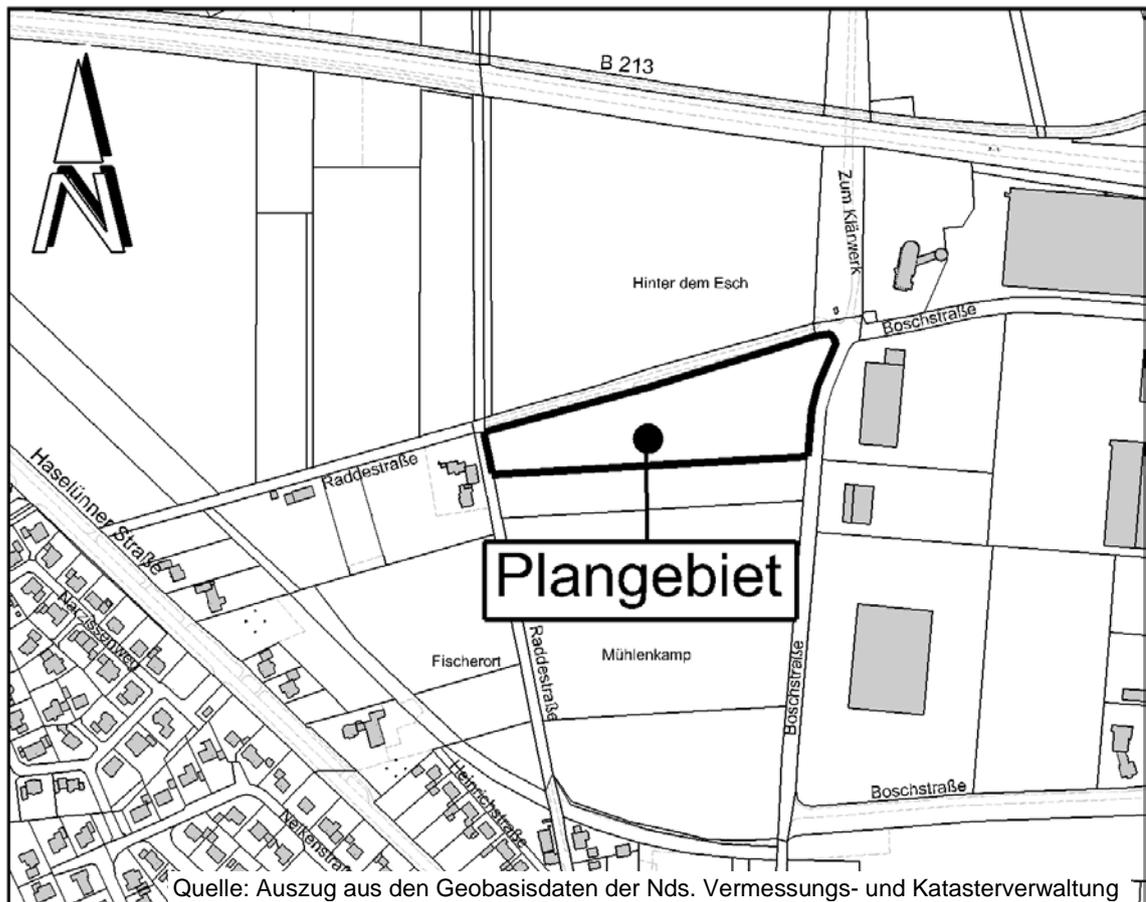




Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Gewerbegebiet Am Bahnhof, 6. Erweiterung“

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel.: 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN.....	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNG	4
3.1 FLÄCHENBEZOGENE SCHALLLEISTUNGSPEGEL.....	4
3.2 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND REGELUNGEN.....	5
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	6
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	6
5 VERFAHREN	6
6 ANLAGEN	7

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 43 „Gewerbegebiet Am Bahnhof, 6. Erweiterung“ befindet sich südlich der Bundesstraße 213 am westlichen Rand des Gewerbestandortes „Am Bahnhof“. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 umfasst das gesamte Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die konkrete Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind der Satzung zu entnehmen.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Mit dem östlich an das vorliegende Plangebiet anschließenden neuen Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet am Bahnhof“, der parallel zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 aufgestellt wird, werden mehrere bisherige Bebauungspläne zusammengefasst. Im Bebauungsplan Nr. 54 erstreckt sich das Betriebsgelände der Firma Brügggen Oberflächen und Systemlieferant GmbH (ein Betrieb zur Herstellung bzw. Oberflächenbeschichtung von Sattelaufliegern) bisher über fünf Bebauungspläne (Nr. 15, 24, 26, 35 und Teilfläche von Nr. 37). Auch einzelne Gebäudeteile liegen teilweise in unterschiedlichen Bebauungsplänen mit unterschiedlichen Festsetzungen. Mit der Zusammenfassung der fünf Bebauungspläne zum Bebauungsplan Nr. 54 soll in diesem Bereich die Erschließung neu geordnet und das bestehende Planungsrecht für die Praxis handhabbar gemacht werden. Im Rahmen dieser Harmonisierung der Festsetzungen erfolgt im Bebauungsplan Nr. 54 auch eine Neuordnung der möglichen Schallemissionskontingente. Nach dem in diesem Rahmen erstellten schalltechnischen Gutachten (siehe Anlage 1) hat sich herausgestellt, dass die bestehenden Betriebe die möglichen Emissionskontingente bereits vollständig ausschöpfen und die Emissionsmöglichkeiten auf den Bestand (einschließlich bereits notwendiger Sanierungsmaßnahmen) reduziert werden müssen.

Um für die Firma Brüggen weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen die beim Bebauungsplan Nr. 54 zu berücksichtigenden Vorbelastungen für die Nachtzeit auch außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 54 reduziert werden. Damit durch diese Reduzierung keine anderen Betriebe oder Grundstückseigentümer außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 54 belastet werden, werden außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 54 ausschließlich auf Flächen, die in Nutzung bzw. im Eigentum der Firma Brüggen stehen, die nicht benötigten Kontingente der flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Nachtzeit reduziert.

Der Bereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 wird von der Firma Brüggen zur Warenausgabe überwiegend tags und als Stellfläche für Sattelaufleger bzw. Container genutzt. Damit können und sollen nach den Empfehlungen des Immissionsschutzgutachtens die flächenbezogenen Schallleistungspegel in diesem Bereich für die Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) reduziert werden.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der Planänderung werden ausschließlich flächenbezogene Schallleistungspegel für die Nachtzeit, die nicht für eine konkrete gewerbliche Nutzung benötigt werden, reduziert.

Die Lage und Gesamtgröße des festgesetzten Baugebietes werden, wie auch die sonstigen für das Gebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, nicht verändert. Auch die im westlichen Bereich festgesetzte Grünfläche bleibt unverändert erhalten. Durch die Änderungen werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 43 somit nicht in Frage gestellt.

Auch wird im Änderungsgebiet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und

von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Herzlake größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die westliche Teilfläche ist als Grünfläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist nur geringfügig, sie berührt nicht die grundsätzliche Art der baulichen Nutzung, bzw. die Lage oder Größe der Baugebiete oder der Grünfläche und damit auch keine Planungsgrundzüge des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 43“, rechtskräftig seit dem 26.11.2004, setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich, mit Ausnahme einer Grünfläche im westlichen Bereich, als Gewerbegebiet fest. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ist durch flächenbezogene Schalleistungspegel und damit hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Betriebe auf die Werte von 62,5/58 dB(A)/qm (tags/nachts) für die östliche und von 62,5/45 dB(A)/qm (tags/nachts) für die westlichen Teilfläche des Gewerbegebietes gegliedert. Dadurch ergab sich insbesondere für den westlichen Bereich bereits bislang eine Einschränkung der gewerblichen Nutzbarkeit und eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe). Tatsächlich wird die östliche Teilfläche von der Firma Brüggen zur Warenausgabe überwiegend tags und als Stellfläche für Sattelaufleger bzw. Container genutzt, an die sich westlich eine Grünfläche anschließt.

3 Geplante Festsetzung

3.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) und die tatsächlich festgestellten betrieblichen Emissionen führten zu deutlichen Überschreitungen der maßgeblichen Richt- bzw. Orientierungswerte im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung südlich des Gewerbestandortes. Im Rahmen eines zum Bebauungsplan Nr. 54 aufgestellten Immissionsschutz-Gutachtens (siehe Anlage 1) wurden daher verschiedene Szenarien betrachtet und darauf aufbauend Varianten erarbeitet. Als einzig sinnvolle Variante hat sich dabei herausgestellt, alle Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 54 hinsichtlich der Schallemissionskontingente auf die auf ihnen tatsächlich ausgeübte Nutzung zu begrenzen und dabei auch den bereits derzeit bestehenden Sanierungsbedarf zu berücksichtigen. Alle nicht genutzten Emissionskontingente waren dabei zurückzustufen, um insbesondere die im Nachtzeitraum bereits bestehenden gewerblichen Tätigkeiten berücksichtigen zu können. Die gewerblich genutzten Betriebsflächen mit wesentlicher Nachtarbeit wurden dabei jeweils auf ein Maß begrenzt, das diese Betriebe im Wesentlichen auch ohne Kontingentierung (nach der TA-Lärm) einhalten müssten. Bei den übrigen Flächen mussten alle nicht genutzten Kon-

tingente zum Teil deutlich zurückgestuft werden, um die angestrebte Einhaltung der maßgeblichen Richt- bzw. Orientierungswerte im Bereich der maßgeblichen Immissionsorte sicherstellen zu können.

Für die konkret geplante Erweiterung der Firma Brüggen (geplanter Mitarbeiterparkplatz im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 54) bestand die Grundidee einer Lösung darin, auf allen Flächen der Vorbelastung, die sich im Eigentum der Firma Brüggen befinden, d.h. auch auf Flächen außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 54, die Emissionskontingente für den Nachtzeitraum zu senken und bei der Geräuschkontingentierung auf die Flächen der Firma Brüggen (insbesondere die geplante Mitarbeiterstellplatzfläche nördlich der Boschstraße) umzuverteilen. Für eine Verlagerung des Parkplatzstandortes weiter nach Norden, war aufgrund des vorhandenen Erschließungssystems und der internen Betriebsabläufe keine günstigere Lösung erkennbar.

Für die Umverteilung der Geräuschkontingente werden daher in folgenden benachbarten Bebauungsplänen auf den Grundstücken der Firma Brüggen die flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) für die Nachtzeit reduziert.

Änderung anderer Bebauungspläne im Parallelverfahren

Bebauungsplan	Fläche	Reduktion der flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) in dB(A) im Nachtzeitraum	
		von	auf
Nr. 44 „Gewerbegebiet südlich Langeland, 1. Erweiterung“ nordöstliche Teilbereiche	Teilfläche B 2	50	45
	Teilfläche C 2	50	45
	Teilfläche D 2	55	45
Nr. 43 „Gewerbegebiet am Bahnhof, 6. Erweiterung“	Teilfläche O	58	40
	Teilfläche P	45	40
Nr. 37 „Gewerbegebiet am Bahnhof, 5. Erweiterung“	Teilfläche Q	50	40
Nr. 41 „Gewerbegebiet am Bahnhof, 5. Erweiterung“	Teilfläche R (GEe)	45	35
	Teilfläche S (GE)	50	40

Quelle: Tab. 8 des Immissionsschutz-Gutachtens, Seite 25, aus Anlage 1

Die in der Tabelle aufgeführten Änderungen der FSP werden durch einzelne Änderungen der jeweiligen Bebauungspläne vorgenommen. Diese Änderungen werden im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 54 und zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 aufgestellt.

Damit wird sichergestellt, dass von dem Plangebiet auch zusammen mit der bestehenden Vorbelastung aus anderen Bebauungsplänen an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte bzw. die Orientierungswerte eingehalten werden.

3.2 Übrige Festsetzungen und Regelungen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 bleiben, soweit sie der Änderung nicht widersprechen, unberührt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch die Planänderung werden keine negativen Umweltauswirkungen hervorgerufen, da ausschließlich bisher bestehende Emissionsmöglichkeiten reduziert werden. Die Reduzierung von Emissionsmöglichkeiten wirken sich auch als Reduzierung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten aus. Diese sind jedoch mit dem betroffenen Betrieb abgestimmt und kommen diesem an anderer Stelle zugute.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen. Da das zulässige Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten nicht verändert wird und die Grünfläche im westlichen Bereich unverändert erhalten bleibt, ergeben sich durch die Planänderung auch keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

5 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 10.07.2017 bis einschließlich 10.08.2017 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden zwei Wochen vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 23.08.2017.

Herzlake, den 25.08.2017

gez. Bösken
Bürgermeister

gez. Bölscher
Gemeindedirektor

6 Anlagen

1.) Immissionsschutzgutachten (Das Immissionsschutzgutachten liegt dieser Fassung nicht bei und kann dem Bebauungsplan Nr. 54, der parallel aufgestellt wurde, entnommen oder gesondert bei der Gemeinde angefordert werden.)