

11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich „Sandhorst“
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Öffentlichkeit

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>1. <u>Günter Niehaus, Neuer Kamp 8, 49328 Melle</u> 20.11.2016 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 all den damit einhergehenden Lärm- und Verkehrsbelästigungen bis weit an die Wohngebiete ausgedehnt.</p> <p>Führten ehemals die Zu- und Auslieferungen ausschließlich über die</p>	<p>In der Sache befassen sich die Einwendungen mit dem Bebauungsplanverfahren „Sandhorst I“ und nicht mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung. Es wird daher auf die entsprechenden Abwägungsvorschläge im Bebauungsplanverfahren verwiesen:</p> <p>Abwägungsvorschlag aus dem Bebauungsplanverfahren:</p> <p><i>„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.</i></p> <p><i>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</i></p>

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“.

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.

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 !!!

Ein weiterer sich gegen die Planungen richtender erheblicher Aspekt ist die zu erwartende nochmalige Zunahme des schon heute nicht mehr zumutbaren Produktions- und produktions-abhängigen Lärms.

Der gegenwärtig unerträgliche Krach, hervorgerufen durch ständiges Entleeren von Holzabfall - /Kippmulden in große 40 m³- Metallmulden würde bei Produktionserweiterungen zwangsläufig nochmals zunehmen.

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.

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 wiederfin-

nicht festgeschrieben.

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.

Um eine ausreichende Lkw-Zufahrt zu schaffen, müssen Teile des Hallengebäudes im Nordwesten des Betriebsgeländes und eine Transformatorstation zurückgebaut werden. Eine Erschließung des Geländes über die ehemalige Zufahrt im östlichen Bereich des Gewerbegebietes – unter teilweise Rückbau der dort vorhandenen baulichen Anlagen – ist aufgrund eines Geländeversatzes technisch nur schwer umsetzbar.

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.

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.

In dem abzuschließenden Vertrag verpflichtet sich das Unternehmen,

det und somit sich für die Dorfgemeinschaft schädlich auswirkende dauerhafte (juristische) Auseinandersetzungen zwangsläufig ergeben werden.

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.

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.

Das Vorhaben „Schaffung eines geeigneten Wohnumfeldes“ wird konkretisiert und den Anwohnern die Schutzwürdigkeit entzogen.

Weitere Wertminderungen erheblichen Ausmaßes von Immobilien 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“.

Bei allem Verständnis für Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen darf

die Mulden zukünftig in die neu entstehende Lagerhalle zu integrieren.

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.

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.

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.

Aus Sicht der Stadt Melle stellt sich die Planung im Zusammenspiel mit dem städtebaulichen Vertrag mit dem im Plangebiet ansässigen Unter-

<p>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><i>nehmen 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.</i></p> <p><i>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.“</i></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 bisheri-</p>	<p>In der Sache befassen sich die Einwendungen mit dem Bebauungsplanverfahren „Sandhorst I“ und nicht mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung. Es wird daher auf die entsprechenden Abwägungsvorschläge im Bebauungsplanverfahren verwiesen:</p> <p>Abwägungsvorschlag aus dem Bebauungsplanverfahren:</p> <p><i>„Das im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgewiesene Mischgebiet bleibt erhalten.</i></p>

gen 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.

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.

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 allgemeinen 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 das 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.

Die Zufahrten von der Spenger Straße, die schon jetzt innerhalb des

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.

Dieser sog. Trennungsgrundsatz gilt im Falle einer Überplanung einer Bestandssituation allerdings nur eingeschränkt. 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 hinsichtlich der umliegenden Misch- und Wohngebiete.

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 überplante Flächen sind heute planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich nach § 34

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.

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.

Wir fordern eine komplette Sperrung für LKW und Zulieferverkehr in der Verkehrsberuhigten Zone des „Neuer Kamp“ und des „Sandhorstweg“!

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.

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 insofern weit einschränkende Regelungen.

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 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 Fläche zwar eine Erweiterung des Gewerbebetriebes planerisch zu ermöglichen, jedoch nur durch solche Anlagen, die ein vergleichsweise geringes Störpotential aufweisen (Lagerhallen, Büro- und Verwaltungsgebäude).

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.

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 immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte ist nicht allein entscheidend (vgl. BverwG, Urt. v. 21.03.2002 – 4 C 1/02 a.a.O und Beschl. V. 28.02.2008 – 4 B 60/07 –a.a.O + §15(3) BauNVO 1990).

5. Die Änderungen und Erweiterung des Bebauungsplanes widersprechen dem Gebot der Rücksichtnahme. Die Produktionsansiedlung ist für die Anwohner unzumutbar. Lärmschutz in der Baugenehmigung schöp-

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.

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.

Die Anregung wird durch die Stadt Melle geprüft, eine Umsetzung ist jedoch nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

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.

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.

fen den Gehalt des Rücksichtnahmegebotes im Hinblick auf die Geräuschemission nicht aus, sie legen den Maßstab 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). 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.

6. Es ist keine 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.

Konkrete Bemerkungen zum Bebauungsplan:

2c. Städtebauliche Situation

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

1 a) BauNVO nutzungsbezogen ge-gliedert; auf den Flächen GEe2 sind nur solche Nutzungsarten zu-lässig, von denen üblicherweise ein geringeres Störpotential ausgeht. Zulässig sind daher ausschließlich Lagergebäude sowie Büro- und Verwaltungsgebäude. Ferner erfolgt eine Gliederung durch Lärmkontingente.

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 ein-treten wird.

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.

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.

nicht bebaut ist liegt an der Nutzung. Sehr wohl wird die gesamte Fläche genutzt. - Eine Pferdewiese bebaut man nicht!

4. Übergeordnete Planung

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.

Maß der baulichen Nutzung

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.

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!

Immissionen/Emissionen

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.

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.

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.

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.

<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 wir nicht so! Dazu auch die oben aufgeführten Urteile.</p> <p>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><i>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 Bebauungsplans 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.“</i></p>
<p><u>3. 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>In der Sache befassen sich die Einwendungen mit dem Bebauungsverfahren „Sandhorst I“ und nicht mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung. Es wird daher auf die entsprechenden Abwägungsvorschläge im Bebauungsverfahren verwiesen:</p> <p>Abwägungsvorschlag aus dem Bebauungsverfahren:</p> <p><i>„Der Mitarbeiterstellplatz am Sandhorstweg darf nur zur Tagzeit (6.00 –</i></p>

Die derzeitige Nutzung des Mitarbeiterparkplatzes am Sandhorstweg ist problematisch:

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!

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.

Die vorgesehene Schließung der Zufahrt Sandhorstweg ist daher positiv, aber nicht ausreichend:

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 Wochentage 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!?

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!!

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!

22.00 Uhr) und an Werktagen genutzt werden. Nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens der DEKRA werden durch den Betrieb 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

S. vorstehend.

Verlegung der Zufahrt zum Betriebsgelände an die Spenger Straße/neben Haus Nr. 20

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.

Zufahrt neben Haus Nr. 20, Spenger Straße

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.

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! Die entlang der Zufahrt aufstehenden Hallen würden den Schall Richtung Westen, direkt in Richtung der dortigen Anwohner reflektieren. Kann daher nicht akzeptiert werden!

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 je-doch 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.

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.

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.).

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 Gewerbebelärms. Die einzelnen Fahrzeugbewegungen sind dem DEKRA-Gutachten zu entnehmen.

Weiterhin sind keinerlei Schallschutzmaßnahmen vorgesehen! Aufgrund der engen Platzverhältnisse auch wohl kaum möglich. Ebenso wenig wird eine Belastung durch Abgase/ Feinstaub nicht berücksichtigt.

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 Fertiggerade, 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.

-> Das Eine will man, das Andere muß man!

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

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.

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>Richtung und damit Richtung Wohnbebauung entwickeln würde.</p> <p>Wünschenswert wäre ein Entwicklung in östliche Richtung, weg von der Wohnbebauung, hin zum Ortsrand und den dort ansässigen Gewerbebetrieben/dortige Konzentration. Dies würde einer Vermischung von Wohnen und Gewerbe entgegenwirken. Zudem würde dann der Unternehmer in die Folgen seines Handelns eingebunden.</p> <p>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</p> <p>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?</p> <p>Für einen etwaigen Schallschutz muss es eine Halle in Nord-Süd-Ausrichtung geben.</p> <p>In Verbindung mit der Nutzung der alten Zufahrt von der Spenger Strasse stellt das die einzige sinnvolle bzw. machbare Lösung dar.</p> <p>Mischgebiet</p> <p>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 Sandforstweges sollen daher entsprechend dem baulichen Bestand als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.“</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.).</i></p> <p><i>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.</i></p>
---	---

<p>Wieso liegt das Wohnhaus unsere Familie (Sandhorstweg 3) im Mischgebiet?</p> <p>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?</p> <p>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</p> <p>Die Festlegung der Baugrenze bei Flurstück 31, Haus Sandhorstweg 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><i>Der Anregung wird gefolgt und die Baugrenze gegenüber dem Planungsstand aus der frühzeitigen Beteiligung entsprechend verändert.“</i></p>
<p><u>4. Brandi Rechtsanwälte</u>, namens und im Auftrag des/der Helmut Schneider, Neuer Kamp 14 Gerda Schleuder, Neuer Kamp 16 Peter Heck, Neuer Klamp 18 Walter Riedel, Neuer Kamp 20</p> <p style="text-align: right;">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</p>	<p>In der Sache befassen sich die Einwendungen mit dem Bebauungsplanverfahren „Sandhorst I“ und nicht mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung. Es wird daher auf die entsprechenden Abwägungsvorschläge im Bebauungsplanverfahren verwiesen:</p> <p>Abwägungsvorschlag aus dem Bebauungsplanverfahren:</p> <p><i>„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 ih-</i></p>

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.

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.

rem 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.

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.

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.

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 deutli-

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.

cher Geländeversatz vorhanden ist.

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 hinsichtlich der umliegenden Misch- und Wohngebiete.

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 Bau-recht besteht, d.h. der Bebauungsplan ermöglicht nicht erstmals eine gewerbliche Nutzung der Fläche, sondern trifft insoweit einschränkende Regelungen.

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

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:

"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."

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

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.

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.

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.

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

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 könne 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.

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:

"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."

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.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesund-

den Blick nehmen und lösen, sofern er dies nicht ausnahmsweise im Wege der "Nachsteuerung" dem Baugenehmigungsverfahren überlassen kann, BVerwG, Beschluss vom 08. März 2010.

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). Zu-dem wird das Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.

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.

Die Stadt Melle hat – nach Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB – die Emissionskontingentierung nochmals überarbeitet. Die

heit 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 beschrieben zur "Anwendung im Genehmigungsverfahren". Hierdurch sei die gesamte Planungskette von der Ausweisung eines Industrie- oder Gewerbegebietes bis hin zur Anlagen-genehmigung 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. 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 zutun mit der Umsetzung von Schallkontingenten.

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 11 - 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

jetzt vorliegende Kontingentierung berücksichtigt planeri-sche 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 Fort-führung des Unternehmens, die geplante Erweiterung um eine La-gerhalle und die neue Erschließung diese Kontingente einhalten. Dies wurde durch ein Gutachten der DEKRA belegt.

Des Weiteren wird das Unternehmen durch den zwischenzeitlich abgeschlossenen 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.

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.

Das Erschließungskonzept ist zwischenzeitlich geändert worden, s.o.“

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 zutun.

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 Lärm-immissionen 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

<p>nicht zugrunde gelegt werden.</p> <p>Weiter heißt es im Gutachten der DEKRA (Seite 30) unter anderem:</p> <p><i>"In allen Betriebsteilen sind sämtliche Türen und Tore bei laufenden Betrieb durchgängig geschlossen zu halten."</i></p> <p>Derartige organisatorische Vorgaben sind praxisfremd, weil sie zum 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>	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p><u>1. Westnetz GmbH</u> 02.11.2016</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.10.2016 und teilen Ihnen mit, dass wir die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der innogy Netze Deutschland GmbH durchgesehen haben. Gegen diese Änderung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Die im anliegenden Planauszug markierte Transformatorstation wird von uns in naher Zukunft abgerüstet.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich</p>	<p>Im Flächennutzungsplan ist keine Transformatorstation eingetragen.</p>

<p>vor.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlage(n).</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>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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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 Mög-</p>	

lichkeiten 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.

Die Planunterlagen erhalten leider immer noch keine konkreten und verwertbaren Angaben zur geeigneten und ausreichenden Löschwasserversorgung als Bestandteil der vollständigen, gemeindlichen Erschließung. Es gilt daher auch hierzu weiterhin die Stellungnahme meines Amtsvorgängers vom 24. Januar 2013 zum vorangegangenen Bebauungsplanentwurf.

Ich zitiere:

„Der nordwestliche Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich im Löschwasserdeckungsgebiet 1 (...) mit der Löschwasserstelle an der „Else“ (...). Hier fehlt allerdings eine geeignete Aufstellfläche für Tragkraftspritzen 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 Löschwasserversorgung nicht sichergestellt.

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“.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Problematik der Löschwasserversorgung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

<p>Insbesondere durch die vor Ort befindlichen Holz verarbeitenden Betriebe sowie die geplanten Erweiterungsmaßnahmen ist die Sicherstellung der Löschwasserversorgung dringend geboten.</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.</p> <p>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 Telekommunikations-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück</u> 05.12.2016 Gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück Bedenken erhoben.</p> <p>Durch die Ausweisung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im östlichen und nördlichen Bereich des Flächennutzungsplanes, als gewerbliche Bauflächen (G) angrenzend an die Wohnbaufläche (W), wird eine Gemengelage geschaffen. Diese Ausweisung verstößt u. E. gegen den Grundsatz der räumlichen Trennung (Trennungsgrundsatz). In diesem Fall ist es sinnvoll eine klassische Abstufung vorzunehmen: G, M, W. Dieses würde bedeuten, dass für die im östlichen und nördlichen</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt; im Bereich des Plangebietes besteht schon heute ein unmittelbares Nebeneinander aus Wohnen und Gewerbe, dass sich auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans bzw. auf Grundlage von § 34 BauGB entwickelt hat. Es wird daher durch die Planung keine Gemengelage erstmals geschaffen. Vielmehr beabsichtigt der Bebauungsplan, die zukünftige bauliche Nutzung der heute noch landwirtschaftlich genutzten Fläche zu steuern; ferner sollen im Zuge</p>

<p>Bereich des Flächennutzungsplanes geplanten gewerblichen Bauflächen (G) als gemischte Bauflächen (M) <u>oder</u> die geplante Wohnbaufläche (W) als gemischte Baufläche (M) festzusetzen wäre.</p>	<p>dieser Überplanung auch die Wohnnutzungen entlang des Sandhorstweges erstmals mit überplant werden, die bislang ebenfalls nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.</p>
<p><u>6. Landkreis Osnabrück</u> 29.11.2016 <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><u>Kreisstraßen</u></p> <p>Gegen die oben angeführte Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>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“.</p> <p>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 vor-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

zulegen, 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

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Kompensationsberechnung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Die Lage der Kompensationsflächen wird der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

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 brandsicherheitslicher und feuerlöschtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

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.

(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. Die geplanten Zufahrten, nördlich von der „Spenger Straße aus und südlich vom „Neuen Kamp“ aus, sind als mindestens 3,00 m breite Feuerwehrezufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, mit einer lichten Höhe von 3,50 m, ausreichend für 10 t Achslast befestigt, nach § 4 NBauO und § 2 DVONBauO gemäß DIN 14 090 und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu §§ 1 + 2 DVONBauO, veröffentlicht im Nds. MBI. Nr. 37 q/2012, einzurichten und mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan waren für den Geltungsbereich bereits Darstellungen getroffen worden. Eine konkrete Versiegelung ergibt sich aus dem Bebauungsplanverfahren. In diesem Zusammenhang wird dieses Thema behandelt.

Dies ist nicht Teil dieser Bauleitplanung. Die Problematik der Löschwasserversorgung wird im Bebauungsplanverfahren behandelt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

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.

(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 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 Bebauungsplangebiet vorhandenen Holzverarbeitenden Betriebe ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über zwei Stunden erforderlich.

(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. Der nordwestliche Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich im Deckungs- und Löschbereich der Löschwasserentnahmestelle an der

<p>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 Bebauungsplangebietes 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.</p> <p>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 Bebauungsplangebietes, in Absprache mit dem Stadtbrandmeister bzw. dem Ortsbrandmeister und dem zuständigen Brandschutzprüfer der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück, sicherzustellen.</p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Falls weitere Rückfragen bestehen sollten, stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	
<p><u>7. ExxonMobil Production Deutschland GmbH</u> 27.10.2016 Unternehmen ist nicht betroffen</p>	
<p><u>8. Unterhaltungsverband Nr. 29 „Else“</u> 28.10.2016 Keine Bedenken</p>	
<p><u>9. Stadt Osnabrück</u> 31.10.2016 Keine Bedenken</p>	
<p><u>10. Stadt Bünde</u> 04.11.2016 Belange nicht berührt</p>	
<p><u>11. Ericsson Service GmbH</u> 04.11.2016</p>	

Keine Einwände		
<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>	30.11.2016	

Keine Bedenken		
<u>23. Stadt Melle – Denkmalschutz</u>	27.10.2016	
Belange nicht berührt		
<u>24. Stadt Melle – Bauamt</u>	01.12.2016	
Keine Bedenken		
<u>25. Stadt Melle – Amt für Finanzen und Liegenschaften</u>	01.12.2016	
Keine Bedenken		
<u>26. Stadt Melle – Tiefbauamt</u>	12.12.2016	
Keine Bedenken		