

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein



Melle, 04.03.2022

Stadt Melle
 Bauamt
 Schürenkamp 16
 4934 Melle

Bürgerbeteiligung Bebauungsplan „Keekbreede-2. Änderung Melle-Mitte

Vorbemerkung
 Mit Schreiben vom 20.01.2008 und Schreiben vom 11.02.2008 habe ich bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan „Keekbreede-Teiländerung“ (2.Änderung) von 2007/2008 Einwendungen bezüglich der sich schon damals abzeichnenden Lärmproblematik zwischen Wohnen und Gewerbe erhoben. (Siehe Anlagen)

Stellungnahme
 Gegen das vorrangige Ziel des Bebauungsplans, den vorhandenen Bildungsstandort durch ein Büro- und Seminargebäude weiter auszubauen, werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Der Ausbau wird ausdrücklich begrüßt. Das Nebeneinander zwischen Wohnen und Schulbetrieb kennzeichnet sich bis heute als konfliktfrei.
 Meine Bedenken richten sich vielmehr gegen die Absicht, mit einem neuen Bebauungsplan den vorhandenen Gewerbestandort massiv auszubauen.

Bedenken
 Als Anlieger der Straße Keekbreede grenzt mein Wohngebäude mit dem dazugehörigen Flurstück 43/12 unmittelbar an die südliche Grenze des Geltungsbereichs und ist Teil der nördlich der Straße Keekbreede gelegenen Wohnbebauung. Diese ist im Bebauungsplan Keekbreede aus dem Jahre 1972 als Mischgebiet ausgewiesen. In der Entwurfsbegründung zum damaligen Bebauungsplan "Keekbreede-Teilneufassung" (2. Änderung) wurde bereits explizit darauf hingewiesen, dass sich das Mischgebiet durchgängig als Wohngebiet darstellt. Insbesondere die südlich des Geltungsbereichs gelegene Wohnbebauung ist durch ein äußerst enges Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. Das jetzige Schallgutachten geht in keiner Weise auf diese Situation ein.

Lärmkonflikt
 Die auf den grenznahen Flächen zur Wohnbebauung gelegene Lagerhalle muss bis heute als Garant eines konfliktfreien Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet werden. Entfällt dieser "Lärmschutz", sind bei der geplanten gewerblichen Nutzung Lärmkonflikte schon deshalb vorprogrammiert, weil in Gewerbegebieten auch störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Nur erheblich störende Gewerbebetriebe können hier ausgeschlossen werden.
 Wie dem städtebaulichen Entwurfsplan zu entnehmen ist, ist im Zusammenhang mit dem Neubau des Büro- und Seminargebäudes die Einrichtung von insgesamt 183 Stellplätzen geplant. Davon sollen ca. 72 Stellplätze u.a. in direkter Zuordnung zu meinem rückwertigen Grundstück eingerichtet werden. Ohne lärmabschirmende Maßnahmen halte ich dies für unzumutbar und nicht hinnehmbar.

In diesem Zusammenhang möchte ich noch einmal daran erinnern, dass ich nicht bereit bin, die im Schallgutachten von 2007 ermittelten Beurteilungspegel bezüglich meines Wohnhauses von tags

Die Vorbemerkungen sowie die Schriftstücke aus dem Jahr 2008 werden zur Kenntnis genommen.

Im Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass das bisherige Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen als „bis heute konfliktfrei“ beschrieben wird.

Als Garant für dieses konfliktfreie Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe wird die vorhandene Lagerhalle gesehen, die einen ausreichenden Lärmschutz gewährleistet. Aus diesen Feststellungen ist ableitbar, dass trotz der unterschiedlichen Baugebietsarten / Nutzungen ein verträgliches Nebeneinander möglich ist. Ein solch verträgliches Nebeneinander soll auch zukünftig stattfinden. Eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit (überbaubare Grundstücksfläche / Geschossigkeit / GFZ) schafft zwar die Option einer dichteren und intensiveren Nutzung – damit ist aber nicht zwangsläufig auch eine unverträgliche Erhöhung von Emissionen verbunden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand soll die abschirmende bauliche Anlage erhalten werden. Seitens des vorliegenden Planes werden die Voraussetzungen geschaffen, bei einer evtl. zukünftig erfolgenden Beseitigung des Gebäudes eine vergleichbare bauliche Anlage mit abschirmender Funktion neu zu errichten.

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>60dB(A) und nachts 45dB(A) hinzunehmen. Ich wiederhole noch einmal, dass die für Wohngebiete geltenden Richtwerte der TA-Lärm von 40dB(A) nachts und 50dB(A) tags einzuhalten sind. Ich bestehe insbesondere deshalb darauf, weil sich auf der Nordseite meines Wohnhauses im Erd- und Dachgeschoss Schlafräume in direkter Ausrichtung auf das Gewerbegebiet befinden.</p> <p>Städtebauliche Festsetzungen Mit den städtebaulichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 08, GFZ 2,4) kann nunmehr eine noch höhere bauliche Dichte im Gebiet erzielt werden. Auch auf den der Wohnbebauung gegenüberliegenden Bauflächen könnten 3-geschossige Gebäude bis zu einer Bauhöhe von 12,5 m errichtet werden. In Bezug auf mein 1-geschossiges Einfamilienhaus halte ich derartige Festsetzungen für unangemessen und nicht hinnehmbar. Hinweis: In diesem Bereich wurde bereits 1997 ein Bauantrag für ein mehrgeschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage gestellt. Dieser Antrag hätte insbesondere mein Haus und Grundstück rücksichtslos tangiert. Der Bauantrag wurde nicht genehmigt.</p> <p>Anregungen In der hier vorliegenden Gemengelage sollte der Grundsatz gelten, dass Wohn- und Gewerbegebiete sich möglichst nicht gegenseitig beeinträchtigen. Da es sich hier aber um ein über 50 Jahre gewachsenes Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe handelt, sollte bereits auf B-Planebene an einer nachbarlich verträglichen Lösung gearbeitet werden. Dazu wird vorgeschlagen, eine „Puffer- bzw. Übergangszone“ zwischen Wohnen und Gewerbe festzusetzen. Diese als Mischgebiet ausgewiesene Fläche würde hier lediglich auf Betriebe eingeschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sollte die vorhandene Lagerhalle in einem neuen Nutzungskonzept keinen Bestand mehr haben, könnte der festgesetzte Pflanzstreifen um Festsetzungen zu einem evtl. später notwendigen baulichen Lärmschutz ergänzt werden. Darüber hinaus sollte die bauliche Dichte im Gegenüber zur Wohnbebauung auf ein verträgliches Maß reduziert werden.</p> <p>Schlussbemerkung Was in der Begründung als sehr irritierend empfunden wird ist der Hinweis, dass der Plan als „Angebotsplan“ erstellt werden soll. Als Grund dafür wird angeführt, dass eine Konkretisierung des Vorhabens noch aussteht. Geht es vielleicht am Ende gar nicht darum, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkretes Vorhaben zu schaffen, sondern vielmehr darum, ein breites Spektrum von Gewerbebetrieben im Gebiet entsprechend §8 BauNVO zuzulassen? Wenn dies der Fall ist, bitte ich um so mehr um Beachtung und Berücksichtigung meiner hier vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Sollte es aber mit diesem Plan letztendlich doch darum gehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkretes Vorhaben zu schaffen, könnte ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan einfacher und schneller zum Ziel führen.</p> <p>Hinweis: Bei Abfassung der Stellungnahme hat mir mein Bruder Günther Krukemeier, Dipl. Ing. Stadtplaner, beratend zur Seite gestanden. Für ein Gespräch stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Im Sinne der Anregung ist es nicht denkbar, anstelle eines Gewerbegebietes ein Mischgebiet festzusetzen. In einem Mischgebiet gemäß BauNVO wäre grundsätzlich auch eine Wohnnutzung zuzulassen. Eine Wohnnutzung ist im unmittelbaren Einflussbereich zweier Landesstraßen sowie der Bundesautobahn an dieser Stelle der Stadt aufgrund der aus mindestens drei Richtungen resultierenden Emissionsbelastungen jedoch kaum verträglich realisierbar. Insbesondere Außenwohnbereiche ließen sich allenfalls sehr bedingt in ausreichendem Maße schützen. Auch bei dem mit Datum vom 07.03.2022 nachgereichten Vorschlag einer Gliederung des Plangeltungsbereiches in zwei Baugebiete entstünde in einem durch ringsum vorhandene Verkehrsanlagen stark belasteter Bereich, dessen zulässige Wohnnutzung sich weder aktiv noch passiv (Außenwohnbereiche) ausreichend schützen lässt. Die Gewerbegebietsfestsetzung ermöglicht andererseits nicht automatisch die Inanspruchnahme aller denkbaren gewerblichen Tätigkeiten. Es handelt sich auch nicht um eine näher an die südlich gelegenen Wohngebäude heranrückende Nutzung. Auch ohne Planänderung wären gleichartige Immissionseinflüsse zu erwarten. Bei einer Beantragung neuer Nutzungen oder späterer Umnutzungen ist im Zweifel seitens des Vorhabenträgers ein Verträglichkeitsnachweis zu führen. Die derzeit bekannten Realisierungsabsichten lassen (vorbehaltlich einer Prüfung in nachfolgenden Genehmigungsverfahren) zunächst keine grundsätzlich andersartigen Belastungen als bislang erwarten. Insofern sind erhebliche Belastungen der benachbart vorhandenen Nutzungen nicht zu erwarten. Die Änderung eines „Gewerbegebietes“ zu einem „Mischgebiet“ würde dem Grundstückseigentümer erwünschte langfristige Nutzungsmöglichkeiten gewerblicher Art entziehen. Dies ist aus städtebaulichen Aspekten nicht hinreichend zu begründen, da es – wie zuvor beschrieben auch andere Optionen für eine situationsangepasste Lösung gibt. Der Bebauungsplan wird wie in den meisten Fällen der städtebaulichen Bauleitplanung als sogenannter Angebotsplan aufgestellt. Das ist dann erforderlich, wenn das Vorhaben nicht im Detail bekannt ist oder nicht absehbare Entwicklungsmöglichkeiten offengehalten werden sollen. Das Erfordernis hier einen Vorhabenbezogenen B-Plan zu erstellen wird nicht gesehen. Die seitens des Einwenders vorgeschlagene „Pufferzone“ besteht bislang sowohl rechtlich (als Pflanzgebotstreifen) als auch faktisch (als Gehölzstreifen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze). Sie soll auch in der vorliegenden Planung beibehalten und nur in ihrem östlichen Teil verschwenkt werden. Eine breitere „Pufferzone“ ist aufgrund des baulichen Bestandes derzeit nicht möglich und wird auch nicht als zwingend erforderlich erachtet. Insofern ergeben sich keine Gründe die bestehende Bauleitplanung zu ändern.</p>				

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p style="text-align: center;">Melle, 20.01.2008</p> <p>Stadt Melle -Der Bürgermeister- Schürenkamp 16 49324 Melle</p> <p>Betreff: Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Keekbreede Hier: Einwendungen gegen die Teiländerung des Bebauungsplanes</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit erheben wir Einwendungen gegen die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplans Keekbreede-Teiländerung. Zunächst ein Hinweis: Die Teiländerung des B-Planes bezieht sich nicht auf die Flurstücke 49/59, 49/56 und 43/9, Flur 3, der Gemarkung Drantum, sondern auf die Flurstücke 43/59, 43/56 und 43/9 der o.g. Gemarkung.</p> <p>Als Eigentümer des Flurstückes 43/13 grenzt unser Grundstück direkt an das Flurstück 43/59 an, das mit einem Wohnhaus bebaut ist. Auf der Nordseite unseres Wohnhauses befinden sich im Erdgeschoss und im Dachgeschoss Schlafräume mit direkter Ausrichtung auf das Gewerbegebiet.</p> <p>Das in Auftrag gegebene Schallgutachten erwähnt zwar die im Süden des Gewerbegebietes gelegene Wohnbebauung an der Keekbreede, stützt sich im Weiteren aber darauf, dass die Wohnbebauung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt wird und deshalb in Abstimmung mit der Stadt Melle für das Wohngebiet an der Keekbreede der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu Grunde zu legen ist.</p> <p>Dagegen erheben wir aus folgenden Gründen Widerspruch: Trotz Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und Ausweisung eines Mischgebietes im Bebauungsplan Keekbreede aus dem Jahre 1972 hat sich in diesem Bereich ausschließlich Wohnbebauung entwickelt. Ein Mischgebiet wird jedoch dadurch charakterisiert, dass es neben der Wohnnutzung weitere mischgebietstypische Nutzungen aufweist. Da diese jedoch gänzlich fehlen, d.h. hier ausschließlich eine Wohnungsbauentwicklung vorliegt, ist das Gebiet im Schallgutachten nicht als Mischgebiet, sondern als Allgemeines Wohngebiet entsprechend der Baunutzungsverordnung einzustufen.</p> <p>Angesichts der Tatsache bitten wir deshalb um Neubewertung des Schallgutachtens vor dem Hintergrund des Schutzanspruches eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. der tatsächlich vorliegenden Verhältnisse einer hier bestehenden reinen Wohnbebauung.</p> <ul style="list-style-type: none"> Dieses fordern wir um so mehr, als dass unser Grundstück unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzt und damit dem im Bebauungsplan (2. Teiländerung) festgesetzten 					

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>Schalleistungspegel des Gewerbegebietes von 60/45 dB(A) ausgesetzt ist. Wir bitten deshalb im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes von Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs.1 BauGB zur Minderung von Lärmkonflikten derart Gebrauch zu machen, dass das Gewerbegebiet in den wohnungsnahen Bereichen auf Immissionskontingente bzw. Schalleistungspegel entsprechend den Richtwerten der TA-Lärm von 55/40 dB(A) begrenzt wird.</p> <p>Da das Wohngebiet aus unserer Sicht heute in hervorragender Weise durch eine abschirmende Bebauung von den Lärmeinflüssen des Gewerbegebietes geschützt wird, regen wir an, eine 2. Festsetzungsvariante zu prüfen, die die vorhandene abschirmende Bebauung unter der Festsetzung „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ im Sinne des BImSchG berücksichtigt.</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Bedenken in der weiteren Planung zu beachten und bitten darum, uns über konkrete Vorhaben rechtzeitig zu informieren und uns an der Ausgestaltung von Lärmschutzmaßnahmen zu beteiligen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>					

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p style="text-align: center;">Melle, 11.02.2008</p> <p>Stadt Melle -Der Bürgermeister- Schürenkamp 16 49324 Melle</p> <p>Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren Keekbreede Hier: 2. Einwand gegen die Teiländerung (Neuaufstellung) des Bebauungsplans</p> <p>Sehr geehrte Herr Bürgermeister,</p> <p>im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Keekbreede habe ich mit Schreiben vom 20.01.2008 Anregungen und Bedenken gegen den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan erhoben. Wie ich im Rahmen der öffentlichen Ortsratssitzung vom 06.02.2008 erfahren musste, soll den vorgetragenen Anregungen und Bedenken nicht gefolgt werden.</p> <p>Dagegen erhebe ich Widerspruch.</p> <p>Begründung: Ich habe dargelegt, dass das Schallgutachten von falschen Voraussetzungen ausgeht. Zwar setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan für den Bereich Keekbreede Mischgebiet fest; tatsächlich handelt es sich hier jedoch um eine „reines“ Wohngebiet, dem jegliche Form der Nutzungsmischung entsprechend § 6 BauNVO (Mischgebiete) fehlt. Dies wird im Schallgutachten unter Darstellung der örtlichen Verhältnisse (Wohnbebauung) bestätigt. Dennoch geht das Schallgutachten vom einem Mischgebiet aus, ohne den Schutzanspruch eines Wohngebietes zu berücksichtigen.</p> <p>Das Schallgutachten zeigt auf, dass meinem Wohnhaus Immissionsbelastungen zugemutet werden, die sich an den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm für Mischgebiete orientieren. Dieses verstößt m.E. gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs.6,</p>					

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein
<p>wonach im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen ist, inwieweit sich emittierende Nutzungen auf benachbarter Gebiete und deren tatsächliche Nutzung auswirken. Ein sich hier in enger Nachbarschaft abzeichnender Lärmkonflikt zwischen einem Wohn- und Gewerbegebiet wird damit überdeckt, dass „in Abstimmung mit der Stadt Melle der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu Grunde gelegt werden soll. (Zitat aus Schallgutachten) Danach werden meinem Wohnhaus Immissionswerte von 59,6/44,6 db(A) durch Gewerbelärm zugemutet, die ich nicht hinnehmen werde.</p> <p>Insofern wiederhole ich meine Bitte, dass Schallgutachten dahin gehend überarbeiten zu lassen, dass für den Bereich der Keekbreede der Schutzanspruch einer Wohnbebauung/Wohngebietes zu Grunde gelegt wird und der flächenbezogene Schallleistungspegel im wohnungsnahen Bereich auf 55/40 db (A)/qm reduziert bzw. neu festgesetzt wird.</p> <p>Diese Bitte äußere ich insbesondere deshalb, weil nach Untersuchungen des Umweltbundesamtes der Wert eines Wohngebäudes mit jedem Dezibel über 50 um 0,5 % abnimmt. Zu einer ähnlichen Einschätzung kommen dänische Wissenschaftler, die den Wertverlust pro Dezibel mit einer Abnahme von 1,5 % des Gesamtwertes (Haus+Grundstück) einschätzen.</p> <p>Haben Sie bitte Verständnis dafür, das ich mit einer Lärmbelastung meines Einfamilienhauses von 60/45 db(A) zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse als auch aus Wertminderungsgründen nicht einverstanden bin.</p> <p>Bezüglich evtl. weitergehender Lärmschutzplanungen darf ich auf meinen 1. Einwand mit den dort vorgebrachten Anregungen verweisen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>					

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

Melle, 07.03.2022

Stadt Melle
 Bauamt
 Schürenkamp 16
 49324 Melle



Bürgerbeteiligung Keekbreede - 2. Änderung Melle Mitte

Nachtrag/Ergänzung zu meiner Stellungnahme vom 04.03.2022, eingegangen Stadt Melle Bauamt am 0.4.03.2022.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in meiner Stellungnahme habe ich unter Anregungen schriftlich Lösungsvorschläge zur Lärmproblematik aus dem Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe unterbreitet.

Mit den beiden Planskizzen schlage ich eine Lösung auf B-Planebene vor.

Beide Skizzen sollen Bestandteil meiner Stellungnahme vom 0.4.03.2022 (nochmals beigefügt) werden.

Freundliche Grüße

Anlagen: 2 Planskizzen

Anregungen der Bürger

Beschlussvorlage

Abstimmungsergebnis			
einst.	ja	enth.	nein



