

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

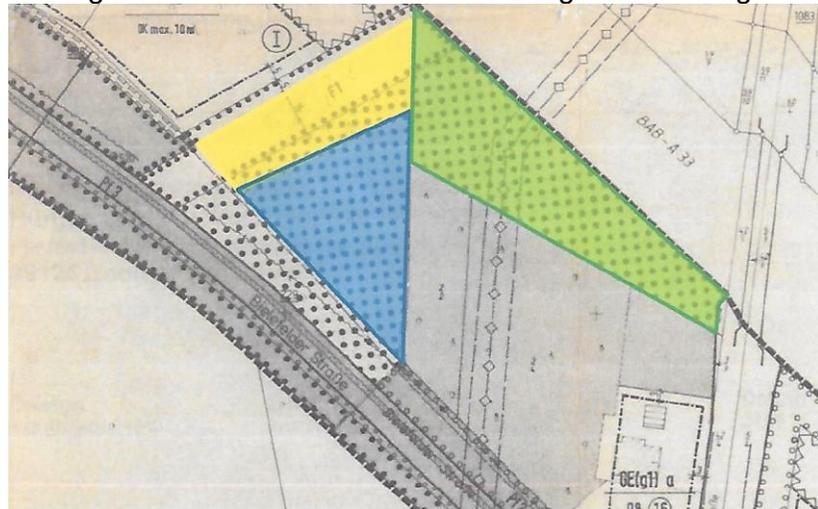
Nr.	Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
1	<p>Öffentlichkeit 1, 16.08.2020</p> <p>Mit der beigefügten Stellungnahme bitte ich um Einbeziehung dieser Flurstücke in westlicher Richtung mit in den Antrag 1. Änderung. Die 2 Flurstücke F1 28 und F1 2/3 Liegen zwischen der skizzierten Fläche und dem heutigen Unternehmen [REDACTED] und der im Entwurf markierten Fläche. Als Eigentümer eines dieser Flurstücke würde ich gerne einem Harderberger Jungunternehmer, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] die Möglichkeit schaffen, hier einen Stützpunkt für sein kleines Unternehmen zu schaffen. An seinem Wohnhaus ist dieses nicht möglich, deshalb hier der Antrag. Geplant ist ein kleines Firmengebäude mit Sozialeinrichtungen für Mitarbeiter, Energieanschlüssen und abschließbarer kleinen Halle für Handmaschinen und Ladegeräte sowie Baustellenzubehör/Werkzeuge. Ansonsten Freilaagerfläche für Baustoffe und Großmaschinen, wie Bagger und Radlader, Firmenfahrzeuge und Anhänger etc. Das fehlende kleine Dreieck Flurstück F1 2/3 ist im Besitz der Stadt Georgsmarienhütte und müsse dann direkt von der Stadtgesellschaft erworben werden. Siehe Anlage:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gelbe Fläche = Zuordnung und Baugrenzen Analog Fa. Kiesel. 2. Blaue Fläche = Zuordnung und Baugrenzen Analog Fa. Kiesel. Verkauf durch die Stadt GMH. 	<p>Die genannten Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 212 als Flächen für Wald sowie als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und haben eine entsprechend hohe ökologische Qualität. Die Flächen liegen überwiegend außerhalb der hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212. Zielsetzung dieser 1. Planänderung ist es, eine bestehende Wohnnutzung, die keinen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb aufweist, planungsrechtlich abzusichern. Die Planung bezieht sich auf den vorliegenden Bebauungsbestand und greift nicht in bestehende, hochwertige Grün- bzw. Gehölzstrukturen ein.</p> <p>Um für die von Öffentlichkeit 1 beantragten Flächen eine gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen, müsste der Geltungsbereich dieser 1. Änderung erweitert werden. Es werden artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich, mit denen frühestens im Frühjahr 2022 begonnen werden kann und die sich über den Sommer hinziehen würden. Dann müsste die Planung (Bebauungsplan und Begründung) komplett umgearbeitet und die öffentliche Auslegung wiederholt werden. Unabhängig von der Fragestellung, ob es das Ziel der Stadt Georgsmarienhütte sein kann, diese Flächen der Bebauung zuzuführen, wäre deshalb ein gesondertes Planaufstellungsverfahren erforderlich, um die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplans in einem überschaubaren Zeitraum abschließen zu können.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>

3. Grüne Fläche = Soweit verfügbar, spätere Erweiterungsfläche für Dienstleistungsunternehmen. Herr [REDACTED] sucht schon lange in Nähe zu seinem Wohnhaus eine Grundstücksfläche für sein Startup-Unternehmen. Ich würde ihn gerne unterstützen, seinen Wunsch auch im Ortsteil Harderberg zu realisieren.

Das vorgeschlagene Grundstück als Streifen zwischen Autobahn und Bielefelder Straße ist sowieso ein kleines Teilstück auf der gesamten Länge der Bielefelder Straße, dass nach Umwidmung aller anderen Flächen in diesem Streifen nicht im Ursprungszustand verbleiben müsste.

Danke für eine positive Prüfung und Rückmeldung zu diesem Änderungsbegehren zur:

Stellungnahme zum ausgelegten Bebauungsplan Nr. 212 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße Erweiterung“ 1. Änderung



Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
1	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 20.05.2021		
	<p>Gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes bestehen in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht keine Bedenken. Das von hier betreute Straßennetz ist nicht betroffen</p>		Kenntnisnahme
2	Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim, 27. 05.2021		
	<p>die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Umwandlung von gewerblicher in urbane Gebietsfläche) keine Bedenken vor. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer Fläche mit einer ehemaligen Gewerbenutzung geschaffen. Die bisherige, gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben, das Gebäude steht leer und ist in einem schlechten baulichen Zustand. Das benachbarte Gebäude diente bisher dem betriebsbedingten Wohnen. Da im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung nicht mehr möglich ist, fehlt der bestehenden Wohnnutzung die planungsrechtliche Grundlage. Aus diesem Grund soll das Plangebiet eine neue Nutzung erhalten und neu entwickelt werden. Grundsätzlich bedauern wir die Umwandlung, sie ist aber vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Stadt nachzuvollziehen. Mit der gewählten Baugebietskategorie können Nutzung mit einem breitgefächerten Spektrum aus gewerblichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen entstehen. Die zulässigen Nutzungen eines urbanen Gebietes (MU) sollen einen Beitrag zu einer Nutzungsgemischten Stadt mit kurzen Wegen</p>	<p>Die Planung erfolgt im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen. Die benachbarten Betriebe wurden über die Änderung des Bebauungsplans informiert. Es gab auch direkte Gespräche zwischen dem Eigentümer der Flächen im Plangebiet und dem unmittelbar gegenüberliegenden Gewerbebetrieb. Darüber hinaus wird im Schallgutachten festgestellt: Die Rasterlärmkarten für 3m und 6m Höhe zeigen, dass der Gewerbelärm nur eine untergeordnete Rolle spielt. Die Immissionspegel erreichen maximal 49 dB(A) und liegen damit weit unter dem Richtwert der TA-Lärm von 63 dB(A). Eine Beeinträchtigung des benachbarten Gewerbes und dessen Entwicklungsmöglichkeiten liegt somit nicht vor. Die Belange des Gewerbes werden durch die Planung vollumfänglich berücksichtigt.</p>	Kenntnisnahme

	<p>leisten. Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass zukünftig ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und eine für ein urbanes Gebiet typische geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem geeigneten Nutzungsmix entsteht. Das Erreichen eines einvernehmlichen Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen Verflechtungen kann dadurch gewährleistet werden, sodass etwaige Nutzungskonflikte vermieden werden können.</p> <p>Im Verfahren wurden mögliche Nutzungskonflikte zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung durch Schallemissionen betrachtet und untersucht. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Gewerbliche Nutzungen sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. An das Plangebiet grenzen die bestehenden Unternehmen [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir die Unternehmen über die Planung informiert. Von dort wurden uns bis zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken oder weitere Anregungen mitgeteilt. Zur Konfliktvermeidung empfehlen wir die Einbindung der betroffenen Unternehmen. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen erfolgen. Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt gegen die Gebietsumwandlung keine Bedenken vor, wenn sichergestellt ist, dass die bestehenden Unternehmen nicht beeinträchtigt werden.</p>		
3	Landkreis Osnabrück, 27.05.2021		

3.1	<p><u>Regional- und Bauleitplanung</u></p> <p>Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine generellen Bedenken gegen die Planung der Stadt Georgsmarienhütte. Aber da nördlich des Plangebietes die Autobahn A33 verläuft sind die Belange des Lärmschutzes ausreichend zu berücksichtigen und die Zielaussage des RROP 2004, D 2.4 02 ist entsprechend zu beachten, wonach von einem Heranwachsen der Wohnbebauung an stark belastete Verkehrswege nach Möglichkeit abzusehen ist. Demgegenüber steht die beiliegende schalltechnische Untersuchung, welche eine Überschreitung der Grenzwerte für MU-Gebiete um bis zu 9 dB(A) prognostiziert.</p> <p>In diesem Zusammenhang sollte auch die Ausweisung eines MU-Gebietes hinterfragt werden. Nach der Zweckbestimmung sollen „Urbane Gebiete“ dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen (wobei die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss) und ein Miteinander von Wohnen und Arbeiten in den Innenstädten erleichtern und Nachverdichtung fördern (Das „Urbane Gebiet“ soll den Kommunen das Bauen in stark verdichteten städtischen Gebieten erleichtern (vgl. Drucksache 18/10942, S. 2 des Deutschen Bundestages)); so soll u. a. eine Erhöhung des Wohnanteils in gemischt genutzten Gebieten in verdichteten Räumen ermöglicht werden. Die hier geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt dieser Intention des Bundes nicht nach. Als Vorteil bei der Wahl des hier beabsichtigten MU-Gebietes bietet aber die Erhöhung der Immissionsrichtwerte gegenüber bspw. einem Mischgebiet. Ein Mischgebiet könnte aber eventuell die in der Begründung angesprochene, breitgefächerte Nutzungsspektrum neben dem bestehenden Wohngebäude gleichermaßen ermöglichen, ohne das MU-Gebiet entgegen dessen originären Zwecks</p>	<p>Der Landkreis weist darauf hin, dass seinerseits keine generellen Bedenken gegen die Planung bzw. deren Zielsetzungen bestehen. „Zielsetzung der Planaufstellung ist es, die bestehende Wohnnutzung, die keinen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb aufweist, planungsrechtlich zu ermöglichen. Darüber hinaus soll im Bereich der aktuell bebauten Bereiche des Grundstücks ein breitgefächertes Nutzungsspektrum zulässig sein, das aus gewerblichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen gebildet werden kann.“ (Zitat Planbegründung S. 4).</p> <p>Um diese planerischen Ziele zu erreichen, setzt der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein urbanes Gebiet (MU) fest. <i>Urbane Gebiete</i> dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein (§ 6a Abs.1 BauNVO). Die Ausweisung des <i>MU-Gebiets</i> wird durch den Landkreis hinterfragt und stattdessen vorgeschlagen zu prüfen, ob ein <i>Mischgebiet (MI)</i> geeigneter wäre, um die Planungsziele zu erreichen. Im <i>MI-Gebiet</i> muss gemäß regelmäßiger Rechtsprechung die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe annähernd gleichwertig sein. Diese Gleichwertigkeit kann angesichts der bereits vorliegenden baulichen Prägung im Plangebiet nicht realisiert werden und ist auch nicht planerische Zielsetzung, wie in der Planbegründung dargelegt ist. Stattdessen soll die Möglichkeit eines höheren Anteils von Wohnnutzung eingeräumt werden. Dies kann nicht durch die Ausweisung eines <i>MI-Gebiets</i> sondern nur durch die Ausweisung eines MU-Gebiets erreicht werden.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>
-----	---	--	----------------------------------

Stadt Georgsmarienhütte
 Bebauungsplan Nr. 212 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße - Erweiterung“ 1. Änderung
 Abwägung

	<p>zu nutzen. In Bezug auf die gewählte Verfahrensart eines beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird auf die Rechtsprechung des BVerwG und des OVG Lüneburg hingewiesen (BVerwG, Urteil vom 04.11.2015, AZ: 4 CN 9/14 & OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015, AZ:1 MN 144/15). Von hier aus wird unter Bezug auf Kapitel 4 der Begründung angeregt zu prüfen, ob die hier gewählte Verfahrensart auf die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 212 anwendbar ist. Da der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung gem. § 13a BauGB angepasst werden soll, wird von Seiten des Landkreises vorsorglich darauf hingewiesen, dass durch die neue Darstellung einer Gemischten Baufläche gem. § 1 BauNVO die Gefahr besteht, eine neue städtebauliche Entwicklungsachse entlang der Bielefelder Straße zu eröffnen. Dies sollte von der Stadt Georgsmarienhütte durch entsprechende Berücksichtigung in zukünftigen Flächennutzungsplanungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Bauleitplanung ist Aufgabe der Gemeinde. Die Baunutzungsverordnung beinhaltet verschiedene Baugebietstypen, die ein unterschiedliches Nutzungsspektrum ermöglichen. Die Gemeinde kann diesen „Instrumentenkasten“ im Sinne ihrer städtebaulichen Zielsetzungen, zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, anwenden. Der Gesetzgeber hat die Ausweisung von <i>MU-Gebieten</i> nicht auf innerstädtische Lagen beschränkt. Anders als beim <i>WB-Gebiet</i> (§ 4a BauNVO), welches sich ausschließlich auf überwiegend bebaute Gebiete bezieht (vgl. § 4a Abs. 1 Satz 1 BauNVO), bezieht sich das MU-Gebiet auf bebaute und unbebaute Bereiche. Insofern kann ein MU-Gebiet bei dieser Bauleitplanung zur Verankerung der angestrebten Art der baulichen Nutzungen und zum Erreichen der städtebaulichen Zielsetzungen eingesetzt werden. Hier-von macht die Stadt Georgsmarienhütte im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde Gebrauch. Durch die Stadt Georgsmarienhütte wird die Gefahr einer neuen städtebaulichen Entwicklungsachse entlang der Bielefelder Straße im Zusammenhang mit der FNP-Anpassung nicht gesehen.</p>	
3.2	<p><u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u> Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 "Gewerbegebiet Bielefelder Straße-Erweiterung" der Stadt Georgsmarienhütte keine Bedenken. Die generelle Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz) ist zu beachten.</p>	<p>Der Bebauungsplan beinhaltet bereits einen Hinweis auf die Meldepflicht archäologischer Funde.</p>	Ist berücksichtigt gewesen
3.3	<p><u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u> Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.212</p>		Kenntnisnahme

Stadt Georgsmarienhütte
 Bebauungsplan Nr. 212 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße - Erweiterung“ 1. Änderung
 Abwägung

	„Gewerbegebiet Bielefelder Straße-Erweiterung“ keine Bedenken. Im Umkreis befinden sich tierhaltende Betriebe, eine unzulässige Geruchsbelastung ist diesem Falle allerdings nicht zu erwarten. In dem Entwurf der Begründung 03-2021 sind keine Angaben zu Emissionen und Immissionen aus der Landwirtschaft enthalten.		
	Landkreis Osnabrück, 01.06.2021		
3.4	<p><u>Untere Wasserbehörde:</u> <u>Gewässerschutz:</u> Es handelt sich um eine Fläche von rd. 2400 m² die für eine Bebauung / Verdichtung möglich ist. In den Unterlagen zum Bebauungsplan wird hergeleitet, dass eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Im B-Plan ist daher folgendes aufgenommen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass von der jeweiligen Grundstücksfläche ein maximaler Drossel-Abfluss von 2,5 l/s*ha erfolgt. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens hat entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 117 für ein 5-jähriges Regenereignis zu erfolgen. <p>Davon ausgehend, dass eine Einleitung von RW in den Kanal erfolgt und nicht in ein Gewässer ist dies aufgrund der Bestandsbebauung und der verhältnismäßig kleinen Fläche aushydraulischer Sicht sicherlich vertretbar. Da es sich jedoch um Gewerbeflächen handelt ist zudem eine stoffliche Betrachtung nach dem Arbeitsblatt 102 der DWA erforderlich. Dies sollte sich ebenfalls in der Planzeichnung wiederfinden.</p>	Die Planzeichnung wird um die Hinweise der Unteren Wasserbehörde ergänzt.	Wird berücksichtigt
3.5	<p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Das Artenschutzrecht ist zu beachten. Im Vorfeld von Gebäudeabrissen, Gehölzfällungen, Gehölz-</p>	Die artenschutzrechtlichen Hinweise auf der Planzeichnung werden um den Hinweis zur Kontaktierung einer fachkundigen Person (z. B. Biologen, Ökologen) ergänzt.	Wird berücksichtigt

Stadt Georgsmarienhütte
 Bebauungsplan Nr. 212 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße - Erweiterung“ 1. Änderung
 Abwägung

	<p>rodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Bau- feldfreimachung und den Baumfällungen ist vom Antragstel- ler sicherzustellen, dass durch die Umsetzung der Maß- nahme keine besonders oder streng geschützten Arten z. B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien und deren Lebensstät- ten geschädigt oder zerstört werden. Eine Kontaktierung von fachkundigen Personen (z. B. Biologen, Ökologen) wird dabei dringend empfohlen. Werden solche Arten gefunden, sind die einschlägigen Gesetze zu berücksichtigen und die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.</p>		
4	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück, 19.05.2021		
	<p>Gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück Bedenken erhoben. <u>Begründung:</u> Es wird Bezug genommen auf die Schalltechnische Unter- suchung vom 20.11.2020 (Dipl.-Ing. Bernd Atzpadin); In dieser ist die bestehende sowie plangegebene gewerbli- che Vorbelastung unzureichend ermittelt worden. Für den Tagzeitraum wird ein pauschaler Ansatz von 60 dB(A)/m² gewählt. Für den Nachtzeitraum werden keine Berech- nungen durchgeführt. Insofern eine detaillierte Betriebsauf- nahme der vorhandenen Betriebe nicht durchgeführt werden soll, so sind im Gewerbegebiet zumindest sog. Köt- ter-Werte für die flächenhafte Abstrahlung anzusetzen (65/50 dB(A)/m² tags/nachts). Dies ist insbesondere wichtig, da sich im überplanten Bereich der zulässige Nachtwert um 5 dB(A) verringert (vorher 65/50, jetzt 63/45 dB(A) tags/nachts). Mit den o.g. Annahmen wäre die Ein- haltung der Richtwerte nachzuweisen.</p>	<p>Der Schallgutachter weist darauf hin: Eine Ergebnisaussage ist im Erläuterungsbereich des Schallgutachtens unter 4.1.1 zu finden: „Die Raster- lärmkarten für 3m und 6m Höhe zeigen, dass der Ge- werbelärm nur eine untergeordnete Rolle spielt. Die Im- missionspegel erreichen maximal 49 dB(A) und liegen damit weit unter dem Richtwert der TA-Lärm von 63 dB(A). Da die Lärmemissionen von den Gewerbegebie- ten mit dem erlaubten Höchstwert angesetzt wurden, kann auf die Einzelpunktberechnung und eine weitere Betrachtung verzichtet werden.“ Selbst bei Ansatz der sogenannten Kötterwerte von 65/50 dB(A) würde der Immissionswert an den nächst- gelegenen Gebäudeecken zwar um 5 dB(A) höher lie- gen (also max. bei 54 dB(A)), aber immer noch weit un- ter dem Richtwert von 63 dB(A). Nachts läge der ent- sprechende Wert bei 39 dB(A) und damit ebenfalls un- ter dem Richtwert. Die Bedenken des Staatlichen Ge- werbeaufsichtsamts sind somit unbegründet.</p>	<p>Ist berücksich- tigt gewesen.</p>