28.02.2008 – 4 B 60/07 –a.a.0 + §15(3) BauNVO 1990).</p> <p>5. Die Änderungen und Erweiterung des Bebauungsplanes widersprechen dem Gebot der Rücksichtnahme. Die Produktionsansiedlung ist für die Anwohner unzumutbar. Lärmschutz in der Baugenehmigung schöpfen den Gehalt des Rücksichtnahmegebotes im Hinblick auf die Geräuschimmission nicht aus, sie legen den Maß-</p> | <p>Die Anregung wird durch die Stadt Melle geprüft, eine Umsetzung ist jedoch nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt. Bei dem Unternehmen handelt es sich um einen Holzverarbeitenden Betrieb, der auch bei typisierender Betrachtung in einem Gewerbegebiet zulässig ist.</p> <p>Übergeordnete Ziele der nun vorliegenden Planung sind es zum einen, den Fortbestand des im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebes abzusichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen und zum anderen, die unmittelbar an das Betriebsgelände angrenzenden Wohnnutzungen vor unzumutbaren Lärmemissionen zu</p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
| <p>stab des der Nachbarschaft Zumutbaren nicht abschließend fest (vgl. BVerwG, Beschl. v. 20.01.1989 – 4 B 116/88 – NVwZ 1989,666 und § 15(1) BauNVO).</p> <p>Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ermöglicht es nicht, die Immissionen zu kontrollieren und im täglichen „Geschäft“ sicher und zuverlässig zu kontrollieren. Es ist eine nicht praxistaugliche, theoretische Vorkehrung, zulasten der Anwohner.</p> <p>6. Es ist <u>keine</u> Trennung zwischen WA + „GEe“ vorgesehen; abgesehen von der Wohnstraße „Neuer Kamp“ und einem Grünstreifen (der keine Schutzfunktion) hat. Die in geringem Abstand zu erwartenden gewerblichen Betriebshallen würden zweifelsfrei zur (wesentlichen) Minderung des Verkehrswertes der Wohnhäuser am „Neuer Kamp“ und der angrenzenden Straßen führen. Nicht zuletzt auch wegen des erheblichen LKW-Verkehres (§ 1 (7) BauGB). Wir Anwohner sind sicher das ein Wertverlust zu erwarten ist. Ein entsprechendes Gutachten wird dieses nachweisen.</p> <p><u>Konkrete Bemerkungen zum Bebauungsplan:</u></p> <p><u>2c. Städtebauliche Situation</u> Die nicht umgesetzte Wohnbebauung wurde mit Wissen des Bauamtes aufgegeben, als der jetzige Eigentümer das Grundstück kaufte. Um den Charakter des Mischgebietes zu erhalten hätte frühzeitig eingelenkt werden müssen und eine Wohnbebauung Pflicht sein müssen. Die gesamte Planung wurde zugunsten des Eigentümers aufgegeben und der Mischgebietscharakter nicht kontrolliert. Das das Grundstück derzeit nicht bebaut ist liegt an der Nutzung. Sehr wohl wird die gesamte Fläche genutzt. - Eine Pferdewiese bebaut man nicht!</p> <p><u>4. Übergeordnete Planung</u></p> | <p>schützen. Zum Schutz der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete wird das Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Zum einen wird nach § 1 Abs. 4 S. 1 a) BauNVO nutzungsbezogen gegliedert; auf den Flächen GEe2 sind nur solche Nutzungsarten zulässig, von denen üblicherweise ein geringeres Störpotential ausgeht. Zulässig sind daher ausschließlich Lagergebäude sowie Büro- und Verwaltungsgebäude. Ferner erfolgt eine Gliederung durch Lärmkontingente.</p> <p>Die Stadt Melle geht davon aus, dass durch die Neuordnung der Erschließung und die Entlastung der Wohnstraße Neuer Kamp von Lkw-Verkehren eine deutliche Verbesserung der Wohnsituation eintreten wird.</p> <p>Eine Trennung zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen wird ferner durch den 10 m breiten Grünstreifen entlang des Neuen Kamp entstehen. Dieser Grünstreifen ist mit entsprechenden Gehölzen nach dem Umweltbericht bzw. den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Das Mischgebiet im Osten des Geltungsbereichs bleibt bestehen, eine Änderung ist hier nicht vorgesehen und in der Planzeichnung ist die Fläche weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Ein Mischgebiet dient zudem nicht ausschließlich dem Wohnen, sondern hat gemäß § 6 BauNVO eine Mischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu generieren.</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| <p>Eine Anpassung der Planung an vorhandene Gegebenheiten und die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet zeugt von fehlender Kontrolle bisher und weiterem Festhalten an theoretischen Planungsansätzen die in der Realität nicht geprüft, verfolgt und eingehalten werden. Lärmintensive Betriebe mit hohem Verkehr können in der Nachbarschaft von Wohngebieten nicht gefördert werden. Es wird von „ansässigen Betrieben“ geschrieben. Tatsächlich ist es nur ein Unternehmer. Die übergeordnete Planung findet für einen Betrieb (Betriebsgemeinschaft) statt, das ist nicht zukunftsfähig.</p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 sollte nicht geändert werden. Die Überschreitung von 0,2 ist auch für Nebenanlagen nicht hinnehmbar, gerade in der Nähe der Wohnbebauung. Es wird geschrieben: „Es ist weiterhin anzumerken, dass das Gebiet bereits bebaut wurde. Somit ist nicht mit einer grundsätzlichen Umstrukturierung zu rechnen.“ Diese Annahme ist falsch denn wiederholt wurden Nutzungen entfremdet und z.B. aus einer Lagerhalle eine Produktionshalle. Die Planung jetzt soll für die nächste Generation Sicherheit geben.</p> <p>Eine Bauleitplanung mit Begünstigung eines Anwohners oder Betriebes und Berücksichtigung der Belange dieser Gruppe ist einseitig und kann nicht hingenommen werden. Wir widersprechen der Änderung der Baugrenzen!</p> <p><u>Immissionen/Emissionen</u></p> <p>Es ist eine subjektive Beurteilung wenn geschrieben wird "Damit sind zum einen die Belange der umliegenden Wohnbebauung als auch der Betriebe im Gebiet ausreichend berücksichtigt". Das sehen</p> | <p>Übergeordnete Ziele der nun vorliegenden Planung sind es zum einen, den Fortbestand des im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebes abzusichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen und zum anderen, die unmittelbar an das Betriebsgelände angrenzenden Wohnnutzungen vor unzumutbaren Lärmemissionen zu schützen. Zum Schutz der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete wird das Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Zum einen wird nach § 1 Abs. 4 S. 1 a) BauNVO nutzungsbezogen gegliedert; auf den Flächen GEe2 sind nur solche Nutzungsarten zulässig, von denen üblicherweise ein geringeres Störpotential ausgeht. Zulässig sind daher ausschließlich Lagergebäude sowie Büro- und Verwaltungsgebäude. Ferner erfolgt eine Gliederung durch Lärmkontingente.</p> <p>Im Bebauungsplan wird in den Mischgebieten und den Wohngebieten eine GRZ von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Hier ist eine Überschreitung mit Nebenanlagen um 0,2 (folglich 20%) nach der BauNVO möglich. Die Werte entsprechen dem zulässigen Höchstmaß (§ 17 BauNVO). In den äußeren Mischgebieten bleibt die Planung hinter diesem Höchstmaß mit 0,4 zu 0,6 für Hauptanlagen deutlich zurück. Eine Überschreitung um 0,2 für Nebenanlagen ist auch hier zulässig. Eine Veränderung gegenüber der Ursprungsplanung ergibt sich für die Wohn- und Mischgebiete nicht.</p> <p>Im Gewerbegebiet hingegen ist eine höhere Versiegelung möglich. Daher wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die dem Gebiet entspricht. Eine weitere Erhöhung der versiegelten Fläche durch Nebenanlagen ist in diesem Zusammenhang nicht möglich.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Melle stellt sich die Planung im Zusammenspiel mit dem städtebaulichen Vertrag mit dem im Plangebiet ansässigen Unternehmen nicht als einseitige Bevorzugung der Interessen einer Seite dar. Für die Bewohner der umliegenden Wohngrundstücke tritt größtenteils eine deutliche Verbesserung der Situation ein, wenn die Lkw-Verkehre nicht mehr die Straßen Sandhorstweg und Neuer Kamp nutzen. Ferner wird durch die Festsetzungen des Bebau-</p> |
|---|--|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>wir nicht so! Dazu auch die oben aufgeführten Urteile. Es ist bekannt, das im täglichen Produktionsalltag die Immissionen die die schalltechnische Beurteilung getroffen hat, nicht eingehalten werden. Es ist lediglich eine Beurteilung! Die Anwohner müssen aber mit der Realität leben.</p> | <p>ungsplans die Nutzung der zwar derzeit noch als Grünfläche genutzt, jedoch grundsätzlich bereits heute bebaubaren Fläche gesteuert. Der Unternehmer im Plangebiet muss eine neue Zufahrtsituation schaffen, erhält jedoch auch die Möglichkeit, sich im Anschluss an die heute gewerblich genutzten Flächen maßvoll zu entwickeln.</p> |
| | | |
| | <p><u>3.Stefan Schinke, Sandhorstweg 9 a, 49328 Melle</u> 28.11.2016</p> <p>Im Rahmen des Bürgerbeteiligungsverfahrens bringen wir als Bewohner des Sandhorstweges unsere Einwände gegen die Planung vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die in geringem Abstand zu erwartenden gewerblichen Betriebshallen würden zweifelsfrei zur wesentlichen Minderung des Verkehrswertes der Wohnhäuser an den angrenzenden Straßen führen, nicht zuletzt auch wegen des zu erwartenden erheblichen LKW-Verkehrs (§1(7)BauGB). • Warum wurden die zu erwartenden Betriebshallen im Gegensatz zu der Aussage im Ortsrat oder der Bauausschusssitzung jetzt in einer Ost – West Ausrichtung eingezeichnet statt wie zuvor Bekanntgegeben in einer Nord- Süd Ausrichtung. Dieses widerspricht der Aussage, dass die zu errichtenden Gebäude so angeordnet werden sollen, dass sie den Lärm von den Häusern der Anwohner des Wohngebietes am Sandhorstweg abschirmen sollen. Durch die Ost-West Ausrichtung entsteht eher eine Art Trichter, der die Lärmbelästigung durch den Unternehmer noch zusätzlich verstärkt. • Eingezeichnet ist ein 5,00 m breiter Grünstreifen zu den Anwohnern des Sandhorstweges. Dieser Streifen bringt jedoch keinen Lärmschutz, da in der eingezeichneten Ost-West Ausrichtung der zu erwartende Staplerverkehr zwischen den beiden Lager- | <p>Bereits heute wäre die Errichtung von gewerblichen Anlagen auf der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche planungsrechtlich zulässig. Die Planung schafft daher kein Baurecht auf der Fläche, sondern begrenzt die zulässige Nutzung. Zudem ist ein Teilbereich des Geltungsbereichs bereits derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen. So ist mit einer Wertminderung der umliegenden Gebäude aus Sicht der Stadt Melle nicht zu rechnen.</p> <p>Die Planunterlagen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit einzusehen waren, entsprechen den Unterlagen zur Beschlussfassung durch die politischen Gremien. Die Anordnung der Baufelder hat sich zwischen der Vorstellung im Ortsrat und der Auslegung nicht verändert.</p> <p>Der Grünstreifen dient nicht der Lärminderung, sondern der Eingrünung des Gewerbegebiets gegenüber der Umgebung.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>hallen auch zu erheblicher Lärmbelästigung führt. Benötigt würde hier ein Wall.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein weiterer Punkt ist die geplante Zuwegung über die Spenger Straße in Höhe des Hauses mit der Hausnummer 20. Diese Zufahrtsregelung erhöht die Lärmbelästigung für die Anlieger stark. Es ist nach wie vor nicht nachvollziehbar, warum durch den Unternehmer nicht wieder die alte, bereits vorhandene Zufahrt genutzt werden soll, auch wenn dies bedeutet, dass die dort wiederrechtlich genutzte Halle in ihre ursprünglich geplanten und genehmigten Nutzung zurückgeführt werden müsste. • Mit der eingezeichneten Baugrenze z. B. am Sandhorstweg 7, 9 und 9a wird ein relativ großer Teil des Grundstückes von einer möglichen zukünftigen Bebauung ausgeschlossen. Wie kommt es zu dieser Festlegung? Wieso wurden bei der Festlegung der Baugrenzen nicht die vorhandenen Grundstücksgrenzen als Vorlage / Richtlinie angenommen. • Aus welchem Grund ändert sich der Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen bei den Grundstücken Sandhorstweg 11 und 13 nicht? | <p>Die Neuordnung der Erschließung führt für viele Anlieger der Straßen Sandhorstweg und Neuer Kamp zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnsituation, da die Lkw-Verkehre auf die Kreisstraße Spenger Straße verlagert werden. Mit dieser Verlagerung geht jedoch eine Erhöhung der Lärmbelastung für das Grundstück Spenger Straße 20 einher. Die Stadt Melle hatte daher zunächst geprüft, ob eine Zufahrt zu dem gesamten Betriebsgelände im östlichen Bereich – in Höhe der Hausnummer Spenger Straße 26 – erfolgen kann. Eine Durchfahrt zum südlichen Bereich des Gewerbegebietes scheitert jedoch daran, dass hier ein deutlicher Geländeversatz vorhanden ist.</p> <p>Die Grundstücke Sandhorstweg 7 – 13 liegen zurzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, festgesetzte Baugrenzen bestehen daher bislang nicht. Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich stattdessen gemäß § 34 BauGB nach der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. Im Rahmen der Festsetzung wird eine Nachverdichtung der Grundstücke ermöglicht. Eine Baugrenze ist auf Hauptanlagen anzuwenden. Nebenanlagen wie Gartenhütten etc. können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Es ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO ist hier die maximale Versiegelung in allgemeinen Wohngebieten erreicht. Aufgrund der maximal 40% überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,4) ist das jeweilige Grundstück mit Hauptgebäuden in der Bebaubarkeit eingeschränkt. So würde das Baufeld mit seiner jetzigen Ausdehnung bei näherer Betrachtung sogar eine höhere Bebaubarkeit zulassen, als es tatsächlich mit der GRZ von 0,4 überbaubar ist. Beispielsweise hat das Baufeld Sandhorstweg 9 eine Größe von 1.101.22 m². Demgegenüber steht die Möglichkeit einer überbaubaren Fläche von 744 m². Damit ist das Baufeld ausreichend bemessen und sachgerecht. Mit einer GRZ von 0,4 ist das Höchstmaß zur Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 17 BauNVO erreicht. Die Baugrenze verändert sich gegenüber den</p> |
|--|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Die geplante Zuwegung über die Spenger Straße 20, von der aus die geplanten Hallenneubauten angefahren werden sollen, hält zu den Grundstücken Sandhorstweg 7 bis 9 a, so wie sie eingezeichnet sind, keinerlei Abstand ein. Warum nicht? • Ist hier mit der Zuwegung eine Grenzbebauung geplant? Wenn ja, ist diese Grenzbebauung Zustimmungspflichtig oder entfällt die Zustimmung durch die neu festgelegten Baugrenzen? | <p>darunterliegenden Grundstücken, da diese insgesamt kleiner sind, und ansonsten kein Nachverdichtungspotenzial mehr gegeben wäre. Aber auch hier ist im Rahmen der Baugrenze und der GRZ noch eine Bebauung möglich.</p> <p>Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es ist allerdings der Nachweis zu erbringen, dass der von dem Unternehmen hervorgerufene Lärm – dazu zählen auch Verkehrsgeräusche auf dem Baugrundstück – die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen einhält.</p> <p>Eine Grenzbebauung ist nicht vorgesehen.</p> |
| | | |
| | <p><u>4. Christian Mischnick, Sandhorstweg 3, 49328 Melle</u> 29.11.2016</p> <p>Zum im Betreff genannten Vorgang gebe ich folgende Anregungen: Generell halte ich eine Erweiterung des Betriebes Niermann bzw. Schirmeier u. Niermann am derzeitigen Standort für unglücklich. Der Firmenstandort ist von Wohnbebauung umgeben. Die vom Betrieb ausgehenden Beeinträchtigungen (Lärm/Verkehrsaufkommen) gehen schon jetzt weit über das erträgliche Maß hinaus.</p> <p>Eine mit der Betriebserweiterung einhergehende Zunahme dieser Beeinträchtigungen in Verbindung mit der unkooperativen Haltung der Unternehmensführung lassen in der Zukunft kein zumindest geduldetes Nebeneinander erwarten.</p> <p>Zum Mitarbeiterparkplatz am Sandhorstweg</p> <p>Die derzeitige Nutzung des Mitarbeiterparkplatzes am Sandhorst-</p> | <p>Der Mitarbeiterstellplatz am Sandhorstweg darf nur zur Tagzeit (6.00 – 22.00 Uhr) und an Werktagen genutzt werden. Nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens der DEKRA werden durch den Betrieb</p> |

| | |
|---|---|
| <p>weg ist problematisch:</p> <p>Bei Schichtbeginn um 5:00 Uhr fahren die Mitarbeiter ab ca. 4:30 Uhr über den Sandhorstweg auf den Parkplatz. Bei praktiziertem Zweischichtbetrieb ist das letzte Schichtende um 23:00 Uhr. Abfahrten dann bis ca. 23:20!</p> <p>Das An- und Abfahren über den Sandhorstweg verursacht einhergehend mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen neben den Abgasen eine deutliche Lärmbelästigung. Hinzu kommt laute Musik aus den Autos, laute Gespräche auf dem Parkplatz und das Zuschlagen von Autotüren.</p> <p>Die vorgesehene Schließung der Zufahrt Sandhorstweg ist daher positiv, aber nicht ausreichend:</p> <p>Der eigentliche Parkplatz ist ca. zur Hälfte nur mit Schotter befestigt. Dies verursacht beim Befahren eine zusätzliche Lärmbelästigung. Dies in Verbindung mit der Tatsache, dass an sechs von sieben Wochentagen in dem angegebenen Zeitraum (4:30 - 23:20 Uhr) diese Fläche befahren wird, führt dazu, dass ein erholsamer ruhiger Schlaf für mich derzeit unmöglich ist. Dieser Zustand ist dauerhaft völlig inakzeptabel. Nachtruhe!?</p> <p>Da die Parkfläche von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist, ist hier Lärmschutz besonders wichtig! Eine ordentliche Befestigung (und Entwässerung, derzeit auch nicht gegeben!) ist daher umzusetzen. Ebenso feste Nutzungszeiten, die im Sinne der Anwohner ein Befahren in der Zeit von 22:00 - 6:00 Uhr unterbinden. Stichwort: Nachtruhe!!</p> <p>Beispiel aus der Nachbarschaft: Nolte Küchen, Werk Löhne: Ein Anwohner hat gegen die unbegrenzte Nutzung der Parkflächen und die Einhaltung der Nachtruhe geklagt. Der Klage wurde statt gegeben, der Parkplatz ist von 22:00 - 6:00 geschlossen!</p> | <p>nach Umsetzung der geplanten Erweiterung an den nächstgelegenen Immissionsorten Sandhorstweg 3 und 7 Beurteilungspegel von knapp 46 dB(A) zur Tagzeit hervorgerufen. Damit werden die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten. Gleichwohl ist der Stadt Melle bewusst, dass die Nutzung des Parkplatzes – auch bei Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte – für die angrenzenden Grundstücke eine Belastung darstellt. Zu berücksichtigen ist allerdings auch, dass das heute als Parkplatz dienende Grundstück bereits seit Jahrzehnten als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und daher nicht erstmals eine entsprechende Nutzung durch den Bebauungsplan ermöglicht wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>S. vorstehend.</p> |
|---|---|

| | |
|--|--|
| <p>Verlegung der Zufahrt zum Betriebsgelände an die Spenger Straße/neben Haus Nr. 20:</p> <p>Eine Verlegung der Zufahrt zum Betriebsgelände vom Neuen Kamp an die Spenger Straße/neben Haus Nr. 20 ist nur ein Verlagerung des Problems, aber keine Lösung. Egal ob am Neuen Kamp oder an der jetzt beabsichtigten Zufahrt an der Spenger Straße, beide Zufahrten liegen direkt an einer Wohnbebauung und direkt beeinflussen negativ die jeweiligen Anwohner.</p> <p>Zufahrt neben Haus Nr. 20, Spenger Straße</p> <p>Das Niveau zwischen Spenger Straße und Betriebsgelände ist deutlich unterschiedlich, der geschätzte Höhenunterschied beträgt ca. 40 cm. Wollen LKW das Betriebsgelände verlassen, müssen sie, um auf die stark frequentierte Spenger Straße einfädeln zu können, anhalten und auf eine ausreichend große Lücke im Verkehr warten. Wenn sie dann in Hanglage wieder anfahren, führt dies zu einer erhöhten Lärm- und Schadstoffemission. Im Vergleich dazu ist das Niveau zwischen Betriebsgelände und Zufahrt neben dem Firmenverwaltungsgebäude/Spenger Straße „alte Zufahrt“ ausgeglichen. Bei dieser Zufahrtsvariante würde sich die geschilderte Problematik nicht ergeben.</p> <p>Im erstellten Schallgutachten werden zwar die möglichen Auswirkungen, die von den geplanten Lagerhallen ausgehen könnten, untersucht, die Auswirkungen des LKW-Verkehres auf die direkt anliegende Wohnbebauung bei dieser Zufahrtsvariante bleibt erstaunlicherweise aber völlig unberücksichtigt. Und das bei bis zu 50 LKW-Bewegungen pro Tag!</p> <p>Die entlang der Zufahrt aufstehenden Hallen würden den Schall Richtung Westen, direkt in Richtung der dortigen Anwohner reflektieren. Kann daher nicht akzeptiert werden!</p> | <p>Die Neuordnung der Erschließung führt für viele Anlieger der Straßen Sandhorstweg und Neuer Kamp zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnsituation, da die Lkw-Verkehre auf die Kreisstraße Spenger Straße verlagert werden. Mit dieser Verlagerung geht jedoch eine Erhöhung der Lärmbelastung für das Grundstück Spenger Straße 20 einher. Die Stadt Melle hatte daher zunächst geprüft, ob eine Zufahrt zu dem gesamten Betriebsgelände im östlichen Bereich – in Höhe der Hausnummer Spenger Straße 26 – erfolgen kann. Eine Durchfahrt zum südlichen Bereich des Gewerbegebietes scheitert jedoch daran, dass ein deutlicher Geländeversatz vorhanden ist.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung wurden Emissionskontingente ermittelt. Der Zu- und Abgangsverkehr wird als zum Gewerbebetrieb zugehöriger Lärm betrachtet und ist beim Nachweis der Einhaltung der Kontingente zu berücksichtigen.</p> <p>Ferner ist darauf hinzuweisen, dass für die Kontingentierung lediglich die reine Geometrie (Teilflächen mit LEK und Immissionsorte) zugrunde gelegt wird, so dass sich daraus immer die ungünstigsten Werte ergeben. Der spätere Nachweis im Genehmigungsverfahren erfolgt jedoch unter Berücksichtigung der tatsächlichen Situation (Gelände- und Gebäudehöhen, Abschirmungen etc.).</p> <p>Das vom Unternehmen vorgelegte und von einem Gutachter im Auftrag der Stadt Melle überprüfte Lärmgutachten betrachtet den Zu- und Abfahrtsverkehr des Unternehmens als Teil des Gewerbebelärs. Die einzelnen Fahrzeugbewegungen sind dem DEKRA-Gutachten zu entnehmen.</p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>Weiterhin sind keinerlei Schallschutzmaßnahmen vorgesehen! Aufgrund der engen Platzverhältnisse auch wohl kaum möglich. Ebenso wenig wird eine Belastung durch Abgase/ Feinstaub nicht berücksichtigt.</p> <p>Die einzige gangbare und nahliegende Lösung, weil mit den geringsten Auswirkungen auf umliegende Anwohner, ist daher die Nutzung der „alten“ Zufahrt von der Spenger Straße neben dem Verwaltungsgebäude. Gegenüber dem Abriss des Kesselhauses sowie Teilen der Produktionshallen wäre eine Freilegung der „alten“ Zufahrt mit deutlich weniger Aufwand verbunden (Abriss Fertiggarage, Pausenraum und Holzunterstand). Die so wieder freigelegte Zufahrt wäre zudem ca. doppelt so breit gegenüber der Durchfahrt über das abgerissene Kesselhaus. Die alte Zufahrt liegt zwischen Verwaltungsgebäude und Hallengebäude und würde LKW-Lärm gut eindämmen. Argumente, die eine Wiedereröffnung der alten Zufahrt aus technischen Gründen nicht zulassen, kann in unserer technisierten Welt kein Glaube geschenkt werden. Wer eine Abladehalle in eine Produktionshalle umwandeln kann, der kann auch diese vergleichsweise kleine Aufgabe lösen! Und das der Werksverkehr kreuz und quer verläuft und mit dem LKW-Verkehr queren muß, kann wohl kaum Problem der Anwohner sein. Wenn das Unternehmen Hallen ohne Sinn und Verstand baut, umfunktioniert und kauft, kann das nicht zu Lasten der Anwohner gehen.</p> <p>-> Das Eine will man, das Andere muß man!</p> <p>Anzumerken ist weiterhin, dass durch die geplante Errichtung von Lagerhallen, die Nutzung der Zufahrt neben Haus Nr. 20/Spenger Straße sowie des Parkplatzes am Sandhorstweg sich der Betrieb in westliche Richtung und damit Richtung Wohnbebauung entwickeln würde. Wünschenswert wäre eine Entwicklung in östliche Richtung, weg von der Wohnbebauung, hin zum Ortsrand und den dort an-</p> | <p>Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung für den Straßenverkehrslärm nicht vorgesehen. Aus diesem Grund wird der Anregung nicht gefolgt. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Emissionskontingente nachzuweisen.</p> <p>Die Neuordnung der Erschließung führt für viele Anlieger der Straßen Sandhorstweg und Neuer Kamp zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnsituation, da die Lkw-Verkehre auf die Kreisstraße Spenger Straße verlagert werden. Mit dieser Verlagerung geht jedoch eine Erhöhung der Lärmbelastung für das Grundstück Spenger Straße 20 einher. Die Stadt Melle hatte daher zunächst geprüft, ob eine Zufahrt zu dem gesamten Betriebsgelände im östlichen Bereich – in Höhe der Hausnummer Spenger Straße 26 – erfolgen kann. Eine Durchfahrt zum südlichen Bereich des Gewerbegebietes scheitert jedoch daran, dass ein deutlicher Geländeversatz vorhanden ist.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden Emissionskontingente (LEK) festgesetzt. Daraus resultieren an den umliegenden Immissionsorten sog. Immissionskontingente (LIK). Diese LIK sind mit den, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (nach TA Lärm) von einem Sachverständigen ermittelten Beurteilungspegeln zu vergleichen und dürfen von diesen nicht überschritten werden.</p> <p>Im Zuge der Kontingentierung wird die reine Geometrie (Teilflächen mit LEK und Immissionsorte) berücksichtigt, so dass sich daraus immer die ungünstigsten Werte ergeben. Der spätere Nachweis erfolgt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Situation (Gelände- und Gebäudehöhen, Abschirmungen, Gebäudestellungen etc.).</p> |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <p>sässigen Gewerbebetrieben/dortige Konzentration. Dies würde einer Vermischung von Wohnen und Gewerbe entgegenwirken. Zudem würde dann der Unternehmer in die Folgen seines Handelns eingebunden. Wieso sollen wir Anwohner die negativen Beeinträchtigungen die vom Betrieb ausgehen ertragen, während in östlicher Richtung eine weitläufige Freizeitanlage wächst und gedeiht?</p> <p>Ausrichtung der geplanten Lagerhallen In einer Ortsratssitzung wurde der Bau der Lagerhalle und insbesondere deren Ausrichtung (Nord-Süd) als großer Wurf für den Schallschutz verkauft. In den aktuellen Planentwürfen sind aber zwei Hallen in Ost-West-Ausrichtung eingezeichnet? Für einen etwaigen Schallschutz muss es eine Halle in Nord-Süd-Ausrichtung geben. In Verbindung mit der Nutzung der alten Zufahrt von der Spenger Straße stellt das die einzige sinnvolle bzw. machbare Lösung dar.</p> <p>Mischgebiet Wieso wird das Gebiet zwischen Sandhorst und Spenger Straße (bebaut mit Wohnhäusern der Familien Korbion, Hase, Aslan und Mischnick) als Mischgebiet ausgewiesen? Zitat Umweltbericht 1.1: „Die Wohnbauflächen entlang des Sandhorstweges sollen daher entsprechend dem baulichen Bestand als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.“ Wieso liegt das Wohnhaus unsere Familie (Sandhorstweg 3) im Mischgebiet? Das o.g. Gebiet wird bis auf einen kleinen Schuhladen (der lt. Aussage des Inhabers kurzfristig geschlossen wird) ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt!? Oder wird dies Gebiet als Mischgebiet angesehen um höhere Lärmimmissionen zu legalisieren? Es handelt sich hier fast zu 100 % um wohnwirtschaftliche Nutzung! Die Planung passt nicht zu den tatsächlichen Gegebenheiten. Dies wird daher nicht akzeptiert!</p> <p>Baugrenze Die Festlegung der Baugrenze bei Flurstück 31, Haus Sandhorst-</p> | <p>Die Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sandhorst I“ und sind in diesem bereits als Mischgebietsfläche festgesetzt. Da sich der Bereich entsprechend entwickelt hat, bleibt die Festsetzung bestehen. Hierbei sind nicht nur die angesprochenen Gebäude zu betrachten, sondern ebenfalls das Umfeld entlang der Spenger Straße und im Bereich des Kreisels. Die Flächen haben sich als eine Fläche aus Wohnen und Gewerbe entwickelt und sollen als solche auch erhalten bleiben. Weiterhin stellt der Mitarbeiterparkplatz eine städtebauliche Zäsur dar, die im Rahmen der Planung aufgenommen wird.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Baugrenze gegenüber dem Pla-</p> |
|---|--|

| | |
|---|---|
| <p>weg 3, im hinteren Teil des Grundstückes, ist nicht nachvollziehbar. Der geplante Verlauf im hinteren Teil des Grundstückes macht keine Nutzung möglich und kommt einer Entwertung gleich. Dies wird nicht akzeptiert!</p> <p>Wir bitten um Ihre Stellungnahme und Berücksichtigung unserer Anregungen!</p> | <p>nungsstand aus der frühzeitigen Beteiligung entsprechend verändert.</p> |
| <p><u>5. Brandi Rechtsanwälte</u>, namens und im Auftrag des/der Helmut Schneider, Neuer Kamp 14 Gerda Schleuder, Neuer Kamp 16 Peter Heck, Neuer Kamp 18 Walter Riedel, Neuer Kamp 20 01.12.2016</p> <p>Für diese von uns vertretenen Anlieger der Straße Neuer Kamp werden zu den offengelegten Entwürfen des Bebauungsplanes „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“ und der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Einwendungen vorgebracht:</p> <p>1. Ausweislich der Planbegründung wird im Ausgangspunkt richtig erkannt, dass hier im Laufe von mehreren Jahrzehnten ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe entstanden ist. Als Ziel der Bauleitplanung wird unter anderem angegeben, das Interesse des Gewerbebetriebes an einem Fortbestand und einer verträglichen Weiterentwicklung an dem Standort in Ausgleich zu bringen mit dem Interesse der Wohnnutzungen an einem möglichst störungsarmen Umfeld. Dieses Ziel wird mit dem vorgelegten Entwurf jedoch nicht erreicht, sondern deutlich verfehlt.</p> <p>2. In der Planbegründung heißt es unter anderem weiter, es solle zu keiner weiteren Zunahme des schon heute erheblichen LKW-Verkehrs auf der Straße Neuer Kamp kommen. Es bleibt aber leider vollkommen unklar wie dieses Ziel erreicht werden soll, insbesondere deshalb, weil es an konkreten Festsetzungen dazu fehlt.</p> | <p>Zentrales Anliegen der Stadt Melle ist es, die An- und Abfahrtsverkehre des im Gewerbegebiet ansässigen Betriebes neu zu ordnen. Derzeit wird das Betriebsgelände von Lkws ausschließlich von Süden über die Straße Neuer Kamp angefahren; lediglich Mitarbeiter fahren mit ihrem Pkw den Betrieb von Westen und Norden an. Diese Erschließungssituation stellt auch aus Sicht der Stadt Melle einen Missstand dar. Ziel der Stadt ist es daher, die Lkw-Verkehre des Betriebes aus den Wohnstraßen auf die übergeordnete Kreisstraße 208 Spenger Straße zu verlagern.</p> <p>Diese Zielsetzung kann jedoch aus Sicht der Stadt Melle durch ein ordnungsbehördliches Vorgehen gegen den Betrieb im Gewerbegebiet nicht erreicht werden, da die Zufahrten von der Straße Neuer Kamp und dem Sandhorstweg in der Vergangenheit genehmigt worden sind. Zum Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigungen in den 1950er Jahren wird die damals auf dem Gelände ansässige</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>3. Zutreffend wird in der Planbegründung auf die Grundsätze und Ziele des RROP hingewiesen. Nutzungskonflikte sollen danach verhindert werden, Beeinträchtigungen sollen minimiert werden und sich gegenseitig ausschließende Nutzungen sollen entflechtet werden (RROP D 3.0. 02, Seite 63). Ziele der Raumordnung sind für die Bauleitplanung rechtsverbindlich. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne im Übrigen der Ziele der Raumordnung anzupassen. Mit den Zielen und Grundsätzen des RROP ist der hier vorgelegte Planentwurf nicht vereinbar.</p> | <p>Möbelfirma zwar sicher ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen hervorgerufen haben als die heute dort produzierenden Betriebe. Jedoch wurden die zulässigen Fahrzeugbewegungen – wie damals üblich – in den Genehmigungen nicht festgeschrieben.</p> <p>Die Stadt Melle hat daher in zahlreichen Gesprächen mit den im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen nach einer einvernehmlichen Lösung gesucht und ein neues Erschließungskonzept erarbeitet. Dieses sieht vor, dass die Lkw-Verkehre das Betriebsgelände zukünftig nur noch über die Spenger Straße anfahren und auch wieder verlassen. Die Zufahrten vom Sandhorstweg und Neuen Kamp werden grundsätzlich nur noch dazu genutzt werden, mit dem Pkw die Mitarbeiterstellplätze anzufahren.</p> <p>Die Neuordnung der Erschließung führt für viele Anlieger der Straßen Sandhorstweg und Neuer Kamp zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnsituation, da die Lkw-Verkehre auf die Kreisstraße Spenger Straße verlagert werden. Mit dieser Verlagerung geht jedoch eine Erhöhung der Lärmbelastung für das Grundstück Spenger Straße 20 einher. Die Stadt Melle hatte daher zunächst geprüft, ob eine Zufahrt zu dem gesamten Betriebsgelände im östlichen Bereich – in Höhe der Hausnummer Spenger Straße 26 – erfolgen kann. Eine Durchfahrt zum südlichen Bereich des Gewerbegebietes scheidet jedoch daran, dass ein deutlicher Geländeversatz vorhanden ist.</p> <p>Die Ausführungen im RROP sind Ausdruck des aus § 50 BImSchG erwachsenden Trennungsgrundsatzes. Dazu wurde bereits vorstehend ausgeführt, dass dieser Grundsatz im Falle einer Überplanung einer Bestandssituation nur eingeschränkt Geltung beanspruchen kann. Vorliegend besteht bereits seit vielen Jahrzehnten ein unmittelbares Nebeneinander von Gewerbebetrieb und Wohnnutzungen. Diese Bestandssituation wird durch den vorliegenden Planentwurf in weiten Teilen lediglich übernommen und geringfügig modifiziert. Ein „Wegplanen“ des Gewerbegebietes wäre mit den Eigentümerinteressen ebenso wenig zu vereinbaren wie grundlegende Änderungen</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>hinsichtlich der umliegenden Misch- und Wohngebiete.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist allerdings auch eine Änderung des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Sandhorst I beabsichtigt; einbezogen werden zum einen eine heute landwirtschaftlich genutzte Fläche und zum anderen die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke östlich des Sandhorstweges. Diese erstmals überplanten Flächen sind heute planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen. Daraus folgt, dass auch für die landwirtschaftlich genutzte Fläche, die ebenfalls im Eigentum des Gewerbebetriebes steht, heute schon Baurecht besteht, d.h. der Bebauungsplan ermöglicht nicht erstmals eine gewerbliche Nutzung der Fläche, sondern trifft insoweit einschränkende Regelungen.</p> <p>Gleichwohl hat die Stadt Melle erwogen, das Interesse des Eigentümers an einer gewerblichen Nutzung der Fläche zurückzustellen und eine andere Art der Nutzung festzusetzen. Geprüft hat die Stadt sowohl die Entwicklung von Wohnnutzungen als auch die Festsetzung weiterer Mischgebietsflächen. Beides hätte jedoch zur Folge, dass Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens auf dieser Fläche nicht mehr bestünden. Ferner ist aus Sicht der Stadt Melle festzustellen, dass nur eine geringe Nachfrage nach Mischgebietsflächen besteht; Grundstücke zur Wohnbauentwicklung im Stadtteil Bruchmühlen sind bereits an anderer Stelle zur Verfügung gestellt worden. Weiterhin ist die Fläche im Besitz des Gewerbetreibenden. Die Eigentumsverhältnisse sind in diesem Zusammenhang durchaus in der Abwägung von Bedeutung. Die Stadt Melle verfolgt daher das Ziel, auf dem heute noch als Grünfläche genutzten Grundstück zwar eine Erweiterung des Gewerbebetriebes planerisch zu ermöglichen, jedoch nur durch solche Anlagen, die ein vergleichsweise geringes Störpotential aufweisen (Lagerhallen, Büro- und Verwaltungsgebäude). Ferner wird durch die vorliegenden Lärmgutachten nachgewiesen, dass es nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen durch Gewerbelärm kommt.</p> |
|--|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>4. In der Planbegründung wird der Versuch unternommen den Eindruck zu erwecken, als könnten die Konflikte zwischen Gewerbe einerseits und Wohnnutzung andererseits durch die Festsetzung von Lärm Lärmemissionskontingenten gelöst werden. Wörtlich heißt es unter anderem in der Planbegründung:</p> <p><i>"Durch diese Emissionskontingente wird das Emissionsverhalten aller Anlagen in dem Gebiet so gesteuert, dass die von der Gesamtheit der Anlagen in dem Gebiet emittierten Schallpegel an der nächstgelegenen Wohnbebauung den maßgeblichen Emissionsrichtwert nicht überschreiten."</i></p> <p>Der Planentwurf gründet sich insoweit auf eine gravierende Fehlvorstellung. Wird ein Gewerbegebiet "Auf der grünen Wiese" neu entwickelt, dann ist die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten durchaus geeignet, um das Ziel zu erreichen, an der nächstgelegenen Wohnbebauung die dort maßgeblichen Emissionsrichtwerte einzuhalten. Völlig anders ist die Situation einzuschätzen, wenn eine gewachsene Gemengelage überplant wird, wie es hier der Fall ist. Dann nämlich sind in großem Umfang Nutzungen vorhanden, die Bestandsschutz genießen und die auf Jahre und Jahrzehnte nicht angepasst werden an die Vorgaben des Bebauungsplanes. Deshalb ist das gesamte Lärmschutzkonzept hier völlig ungeeignet, um den Schutz der Wohnnutzungen absichern zu können. Es stellt daher einen gravierenden Abwägungsfehler dar, wenn in der Planbegründung zum Gewerbelärm ausgeführt wird, aufgrund der Kontingentierung sei durch den Bebauungsplan in Verbindung mit der Zusatzbelastung keine schädliche Umwelteinwirkung infolge des Gewerbelärms zu erwarten. Auch können nicht, wie in der Planbegründung angenommen, die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan den Schutz der Bevölkerung vor den von den geplanten Gewerbeflächen und der angrenzenden Straße ausgehenden Lärmemissionen gewährleisten.</p> | <p>Der Stadt Melle ist bewusst, dass allein durch planerische Festsetzung eine Veränderung der tatsächlichen Situation nicht eintritt und Emissionskontingente erst bei der Neuerteilung bzw. Änderung von Genehmigungen Wirkungen entfalten. Die Stadt Melle wird daher begleitend zur vorliegenden Bauleitplanung mit dem im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen einen städtebaulichen Vertrag schließen. Dieser Vertrag wird zum einen Regelungen dazu enthalten, wie künftig die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt sowie zum anderen den Betrieb verpflichten, für das Betriebsgelände neue Baugenehmigungen auf Grundlage des Bebauungsplans „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“ zu beantragen.</p> <p>Nach einem Urteil (VG Köln, Urteil vom 21. Juni 2013, Az. 11 K 3726/10) hat der Trennungsgrundsatz Relevanz beim Heranrücken unverträglicher Nutzungen. Für die Überplanung einer bestehenden Gemengelage beansprucht der Trennungsgrundsatz hingegen keine strikte Geltung.</p> <p>Allerdings gilt auch bei der Überplanung einer bestehenden Gemengelage - wie hier - der Grundsatz, dass die aufgrund der Festsetzungen eines Bebauungsplans bewältigungsbedürftigen Konflikte nicht ungelöst bleiben dürfen. Der Planungsgeber muss insbesondere die zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Nutzungskonflikte in den Blick nehmen und lösen, sofern er dies nicht ausnahmsweise im Wege der "Nachsteuerung" dem Baugenehmigungsverfahren überlassen kann, BVerwG, Beschluss vom 08. März 2010.</p> <p>Die Lösung des Konfliktes erfolgt durch die Kontingentierung (unter Verwendung der gelten Orientierungswerte (OW) bzw. sogar reduzierter OW) und der nachfolgenden Überprüfung der getroffenen Festsetzungen durch entsprechende Nachweise (im Rahmen der Nachsteuerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens). Zudem wird das Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.</p> |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <p>5. Hinsichtlich der LKW-Verkehre enthält die Planbegründung reine Absichtserklärungen der Stadt, bei denen nicht geklärt ist, wie die tatsächliche Umsetzung rechtlich verbindlich abgesichert werden soll. So wird beispielhaft ausgeführt, eine Zufahrt von Süden solle zukünftig grundsätzlich durch die Mitarbeiter erfolgen, um den im Süden der Gewerbefläche gelegenen Mitarbeiterparkplatz anzufahren. Allerdings sei seitens des Betriebes nicht auszuschließen, dass es ein- zweimal im Jahr erforderlich werde, eine größere Anlieferung von Material auch über die südliche Zufahrt abzuwickeln. Wörtlich heißt es dazu:</p> <p><i>"Es soll daher davon abgesehen werden, ein Zu- und Abfahrtsverbot festzusetzen, da eine solche Festsetzung einer flexiblen Regelung im Hinblick auf ausnahmsweise zulässige Transporte nicht zugänglich ist."</i></p> <p>Es bleibt nach dem Planentwurf in das Belieben des Gewerbebetriebes gestellt, hier mit LKW an- und abzufahren. Wegen der tatsächlich beengten Verhältnisse an anderer Stelle müssen die von uns vertretenen Anlieger auch real befürchten, dass die hier gelegene Zufahrt intensiv für größere und insbesondere längere LKW genutzt wird.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt besonders zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. An einer solchen gerechten Abwägung fehlt es hier. Insbesondere werden die Lärmkonflikte nicht ausreichend bewältigt auf der Grundlage der Schalltechnischen Beurteilung der IPW vom 23.08.2016. In diesem Gutachten wird insbesondere auf Kapitel 5 der DIN 45 691 verwiesen und ausgeführt, hier werde das Verfahren beschreiben zur "Anwen-</p> | <p>Zur Neuordnung der Erschließung und deren Umsetzung wurde bereits oben im Rahmen dieser Abwägung (Punkt 3) Stellung genommen. Der Bebauungsplanentwurf sieht nun – gegenüber der Fassung in der frühzeitigen Beteiligung - Zu- und Abfahrtsverbote im Westen und Süden des Plangebietes vor, da sich das Unternehmen bereit erklärt hat, auf Zufahrten von Süden durch Lkw vollständig zu verzichten. Zu den Einzelheiten s. Entwurf des städtebaulichen Vertrages.</p> <p>Die Stadt Melle hat – nach Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB – die Emissionskontingentierung nochmals überarbeitet. Die jetzt vorliegende Kontingentierung berücksichtigt planerische Vorbelastungen durch außerhalb des Plangebietes liegende Lärmquellen und verteilt die verbleibenden Lärmkontingente auf die Gewerbeflächen im Plangebiet. Die so ermittelten Kontingente sind durch das Unternehmen daraufhin untersucht worden, ob eine Fortführung des Unternehmens, die geplante Erweiterung um eine Lagerhalle und die neue Erschließung diese Kontingente einhalten. Dies wurde durch ein Gutachten der DEKRA belegt. Des Weiteren wird das Unternehmen durch den zwischenzeitlich ab-</p> |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <p>derung im Genehmigungsverfahren". Hierdurch sei die gesamte Planungskette von der Ausweisung eines Industrie- oder Gewerbegebietes bis hin zur Anlagengenehmigung abgedeckt und der Schutz der Anlieger vor unzulässigen Lärmimmissionen sichergestellt. Das Gutachten erweckt hier einen falschen Eindruck, weil nicht realistisch beschrieben wird wie es sich dann verhält, wenn überwiegend überhaupt keine neue Betriebe und Nutzungen zu genehmigen sind, sondern wenn es sich um vorhandene Bestände handelt.</p> <p>Dazu wird an anderer Stelle (Seite 14 Nr. 5) darauf verwiesen, die Genehmigung für eine neu zu beurteilende Anlage sei nach der TA Lärm dann nicht zu verwehren, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehenden Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Es wird also bei Lichte betrachtet für das neue geplante Bauvorhaben mit der Irrelevanz dieser Maßnahme argumentiert. Dies hat gar nichts zu tun mit der Umsetzung von Schallkontingenten.</p> <p>Das Gutachten weist auch darüber hinaus weitere Defizite auf, sodass auf dieser Grundlage der Lärmkonflikt in keiner Weise ausreichend gelöst ist. Einerseits heißt es dort zum Beispiel zu Vorbelastungen (Seite 14 Nr. 5.1) solche könnten für die Immissionsorte 1 - 11 nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auch hier wird deshalb mit der Irrelevanzschwelle nach der TA Lärm argumentiert. Eine solche Argumentation wäre plausibel im Rahmen eines konkreten Genehmigungsverfahrens, sie ist nicht plausibel und nicht ausreichend für die Bewältigung eines Lärmkonfliktes im Rahmen einer Bauleitplanung. Man kann auch das Ergebnis der Schalltechnischen Beurteilung nicht ohne weiteres nachvollziehen, wenn etwa ausgeführt wird (Seite 24 Nr. 7) durch die in der Berechnung berücksichtigten Teilflächen würden in der Gesamtbelastung die Orientierungswerte der DIN 18 005 in der Nachbarschaft nicht überschritten. Dies ist wie bereits weiter oben erwähnt, reine Theorie und hat mit den wirklichen Verhältnissen vor Ort nur wenig zu tun.</p> | <p>geschlossenen städtebaulichen Vertrag verpflichtet, bei Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans für das gesamte Betriebsgelände eine einheitliche neue Baugenehmigung zu beantragen, die dann die Vorgaben des Bebauungsplans – einschließlich der Emissionskontingentierung - einhalten muss.</p> <p>Das genannte Gutachten der DEKRA ist durch die Stadt Melle gutachterlich überprüft worden. Auch nach Einschätzung der Stadt Melle wirken auf die Immissionsorte 1 – 10 – dabei handelt es sich um die Bebauung entlang der Straße „Neuer Kamp“ – keine anderen gewerblichen Lärmquellen ein.</p> <p>Das Erschließungskonzept ist zwischenzeitlich geändert worden, s.o.</p> |
|---|--|

7. Die Defizite hinsichtlich der sachgerechten Erfassung von Schallemissionen werden auch nicht behoben oder ausgeglichen durch das Gutachten der DEKRA vom 21.06.2016. Darin heißt es zum Beispiel wörtlich (Seite 9):

"Für die Immissionspunkte IP1 - IP10 liegt keine Vorbelastung durch andere Anlagen im Sinne der TA Lärm vor, wie bei einer Ortsbesichtigung festgestellt wurde."

Für sachlich richtige Erfassung einer Lärmvorbelastung kann unter keinen Umständen auf eine Momentaufnahme bei einer Ortsbesichtigung abgestellt werden. Überhaupt sind ermittelte tatsächliche Verhältnisse hier nicht von Bedeutung. Maßgeblich ist nämlich der Genehmigungsbestand. Es muss anhand des Genehmigungsbestandes ermittelt werden, welche Lärmimmissionen auf die Immissionsorte einwirken, wenn die Betriebe die ihnen durch die Genehmigungen eingeräumten Möglichkeiten maximal ausnutzen. Eine solche Betrachtung ist weder in dem Gutachten IPW noch in dem Gutachten DEKRA enthalten.

8. Auch im Gutachten der DEKRA (Seite 12/13, Nr. 7.3) wird zum Anlagenzielverkehr ausgeführt, lediglich der PKW-Parkplatz solle über die bisherige Betriebszufahrt am Neuen Kamp angefahren werden und nur ausnahmsweise sollten erforderliche größere Materialanlieferungen ebenfalls über diese bisherige Betriebszufahrt erfolgen. Diese Angaben sind rechtlich unverbindlich und können deshalb so der Lärmbeurteilung nicht zugrunde gelegt werden.

Weiter heißt es im Gutachten der DEKRA (Seite 30) unter anderem:

"In allen Betriebsteilen sind sämtliche Türen und Tore bei laufendem Betrieb durchgängig geschlossen zu halten."

Derartige organisatorische Vorgaben sind praxisfremd, weil sie zum

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Beispiel bei warmer Witterung realistisch nicht eingehalten werden. Es sei denn, die entsprechenden Betriebe sind ausgestattet mit einer technisch aufwändigen Lüftung und Klimatisierung. Ansonsten muss realistisch betrachtet davon ausgegangen werden, dass eine solche Vorgabe überhaupt nicht eingehalten werden kann.</p> <p>Insgesamt entspricht der Planentwurf nicht den rechtlichen Anforderungen. Er verfehlt die erforderliche gerechte Abwägung der Belange, indem er einseitig den Gewerbestandort begünstigt und sich nachteilig auswirkt für den Wohnstandort der von uns vertretenen Anlieger.</p> | |
| | <p><u>6. Streitbürger Speckmann für das Unternehmen Schiermeier & Niermann</u> 25.11.2016</p> <p>Bekanntlich vertreten wir das Unternehmen Schiermeier & Niermann sowie die Eigentümer der Betriebsflächen, also insbesondere der ehemaligen Habemat-Flächen (Flurstücke 33, 32/2, 38, 37/2, 37/3, 39/11) aber auch der Flächen des ursprünglichen Stammwerkes unserer Mandantschaft, so die Flurstücke 39/13 und 39/14.</p> <p>Für unsere Mandantschaft nehmen wir zu dem Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>1. Unsere Mandantschaft betrachtet die Planung als einschneidenden Eingriff in den heutigen Planungsstand zu ihren Lasten. Sie akzeptiert die Planung dennoch „im Großen und Ganzen“ als einen Kompromiss zwischen den Interessen der nachgerückten benachbarten Wohnbevölkerung und den Interessen des seit Jahrzehnten angesiedelten Betriebes bzw. der ehemaligen beiden Betriebe. Letztlich wegen der dringenden Notwendigkeit voranzukommen, akzeptiert unsere Mandantin die erheblichen Einschnitte und begrüßt, dass mit viel Engagement auf beiden Seiten überhaupt ein Kompromiss gefunden wurde.</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>2. Baufenster GEe2 Die Baufenster stimmen nicht mit der Teilfläche 5 bzw. Teilfläche 4 zu dem Planausschnitt Teilflächen (textliche Festsetzungen 1.1.3) überein. Der Hintergrund hierfür liegt darin, dass die Lärmkontingentierung mit der Planung zur Errichtung einer Lagerhalle durch unsere Mandantschaft abgestimmt war. Den Plan überreiche ich anliegend. Dieser wurde bei der Lärmkontingentierung berücksichtigt. Er wurde allerdings nicht in den älteren Plänen für die zeichnerischen Festsetzungen umgesetzt. Auf diese Weise passen die Teilflächen nach Lärmkontingentierung nicht zu den Baufenstern.</p> <p>Zudem ergibt sich aus dem beiliegenden Plan eine Schleppkurve, die notwendig ist, damit die von der Planungskonzeption beabsichtigte Zuwegung über die Spenger Straße überhaupt funktionieren kann. Diese Schleppkurve wird dazu führen, dass das nördliche Baufenster, wie es jetzt im Planentwurf enthalten ist, nicht vollständig ausgenutzt werden kann. Dann bleibt aber nicht genug überbaubare zusammenhängende Fläche übrig, um das Vorhaben unserer Mandantin zu realisieren. Deshalb wird gebeten, die beiden Baufenster im derzeitigen Plan so zu verbinden, dass sie ein einheitliches Baufenster darstellen, damit die beabsichtigte Planung unserer Mandantschaft entsprechend der Lärmkontingentierungsplanung realisierbar ist und das Planungskonzept auch widerspruchsfrei verfolgt werden kann.</p> <p>3. Grünstreifen Zum Grünstreifen erbitten wir folgende Änderungen zu erwägen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Grünstreifen nimmt keine Rücksicht auf die tatsächlichen Örtlichkeiten. Derzeit befindet sich ein großes Tor aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und versicherungstechnischen Erfordernissen im Bereich zum Zugang Neuer Kamp. Dieses Tor müsste entfallen und durch den Grünstreifen ersetzt werden. Es werden dadurch erhebliche und völlig unnötige Kosten ausgelöst. Es wird gebeten, den Grünstreifen | <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Das südliche Baufeld wird entfernt und das nördliche Baufeld erweitert und verschoben. Die Grenzabstände des Baufeldes zum Grünstreifen und der Grundstücksgrenze bleiben erhalten. Die Festsetzung zur Nutzungseinschränkung bleibt erhalten.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird in Bezug auf den Grünstreifen in östlicher Richtung an die vorhandenen Gegebenheiten angepasst.</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>fen in der östlichen Ausdehnung so zurückzusetzen, dass das Tor im derzeitigen Bestand erhalten bleiben kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine öffentliche Grünfläche kann unsere Mandantschaft nicht akzeptieren. Unsere Mandantschaft ist bereit, eine private Grünfläche zu akzeptieren. - Es muss zulässig sein, dass unsere Mandantschaft aus Sicht vom Neuen Kamp aus möglichst vor dem Grünstreifen, zur Not auf oder hinter dem Grünstreifen eine Mauer oder einen Zaun zur Absicherung des Betriebsgeländes errichtet. Dies ist aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und aus versicherungstechnischen Erfordernissen unumgänglich. Zudem kann das den Lärmschutz weiter verbessern. - Aus hiesiger Sicht wird kein Grünstreifen von 10 m benötigt. Ein Grünstreifen von 5 m dürfte vollkommen ausreichen. Es wird gebeten, den Grünstreifen im südlichen Bereich zur Straße Neuer Kamp entsprechend schmaler zu gestalten. <p>4. Baufenster 39/13 Das Baufenster auf dein Flurstück 39/13 zeichnet den heutigen Gebäudebestand jedenfalls in südlicher Ausrichtung schlichtweg nach. Die Erfahrung mit alten Bebauungsplänen zeigt, dass solche Nachzeichnungen von existierenden Gebäuden bei in ferner Zukunft liegenden Änderungen baulicher Anlagen weder bautechnisch noch städteplanerisch vernünftig sind. Es wird angeregt, das Baufenster einheitlich mit einer geraden Linie zu belegen, entsprechend der östlichen Grenze des Baufensters. Unsere Mandantin ist bereit und wird akzeptieren, dass diese Linie dann im südlichen Bereich ein Stück des heutigen Gebäudes „abschneidet“ und auf den Bestand zurücksetzt. Nach unserer Auffassung wird es sich dabei um den Gebäudeverlauf handeln, der unmittelbar an das Flurstück 39/6 angrenzt. Im Sinne einer vernünftigen Planung ist unsere Mandant-</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Grünstreifen wird als private Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Der Grünstreifen soll zur Eingrünung des Gewerbegebiets dienen und ist zudem im Umweltbericht als Verminderungsmaßnahme in die Kompensationsberechnung integriert worden. Der Grünstreifen wird aufgrund des Tores verkürzt, im Übrigen jedoch nicht weiter reduziert. Die Errichtung eines Zauns ist aber dennoch in diesem Bereich möglich.</p> |
|--|--|

schaft bereit, diesen „Abschnitt“ zu akzeptieren. Es sollte dann aber gem. § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung klargestellt werden, dass Nutzungsänderungen im Gebäudebestand zulässig sind, also ein Rückbau erst bei baulichen Änderungen erforderlich wird.

5. Flurstück 39/11

Entgegen der bisherigen Rechtslage wird das Flurstück 39/11 im Grunde vollständig einer baulichen Nutzung entzogen. Hierfür wird keine städtebauliche Begründung gesehen. Aus Sicht unserer Mandantschaft wird gebeten, das Baufenster vom Flurstück 39/13 nach Westen weiterzuführen und unten an die Straße Neuer Kamp heranzuführen, aber mindestens in gerader Verlängerung des heutigen Gebäudebestandes nach Westen. Die Stadt hat im Rahmen der Vorbereitung der Planung den Wunsch geäußert, eine Planung aufzustellen, die zukunftsicher die Grundstücksnutzung festsetzt, ohne bei betriebswirtschaftlichen Änderungen neuen Planungsbedarf auszulösen. Vor diesem Hintergrund ist zu betonen, dass auf Sicht, jedenfalls langfristig unabwendbar sein wird, die östliche der ehemaligen so genannten Habemat-Hallen baulich zu verbinden mit dem ursprünglichen Betriebsgebäude unserer Mandantschaft. Auf der beiliegenden Lageskizze habe ich handschriftlich und nicht vermaßt zur Verdeutlichung der vorstehenden Zeilen die benannten gewünschten Baufenster eingetragen.

6. Lärmkontingentierung

Bezüglich der Lärmkontingentierung haben wir in der Vergangenheit immer wieder betont, dass diese für ein bereits existierendes Gewerbegebiet nur eingeschränkt sinnvoll sein kann. Die Bedenken stellen wir aber mit Blick auf das Ziel eines möglichst kurzfristigen Abschlusses des Planungsprozesses zurück.

Allerdings weisen wir auf eins hin: Die DIN 45691 sieht eine Summation der Immissionskontingente vor, d. h. stärker imitierende Teilflächen können durch weniger stark imitierende Teilflächen ausgeglichen werden unter der Maßgabe, dass die Immissionskontingente

Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Baufenster stellt hier eine bebaubare Fläche dar, die den Anforderungen des Betriebes nach dem Bau einer Lagerhalle entspricht. Die Festsetzung der Baugrenzen soll insbesondere die Zufahrtssituation von Norden aus schützen und eine Umfahrung etc. möglich machen. Aus diesem Grund wird das Baufeld nicht erweitert. Eine Verbindung der Hallen würde eine Zufahrt von Norden langfristig u.U. konterkarieren.

Der Hinweis ist in der Planurkunde zur Festsetzung 1.1.3 aufgenommen.

| | | |
|--|--|--|
| | <p>nicht überschritten werden. Nun ist in der Rechtsprechung nach hiesiger Einschätzung noch nicht abschließend geklärt, ob diese Summation ausdrücklich im Bebauungsplan angeordnet werden muss oder ob sie sich automatisch aus der DIN 45691 ergibt. Deshalb wird dringend angeregt, in den Festsetzungen klarzustellen, dass die in der DIN 45691 vorgesehene Summation Anwendung findet. Ansonsten wären die Auswirkungen auf die Betriebsabläufe und zukünftige Genehmigungsverfahren verheerend. Auch mit der Summation unter den dort genannten Voraussetzungen ist gewährleistet, dass die Grenzwerte eingehalten werden.</p> | |
| | <p><u>7. Eheleute Kermes, Neuer Kamp 12, 49328 Melle</u> 28.11.2016 Im Rahmen des Bürgerbeteiligungsverfahrens bringen wir als Bewohner des Sandhorstbereiches unsere Einwände gegen die Planung vor:</p> <p>a) In VwV-StVO zu § 45, XI Tempo 30 Zonen heißt es: Sie dienen vorrangig dem Schutz der Wohnbevölkerung sowie Fußgängern und Fahrradfahrern. In Gewerbe- und Industriegebieten kommen sie daher grundsätzlich nicht in Betracht. Das heißt im Umkehrschluss: Kein Gewerbegebiet im Bereich „Tempo 30 Zone“.</p> | <p>Diese Zielsetzung kann aus Sicht der Stadt Melle durch ein ordnungsbehördliches Vorgehen gegen den Betrieb im Gewerbegebiet oder eine Änderung des Bebauungsplans nicht erreicht werden, da der Betrieb in weiten Teilen Bestandsschutz genießt; dies gilt auch für die Zufahrten von der Straße Neuer Kamp und dem Sandhorstweg.. Zum Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigungen in den 1950er Jahren wird die damals auf dem Gelände ansässige Möbelfirma zwar sicher ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen hervorgerufen haben als die heute dort produzierenden Betriebe. Jedoch wurden die zulässigen Fahrzeugbewegungen – wie damals üblich – in den Genehmigungen nicht festgeschrieben.</p> <p>Die Stadt Melle hat daher in zahlreichen Gesprächen mit dem im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen nach einer einvernehmlichen Lösung gesucht und ein neues Erschließungskonzept erarbeitet. Dieses sieht vor, dass die täglich stattfindenden Lkw-Verkehre das Betriebsgelände zukünftig nur noch über die Spenger Straße anfahren und auch wieder verlassen. Die Zufahrten vom Sand-</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>b) Vom Produktionstyp her ist der Betrieb, der den Bauantrag eingereicht hat, nicht genehmigungsfähig. Allein der Anfahrts- und Abfahrtsverkehr sowie die zeitliche Dauer und der räumliche Umfang lassen diese Einstufung zu. Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte ist nicht entscheidend (vgl. BVerwG, Urt. vom 21.03.2002 – 4 C 1/02 a.a.O. und Beschl. Vom 28.2.2008 – 4 B 60/07 – a.a.O.; § 15 (3) BauNVO 1990).</p> <p>Als Anwohner der Straße Neuer Kamp fordern wir die Sperrung für LKW und Zubringerverkehr für die Gewerbefläche. Eine Erschließung darf ausschließlich von der Spenger Straße erfolgen.</p> | <p>horstweg und Neuen Kamp werden grundsätzlich nur noch dazu genutzt werden, mit dem Pkw die Mitarbeiterstellplätze anzufahren.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt. Bei dem Unternehmen handelt es sich um einen Holzverarbeitenden Betrieb, der auch bei typisierender Betrachtung in einem Gewerbegebiet zulässig ist.</p> <p>Die Anregung wird durch die Stadt Melle geprüft, eine Umsetzung ist jedoch nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.</p> |
|--|---|---|

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

| Anregungen und Hinweise | Abwägung |
|--|--|
| <p><u>1. Westnetz GmbH</u> 25.10.2016</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.10.2016 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplan hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der innogy Netze Deutschland GmbH durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden.</p> <p>Im Plangebiet verlaufen Niederspannungs-Erdkabel, Straßenbeleuchtungs-Erdkabel und MD-Erdgasleitungen die der örtlichen Versorgung dienen. Wir bitten, im Original des Bauungsplanes auf diese Versorgungseinrichtungen hinzuweisen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Die im anliegenden Planauszug markierte Transformatorstation wird von uns in naher Zukunft abgerüstet.</p> <p>Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit unserem Netzbetrieb Melle, Telefon 05422 964-0, in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen vor Ort angezeigt werden kann.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlage(n).</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> |
| <p><u>2. NLWKN – Betriebsstelle Cloppenburg</u> 09.11.2016</p> <p>Die Unterlagen zum o. g. Antrag haben wir geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weisen wir darauf hin, dass sich im Bereich des Vorhabens zahlreiche Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben und unterhalten wird/werden (s. Übersichtskarte). Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstellen dürfen auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen/das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Für Rückfragen steht Ihnen Herr Klaus, Tel. 04471/886-133, gerne zur Verfügung.</p> <p>Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, gehen wir von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.</p> | |
| <p><u>3. Freiwillige Feuerwehr Melle</u> 24.11.2016</p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung nehme ich auf der Basis der mit o. g. Schreiben zugegangenen Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in feuerwehrtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Erweiterung der Gewerbefläche habe ich an sich keine Bedenken. Mit dem vorhandenen Einsatzwert und den Möglichkeiten der zuständigen Ortsfeuerwehr Bruchmühlen nur in Zusammenarbeit mit den benachbarten Ortswehren kann die beabsichtigte Zunahme der Gewerbefläche nach dem derzeitigen Kenntnisstand abgedeckt werden, wenn bei der weiteren Fortführung der Planungen und Ausführungen der Erschließung der Löschwasserversorgung erhöhte Aufmerksamkeit gewidmet wird.</p> <p><u>Die Planunterlagen erhalten leider immer noch keine konkreten und verwertbaren Angaben zur geeigneten und ausreichenden Löschwasserversorgung als Bestandteil der vollständigen, gemeindlichen Erschließung.</u> Es gilt daher auch hierzu weiterhin die Stellungnahme meines Amtsvorgängers vom 24. Januar 2013 zum vorangegangenen Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Ich zitiere:</p> <p>„Der nordwestliche Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich im Löschwasserdeckungsgebiet 1 (...) mit der Löschwasserstelle an der „Else“ (...). Hier fehlt allerdings eine geeignete Aufstellfläche für Trag-</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung dahingehend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an das zuständige Ordnungsamt zur Bearbeitung weitergeleitet.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>kraftspritzen unmittelbar am Wasserverlauf oder eine fest installierte Löschwassersaugleitung. Der südliche Teil des Gewerbegebietes wird am äußersten Rand vom Löschwasserdeckungsgebiet 6 mit dem Löschwasserteich am Hüfferdeich (...) berührt. Dieser Löschwasserteich ist allerdings auf Grund der Entfernung ungeeignet. Somit ist für etwa die halbe Fläche des Bebauungsplangebietes die unabhängige <u>Löschwasserversorgung nicht sichergestellt</u>. Der in diesem Teilgebiet erforderliche Löschwasserbedarf beträgt ca. 700 m³. Die aus dem Hydranten der öffentlichen Wasserversorgung als abhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung stehende Wassermenge sollte mind. 26,6 l/s betragen“.</p> <p>Insbesondere durch die vor Ort befindlichen Holz verarbeitenden Betriebe sowie die geplanten Erweiterungsmaßnahmen ist die Sicherstellung der Löschwasserversorgung dringend geboten.</p> | <p>Nach einem Hinweis des Wasserwerks der Stadt stehen verschiedene Hydranten rund um das Plangebiet zur Verfügung. Hier können 96 m³/h Löschwasser über einen Zeitraum von zwei Stunden aus mindestens zwei Hydranten gleichzeitig entnommen werden.</p> <p>Im Rahmen eines Ortstermins mit dem Ortsbrandmeister, dem Tiefbauamt und Ordnungsamt wurde eine weitere Entnahmestelle an der Else festgelegt.</p> |
| <p><u>4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück</u> 29.11.2016 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhan-</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Unterlagen bereits vorhanden.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>denen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> | |
| <p><u>5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück</u> 05.12.2016</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme zum o. a. Bauleitplanverfahren kann von hier aus noch nicht abgegeben werden. Die Schalltechnische Beurteilung der IPW Wallenhorst vom 23.08.2016 sowie die Prognose der DEKRA, Bielefeld vom 21.06.2016 befinden sich noch in der fachlichen Prüfung. Eine Stellungnahme kann erst nach Vorlage des Ergebnisses der Prüfung erfolgen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gewerbeaufsichtsamt wird auch im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p> |
| <p><u>6. Landkreis Osnabrück</u> 29.11.2016</p> <p><u>Regional- und Bauleitplanung</u> Gegen die beabsichtigten Bauleitplanungen bestehen aus Sicht der Regional- und Bauleitplanung keine Bedenken. Auf einen regional bedeutsamen Wanderweg (RROP 2004 D 3.8 03) im Bereich der Spenger Straße (K 206) weise ich hin. Die Regelungen zum Einzelhandel werden begrüßt.</p> <p>Die in den Schalltechnischen Gutachten der Ingenieurplanung Wallenhorst vom 23.08.2016 und der DEKRA Automobil GmbH vom 21.06.2016 festgehaltenen Regelungsannahmen und Inhalte halte ich für eine ausreichende Basis, um der immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituation bedingt durch Lärmimmissionen von der Gewerbefläche südlich der Spenger Straße aber auch durch Verkehrslärmimmissionen zu begegnen.</p> <p>Die Planunterlagen sind mit dem Hinweis zu ergänzen, dass mit Inkrafttreten des o.g. Bebauungsplans, die überplanten Flächen sowie alle Festsetzungen des Ursprungsplanes unwirksam werden.</p> <p>Darüber hinaus müssen in den Verfahrensvermerken auf der Planunter-</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird der Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“ der Ursprungsbebauungsplan „Sandhorst I“ überlagert wird.</p> |

lage die aktuellen Fassungen der verwendeten Gesetzestexte genannt werden.

Kreisstraßen

Gegen die oben angeführte Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Die Kreisstraße K 208 „Spenger Straße“ gehört mit einem DTV von ca. 3.300 KFZ/ 24h und 350 SV/ 24h (Zählung von 2010) zu einer stärker frequentierten Straße im Landkreis Osnabrück. Es handelt sich hier um eine Ortsdurchfahrt mit einer Höchstgeschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h. Die Kreisstraße in diesem Bereich ist gut ausgebaut und gekennzeichnet von einer geraden Linienführung mit guten Sichtbeziehungen. Auf der südlichen Seite befindet sich ein Geh-/ Radweg. Zwei Bushaltestellen liegen an der K 208, nämlich „Sandhorstweg“ und Hüfferdeichweg“.

Laut vorgesehener Planung soll eine direkte Anbindung an die Kreisstraße erfolgen mit dem Ziel, die LKW Verkehre aus den Wohnstraßen auf die übergeordnete Kreisstraße zu verlagern. Für die Planung ist eine weiterführende detaillierte Stellungnahme frühzeitig mit entsprechenden Planunterlagen (Detailplan Anbindung Kreisstraße, Berechnung von Schleppkurven, Berechnung von Sichtdreiecken) zur Abstimmung vorzulegen, in denen die notwendigen Sichtbeziehungen und Verkehrsströme in Abstimmungsbereich aufgezeigt werden, so dass eine verkehrssichere Ausgestaltung und Anbindung der Betriebe und des jetzt schon vorhandenen Verkehrs gewährleistet werden kann.

Im Zuge der Detailplanung, unter Berücksichtigung der vorhandenen Haltestellen und des Geh-/ Radweges, sind vorrangig die Themen Barrierefreiheit, taktile Leiteinrichtungen und sichere Führung der Fußgänger- und Radfahrer zu berücksichtigen. Diese Planunterlagen sind dem FD 9 Straßen frühzeitig zur Genehmigung einzureichen.

Untere Bodenschutzbehörde

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Planung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In B-Plänen und im FNP sind bei zukünftigen Änderungen generell die Altstandorte und/bzw. Altablagerungen kenntlich zu machen, die sich im kartografisch dargestellten Plangebiet befinden.

Im aktuellen Änderungs- bzw. Erweiterungsplangebiet des o.g. B-Plans befinden sich keine Altablagerungen oder Altstandorte.

Untere Naturschutzbehörde

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Die Kompensationsflächen sind bei Inanspruchnahme (Satzungsbeschluss) der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, damit eine Eintragung ins Kompensationskataster erfolgen kann. Die im Bebauungsplan gegebenen Hinweise zum Artenschutz sind explizit jedem Bauherrn mitzuteilen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Schniederbernd unter 0541/501-4012.

Untere Wasserbehörde

Gewässerschutz

Mit der Änderung und Erweiterung des BBP „Sandhorst I“ geht eine potentielle Neuversiegelung von Flächen einher. Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers fehlt und ist noch zu erbringen. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden (versiegelte Flächen, Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWD/DVWK 153/117/138, Einleitstellen etc.). Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises erfolgen.

Brandschutz

Zu dem o. g. Bauleitplanverfahren nehme ich nach Maßgabe der mir vorliegenden o.g. Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in brandsi-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens erbracht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Rückhaltung soll nach einer entsprechenden Berechnung auf den Grundstücken erfolgen. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend verändert.

| | |
|--|--|
| <p>cherheitlicher und feuerlöschtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:</p> <p>Die von hieraus mit wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als auszureichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit (A) und die Löschwasserversorgung als abhängige (B) und unabhängige (C) gewährleistet sind.</p> <p>(A) Die Erschließung der Baugrundstücke muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 1/2 DVO-NBauO zu § 4/14/33 NBauO entsprechen.</p> <p>Die geplanten Zufahrten, nördlich von der „Spenger Straße aus und südlich vom „Neuen Kamp“ aus, sind als mindestens 3,00 m breite Feuerwehrzufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, mit einer lichten Höhe von 3,50 m, ausreichend für 10 t Achslast befestigt, nach § 4 NBauO und § 2 DVO-NBauO gemäß DIN 14 090 und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu §§ 1 + 2 DVO-NBauO, veröffentlicht im Nds. MBI. Nr. 37 q/2012, einzurichten und mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.</p> <p>Fahrbahnen, die der Feuerwehr dienen, müssen, wenn sie nicht gradlinig sind, im Kurvenbereich sowie vor und hinter Kurven entsprechende notwendige Radienbreiten gemäß DVO-NBauO § 2 Abs. 4 sowie DIN 14 090 haben.</p> <p>Die Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten, müssen auch im Winter deutlich erkennbar sein und dürfen durch Einbauten nicht eingeengt werden.</p> <p>(B) Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die eingereichten Unterlagen enthalten keine Aussage zur vorhandenen Löschwasserversorgung. Daher ist zu überprüfen, ob die Anzahl und die</p> | <p>Im Rahmen der Abstimmung zwischen dem Gewerbetreibenden und der Stadt Melle wurde nachgewiesen, dass die Zufahrt von der Spenger Straße durch LKW mit Anhänger befahrbar ist. Aus diesem Grund ist es technisch auch möglich, dass die Zufahrt von der Feuerwehr genutzt wird. Die Zufahrt von der Straße Neuer Kamp wird als Feuerwehrzufahrt in ihrer jetzigen Form erhalten.</p> <p>Nach einem Hinweis des Wasserwerks der Stadt stehen verschiedene Hydranten rund um das Plangebiet zur Verfügung. Hier können 96 m³/ h Löschwasser über einen Zeitraum von zwei Stunden aus mindestens zwei Hydranten gleichzeitig entnommen werden. Die Begründung wird</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| <p>Abstände der vorhandenen Hydranten und die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung dem DVGVV — Arbeitsblatt W 405 — entsprechen. Aufgrund der in diesem Baugebiet vorhandenen holzverarbeitenden Betriebe ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über zwei Stunden erforderlich.</p> | <p>dahingehend ergänzt.</p> |
| <p>(C) Die Gefahrenabwehr im Brandfalle nur auf „ein Standbein“, der abhängigen Löschwasserversorgung, auszurichten ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich. Die Löschwasserversorgung ist daher nur dann ausreichend sichergestellt, wenn auch geeignete unabhängige Löschwasserstellen mit ausreichender Löschwassermenge in vertretbarer und zulässiger Entfernung von in der Regel nicht mehr als 300 m, im Ausnahmefall höchstens 500 m, von den davon zu schützenden Objekten zur Verfügung stehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen mindestens mit leichten Feuerwehrfahrzeugen zu jeder Tages- und Jahreszeit unmittelbar erreichbar und zur Löschwasserentnahme in geeigneter Weise eingerichtet sein.</p> | |
| <p>Der nordwestliche Teil des Baugebietes befindet sich im Deckungs- und Löschbereich der Löschwasserentnahmestelle an der Else. Allerdings ist diese mangelhaft, da an dieser Löschwasserentnahmestelle am offenen Gewässer eine Aufstell- und Bewegungsfläche bzw. eine fest installierte Löschwasser-saugleitung fehlt. Der südliche Teil des Baugebietes und somit die Hälfte, befindet sich nicht im Deckungsbereich einer dafür ausgewiesenen, ausgebauten und unterhaltenen unabhängigen Löschwasserstelle. Daher ist für diesen Teil die Löschwasserversorgung als zunächst nicht sichergestellt einzustufen. Die unabhängige Löschwasserversorgung ist durch Einrichten einer unabhängigen Löschwasserentnahmestelle für den südlichen Teil und Ausbau der Löschwasserentnahmestelle an der Else für den nördlichen Teil des Baugebietes, in Absprache mit dem Stadtbrandmeister bzw. dem Ortsbrandmeister und dem zuständigen Brandschutzprüfer der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnab-</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zuständigkeithalber an das Ordnungsamt zur Bearbeitung weitergeleitet. Im Rahmen eines Ortstermins mit dem Ortsbrandmeister, dem Tiefbauamt und Ordnungsamt wurde eine weitere Entnahmestelle an der Else festgelegt.</p> |

| | | |
|---|------------|--|
| rück, sicherzustellen. | | |
| Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Falls weitere Rückfragen bestehen sollten, stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung. | | |
| <u>7. ExxonMobil Production Deutschland GmbH</u> Unternehmen ist nicht betroffen | 27.10.2016 | |
| <u>8. Unterhaltungsverband Nr. 29 „Else“</u> Keine Bedenken | 28.10.2016 | |
| <u>9. Stadt Osnabrück</u> Keine Bedenken | 31.10.2016 | |
| <u>10. Stadt Bünde</u> Belange nicht berührt | 04.11.2016 | |
| <u>11. Ericsson Service GmbH</u> Keine Einwände | 04.11.2016 | |
| <u>12. Kreis Herford</u> Keine Einwendungen | 04.11.2016 | |
| <u>13. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr</u> Keine Einwendungen | 07.11.2016 | |
| <u>14. Amprion GmbH</u> Keine Bedenken | 09.11.2016 | |
| <u>15. Stadt Melle, Ordnung- und Standesamt</u> Keine Bedenken | 14.11.2016 | |
| <u>16. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim</u> Keine Bedenken | 15.11.2016 | |

| | | |
|--|------------|--|
| <u>17. ArL Weser-Ems, Geschäftsstelle Osnabrück</u> Keine Bedenken | 17.11.2016 | |
| <u>18. Vodafone Kabel Deutschland GmbH</u> Keine Einwände | 18.11.2016 | |
| <u>19. Stadt Spenge</u> Belange werden nicht berührt | 21.11.2016 | |
| <u>20. Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u> Keine Bedenken | 24.11.2016 | |
| <u>21. Agentur für Arbeit Osnabrück</u> Keine Bedenken | 25.11.2016 | |
| <u>22. Industrie- und Handelskammer Osnabrück</u> Keine Bedenken | 30.11.2016 | |
| <u>23. Stadt Melle – Denkmalschutz</u> Belange nicht berührt | 27.10.2016 | |
| <u>24. Stadt Melle – Bauamt</u> Keine Bedenken | 01.12.2016 | |
| <u>25. Stadt Melle – Amt für Finanzen und Liegenschaften</u> Keine Bedenken | 01.12.2016 | |
| <u>26. Stadt Melle – Tiefbauamt</u> Keine Bedenken | 12.12.2016 | |