



Gemeinde Hilter a.T.W.

Landkreis Osnabrück
OT Wellendorf

Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ 1. Änderung

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3
Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2
Abs. 2



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

Seite

A.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	4
I.	Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	4
1.	Nds. Landvolk Kreisverband Osnabrück	4
2.	Nds. Landesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit	4
3.	Nds. Landesamt für Bau- und Liegenschaften	4
4.	Bundesagentur für Arbeit	4
5.	Unterhaltungsverband Nr. 96 Hase-Bever	4
6.	VLO Landkreis Osnabrück GmbH	4
7.	Bischöfliches Generalvikariat	4
8.	Ev.-luth. Kirchengemeinde Hilter	4
9.	Ev.-luth. Kirchengemeinde Holte	4
10.	Kath. Kirchengemeinde Wellendorf	4
11.	Kath. Kirchengemeinde Hilter	4
12.	Kath. Kirchengemeinde Borgloh	4
13.	Diakonisches Werk Georgsmarienhütte	4
14.	Deutsche Telekom AG	4
15.	Vodafone Deutschland GmbH	4
16.	Westnetz GmbH	4
17.	Deutsche Post	4
18.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	4
19.	Staatliches Baumanagement Osnabrück-Emsland	4
20.	Gemeinde Bad Laer	4
21.	Gemeinde Bad Rothenfelde	5
22.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz	5
23.	Finanzamt Osnabrück-Land	5
24.	Bundespolizeidirektion Hannover	5
25.	Hauptzollamt Osnabrück	5
26.	Deutsche Bahn	5
27.	Verkehrsgemeinschaft Osnabrück	5
28.	Die Autobahn GmbH des Bundes	5
29.	Landesverband Erneuerbare Energien	5
30.	Freiwillige Feuerwehr Hilter	5
31.	Freiwillige Feuerwehr Borgloh	5
32.	Stadt Osnabrück Archäologische Denkmalpflege Stadt- und Kreisarchäologie	4
33.	Gemeinde Bissendorf	4
34.	Bundeswehr	4
35.	Handels- und Dienstleistungsverband	4
36.	Niedersächsische Landesforsten	4
37.	PLEdoc GmbH im Auftrag von GasLine GmbH	4
38.	Stadt Bad Iburg	4
39.	Amprion GmbH	4
40.	Stadt Melle	4
41.	Stadt Dissen a.T.W.	4
42.	Teutoburger Energie Netzwerk	4
43.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	4
44.	Handwerkskammer Osnabrück	5
45.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	5
46.	PLEdoc	6
47.	Wasserbeschaffungsverband Osnabrück Süd	7
48.	EWE Netz GmbH	8
49.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	9

50.	Polizeiinspektion Osnabrück ZVD	10
51.	Stadt Georgsmarienhütte	12
52.	Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	12
53.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	18
54.	Landkreis Osnabrück	22
55.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	28
II.	Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	32
1.	Bürger/in aus dem Plangebiet	32
2.	Bürger/in aus dem Umfeld des Plangebietes	33
3.	Bürger/in aus dem Plangebiet	35
4.	Anwohner/innen Erichshöhe	35
5.	GRANNEX GmbH & Co. KG	38
6.	Bürger/in aus dem Plangebiet	52

A. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 06.12.2023 beteiligt wurden, sind keine Stellungnahmen eingegangen, so dass das Einverständnis zur vorgelegten Planung unterstellt werden kann.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nds. Landvolk Kreisverband Osnabrück 2. Nds. Landesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit 3. Nds. Landesamt für Bau- und Liegenschaften 4. Bundesagentur für Arbeit 5. Unterhaltungsverband Nr. 96 Hase-Bever 6. VLO Landkreis Osnabrück GmbH 7. Bischöfliches Generalvikariat 8. Ev.-luth. Kirchengemeinde Hilter 9. Ev.-luth. Kirchengemeinde Holte 10. Kath. Kirchengemeinde Wellendorf 11. Kath. Kirchengemeinde Hilter 12. Kath. Kirchengemeinde Borgloh 13. Diakonisches Werk Georgsmarienhütte 14. Deutsche Telekom AG 15. Vodafone Deutschland GmbH 16. Westnetz GmbH 17. Deutsche Post 18. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 19. Staatliches Baumanagement Osnabrück-Emsland 20. Gemeinde Bad Laer 	<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 32. Stadt Osnabrück Archäologische Denkmalpflege Stadt- und Kreisarchäologie vom 06.12.2023 33. Gemeinde Bissendorf vom 06.12.2023 34. Bundeswehr vom 06.12.2023 35. Handels- und Dienstleistungsverband Vom 07.12.2023 36. Niedersächsische Landesforsten Vom 07.12.2023 37. PLEdoc GmbH im Auftrag von GasLine GmbH Vom 08.12.2023 38. Stadt Bad Iburg Vom 12.12.2023 39. Amprion GmbH Vom 13.12.2023 40. Stadt Melle Vom 18.12.2023 41. Stadt Dissen a.T.W. Vom 28.12.2023 42. Teutoburger Energie Netzwerk Vom 02.01.2024 43. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Vom 05.01.2024

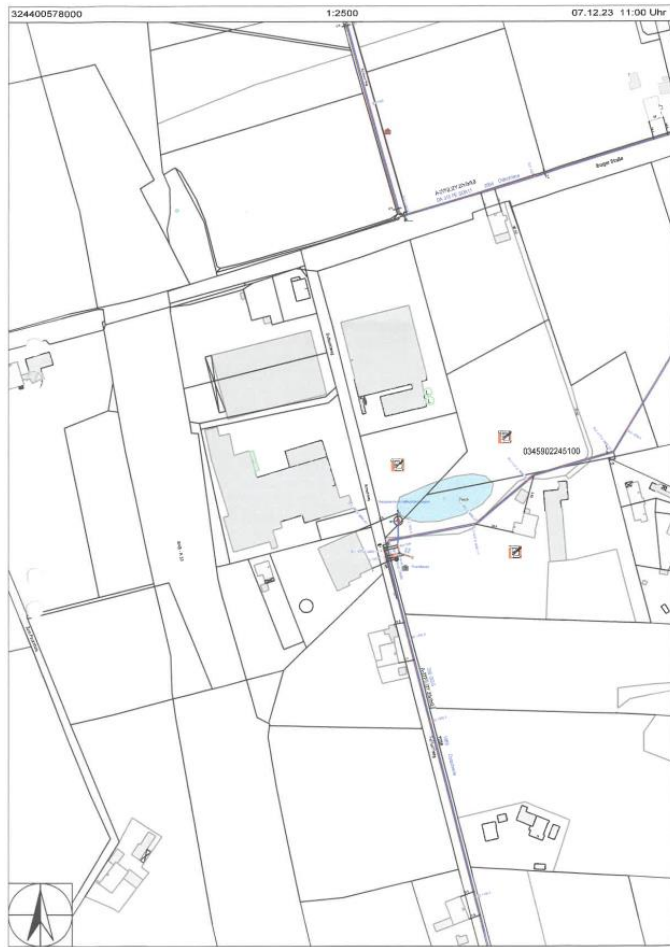
<ul style="list-style-type: none">21. Gemeinde Bad Rothenfelde22. Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz23. Finanzamt Osnabrück-Land24. Bundespolizeidirektion Hannover25. Hauptzollamt Osnabrück26. Deutsche Bahn27. Verkehrsgemeinschaft Osnabrück28. Die Autobahn GmbH des Bundes29. Landesverband Erneuerbare Energien30. Freiwillige Feuerwehr Hilter31. Freiwillige Feuerwehr Borgloh	<ul style="list-style-type: none">44. Handwerkskammer Osnabrück Vom 08.01.202445. Landwirtschaftskammer Niedersachsen Vom 22.01.2024
--	---

<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:</p>	
<p>46. PLEdoc vom 07.12.2023</p>	
<p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Eine Umsetzung der Planung ist nicht mit der Verpflichtung zur Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen verbunden, so dass diesbezüglich keine Betroffenheit von Versorgungseinrichtungen zu besorgen ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

47. Wasserbeschaffungsverband Osnabrück Süd vom 07.12.2023

im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ verläuft eine Haupttransportleitung des WBV Osnabrück-Süd.

Diese Leitung muss in ihrer Lage unverändert bleiben und darf nicht überbaut werden.



Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der Weiterbearbeitung wird der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ aus der 1. Änderung herausgenommen. Für diesen erfolgt eine Teilaufhebung, sodass sich wesentliche Teile der Leitung außerhalb des Plangebietes, innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (Schluchtweg) sowie auf Privatgrundstücken befinden. Eine Überbauung ist dort zukünftig gem. § 35 BauGB zulässig.

Kleinere Leitungsabschnitte tangieren den südlichen Bereich des Plangebietes. Sie liegen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen und damit außerhalb von Bauflächen, sodass mit einer Überbauung nicht zu rechnen ist und der Erhalt grds. sichergestellt werden kann. Zur Sensibilisierung der nachgelagerten Planebenen wird die Leitung in den Plänen nachrichtlich dargestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

48. EWE Netz GmbH
vom 13.12.2023

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:
<https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieteerschliessung>

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der Planung wird im Wesentlichen der vorhandene Baubestand gesichert. Bauliche Entwicklungen gehen mit der Planung nicht direkt einher, sodass der Leitungsbestand grds. nicht gefährdet ist. Zur Sensibilisierung wurde bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

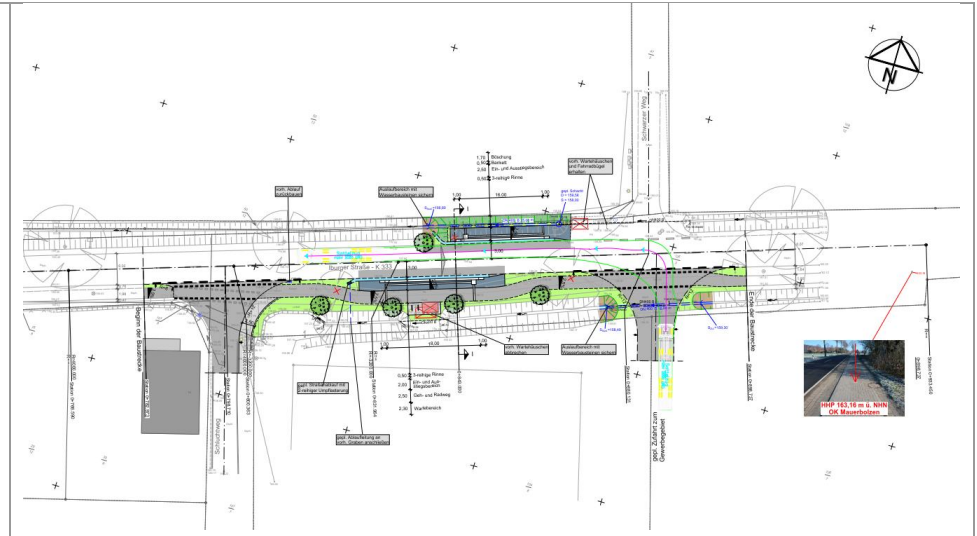
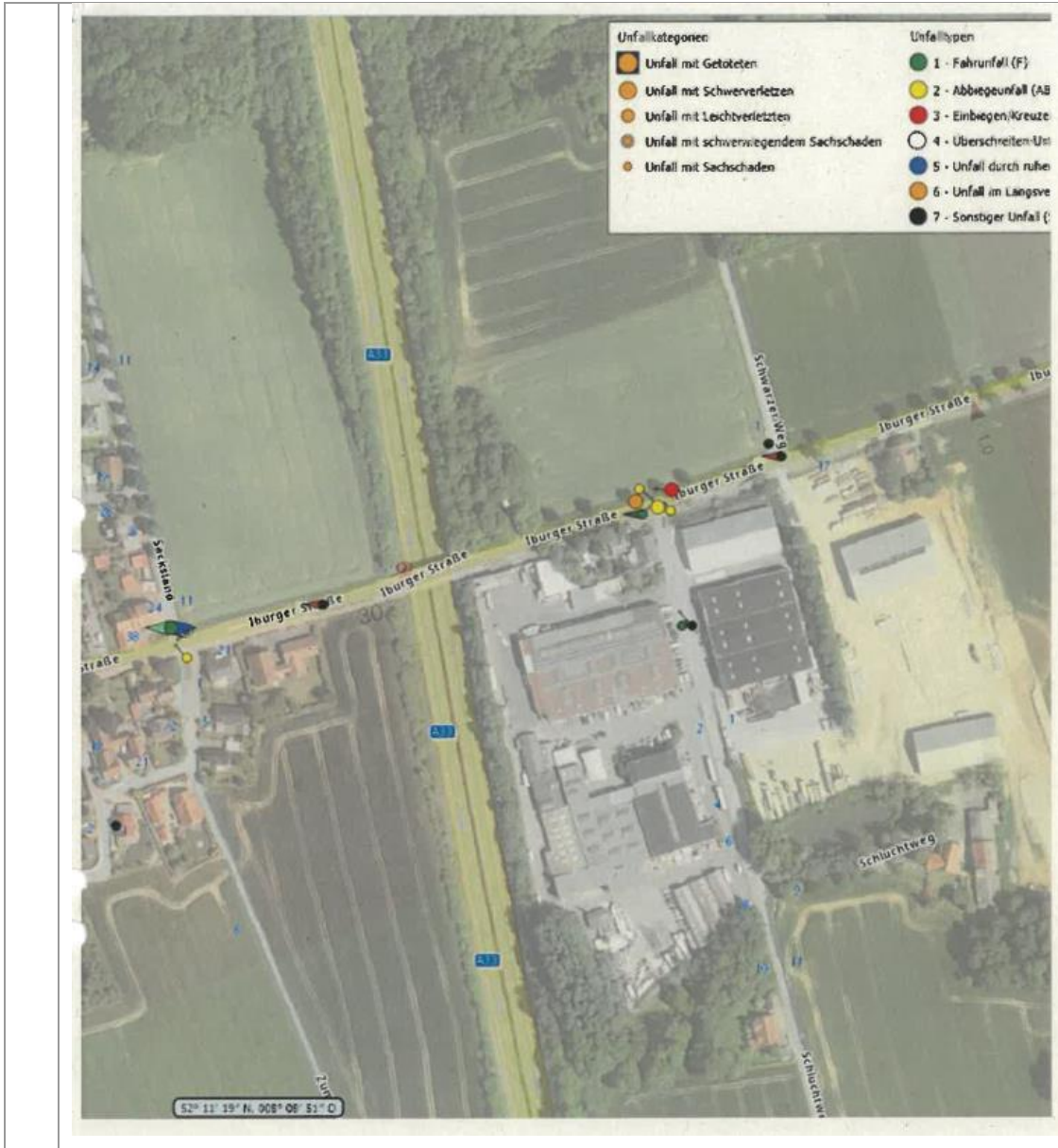
Hinsichtlich eines eventuell später steigenden Leistungsbedarfes wurde die EWE per E-Mail am 01.08.2024 um nähere Auskünfte gebeten, hat hierauf jedoch keine Rückmeldung gegeben. Sollte aufgrund von steigendem Leistungsbedarf eine Trafostation erforderlich werden, so kann diese grds. außerhalb des Plangebietes, im angrenzenden Außenbereich verortet werden. Für die Leitungsverlegung stehen die öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Versorgung mit Elektrizität sichergestellt werden kann.

Eine wärmetechnisches Versorgungskonzept ist nicht erforderlich. Vereinbarungen zur Kostenübernahme besitzen keine bodenrechtliche Relevanz. Eine weitere Einbeziehung erfolgt entsprechend der rechtlichen Vorschriften, d. h. gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

49. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 19.12.2023	
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://lgl-n-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Für das Plangebiet besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Mit der Planung wird der vorhandene Baubestand abgesichert, sodass mit einer weiteren Bebauung vorerst nicht zu rechnen ist. Sollten bauliche Veränderungen im Bestand vorgenommen werden, so wäre auf den nachgelagerten Planebenen eine Kampfmitteluntersuchung durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p style="text-align: center;">TB-2023-01358</p> <p>Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung</p> <p>Betreff: Hilter a.T.W. - Wellendorf, 1. Änderung B-Plan Nr. 58 "Gewerbegebiet Wellendorf"</p> <p>Antragsteller: Gemeinde Hilter a.T.W.</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage) :</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p>Fläche A</p> <p><i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	
<p>50. Polizeiinspektion Osnabrück ZVD vom 19.12.2023</p>	
<div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px;"> <p>aus verkehrspolizeilicher Sicht spricht nichts gegen diese Bebauungsplanänderung.</p> <p>Jedoch möchte ich zur verkehrlichen Anbindung den dringenden Appell an alle Beteiligten richten, hier mit genauem Maß auf den Knoten K 333, Iburger Straße / Schluchtweg zu schauen!</p> <p>Am Knoten verläuft ein einseitiger Geh- und Radweg für beide Richtung auf der Seite des Bebauungsplanes Nr. 58, Gewerbegebiet Wellendorf. Dort sind immer wieder Verkehrsunfälle (50% Abbiege VU) polizeilich bekannt geworden. Wir haben dort keine Unfallhäufungsstelle und wollen diese auch nicht in der Zukunft erkennen. Meine Empfehlung für eine zukünftige Anbindung des Schluchtweges an die Iburger Straße: Abbiegespuren für die linksabbiegenden Verkehre auf der K 333 aus Richtung Ebbendorf kommend.</p> <p>Alle VU ab 2011:</p> </div>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Planung verfolgt das Ziel, den vorhandenen Bestand planungsrechtlich abzusichern. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ im südlichen Bereich, durch welche eine zusätzliche Bebauung und Verkehrsmehrung unterbunden wird, kann eine Konfliktverschärfung ausgeschlossen werden. Die Fachplanung Straßenbau sieht in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger vor, den Radweg im Kreuzungsbereich näher an die Iburger Straße zu legen und die Einmündung Schluchtweg mit einem 2,5 m breiten Gehweg aufzuweiten. Zudem ist weiter östlich, ggü. dem Schwarzen Weg eine neue Werkszufahrt geplant, sodass keine zusätzlichen Verkehre über den Knotenpunkt geführt werden.</p>



Die Aufweitung der Iburger Straße um einen Linksabbieger wird aufgrund des hohen Kostenaufwands sowie fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht weiterverfolgt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>51. Stadt Georgsmarienhütte vom 09.01.2024</p>	
<p>zu dem o.g. Bebauungsplan bestehen keine Bedenken gegen die Planänderung zur Aktualisierung der Bestandssituation.</p> <p>Auffällig ist jedoch die Festsetzung eines WA in direkter Nähe zur landwirtschaftlichen Fläche, sowie der Gewerbefläche, welches eventuell zu Problemen führen könnte.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Im Rahmen der Weiterbearbeitung wird der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ aus der 1. Änderung herausgenommen. Für diesen erfolgt eine Teilaufhebung, sodass ein Allgemeines Wohngebiet nicht mehr festgesetzt wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>52. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim vom 24.01.2024</p>	
<p>die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planänderung (Ausweisung von Gewerbe-, Misch- und allgemeine Wohngebietsfläche) keine grundsätzlichen Bedenken vor. Das Verfahren befindet sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.</p> <p>Mit der Bauleitplanung sollen für die seit dem Jahr 1981 ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebietsflächen planungsrechtliche Anpassungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung aufgrund der aktuellen und zukünftigen städtebaulichen Situation vorgenommen werden. Konkret sollen einerseits die Gewerbe- und Industriegebietsflächen westlich und östlich der Straße „Schluchtweg“ aufgrund der nicht vollständig umgesetzten Besiedlung der 1981 ausgewiesenen Flächen zugunsten einer weiteren Gewerbe- und Industrieentwicklung anlässlich der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes teilweise zurückgenommen werden. Andererseits sollen die bestehenden gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden und aufgrund von konkreten Bauabsichten maßvoll erweitert werden. Weiterhin sollen südlich der Industrie- und Gewerbegebietsflächen Misch- und allgemeine Wohngebietsflächen aufgrund der vorhandenen Nutzung ausgewiesen werden.</p> <p>Dadurch rückt mit der vorgelegten Planänderung vor allem Wohnbebauung an bestehende gewerbliche Nutzungen heran. Die Gewerbe- und Industriebetriebe entlang der Straße „Schluchtweg“ genießen Bestandsschutz und dürfen nicht nachträglich durch Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung beeinträchtigt werden. Weiterhin ist sicher zu stellen, dass sich durch die heranrückende Wohnbebauung für die Gewerbe- und Industriebetriebe keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Neben der zu erstellenden schalltechnischen Beurteilung empfehlen wir auch die Erstellung eines Geruchsgutachtens nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), da auch Geruchsemissionen zu nachbarschaftlichen Konflikten führen können. Hier sind jedoch die bereits erteilten Genehmigungen zu beachten. Zur Konfliktvermeidung empfehlen wir die Einbindung der betroffenen Unternehmen in den weiteren Planungsprozess. Die Umsetzung der Planänderung sollte nur im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen erfolgen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p><u>Zur heranrückenden Wohnbebauung:</u></p> <p>Ziel der Planung in den 70er Jahren war es, die Entwicklung der bereits vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe westlich des Schluchtweges planungsrechtlich zu steuern und Erweiterungen der Betriebe zu ermöglichen. Hierfür sollte der Schluchtweg verlegt werden und wurden die vorhandenen Wohngebäude Schluchtweg 2, 9 und 10 überplant, sodass deren Schutzansprüche reduziert wurden und eine planerische „Gemengelage“ geschaffen wurde.</p> <p>Die zum Teil erfolgten Erweiterungen haben in den vergangenen Jahren immer wieder zu Konflikten zwischen den im Plangebiet ansässigen Gewerbe-/Industriebetrieben und den umliegenden Wohnnutzungen geführt, und das, obwohl bisher nur Teile des Industriegebietes industriell genutzt werden und die ursprünglich geplante Erweiterung in südliche Richtung bisher nicht stattgefunden hat und wesentliche Flächen unbebaut blieben. Auch sind die damals geplanten Verkehrs- und Erschließungsanlagen bis dato nicht realisiert worden.</p> <p>Ziel der Planung ist es, den Bebauungsplan an den tatsächlichen Bestand anzupassen, Nutzungskonflikte zu reduzieren und die verkehrliche Erschließung sowie die landschaftliche Einbindung sicherzustellen.</p> <p>Da die damaligen Grundlagen (im Plangebiet vorh. schutzbedürftige Nutzung) offensichtlich nicht richtig ermittelt bzw. in die Abwägung eingestellt wurden, kann bei einer „Wiederherstellung“ der ursprünglichen Situation auch nicht direkt von einem Heranrücken von Wohnbebauung gesprochen werden.</p>

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Insbesondere hinterfragen wir die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet für ein einzelnes bebautes Grundstück, das aufgrund der räumlichen Situation eher dem Außenbereich zuzuordnen ist. Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet befürchten wir hier die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung.

Wir gehen davon aus, dass die im Bereich des Immissionsschutzes zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen zur Bewältigung von eventuellen Konflikten durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen geeignet sind, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Grundsätzlich sollten Gewerbe- und Industriebetriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir im Sinne der gewerblichen Standortsicherung und des Bestandsschutzes ab. Sollte sich im weiteren

Verfahren zeigen, dass sich für die Betriebe Einschränkungen ergeben, ist die Planung anzupassen bzw. sind weitere Maßnahmen zu Lasten der im Bebauungsplan genannten schutzbedürftigen Nutzungen festzulegen.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Anmerkungen. Sollten uns weitere Anmerkungen zugehen, werden wir ergänzend vortragen. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.

Dies gilt insbesondere, da im Rahmen der Weiterbearbeitung der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ aus der 1. Änderung herausgenommen wird und eine Teilaufhebung erfährt. Es wird also lediglich der „ursprüngliche“ Zustand wiederhergestellt. Hieraus resultierend werden für die südlich gelegenen Vorhaben keine Baugebiete festgesetzt, sondern unterfallen diese zukünftig dem Regime des § 35 BauGB.

Zur immissionsschutzrechtlichen Situation - Schall:

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zur wesentlichen Änderung des Betriebes der Firma Häder GmbH (heute Grannex GmbH & Co KG), Normec uppenkamp, Stand: 20.11.2023 wurde an den betreffenden Vorhaben die folgenden Beurteilungspegel nachgewiesen:

	Gebietszuordnung alt/neu	IRW Tag alt/neu in dB (A)	Beurteilungspegel Tag in dB (A)	IRW Nacht alt/neu in dB (A)	Beurteilungspegel Nacht in dB (A)
Schluchtweg 9	GE/MI	65/60	45	50/45	36
Schluchtweg 10	GE/MI	65/60	39	50/45	32

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm heute wie auch unter Berücksichtigung der neuen Schutzansprüche sowohl in der Tag- als auch Nachtzeit unterschritten werden.

Die mit dem Betrieb der westlich des Schluchtwegs gelegenen Betriebe verursachten Immissionen wurden per Gutachten RP Schalltechnik, Stand 27.07.2025 untersucht. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der TA Lärm heute wie auch zukünftig sowohl in der Tag- als auch Nachtzeit unterschritten werden.

	Gebietszuordnung alt/neu	IRW Tag alt/neu in dB (A)	Beurteilungspegel Tag in dB (A)	IRW Nacht alt/neu in dB (A)	Beurteilungspegel Nacht in dB (A)
Schluchtweg 9	GE/MI	65/60	46,6/47,8	50/45	42,8/43,7
Schluchtweg 10	GE/MI	65/60	46,1/46,6	50/45	40,2/40,7

Entsprechend der Ausführungen der Gutachter zur Berücksichtigung möglicher Vorbelastungen ist festzustellen, dass die Richtwerte tags um mehr als 6 dB unterschritten werden und eine Irrelevanz vorliegt.

Für die Nachtzeit hingegen liegt bei den von RP Schalltechnik untersuchten Betrieben keine Irrelevanz vor. Da die Anlagen der Grannex GmbH & Co KG (früher Häder GmbH) jedoch nahezu an allen, von der Bebauungsplanänderung betroffenen Immissionsorten eine Irrelevanz besitzt, ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte auch in der Gesamtbetrachtung unterschritten werden.

Im Rahmen einer Zusatzberechnung wurde untersucht, inwiefern unter Berücksichtigung der Teilaufhebung industriegebietstypische Schalleistungspegel auf den westlich des Schluchtwegs gelegenen Betriebsflächen mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vereinbar wären. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine industriegebietstypische Nutzung zu Überschreitungen Tag und Nacht an den umliegenden Immissionsorten führen würde.

Zur immissionsschutzrechtlichen Situation – Geruch:

In Bezug auf das Thema Gerüche ist festzuhalten, dass bei den Betrieben westlich des Schluchtwegs nicht mit geruchsemitierenden Stoffen gearbeitet wird und für den Industriebetrieb Grannex eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung mit Datum vom 20.02.1996 sowie Änderungsgenehmigung mit Datum vom 16.02.2000 vorliegt.

Lt. Anordnung des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück vom 08.05.2007 (OS0028825756-032 Sy) sind alle drei Jahre die Geruchsemissionen des Betriebes zu ermitteln und ist der Nachweis zu führen, dass die Immissionswerte des Genehmigungsbescheides eingehalten werden.

Demnach ist die Anlage so zu betreiben, dass bei der nächstgelegenen Wohnbebauung

- im GE Gebiet Geruchsimmissionen mit einer Intensität von 2 Geruchseinheiten an nicht mehr als 4 % der Jahresstunden
- im MI Gebiet Geruchsimmissionen mit einer Intensität von 2 Geruchseinheiten an nicht mehr als 4 % der Jahresstunden
- im Gebiet mit Einzelbebauung im Außenbereich Geruchsimmissionen mit einer Intensität von 3 Geruchseinheiten an nicht mehr als 5 % der Jahresstunden
- im WA Gebiet Geruchsimmissionen mit einer Intensität von 1 Geruchseinheiten an nicht mehr als 3 % der Jahresstunden

	<p>überschritten werden.</p> <p>Mit der Einführung der TA Luft 2021 empfiehlt sich weiter eine Beurteilung gem. der Immissionswerte des Anhang 7 TA Luft.</p> <p>Im Geruchstechnischen Bericht Nr. G23170.1/06 über die Ermittlung der Gesamtzusatzbelastung an Geruchsmissionen in der Umgebung des Betriebes der GRANNEX Recycling-Technik GmbH & Co. KG in Hilter (Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH) wird dargelegt, dass die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen am nächstgelegenen Wohnhaus (Schluchtweg 2) maximal 11 % der Jahresstunden beträgt. Festzustellen ist, dass die Wohnnutzung hier mit Umnutzung aufgegeben wurde (Bauschein 00002-15/1866 vom 12.06.1981), stattdessen aber eine Betriebsleiterwohnung weiter südlich genehmigt ist (Baugenehmigung 00773/14 vom 28.07.2014). Diese liegt gem. Anlage 3 in einem Bereich mit 9-12 % Jahresgeruchsstunden. Der Immissionswert (Kap. 3.1 Tabelle 22 Anhang 7 TA Luft) von 0,15 ist folglich auch hier unterschritten.</p> <p>An weiter entfernten Immissionsorten werden lediglich Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten von max. 4 % (Iburger Straße Nr. 17) erreicht. Somit werden an allen außerhalb des Plangebietes liegenden Wohnnutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Luft für Wohn- und Mischgebiete eingehalten.</p> <p>Überschreitungen der Immissionsrichtwerte treten lediglich auf der westlich benachbarten Gewerbefläche, direkt auf der gegenüberliegenden Seite des Biofilters auf. Hier wurde eine Gesamtbelastung von 26-29 % berechnet. Damit wäre der Immissionswert für Arbeitsplätze im Gewerbegebiet überschritten. Hier ist jedoch davon auszugehen, dass in diesem Teilbereich keine dauerhaft schützenswerten Arbeitsplätze liegen.¹</p> <p>In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass sich durch die Herabstufung des Industriegebietes zum Gewerbegebiet sowie die Teilaufhebung des südlichen Bereiches keine unverhältnismäßigen Nutzungseinschränkungen für die derzeit ausgeübten Betriebstätigkeiten ergeben.</p> <p>Zwar wird den Betrieben, die zukünftig innerhalb der neuen Gewerbegebiete liegen, ein höherer Schutzanspruch beigemessen, diese führen jedoch nicht zu unzumutbaren beschränkenden Auflagen und Anordnungen, da die dort vorhandenen Betriebe Bestandsschutz genießen, umliegende Nutzungen bereits</p>
--	---

• ¹ Vgl. Geruchstechnischer Bericht Nr. G23170.1/06 über die Ermittlung der Gesamtzusatzbelastung am Geruchsmissionen in der Umgebung des Betriebes GRANNEX Recycling-Technik GmbH & Co. KG Hilter, Seite 17

Zwangspunkte schaffen und die Schutzansprüche insb. ggü. Wohnnutzungen begründet werden, welche innerhalb des Gewerbegebietes zukünftig ausgeschlossen sind. Auch wird den zukünftigen Außenbereichsvorhaben ein höherer Schutzstatus beigemessen als zuvor, welcher insb. industriegebietstypische Planvorhaben in ihrem Emissionsverhalten beschränkt.

In Bezug auf die künftige Entwicklung ist jedoch festzuhalten, dass die GRAN-NEX Recycling-Technik GmbH & Co. KG in Hilter bereits durch die bestehende Geruchsüberschreitung auf den westlich des Schluchtwegs gelegenen Betriebsflächen begrenzt ist. In Hinblick auf die außerhalb des Plangebietes liegenden schutzwürdigen Nutzungen ist festzuhalten, dass die Immissionsrichtwerte hinsichtlich Schall und Geruch auch unter Berücksichtigung der zukünftig geltenden Richtwerte bisher nicht ausgeschöpft werden und den Betrieben damit Entwicklungsmöglichkeiten verbleiben.

Die Beibehaltung eines uneingeschränkten Industriegebietes westlich des Schluchtweges ist schallschutztechnisch aufgrund von Richtwertüberschreitungen nicht möglich. In der Abwägung auch unter Berücksichtigung der Planungsziele des Flächennutzungsplanes, im Bereich Zum Packsholz Wohnbauflächen auszuweisen, und der besorgten Nutzungsintensivierung und damit des Zusammenrückens von emittierender und schutzbedürftiger Nutzung wird das Industriegebiet maßvoll zurückgenommen und werden die westlich des Schluchtwegs seit jeher ausschließlich durch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe genutzten Betriebsflächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Die sich aus dieser Neufestlegung und der Teilaufhebung ergebenden Beschränkung erscheint unter den bestehenden Rahmenbedingungen und der erfolgten Abwägung sachgerecht.

Zum Bestandsschutz:

Hinsichtlich des Bestandsschutzes sei erwähnt, dass die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung Bestandsschutz genießt, sofern sie nicht den dynamischen Dauerplichten des § 5 BImSchG und den Betreiberpflichten des § 22 BImSchG unterliegen. Hiervon erfasst sind auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z. B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen. Der Bestandsschutz umfasst jedoch nicht das „Auswechseln“ ganzer Anlagen bzw. das „Hinzufügen“ weiterer Anlagen ohne Beachtung des neuen Planungsrechts. Neubauten und größere Umbauten/Ergänzungen sind folglich nur unter Beachtung und Anwendung des neuen Planungsrechts möglich.

Hierdurch ist das Eigentum vor einem Anpassungsverlangen der Behörden grds. geschützt und sichergestellt, dass größere Maßnahmen dem neuen

	<p>Planungsrecht unterfallen und entsprechend der Planungsabsicht erfolgen. Ein erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO) ist nicht vorgesehen, da der vorhandene Baubestand durch die Planung abgesichert ist, gewerbliche Entwicklungen weiter möglich sind und Nutzungskonflikten durch Ausweitung der industriellen Nutzung vorgebeugt werden soll.</p> <p>Das Anpassungsverlangen der Planungs- und Bauaufsichtsbehörden sowie Immissionsschutzbehörden bleibt für Ausnahmefälle (z. B. §§ 48-50 VwVfG, §§ 175-179 BauGB, § 17 BImSchG und § 85 NBauO) bestehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

53. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 24.01.2024	
<p>a)</p> <p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden</p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.</p> <p>Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden. Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktio-</p>	<p>zu a) Beschlussvorschlag:</p> <p>Ziel der Planung ist es, den Bebauungsplan an den tatsächlichen Bestand anzupassen, Nutzungskonflikte zu reduzieren und die verkehrliche Erschließung sowie die landschaftliche Einbindung sicherzustellen. Es handelt sich folglich um eine Überplanung von im Wesentlichen bereits versiegelten Flächen. Neuinanspruchnahmen sind mit dieser Planung nicht verbunden. Die natürlichen Bodenfunktionen sind in weiten Teilen aufgrund der bereits erfolgten umfassenden Flächenversiegelungen nicht mehr gegeben. Da die Planung lediglich den Bestand absichert, ist eine weitere Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion nicht anzunehmen. Die Hinweise bzw. einschlägigen Regelwerke zur Eingriffsminimierung finden daher nur bedingt (bei baulichen Änderungen) Anwendung.</p> <p>Eine dem Planungsumfang angemessene Bestandserhebung und Eingriffsfolgenabschätzung erfolgt im Umweltbericht. Ein Kompensationsbedarf entsteht durch Umsetzung der Planung nicht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

nen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

Kategorie

hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit

Die Karten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS® Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsigelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.

b)

Altbergbau

Nachbergbau Themengebiet Grubenrisse Altbergbau

Laut den hier vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet im Bereich von historischem Bergbau.

Der Bergbau auf Steinkohle, welcher vom Schacht Kronprinz ausgeht, wird aufgrund seiner Teufenlage als unkritisch angesehen (50-130 m). Den Unterlagen zufolge ist der Schacht überbaut und es wird von einer den üblichen Techniken entsprechenden Maßnahmen bei der Überbauung ausgegangen.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes ging den verfügbaren Plänen nach ebenfalls Steinkohlebergbau um. Anders als der Bergbau um den o.g. Schacht Kronprinz ist dieser demnach deutlich tagesnäher umgegangen und anhand der sog. „Meike-Schächte“ zu lokalisieren. Die Gebirgsüberdeckung wird auf tw. <6 m geschätzt. Hieraus resultierend werden vertiefende Baugrunduntersuchungen, bis an die Grubenbaue dringend angeraten. Ist die Baugrunduntersuchung abgeschlossen, kann unter Einhaltung geeigneter baulicher Maßnahmen auch gebaut werden. Die Baugrunduntersuchung und Auswertung sollte durch ein im Bergbau erfahrenes Ingenieurbüro geplant, durchgeführt und ausgewertet werden. In die Baugrunduntersuchung sollten die Schächte mit einbezogen werden. Unter Einhaltung entsprechender baulicher Maßnahmen sollte dann auch eine Überbauung der sehr flachen Meike- Schächte möglich sein.

Als Rechtsnachfolger sei hier die Die Hasberg GmbH genannt (zu erreichen über die BIV Brinkehege Immobilien Verwaltung GmbH & Co. KG, Oeseder Straße 8, 49124 Georgsmarienhütte). Die Lokalisationen der Schächte sind in der beigefügten Shape-Datei in ein GIS-System einlesbar („ETRS_1989_UTM_Zone_N32“).

zu b) Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird entsprechend der Eingabe ergänzt.

Aufgrund der vorhandenen/genehmigten bzw. in Realisierung befindlichen Bebauung ist aktuell nicht von umfangreichen weiteren Baumaßnahmen auszugehen. Da Baumaßnahmen in Zukunft jedoch nicht ausgeschlossen sind, wird der bereits vorhandene Hinweis zum Bergbau entsprechend der Eingabe aktualisiert. Wie vom Einwender ausgeführt ist mit dem Ergreifen geeigneter, auf den Baugrund abgestimmter konstruktiver Maßnahmen von einer weiteren Bebaubarkeit auszugehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>c)</p> <p>Baugrund</p> <p>Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 bis 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig, sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben.</p> <p>Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS Kartenserver: Thema Ingenieurgeologie . Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	<p>zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Standort ist bereits bebaut und grds zur Bebauung geeignet. Eine projektbezogene Untersuchung zur Klärung der Gründungsanforderungen sowie den statischen Anforderungen an die Bauwerksgestaltung ist durch den Architekten im Rahmen der Grundlagenermittlung durchzuführen.</p> <p>Der Erlass des Niedersächsischen Sozialministers – „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“, vom 23.02.1987 legt für das Harzvorland (Landkreise Göttingen und Goslar) statisch konstruktive Bauvorschriften für Wohngebäude verbindlich fest. Zum Schutz von Leben und Gesundheit und Gefährdungsreduzierung wird empfohlen, diese auf den nachgelagerten Planebenen zu berücksichtigen.</p> <p>Änderungen oder Anpassungserfordernisse für das Bauleitplanverfahren ergeben sich jedoch nicht. Zur Sensibilisierung werden nebenstehende Hinweise jedoch in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hinweise</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

54. Landkreis Osnabrück vom 24.01.2024	
<p>a) zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Regional- und Bauleitplanung:</p> <p>Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück wird das Plangebiet im östlichen Teil von einem Vorsorgegebiet für Erholung überlagert. In Vorsorgegebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich.</p> <p>Grundsätzlich ist das raumordnerische Ziel RROP D 2.2.01 Bodenschutz zu beachten, nach dem die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen ist.</p> <p>Die Regelungen zum Einzelhandel werden begrüßt; ebenso der Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf den Gewerbeflächen.</p> <p>Die angekündigte Erstellung eines schalltechnischen Fachbeitrags wird ausdrücklich befürwortet. Insbesondere die Beurteilung des im Geltungsbereich angedachten Allgemeinen Wohngebietes und auch jene des Mischgebietes sind abhängig von den dort erlangten Ergebnissen. Nach unserem Kenntnisstand befinden sich neben den unter dem Kapitel 6.8.1 Schallimmissionen aufgezählten Wohnhäusern auch innerhalb des Geltungsbereichs Wohnhäuser (Schluchtweg 2). Auch wenn es sich hier vermutlich um Betriebsleiterwohnen handelt, ist dieser Standort in die schalltechnische Beurteilung mit einzubeziehen. Ebenso wird begrüßt den Plan an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten anzupassen.</p> <p>Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen (Hereinnahme des Allgemeinen Wohngebiets und Mischgebiets) sowie der weiteren Wohnnutzungen im Umfeld des Industriebetriebes Grannex wird die Erstellung eines Geruchsgutachtens dringend empfohlen.</p>	<p>zu a) Beschlussvorschlag:</p> <p><u>Anpassungsgebot</u></p> <p>Die kommunale Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Auf Landesebene sind diese im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP), bekannt gemacht am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück aus dem Jahr 2004 einschließlich seiner Fortschreibungen verankert. Letzteres befindet sich gerade in der Überarbeitung.</p> <p>Im aktuell noch gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2004 sind der Geltungsbereich sowie der nördlich angrenzende Bereich ohne Festlegungen (als Weißfläche) dargestellt. In dem am 30.06.2025 vom Kreistag als Satzung beschlossene RROP ist der Bereich als Vorhandene Bebauung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Die westlich angrenzende Bundesautobahn 33 ist in beiden Plänen als Vorranggebiet Autobahn festgelegt. Die östlich sowie südlich gelegenen Flächen sind als Vorsorgegebiet/Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Die südlich angrenzenden Flächen sind zudem als Vorsorgegebiet/Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung festgelegt.</p> <p>Da das Plangebiet nicht innerhalb des vom Einwender beschriebenen Vorsorgegebietes für Erholung liegt, weitestgehend bereits voll versiegelt ist und keine Flächenneuanspruchnahme erfolgt, stehen der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen keine raumordnerischen Ziele entgegen, sodass das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB gewahrt ist.</p>

Entgegen den Ausführungen in der Begründung (vgl Seite 1, 6 und 8) handelt es sich nach unserem Kenntnisstand um das Grundstück „Schluchtweg 9“, welches hier dem Mischgebiet zuzuordnen ist. In der Begründung wird vom Grundstück „Schluchtweg 6“ gesprochen. Diesbezüglich wird um Klarstellung gebeten.

Westlich dieses Grundstückes scheint sich laut Luftbild zudem ein Gewässer (Flur 5, Flurstücke 102/5, 102/6, 102/8 und 104/1) zu befinden, welches bisher kein Bestandteil der Planzeichnung ist. Auch diesbezüglich wird um Klarstellung gebeten.

Auf die Anforderungen an Planunterlagen für Bauleitpläne gem. Nr. 41 VV-BauGB und die Regelungen bzgl. Planzeichen, Text, Verfahrensvermerke und sonstige Angaben gem. Nr. 42 VV-BauGB wird verwiesen. Bisher sind Planzeichenerklärung und die textlichen Festsetzungen von der Planzeichnungsunterlage separiert. In Nr. 42.3 heißt es:

„Zeichnerische und textliche Darstellungen oder Festsetzungen sollen auf der Planunterlage zusammengefasst werden. Ein von der Planzeichnung getrennter "Satzungstext" (sogenannte Mantelsatzung) ist unangebracht.“

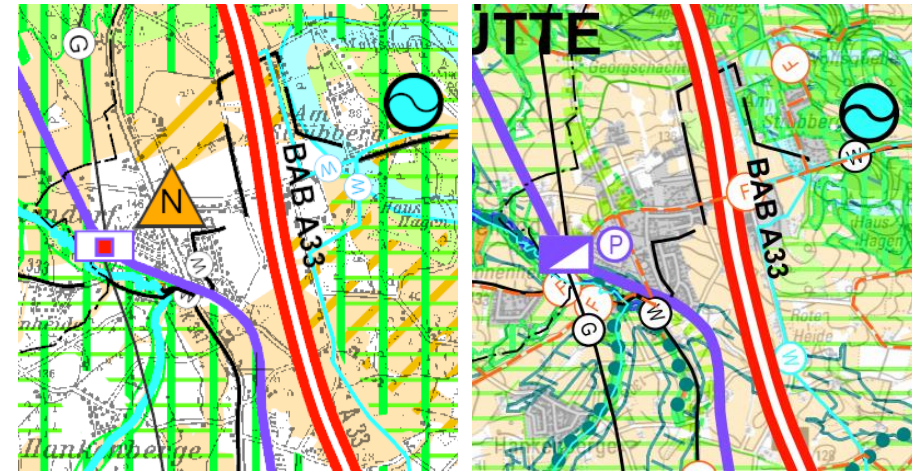


Abbildung: Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (Quelle: Landkreis Osnabrück)
Abbildung: Entwurf des Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück, Stand Mai 2024 (Quelle: Landkreis Osnabrück)

Schalltechnische Beurteilung

Im Rahmen der Weiterbearbeitung wird der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ aus der 1. Änderung herausgenommen. Für diesen erfolgt eine Teilaufhebung, sodass weder ein Allgemeines Wohngebiet noch ein Mischgebiet festgesetzt wird. Im Außenbereich werden i. d. R. die Immissionsrichtwerte der Mischgebiete zugrunde gelegt.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an diesen Immissionsorten ist gutachterlich nachgewiesen (Siehe Stellungnahme A I Nr. 52).

Was die Wohnnutzung angeht, so ist festzuhalten, dass die Wohnnutzung bereits mit der Genehmigung eines Ausstellungs- und Versuchsraumes aufgegeben wurde (BG 2136/81) und hier seither keine Wohnnutzung mehr genehmigt ist. Lt. Genehmigungslage handelt es sich um ein gewerblich genutztes Gebäude (BG 1020/82: Genehmigung einer Nutzung als Büro- und Ausstellungsgebäude). Lt. Melderegister ist jedoch von einer ungenehmigten Betriebsleiterwohnung auszugehen.

		<p>Weiter ist im Rahmen der Aktenrecherche festgestellt worden, dass auf der Liegenschaft 34/3 eine Wohnnutzung genehmigt ist (BG 00773/14). Hierbei handelt es sich um eine Betriebsleiterwohnung.</p> <p><u>Geruchsimmission</u></p> <p>Siehe Stellungnahme A I Nr. 52.</p> <p><u>Allg. Hinweise/Klarstellungen</u></p> <p>Der Hinweis auf die Hausnr. 9 ist korrekt. Die Hausnr. wird entsprechend aktualisiert. Der hiervon westlich gelegene Teich ist Teil der festgesetzten Grünfläche und erfährt keine eigene zeichnerische Festsetzung.</p> <p>Zu den nächsten Verfahrensschritten wird die Anforderungen an die Planunterlagen erfüllt.</p> <p>Den Hinweisen wird zum Teil gefolgt.</p>
<p>b)</p>	<p><u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u></p> <p>Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Wellendorf" der Gemeinde Hilter a.T.W. keine Bedenken.</p> <p>Das in der näheren Umgebung zum, Plangebiet liegende Baudenkmal Förderanlage der Zechen Kronprinz wird durch die Planungen nicht in seiner Baudenkmaleigenschaft beeinträchtigt.</p> <p>Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden (§ 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes) sind zu beachten (vgl. in den textlichen Festsetzungen zur Planzeichnung).</p>	<p>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Melde- und Sicherungspflichten betreffen die nachgelagerten Plan- und Ausführungsebenen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>c)</p>	<p><u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u></p> <p>Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ in der Gemeinde Hilter a.T.W. keine Bedenken.</p> <p>Unzulässige Geruchsimmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Innerhalb der Begründung vom 03.11.2023 sind Ausführungen zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz in Kap. 6.8.2 Geruchsimmissionen enthalten. Diesen kann gefolgt werden.</p>	<p>zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

d)

Bauaufsicht Innenbereich:

Aus Sicht der Bauaufsicht Innenbereich bestehen grundsätzlich gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ keine Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zum angrenzenden Gewerbegebiet besser als Mischgebiet ausgewiesen wird.

zu d) **Beschlussvorschlag:**

Im Rahmen der Weiterbearbeitung wird der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ aus der 1. Änderung herausgenommen. Für diesen erfolgt eine Teilaufhebung, sodass ein Allgemeines Wohngebiet nicht mehr festgesetzt wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

e)

Untere Wasserbehörde:

Stellungnahme Gewässerschutz:

Folgendes ist im weiteren Verfahren zu bedenken, detailliert darzustellen und ggf. mit zu beantragen und durch die Untere Wasserbehörde LKOS zu beregeln:

- Für den *Ausbau eines Grabens* (ggf. auch Neuprofilierung) wird eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.
- Für die Herstellung von *Überfahrten* wird eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 57 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erforderlich.
- Die Anforderungen an den *Gewässerrandstreifen* bei Gewässern III. Ordnung (Verbot von Bebauungen, Veränderungen der Geländeoberfläche, Bepflanzungen, etc. ...) sind vollumfänglich einzuhalten und bei der Aufstellung des B-Planes zu bedenken.

Der Graben am Nordrand des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück des Landkreises Osnabrück (Verwaltung der Kreisstraßen), Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück. Der Fachdienst 9 Kreisstraßen ist am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Wenn die obenstehenden Anforderungen vollumfänglich erfüllt werden, bestehen aus Sicht des Gewässerschutzes gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Stellungnahme „Entwässerung“

Laut Entwurfsbegründung soll das Gebiet „Gewerbegebiet Wellendorf“ über die Regenwasserkanalisation bzw. zusätzlich über einen parallel zur Iburger Straße laufenden Graben entwässert werden.

Das Kanalnetz der Gemeinde soll im laufenden Jahr saniert und mit größer dimensionierten Rohrleitungen erneuert werden. Für die Einleitung der Gemeinde Hilter existiert ein Wasserrecht (67.30.14.07.45.58 vom 12.07.1995), dieses beinhaltet allerdings nicht die Einleitung in den o.g. Graben. Diese Einleitung bedarf einer Anpassung an das bestehende Wasserrecht. Bei der Sanierung der Kanalisation ist die im Wasserrecht festgesetzte Einleitmenge zu prüfen und ggf. anzupassen.

Grundsätzlich weise ich, wie in den Gesprächen mit der Gemeinde bereits erörtert, darauf hin, dass die erlaubte Einleitmenge in das Gewässer durch die zusätzliche Bebauung nicht überschritten werden darf, ggf. ist eine zusätzliche Versickerung bzw. Rückhaltung bei weiteren befestigten Flächen auf den Grundstücken vorzusehen.

Gegen das Vorhaben stehen aus Sicht der Entwässerung keine Bedenken.

zu e) Beschlussvorschlag:

Zur Stellungnahme Gewässerschutz:

Der Graben im nördlichen Planbereich ist bereits ausgebaut und wird mit Ausnahme einer neuen Überfahrt, die auf der nachgelagerten Planungsebene zu beantragen ist, nicht verändert. Im Rahmen der Planung erfolgt lediglich eine planungsrechtliche Sicherung. Hierfür wird die entsprechende Liegenschaft als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässer mit Uferrandstreifen festgesetzt.

Gem. § 38 Abs. 2 WHG umfasst der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Gem. § 58 NWG beträgt die Breite mindestens einen Meter.

Im Norden stellt die bestehende Böschungsoberkante die Grenze der Wasserwirtschaftsfläche dar. Eine darüber hinausgehende Flächensicherung ist aufgrund der nördlich angrenzenden Verkehrsflächen (Fahrbahn Kreisstraße, Bushaltestelle und verschwenkter Radweg) nicht möglich. Eine zusätzliche Sicherung würde eine Verlegung der gesamten Kreisstraße nach Norden voraussetzen.

Im Süden stellt die Parzellengrenze die Grenze der Wasserwirtschaftsfläche dar. Damit wird der Wasserkörper hier grds. gesichert. Die nach Süden flach auslaufende Böschung geht jedoch über diese Fläche hinaus. Sie liegt innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche, sodass negative Auswirkungen auf den Gewässerkörper nicht zu erwarten sind. Damit stellt diese Planung eine ggü. der Ursprungsplanung erhebliche Verbesserung dar, wenn auch sie die rechtlichen Vorgaben aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht vollumfänglich erfüllen kann. Die Ursprungsplanung sah hier lediglich eine Schutzpflanzung vor, die den Gewässerkörper planungsrechtlich nicht gesichert hat.

Zur Stellungnahme Entwässerung:

Im Rahmen der Planung wird im Wesentlichen der vorhandene Baubestand gesichert. Bauliche Entwicklungen gehen mit der Planung nicht direkt einher, sodass auch am Leitungsbestand/ der Entwässerungssituation keine wesentlichen Änderungen erfolgen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

f)	<p><u>Untere Naturschutz- und Waldbehörde:</u></p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Wünschens- und empfehlenswert wäre, dass die vorgesehene Eingrünung nach Osten als öffentliche Grünfläche, ggf. durch Ankauf eines erforderlichen Grundstücks durch die Gemeinde realisiert würde.</p>	<p>zu f) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Fläche befindet sich in Privatbesitz. Ein Erwerb der Fläche seitens der Gemeinde ist nicht beabsichtigt, sodass die Begrünung privat vorzunehmen ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
g)	<p><u>Fachdienst Kreisstraßen:</u></p> <p>Aus Sicht des Fachdienst 9 – Straßen bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>In Vorgesprächen mit der Gemeinde Hilter a.T.W wurden die Kernpunkte in Bezug auf die Verkehrssituation und die Anlegung der gesonderten Zufahrt zur K333/ Iburger Straße gegenüber dem Schwarzen Weg abgestimmt.</p>	<p>zu g) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
h)	<p><u>Wirtschaftsförderung:</u></p> <p>In Bezug auf den vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 58 in der Gemeinde Hilter und die damit einhergehende Reduzierung der Gewerbeflächen weise ich darauf hin, dass in der Gemeinde Hilter Gewerbeflächen nur noch in einem sehr geringen Maß zur Verfügung stehen. Wir empfehlen daher, an anderer Stelle Raum für die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde zu schaffen.</p> <p>Aufgrund der angestrebten Reduzierung der Nutzungskonflikte an diesem Standort hat die WIGOS jedoch bezüglich der geplanten Änderung des B-Planes Nr. 58 keine Bedenken.</p>	<p>zu h) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die gewerblichen Flächenbedarfe wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung ermittelt und werden im FNPVerfahren bedarfsgerecht neu verortet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
i)	<p>Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme der Abfallwirtschaft weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.</p> <p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.</p> <p>Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.</p>	<p>zu i) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Eine Stellungnahme der Abfallwirtschaft wurde nicht nachgereicht. Die Maßgeblichen Verfahrensvorschriften werden eingehalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

55. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück
vom 29.01.2024

a) gegen die o.g. Planungen werden seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück **Bedenken** erhoben.

Lärm- und Geruchsmissionen

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes sollen die derzeit ausgewiesenen Industriegebiete (GI) in der Fläche deutlich reduziert werden. Zukünftig soll nur noch die Teilfläche des Flurstücks 104/8, derzeitiger Produktionsstandort der Firma GRANNEX GmbH & Co. KG als Industriegebiet ausgewiesen werden. Die umliegenden Flächen sollen u.a. als Gewerbegebiete (GE) ausgewiesen werden. Das Wohngebäude Schluchtweg 10, welches sich derzeit in einem GE-Gebiet befindet, soll als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft werden und die Liegenschaft Schluchtweg 9 (bisher ebenfalls GE-Gebiet) soll zukünftig als Mischgebiet eingestuft werden. Der Schutzanspruch für die einzelnen Immissionsorte würde sich somit deutlich erhöhen.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe werden durch die geplanten Änderungen der Gebietsausweisungen hingegen deutlich eingeschränkt. Inwieweit die zukünftig geltenden Immissions- Richtwerte / Immissionswerte nach TA-Lärm und TA-Luft an den maßgeblichen Immissionsorten durch die dort ansässigen Betriebe (Gesamtbelastung) eingehalten werden können, ist aus hiesiger Sicht im Vorfeld durch einschlägige Gutachten überprüfen zu lassen, damit der Bestandschutz der Betriebe gesichert ist.

Hinweise:

In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes unter Kapitel 6.8.1 (Schallimmissionen) wird auf ein über 20 Jahre altes Lärmgutachten verwiesen, welches im Rahmen der Änderungs-genehmigung zur Errichtung und Betrieb einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage erstellt wurde. Das Lärmgutachten ist dahingehend nicht mehr repräsentativ.

In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes unter Kapitel 6.8.2 (Geruchsmissionen) wird ebenfalls auf ein über 20 Jahre altes Geruchsgutachten verwiesen. Durch die geänderten

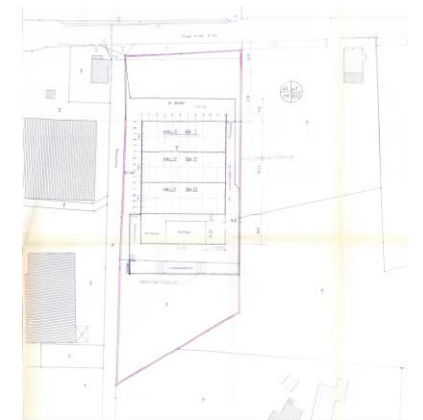
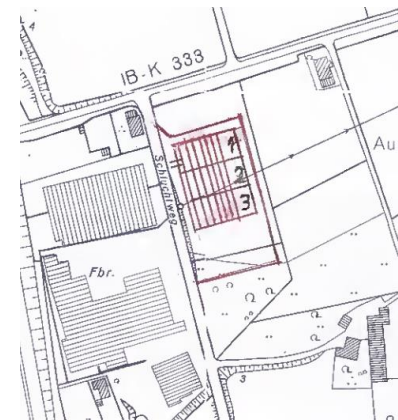
Vorgaben zur Ermittlung und Beurteilung von Geruchsemissionen und –Immissionen ist auch dieses Gutachten nicht mehr repräsentativ.

zu a) Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der Weiterbearbeitung wird der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ aus der 1. Änderung herausgenommen. Für diesen erfolgt eine Teilaufhebung, sodass weder ein Allgemeines Wohngebiet noch ein Mischgebiet festgesetzt wird. Im Außenbereich werden i. d. R. die Immissionsrichtwerte der Mischgebiete zugrunde gelegt.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an diesen ist gutachterlich nachgewiesen (Siehe Stellungnahme A I Nr. 52).

Im Hinblick auf die im Plangebiet genehmigten Nutzungen ist festzustellen, dass für den Produktionsstandort GRANNEX (Teilfläche Flurstück 104/8) eine Blm-Sch Genehmigung vorliegt.



Anlagen aus der Genehmigung

Die industriegebietstypische Nutzung beschränkt sich jedoch im Wesentlichen auf den in den Anlagen dargestellten Hallenkomplexen. Die betriebliche Nutzung erstreckt sich jedoch über das gesamte Flurstück und umfasst auch die nördlich bauordnungsrechtlich als Lagerhalle, Werkstatt und Verwaltung genehmigte Halle (Baugenehmigung 02036/23 vom 24.01.2024). Abfallwirtschaftliche Tätigkeiten wurden entsprechend des in der Bauakte befindlichen Schreibens von GRANNEX ausgeschlossen.

Aufgrund der Tatsache, dass das Flurstück 104/8 in Gänze von dem Betrieb genutzt wird und von GRANNEX geplante Investitionen der Gemeinde zwischenzeitlich nachvollziehbar dargelegt wurden, wird die Industriegebietsnutzung in der Überarbeitung entsprechend der tatsächlichen und geplanten Betriebsausübung erweitert.

Immissionsschutz

Entsprechend der Ausführungen zur Stellungnahme Nr. A I Nr. 52 ist festzustellen, dass sich durch die Herabstufung des Industriegebietes zum Gewerbegebiet sowie die Teilaufhebung des südlichen Bereiches keine unverhältnismäßigen Nutzungseinschränkungen für die derzeit ausgeübten Betriebstätigkeiten ergeben.

Zwar wird den Betrieben, die zukünftig innerhalb der neuen Gewerbegebiete liegen, ein höherer Schutzanspruch beigemessen, diese führen jedoch nicht zu unzumutbaren beschränkenden Auflagen und Anordnungen, da die dort vorhandenen Betriebe Bestandsschutz genießen, umliegende Nutzungen bereits Zwangspunkte schaffen und die Schutzansprüche insb. ggü. Wohnnutzungen begründet werden, welche innerhalb des Gewerbegebietes zukünftig ausgeschlossen sind. Auch wird den zukünftigen Außenbereichsvorhaben ein höherer Schutzstatus beigemessen als zuvor, welcher insb. industriegebietstypische Planvorhaben in ihrem Emissionsverhalten beschränkt. Diese Beschränkung erscheint jedoch unter den bestehenden Rahmenbedingungen und der erfolgten Abwägung sachgerecht. Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.

Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.

<p>b) <u>Gebietseinstufung</u></p> <p>Ein einzelnes Wohnhaus (Schluchtweg 10), welches sich im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58 in einem GE- Gebiet befindet, soll nach den geplanten Änderungen einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO zugeordnet werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Wohnnutzung sollte in diesen Gebieten vorherrschend sein, sie muss somit zahlenmäßig die anderen Nutzungen überwiegen. Dieser Sachverhalt ist aus hiesiger Sicht hier nicht gegeben.</p> <p>Der bisherige Schutzanspruch des Wohnhauses (GE-Gebiet) ist deutlich geringer als in einen zukünftigen WA-Gebiet. Somit würde der Schutzanspruch hier deutlich erhöht. Inwieweit hier der Bestand gesichert werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Eine Einstufung des Wohnhauses als Mischgebiet (MI) wäre hier eher geboten, da Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe vorhanden sind (§ 6 BauNVO: Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören). In diesem Zusammenhang wird auch auf den Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG verwiesen, nachdem unverträgliche Nutzungen grundsätzlich zu trennen sind, so dass eine prinzipielle Konflikthanfälligkeit nicht unmittelbar nebeneinander liegt.</p>	<p>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Im Rahmen der Weiterbearbeitung wird der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ aus der 1. Änderung herausgenommen. Für diesen erfolgt eine Teilaufhebung, sodass ein Allgemeines Wohngebiet nicht mehr festgesetzt wird. Hiermit werden die tatsächlich vorh. Gegebenheiten (faktische Außenbereichslage der Anwesen Schluchtweg 9 und 10 - seit jeher) gewürdigt und eine mit dem Ursprungsplan planerisch geschaffene Gemengelage (siehe auch Abwägungsvorschlag A I Nr. 52) beseitigt.</p> <p>Im Außenbereich werden i. d. R. die Immissionsrichtwerte der Mischgebiete zugrunde gelegt. Eine räumliche Trennung erfolgt, soweit möglich durch Festsetzung einer Waldfläche.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>c) <u>Modernisierungsmöglichkeiten</u></p> <p>Gemäß Kapitel 9.4 der Entwurfsbegründung „Bestandsschutz“ umfasst dieser <i>„auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z.B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen. Der Bestandsschutz umfasst jedoch nicht das „Auswechseln“ ganzer Anlagen bzw. das „Hinzufügen“ weiterer Anlagen ohne Beachtung des neuen Planungsrechts. Neubauten und größere Umbauten/Ergänzungen sind folglich nur unter Beachtung und Anwendung des neuen Planungsrechts möglich.“</i></p> <p>Dies stellt in Bezug auf die Modernisierungsabsichten der ansässigen Betriebe einen Widerspruch dar. Im Zuge der Modernisierung sind komplette Anlagenteile auszutauschen und ggf. hinzuzufügen. Dies sollte im Zuge einer energieeffizienteren, emissionsärmeren und ressourcenschonenden Aufbereitungstechnik möglich sein.</p>	<p>zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Ausführungen zum Bestandsschutz sind klarstellend. Der Bestandsschutz erfasst im Wesentlichen die gem. Bauordnung genehmigten Anlagen, die nach dem neuen Planungsrecht zukünftig nicht mehr zulässig wären. Vorliegend sind solche Anlagen nicht bekannt, da das Planungsrecht den Genehmigungsbestand vollumfänglich abbildet.</p> <p>Nicht erfasst sind Maschinen/Betriebsanlagen, die einer Baugenehmigung nicht unterfallen und dem Immissionsschutzrecht unterliegen. Hier gelten die dynamischen Betreiberpflichten aus dem BImSchG. Anlagen, die den planungsrechtlichen Rahmen einhalten und zu einer Verbesserung der Situation führen, bleiben damit auch zukünftig zulässig.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

<p>d) <u>Entwicklungsmöglichkeiten</u></p> <p>Gemäß Kapitel 9.4 der Entwurfsbegründung „Bestandsschutz“ ist „<i>ein erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO) nicht vorgesehen, da der vorhandene Baubestand durch die Planung abgesichert ist, gewerbliche Entwicklungen weiter möglich sind und Nutzungskonflikten durch Ausweitung der industriellen Nutzung vorgebeugt werden soll.</i>“</p> <p>Der ursprüngliche Bebauungsplan sah eine größere Fläche als GI vor. Planmäßig soll diese Fläche auf das Flurstück der Fa. GRANNEX GmbH & Co. KG reduziert werden. Eine Abstufung des westlich gelegenen Industriegebietes in ein Gewerbegebiet würde eine Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe, insbesondere von Betrieben, die gemäß der Baunutzungsverordnung nur in Industriegebieten zulässig sind vermutlich verhindern. Um zukünftigen Nutzungskonflikten vorzubeugen, könnten im bestehenden GI-Gebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes emissionsbeschränkende Vorgaben festgelegt werden (u.a. flächenbezogene Schalleistungspegel), so würden die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe nur hinsichtlich der zulässigen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) eingeschränkt.</p>	<p>zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Ziel der Planung ist es, die planerisch geschaffene Gemengelage zu beseitigen, den Bebauungsplan an den tatsächlichen Bestand anzupassen und Nutzungskonflikte zu reduzieren. Ziel der Planung ist nicht, die max. mögliche Immissionen zuzulassen, sondern ein nachbarschaftliches Nebeneinander der im Plangebiet und umliegenden Nutzungen zu generieren.</p> <p>Über eine Emissionskontingentierung könnte, wie vom Einwender vorgeschlagen eine Gliederung nach Betrieben anhand ihres Emissionsverhaltens vorgenommen werden. Diese Gliederung erfolgt grds. mit der Absicht, Emissionskontingente auf Flächen zu verteilen und Windhundrennen zu vermeiden. Da ein solcher Planungsfall hier nicht vorliegt, die Flächen bereits vollumfänglich gewerblich/industriell genutzt werden, ist eine Gliederung nach Emissionskontingenten nicht erforderlich.</p> <p>Eine Erweiterung der industriellen Anlagen wird vor dem Hintergrund der Ausführungen in der Stellungnahme A II Nr. 6 kritisch gesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)</p>	
<p>1. Bürger/in aus dem Plangebiet vom 04.01.2024</p>	
<p>hiermit widerspreche ich der o.g. Änderung des Bebauungsplanes für mein Grundstück am Schluchtweg 9 in Wellendorf, und beantrage die als " Fläche für Landwirtschaft" ausgewiesene Fläche als Gewerbefläche zu belassen.</p> <p>Die vorgesehene Änderung zur " Fläche für Landwirtschaft " hätte einen erheblichen Wertverlust zur Folge und nähme mir und meiner Familie die Möglichkeit, die Fläche in Zukunft gewerblich zu nutzen.</p> <p>Alternativ wäre auch die Änderung zum " Mischgebiet " für mich vorstellbar.</p> <p>Ich erwarte eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Bitte bestätigen sie mir den Empfang dieses Widerspruchs.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Im Rahmen der Weiterbearbeitung wird der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ aus der 1. Änderung herausgenommen. Für diesen und das nebenstehend genannte Grundstück erfolgt eine Teilaufhebung, sodass eine Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft nicht mehr vorgesehen ist und Vorhaben zukünftig nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.</p> <p>Die Rücknahme der gewerblichen Baufläche erfolgt im Rahmen eines parallel durchgeführten Aufhebungsverfahrens insbesondere in Vorbereitung auf die Flächennutzungsplanneuaufstellung und der bedarfsgerechten Neuverortung sowie zur Vermeidung von Immissionskonflikten. Die Stellungnahme wird entsprechend in das Verfahren der Teilaufhebung eingestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

2. Bürger/in aus dem Umfeld des Plangebietes vom 08.01.2024	
<p>mit diesem Schreiben überreichen Ihnen die Bewohnenden der Erichshöhe 2 fristgerecht eine Stellungnahme über die Lebens- und Wohnsituation als direkte Anlieger zur Baustelle „Gewerbegebiet Wellendorf“ im Schluchtweg zur Erichshöhe 2. Die Bauarbeiten vor Ort verursachen einige Beeinträchtigungen bezüglich der Lebens- und Wohnqualität der direkten Anlieger. Diese werden im Folgenden in Kombination mit Verbesserungsvorschlägen geschildert.</p> <p>Aktuelle Situation</p> <p>Die laufenden Arbeiten an der oben genannten Baustelle verursachen eine sehr starke Lärm-belästigung. Der dabei entstehende Lärmpegel begrenzt sich nicht auf feste Uhrzeiten an festen Tagen, sondern weitet sich bis weit in den Abend und an Wochenenden aus. Somit ist die Ruhe aufgrund des Baulärms in den Wohnbereichen und in den Außenbereichen wie Garten oder Terrasse neben den Werktagen auch an Sonntagen stark gestört.</p> <p>Mit den Bauarbeiten gehen ebenfalls Störungen und Belästigungen der Beleuchtung einher. Bauscheinwerfer, Baumaschinen und -fahrzeuge und weitere Lichtanlagen beleuchten nicht nur das zu bearbeitende Gebiet, sondern scheinen auch bis weit auf die Grundstücke der direkten Anlieger, darunter das Grundstück der Erichshöhe 2. Die Störung durch Scheinwerfer konnte bereits mehrmals bis tief in die Nacht und sehr früh am Morgen festgestellt werden.</p> <p>Neben Geräusch- und Lichtbelästigungen sind die Bewohnenden der Erichshöhe 2 auch einer hohen Staub- und Dreckbelastung schutzlos ausgesetzt. Diese Belästigung ergründet sich vor allem aus der vor Ort vorherrschenden Windrichtung aus Westen, welche einen überwiegenden Großteil des Staubs direkt auf das Grundstück und in die Wohnräume befördert.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p><u>Zur aktuellen Situation</u></p> <p>Der/Die Einwender/in bezieht sich auf die Bautätigkeiten, die aus einer Genehmigung resultieren, die auf Basis des Ursprungsplanes erteilt wurde. Nebenstehende Ausführungen sind, da temporär und zwischenzeitlich abgeschlossen, nur bedingt für dieses Planverfahren von Bedeutung.</p> <p>Im Rahmen dieser Planung wird im Wesentlichen der vorhandene Baubestand gesichert. Bauliche Entwicklungen gehen mit der Planung nicht direkt einher, können jedoch durch Umbau/Umnutzung immer wieder entstehen. Grds. sind Bautätigkeiten jedoch nur vorübergehend und stellen die hieraus resultierenden Immissionen keine dauerhafte Belastung dar, die unter Einhaltung der einschlägigen Regelwerke auch nicht zur Gesundheitsgefährdung führen. Sie sind daher i. d. R. zu dulden und unterliegen im Zweifel der ordnungsbehördlichen Überprüfung.</p>

Vorherige Situation

Vor Beginn der Bauarbeiten befand sich auf dem oben genannten Gebiet ein Birkenwald, welcher zum einen als Sichtschutz der Industrieanlagen im Schluchtweg und zum anderen als Lärmschutz gegen den Verkehrslärm der Autobahn A 33 diente. Mit der Rodung dieser Bäume geht eine weiterführende Lärmbelastigung der Bewohnenden der Erichshöhe 2 aufgrund von Verkehrslärm einher. In Kombination mit dem Wind, welcher überwiegend aus Westen kommt, entsteht dabei eine nicht außer Acht zu lassende Geräuschkulisse, welche die Lebensqualität deutlich einschränkt.

Zu Beginn der Bauarbeiten wurde ein Wall in Blickrichtung Erichshöhe aufgeschüttet. Dieser Wall stellte einen idealen Sichtschutz dar und wurde seitens der Anlieger stark begrüßt. Wenn dieser Wall darüber hinaus mit hochwachsenden Pflanzen bepflanzt worden wäre, wäre ein idealer Sicht- und Lärmschutz für die Anlieger entstanden. Eine Bepflanzung mit hoher Wuchshöhe ist seitens der Anlieger der Erichshöhe 2 notwendig, da so die Optik in Bezug auf den Höhenunterschied im Gelände wieder ausgeglichen werden kann. Zur Verwunderung aller wurde dieser Wall jedoch wieder zurückgebaut, was durch die Anlieger stark bedauert wird.

Es liegt somit im Interesse aller Anlieger, potentielle Schutzmaßnahmen in puncto Lärm, Schmutz und Licht vorzunehmen. Diese könnten beispielsweise mit der Errichtung eines neuen Schutzes in Blickrichtung Erichshöhe umgesetzt werden. Die Bewohnenden der Erichshöhe 2 sprechen sich deutlich für eine solche Umsetzung auf gesamter Länge der Baustelle bis hin zur Iburger Straße aus, um die vorherige Lebens- und Wohnsituation wiederherzustellen.

Zur Vorherigen Situation

Der Birkenwald wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ gerodet, da dieser hier gewerbliche Bauflächen festsetzt. Von einer Lärmzunahme durch die westlich verlaufenden A 33 ist nicht auszugehen, da Grünstrukturen keine physisch messbare Lärminderung erzeugen.

Der zu Beginn der Baumaßnahme aufgeschüttete Wall wird hingegen sicherlich zu einer entsprechenden physisch messbaren und wahrnehmbaren Lärminderung beigetragen haben. Entsprechend der schalltechnischen Verkehrslärmuntersuchung, RP Schalltechnik sind im östlichen Bereich des Plangebietes, an der Grenze zur Wohnbebauung Erichshöhe Lärmwerte von ≤ 60 dB(A) Tag und ≤ 55 dB (A) Nacht ermittelt worden. Damit liegen die Werte im östlichen Bereich des Plangebietes bereits unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung, wenn auch die Nachtwerte nicht die Orientierungswerte der DIN 180065 für Mischgebiete und damit für das Wohnen geeignete Gebiete erfüllen.

Ein Planerfordernis für aus dem Straßenverkehr resultierende Lärmschutzmaßnahmen liegt nicht vor, dies gilt insb. da

- durch die Planung kein (zusätzlicher) Verkehrslärm erzeugt wird,
- die durch die Bestandsstraßen erzeugten Lärmwerte vermutlich die Grenzwerte der 16 BImSchV für Mischgebiete einhalten
- die Bewohner selbst die Möglichkeit haben, passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Was die Bepflanzung angeht, so sieht der Bebauungsplan weiterhin eine private Grünfläche um das Gewerbegebiet vor, sodass eine visuelle Abschirmung zur Wohnbebauung geschaffen wird.

Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt nach TA Lärm. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Genehmigungsverfahren unter Zugrundlegung der tatsächlich ausgeübten Nutzung nachzuweisen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>3. Bürger/in aus dem Plangebiet vom 09.01.2024</p>	
<p>als betroffener Grundstückseigentümer möchte ich eine Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan abgeben:</p> <p>grundsätzlich findet die Änderung des Bebauungsplanes meine Zustimmung. Der derzeitige Bebauungsplan ist meiner Meinung nach nicht mehr zeitgemäß, insbesondere ist eine Verkehrserschließung des südlichen Bereiches kaum machbar. Mir ist allerdings bekannt, dass es von anderen betroffenen Eigentümer Bedenken bezüglich eines Wertverlustes ihrer Grundstücke (Gemarkung 102/8 und 100) gibt. Ich wäre bereit, einen gewissen Wertverlust in Kauf zu nehmen. Sollte es jedoch angedacht werden, die Grundstücke 102/8 und 100 aus der Änderung herauszunehmen und als Gewerbegebiet zu belassen muss auch ich beantragen mein Grundstück weiterhin als Gewerbegebiet auszuweisen. Die entstehende Wertminderung ist ansonsten für mich nicht mehr tragbar.</p> <p>Ich bitte um Eingangsbestätigung! <i>ml. per E-Mail 10.1.2024 ✓</i></p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Im Rahmen der Weiterbearbeitung wird der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ aus der 1. Änderung herausgenommen. Für diesen und Teile des nebenstehend genannten Grundstücks erfolgt eine Teilaufhebung, sodass Vorhaben zukünftig nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.</p> <p>Damit bleibt die bis dato ausgeübte (Wohn-)Nutzung zulässig und bleiben maßvolle Erweiterungen gem. § 35 Abs. 4 BauGB möglich.</p> <p>Die Rücknahme der gewerblichen Baufläche erfolgt im Rahmen eines parallel durchgeführten Aufhebungsverfahrens insbesondere in Vorbereitung auf die Flächennutzungsplanneuaufstellung und der bedarfsgerechten Neuverortung sowie zur Vermeidung von Immissionskonflikten. Die Stellungnahme wird entsprechend in das Verfahren der Teilaufhebung eingestellt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Anwohner/innen Erichshöhe vom Dezember 2023</p>	
<p>a)</p> <p>anliegend übersenden wir Ihnen folgende Punkte zum Bebauungsplan Nr. 58 mit dem Ziel, die planungsrechtliche Neufestsetzung zu unterstützen und sowohl "Wamhoffs Wäldchen" als auch das direkt hinter dem Wohnhaus Erichshöhe 5 gelegene Feld als Naturresort zu sichern.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Im Rahmen der Weiterbearbeitung wird der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ aus der 1. Änderung herausgenommen. Für diesen und das nebenstehend genannte Grundstück erfolgt eine Teilaufhebung, sodass die vom Einwender vorgetragenen Interessen planerisch berücksichtigt werden.</p> <p>Der Umgang mit einer im Laufe des Verfahrens erfolgten Teilrodung des Wäldchens und Überprägung des Ackers mit Recyclingschotter sind abseits der Bauleitplanverfahren behördlich zu klären.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>b)</p>	<p>Verrieselung</p> <p>Die Vorbereitungen zur Errichtung von drei großen Hallen auf dem Grundstück der Firma Kortkamp, Schluchtweg 4-6, und die vollständige Entfernung des Mutterbodens, gefolgt von dem Einbau mehrerer Schichten Bau- und Straßenschutt haben zu einer massiven Bodenverdichtung geführt.</p> <p>Feld und Wäldchen müssen im Urzustand erhalten bleiben, um das bergab fließende Oberflächenwasser aufnehmen zu können, bevor der Schluchtweg dauerhaft geflutet wird. Darüber hinaus befindet sich das Trinkwassergewinnungsgebiet "Borgloh-Wellendorf" nur 150 Meter entfernt.</p> <p>Es besteht die Gefahr, dass die Ver- und Entsorgungsrohre der Erichshöhe beschädigt, zerstört oder für Wartungs-, bzw. Reparaturarbeiten unzugänglich gemacht werden.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Der/Die Einwender/in bezieht sich auf die Bautätigkeiten, die aus einer Genehmigung resultieren, die auf Basis des Ursprungsplanes erteilt wurde. Nebenstehende Ausführungen sind daher nur bedingt für dieses Planverfahren von Bedeutung.</p> <p>Die zum Verfahrensbeginn nicht bebauten Flächen (Feld und Wäldchen) befinden sich aufgrund der Überarbeitung nunmehr im Wesentlichen im Geltungsbereich der Teilaufhebung. Der Umgang mit einer im Laufe des Verfahrens erfolgten Teilrodung des Wäldchens und Überprägung des Ackers mit Recycling-schotter sind abseits der Bauleitplanverfahren behördlich zu klären.</p> <p>Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der mit dieser Planung verfolgten Zielsetzung ist nicht von einer (zusätzlichen) bzw. über das derzeitige Maß bestehenden Beeinträchtigung des Trinkwassergewinnungsgebietes auszugehen.</p> <p>Ein Zusammenhang mit der technischen Infrastruktur in der Erichshöhe bzw. Auswirkungen auf diese werden nicht gesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>c)</p>	<p>Schallschutz Autobahn A33</p> <p>Die Häuser der Erichshöhe, die oberhalb der Autobahn A33 liegen, sind durch "Wamhoffs Wäldchens" vor Lärmbelastigungen geschützt. Die Bedeutung dieses Waldstücks als Schallschutzbarriere sollte bei der weiteren Planung und Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete in Betracht gezogen werden. Ein Verlust dieser natürlichen Barriere könnte zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Siehe Beschlussvorschlag A II 2.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>d)</p>	<p>Windschutz/Geruchsschutz/Lichtschutz</p> <p>Angesichts zunehmender Extremwetterlagen ist der Erhalt von Wäldern als Schutz vor Wind und Sturm von besonderer Bedeutung.</p> <p>Fa. Grannex (ein Recyclinghof in unmittelbarer Nähe der Wohnhäuser), Schluchtweg 2, fällt immer wieder durch extreme Geruchsbelästigung auf. Eine zweite große Halle wurde in unmittelbarer Nähe zur Ursprungshalle errichtet. Feld und Wald helfen Abstand zu halten und die Geruchsbelästigung zu reduzieren. Keinesfalls darf es dazu kommen, dass sich die Firma Grannex weiter ausdehnt (in eine oder mehrere der drei neu errichteten Hallen der Fa. Kortkamp).</p> <p>Die Firma Kortkamp arbeitet in den Abend- bzw. Nachtstunden mit stark blendenden Scheinwerfern. Wald und Feld (Abstand zur Lichtquelle) bieten den Anwohnern Schutz vor der starken Lichtbelästigung.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Mit der Planung sollen die im Südwesten gelegenen waldartigen Gehölzbestände planungsrechtlich gesichert werden. Weiter soll durch die Festsetzung der privaten umlaufenden Grünfläche eine landschaftliche Einbindung sichergestellt werden. Hierdurch können grds. auch Lichtimmissionen reduziert werden. Im Übrigen ist die Außenbeleuchtung so zu gestalten, dass entsprechende Immissionen gar nicht erst entstehen bzw. auf das notwendige Maß reduziert werden. Eine entsprechende Beurteilung erfolgt auf den nachgelagerten Ebenebenen.</p> <p>Hinsichtlich der Geruchsmissionen gilt die Genehmigung (siehe auch Begründung, Kap. 6.10). Im Falle der Änderung/Erweiterung der Anlagen ist die Einhaltung der TA Luft im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>e)</p>	<p>Zufluchtsort Wildtiere</p> <p>Wamhoffs Wäldchen ist ein Zufluchtsort für heimische Wildtierarten (Roter Milan, Fledermäuse, etc.) weil es sich um eine "Waldinsel" umringt von landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt. Störungen durch Radfahrer, freilaufende Hunde oder Spaziergänger gibt es nicht. Der Erhalt dieses Ökosystems ist nicht nur wichtig für die biologische Vielfalt, sondern auch für das ökologische Gleichgewicht in der Umgebung. Es sollte darauf geachtet werden, dass geplante Veränderungen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Tierwelt haben.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Im Rahmen der Weiterbearbeitung wird der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ aus der 1. Änderung herausgenommen, sodass auch das Wäldchen nicht mehr Teil der Planung ist.</p> <p>Der Umgang mit einer im Laufe des Verfahrens erfolgten Teilrodung des Wäldchens ist abseits der Bauleitplanverfahren behördlich zu klären.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>f)</p>	<p>Anwohnerschutz</p> <p>Ohne Erhalt von Feld und Wald finden die teilweise sehr lauten und bis in die Nacht andauernden Arbeiten der Fa. Kortkamp direkt an Kinderzimmer oder Garten grenzend statt. Der Schutz der Anwohner vor Lärm- und Lichtbelästigung sowie vor möglichen Gesundheitsrisiken durch Industriearbeiten ist von höchster Bedeutung. Ein besonderes Augenmerk sollte auf der Minimierung der Auswirkungen von Betriebszeiten und beleuchteten Arbeitsbereichen liegen, um die Lebensqualität der Anwohner zu erhalten.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Bei den (nächtlichen) Arbeiten handelt es sich voraussichtlich um Bauarbeiten, die im Zusammenhang mit der Errichtung der Hallen stehen. Grds. sind Bautätigkeiten nur vorübergehend und stellen die hieraus resultierenden Immissionen keine dauerhafte Belastung dar, die unter Einhaltung der einschlägigen Regelwerke auch nicht zur Gesundheitsgefährdung führen. Sie sind daher i. d. R. zu dulden und unterliegen im Zweifel der ordnungsbehördlichen Überprüfung.</p> <p>Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt nach TA Lärm. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Genehmigungsverfahren unter Zugrundlegung der tatsächlich ausgeübten Nutzung nachzuweisen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>g)</p>	<p>Fehlende Ausgleichsfläche</p> <p>In unmittelbarer Nähe gibt es kein "Brachland", das als Ausgleichsfläche genutzt und bepflanzt werden könnte.</p> <p>Ich hoffe, dass unsere Anmerkungen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und des Wohlbefindens der Anwohner in die weiteren Überlegungen einfließen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 werden mit der Fläche für Wald, der Grünfläche im Südosten und die weiterhin vorgesehene Eingrünung im Osten und Norden des Änderungsbereiches deutlich mehr Freiflächen festgesetzt als in der Ursprungsplanung vorgesehen. Ein Ausgleichsbedarf wird durch die Planung nicht generiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. GRANNEX GmbH & Co. KG vom 24.01.2024</p>		
<p>a)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die GRANNEX GmbH & Co. KG (im folgenden GRANNEX genannt) mit Hauptsitz in Osnabrück ist ein Unternehmen der Kreislaufwirtschaft und betreibt am Stammsitz in Osnabrück eine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigte Anlage zur Abfallbewirtschaftung für das werkstoffliche Recycling von Kunststoffabfällen aus unterschiedlichen Herkunftsbereichen.</p> <p>Die bei GRANNEX angelieferten Kunststoffabfälle werden unter Berücksichtigung von § 5 Kreislaufwirtschaftsgesetz werkstofflich verwertet.</p> <p>Am Ende des Verwertungsprozesses überführt der als Letztempfängeranlage zertifizierte Betrieb die aus den Kunststoffabfällen zurückgewonnenen Kunststoffe aus dem Abfallregime in den Produktstatus. Die hergestellten Rezyklate ersetzen in nachgelagerten Produktionsprozessen Neuware (sog. „Prime-Virgin-Material“) und tragen somit erheblich zur Ressourceneffizienz und CO²-Einsparung bei.</p> <p>Seit mehr als 30 Jahren ist GRANNEX namhafter Lieferant der heimischen kunststoffverarbeitenden Industrie und versorgt u.a. die Bau-, Verpackungs- & Automobilwirtschaft mit qualitativ hochwertigen Kunststoffrezyklaten.</p> <p>GRANNEX schließt Produktkreisläufe und übernimmt eine tragende Rolle bei der Entwicklung hin zu einer effektiven Kreislaufwirtschaft.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Einführend erläutert die Einwenderin ihr Tätigkeitsfeld und die Bedeutung, die mit dem Abfallrecycling einhergeht. Die Unternehmung übernimmt damit einen belastbaren Beitrag zur Schonung der natürlichen Ressourcen und dem Schutz der Umwelt.</p> <p>Für die Ausübung dieser Tätigkeit sind lt. Einwenderin als Industriegebiet ausgewiesene Flächen erforderlich, die jedoch knapp sind.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Kunststoffrecycling als gesellschaftliche Verantwortung mit großen Herausforderungen!

Vor dem Hintergrund eines zunehmenden Kunststoffverbrauchs und weiterhin steigender Kunststoffabfallmengen leistet die GRANNEX schon heute einen belastbaren Beitrag zur Schonung der natürlichen Ressourcen und dem Schutz von Mensch und Umwelt durch eine verantwortungsvolle Bewirtschaftung von Kunststoffabfällen.

Die Wiederverwendung und Rückgewinnung von Kunststoffabfällen ersetzt Neuware und schont nicht erneuerbare Ressourcen und die Umwelt.

Um diese Aufgaben zu erfüllen und eben für diese Tätigkeiten sind Kunststoffrecyclingbetriebe abfallwirtschaftlich zu genehmigen. Hierfür werden entsprechend regelmäßig als Industriegebiet ausgewiesene Flächen benötigt. Bereits heute sind als Industriegebiete ausgewiesene Flächen knapp. Neuausweisungen gibt es kaum noch.

Bereits 2009 hat die renommierte prognos AG darauf hingewiesen, dass (echte) Recyclingkapazitäten für Kunststoffabfälle knapp sind. Auch das Umweltbundesamt hat mit Verweis auf die Conversionsstudie „Stoffstrombild Kunststoffe in Deutschland 2021“ erneut darauf hingewiesen, dass noch immer 64% der Kunststoffabfälle energetisch verwertet werden und ein Ausbau der werkstofflichen Verwertungskapazitäten zwingend notwendig ist.

Gleichzeitig sind die legislativen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entgegen unzähliger Selbstverpflichtungen der produzierenden Industrie und vieler Inverkehrbringer Stand heute lediglich Lippenbekenntnisse. Teilweise ist das Kunststoffrecycling in seiner heutigen Form mehr denn je bedroht – aus wirtschaftlichen aber insbesondere aus Gründen unzureichender Planungs- & Investitionssicherheit.

b)

GRANNEX - Investitionsbereitschaft ins Kunststoffrecycling & Übernahme Standort in Hilter

Im Jahr 2022 hat die GRANNEX als Teil Ihrer Wachstumsstrategie zum Kapazitätsausbau und zur Erweiterung des Aufbereitungsspektrums die Aktivitäten der Häder GmbH Kunststoffrecycling (im folgenden Häder genannt) in Hilter-Wellendorf übernommen.

Mit dieser Übernahme hat die GRANNEX die Fortführung des Betriebes gesichert. Es wurden sämtliche Mitarbeiter übernommen und bereits zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

Da die Nachfolgeregelung Inhaberseitig bei der Häder ungeklärt war und über Jahre keine Investitionsbereitschaft des Altgesellschafters bestand, präsentierte sich der Betrieb in einem entsprechenden Zustand.

Gesellschafter und Geschäftsführung der GRANNEX waren dieser Zustand und die unmittelbare Notwendigkeit in den Betrieb zu investieren bewusst. Der Betrieb mit seiner gewachsenen Belegschaft, einer günstigen Verkehrsanbindung & Infrastruktur und insbesondere der genehmigungsrechtlichen Situation am Standort bietet eine gute Basis für eine nachhaltige, wirtschaftlich zukunftsfähige Entwicklung und Standortaufwertung.

Erste Maßnahmen zur Anlagenertüchtigung wurden umgehend beschlossen und mit der zuständigen Überwachungsbehörde (GAA Osnabrück) abgestimmt. Es wurden erhebliche Instandhaltungs- & Modernisierungsmaßnahmen im perspektivisch zweistelligen Millionenbereich angestoßen.

Aufgrund der Standortsituation im Industriegebiet und der vorhandenen Verkehrs- & Energieinfrastruktur hat der Standort eine gute Zukunftsprognose für die genehmigungspflichtigen Aktivitäten im Kunststoffrecycling.

Der Betrieb in Hilter kann unter den gegebenen plan- & genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen bei einem Ausbau mit der besten verfügbaren Technik zukünftig einen signifikanten Beitrag zum Erreichen der in Kreislaufwirtschaftsgesetz und EU-Green-Deal verankerten Ziele leisten.

Beschlussvorschlag

Die Einwanderin führt aus, wie es zur Übernahme der Häder GmbH gekommen ist und dass hierdurch bestehende Arbeitsverträge übernommen und weitere Arbeitsplätze geschaffen wurden. Aufgrund der vorh. Infrastrukturausstattung und des Entwicklungspotentials sehen die Gesellschafter und die Geschäftsführung von Grannex am Standort des Schluchtwegs eine gute Basis für eine nachhaltige, wirtschaftlich zukunftsfähige Entwicklung, sodass bereits eine erste Anlagenertüchtigung der veralteten Technik vorgenommen wurde. Die geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegen gem. den Ausführungen im zweistelligen Millionenbereich.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>c)</p> <p><u>Geplante Herabstufung des Industriegebietes in Wellendorf</u></p> <p>Die Gemeinde Hilter hat Ende 2023 ein Änderungsverfahren für das Plangebiet in Wellendorf angestoßen in dem sich der Betrieb der GRANNEX befindet. Sämtliche Eigentümer und ansässige Gewerbe- & Industriebetriebe sind hiervon betroffen. Eine Beteiligung oder Erörterung der Gründe für diese Änderung hat es nicht gegeben. Die hierfür vorgebrachten Gründe rechtfertigen zudem aus Sicht der GRANNEX die nun im Entwurf vorliegende massive Zurückstufung des Industriegebietes in keinsten Weise.</p> <p>Die nun mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ im Entwurf vorliegende geplante Neuordnung und Überplanung des Gebietes in dem der Betrieb liegt würde die zukünftige Nutzung und Entwicklungsmöglichkeit massiv einschränken und den Interessen des Betreibers entgegenstehen. Insbesondere die geplante Entwicklung des Standortes, die bereits getätigten Investitionen und auch zukünftige Investitionen in modernes Kunststoffrecycling sind hiervon betroffen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Die Beteiligung wird vorschriftsmäßig entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen des BauGB durchgeführt. Um eine Ausnahme von der Veränderungssperre zu erwirken, haben ergänzend Abstimmungen mit der Verwaltung stattgefunden.</p> <p>Die Gründe für die Änderung ergeben sich grds. aus der Begründung, insb. Kapitel 3 und 4. Ziel ist es insb., eine nachhaltige Planungsgrundlage zu schaffen und das Nebeneinander emittierender Nutzungen und schutzbedürftiger Nutzungen verträglich zu gestalten. Die Herabstufung des Industriegebietes ist unter den erkannten und aufgetretenen/bzw. potentiell auftretenden Konflikten und Würdigung/Abwägung aller Interessen planerisch geboten und gemeindeseits gewollt. Im Rahmen der Abwägung wird die Industriegebietsfläche ggü. dem Vorentwurf erweitert, um so den Interessen der Einwanderin Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>d)</p> <p><u>Genehmigungsfähigkeit notwendiger und geplanter Maßnahmen zur Anlagenertüchtigung</u></p> <p>Vor dem beschriebenen Hintergrund weisen wir insbesondere auf die bereits erfolgreiche Genehmigung einer vergleichbaren Überplanung und Ertüchtigung nach dem neusten Stand der Technik am Standort Osnabrück hin.</p> <p>In Osnabrück wurde unter sehr konstruktiver Beteiligung sämtlicher beteiligter Stellen ein Genehmigungsverfahren nach §16 Bundesimmissionsschutzgesetz durchlaufen. Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des (fast identischen) Vorhabens (Ertüchtigung, Modernisierung & Austausch der Anlagentechnik) am Standort Hilter innerhalb des bestehenden Industriegebietes und der bestehenden Genehmigung ist somit bereits heute gegeben.</p> <p>Für die anstehende Ertüchtigung und Modernisierung des Standortes in Hilter wurden bereits am 05.09.2023 im Rahmen einer Antragskonferenz für das nach §16 Bundesimmissionsschutzgesetz zu durchlaufende verfahren die zu beteiligenden Stellen eingeladen und informiert.</p> <p>In diesem Termin waren Vertreter des Landkreises Osnabrück und auch der Gemeinde Hilter anwesend. Die Grundsätzliche Planung des Vorhabens und seine Genehmigungsfähigkeit wurden in dieser Antragskonferenz besprochen. Grundsätzliche Einwände oder ein Hinweis auf das nun von der Gemeinde eingeleitete Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans gab es in diesem Termin und auch danach nicht.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Die Anlage am Standort Osnabrück mag mit der von den Gesellschaftern und Geschäftsführern hier geplanten Anlage vergleichbar sein. Allerdings weisen die Standorte erhebliche Unterschiede auf.</p> <p>Die Anlage in Osnabrück befindet sich in einem großflächig als Industriegebiet festgesetzten Gebiet. Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich in der Petrusallee Nr. 16/18, innerhalb des festgesetzten Industriegebietes und der Klöcknerstraße, einem im Bebauungsplan Nr. 131(2) als WA festgesetzten Wohngebiet. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich hier somit in > 200 m Entfernung westlicher Richtung und damit außerhalb der üblichen Windrichtung. In Richtung Norden und Westen befinden sich vorerst keine schutzbedürftigen Nutzungen. Damit sind immissionsschutzrechtliche Konflikte hier weit weniger zu besorgen.</p> <p>Auch das Betriebsgrundstück selbst wird hier nicht von einer öffentlichen Straße durchquert, sodass Konflikte aufgrund der Vermischung öffentlichen und privater Betriebsverkehre nicht zu erwarten sind.</p> <p>Die Antragskonferenz ist Teil des Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens und stellt den „Verfahrensaufakt“ dar, in welchem das Vorhaben den öffentlichen Stellen und TÖB's vorgestellt wird. Eine Bedenkenanmeldung seitens der Gemeinde ist zu diesem Zeitpunkt nicht erforderlich, wohl jedoch die Prüfung der daraus gewonnenen Erkenntnisse im Hinblick auf die</p>

Antrag auf Verwerfung der Entwurfsplanung für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“

Die Geschäftsführung der GRANNEX beantragt hiermit die Verwerfung des vorliegenden Entwurfes. Eine nachhaltig Betriebsentwicklung und die für Unternehmen zwingend notwendige Planungs- & Investitionssicherheit wird hierdurch entzogen und wäre zukünftig nicht mehr gegeben.

Die nun im Entwurf vorliegenden planrechtlichen Änderungen sind erheblich und greifen massiv in die Planungen zu Ausbau und Fortführung des Betriebes am Standort ein.

Es liegen keine offensichtlichen städtebaulichen Gründe für diese erhebliche Änderung vor. Wir weisen hierzu insbesondere auf die Erläuterungen und Anmerkungen in den ergänzenden Punkten 1 bis 4 im Anhang dieses Schreibens und empfehlen den vorliegenden Entwurf unter Berücksichtigung der Belange sämtlicher hiervon betroffenen Parteien grundlegend zu überdenken, bzw. mindestens zu überplanen.

Bisher wurden wir als direkt betroffenes Unternehmen nicht beteiligt oder vorab angehört.

Wir stehen dem aktuellen Entwurf aufgrund der absehbar massiven Beeinträchtigung unserer Betriebsführung und -entwicklung äußerst kritisch gegenüber.

Für konstruktive Gespräche im Sinne nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der konkreten Belange aller Beteiligten stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Alle interessierten Parteien laden wir gerne zu uns in die Betriebe in Hilter und Osnabrück ein. Gerne zeigen und erläutern wir was wir bei der GRANNEX unter verantwortungsvollem Kunststoffrecycling verstehen und wie wir unsere Betriebe modern und zukunftsfähig aufstellen.

Gerne beantworten wir auch Ihre Fragen. Sprechen Sie uns dazu bitte direkt an!

gesamtstädtischen Belange. Ergebnis dieser Prüfung ist das Erkennen eines Planerfordernisses, aufgrund der bereits in der Vergangenheit aufgetretenen Konflikte und einer potentiellen Verschärfung dieser Konfliktsituationen. Eine Verschärfung ist insb. in den folgenden Punkten zu erwarten / bzw. vorzubeugen:

- Immissionsschutz (Schall und Geruch)
- Verkehr/Verkehrssicherheit aufgrund einer durch die Betriebsfläche führenden öffentlichen Erschließungsstraße
- Landschaft, Natur und Umwelt aufgrund Gehölzrodungen und weiterer Versiegelungen

Folglich wird von der Gemeinde an der Planänderung grds. festgehalten.

Auf die Auswirkungen der Planung und die Berücksichtigung der Interessen der im Plangebiet ansässigen Unternehmung wird nachfolgend näher eingegangen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

e)

Anhang zu Schreiben vom 24.01.2024

Ergänzende Punkte 1-4 Stellungnahme zum Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“

1. Planung der Gemeinde Hilter a.T.W.

Die Gemeinde Hilter a.T.W. hat einen Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ vorgelegt. Der derzeit rechtskräftige B-Plan wurde am 30.10.1981 rechtsverbindlich. In diesem sind die Flurstücke östlich und westlich des Schluchtweges überwiegend als Industriegebiet ausgewiesen. Nur die Flurstücke 36/1 sowie Teilbereichen des Flurstücks 38/3 und Teilflächen des Flurstück 38/3 der Flur 6 wurden als Gewerbegebiet ausgewiesen. Weiterhin sind die Flurstücke 105/7, 102/6, 102/5, 102/7, 102/8 und Teilflächen des Flurstücks 100 der Flur 5 als Gewerbegebiet rechtskräftig festgesetzt.

Die Gemeinde möchte den B-Plan insgesamt verändern und die Industriegebietsausweisung auf eine Teilfläche des Flurstücks 104/8 reduzieren. Nur der derzeitige Produktionsstandort der Firma GRAN-NEX GmbH & Co. KG soll weiterhin als Industriegebiet erhalten bleiben.

Beschlussvorschlag

Nebenstehend werden die Planungsziele, bzw. die sich daraus ergebenden Konsequenzen zusammenfassend noch einmal dargestellt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

f)

2. Planung der Firma GRANNEX GmbH & Co. KG

Die Firma GRANNEX betreibt bereits seit über 30 Jahren eine Aufbereitungsanlage für Altkunststoffe in Osnabrück.

Nach zuletzt umfangreichen F- & E-Phasen und erfolgreich abgeschlossenem Genehmigungsverfahren ertüchtigt die Firma GRANNEX am Standort Osnabrück aktuell die Anlagentechnik für das material- und ressourcenschonende werkstoffliche Recycling von Kunststoffabfällen aus unterschiedlichen Herkunftsbereichen.

In der hochmodernen, vollautomatischen Anlage kommen neueste Aggregate mit höchster Energieeffizienz und die derzeit beste verfügbare Technik zur Rückgewinnung von Kunststoffen zum Einsatz. Das Investitionsvolumen beläuft sich in der ersten Phase auf rd. € 5,5 Mio, die in eine nachhaltige und zukunftsorientierte Aufbereitungstechnik für lokal anfallende Abfallströme fließen.

Als zertifizierte Letztempfängeranlage ist es der GRANNEX als Anlagenbetreiber möglich, lokal anfallende Abfallmengen nach Durchlaufen des zertifizierten Verfahrens aus dem Abfallregime in den Produktstatus zu überführen. Die so erzeugten Kunststoffrezyklate von höchster Qualität stehen im Anschluss der heimischen kunststoffverarbeitenden Industrie zur Verfügung.

Die GRANNEX leistet somit einen wertvollen Beitrag für einen bewussten Umgang mit den verfügbaren Ressourcen, zur Erreichung der Klimaziele und Umsetzung der im Green-Deal der EU formulierten Ziele. Zusätzlich leistet die GRANNEX mit ihren Anlagen einen Beitrag zur Entsorgungssicherheit (Daseinsvorsorge) und ermöglicht es, die im Rahmen der EU-Plastic-Tax zu entrichtenden Zahlungen Deutschlands für Kunststoffabfallmengen die keinem entsprechenden Verwertungsverfahren zugeführt werden an die EU zu reduzieren und den Bürger/Steuerzahler zu entlasten.

Verwertungskapazitäten und geeignete wie auch genehmigungsfähige Standorte für abfallwirtschaftliche und nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Betriebe sind nach wie vor knapp.

Die weiterhin steigenden Sammelmengen und sich verschärfende Anforderungen an die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung von Kunststoffabfällen erhöhen seit langem den Druck auf die bestehende Recycling- und Abfallverwertungsinfrastruktur.

Zuletzt konnte der Presse entnommen werden, mit welchen gesellschaftlichen Kosten alleine der deutsche Staatshaushalt in der aktuell eh angespannten Lage belastet wird. Seit Einführung der europäischen Plastic-Tax auf nicht recycelte Plastik-/Kunststoffverpackungsabfälle überweist Deutschland jährlich rund € 1,4 Mrd. an Brüssel. Diese Kosten müssen letztlich vom Bürger getragen werden. Hierzu laufen aktuell die letzten Abstimmungen. Danach wird jedes Kilo das in Deutschland nicht einer Anlage wie Sie in Art und Weise von der GRANNEX betrieben werden mit € 0,8 Cent besteuert.

Beschlussvorschlag

Einführend erläutert die Einwenderin ihr Tätigkeitsfeld anhand ihrer Anlage in Osnabrück und die Bedeutung, die mit dem Abfallrecycling einhergeht. Die Unternehmung leistet damit nach ihren Angaben einen wertvollen Beitrag für einen bewussten Umgang mit verfügbaren Ressourcen, dem Erreichen der Klimaziele, der Entsorgungssicherheit sowie der finanziellen Entlastung der Bürger/innen / Steuerzahler/innen.

Entsprechend nebenstehender Ausführungen stellen die weiterhin steigenden Abfallmengen und sich verschärfenden Anforderungen an die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung eine große Herausforderung dar und erhöhen den Druck auf die bestehende Recycling- und Abfallverwertungsstruktur. Dies vor allem, da Standorte für abfallwirtschaftliche und immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Betriebe knapp sind. Für Investitionen in dringend benötigte Verwertungstechnik, Anlagen und Infrastruktur für KMUs wie Grannex ist daher langfristige Planungssicherheit fundamental wichtig. Um im Bereich des Kunststoffrecyclings zu wachsen wurde die am Schluchtweg ansässige Häder GmbH 2022 übernommen. Ziel ist es, wie nebenstehend ausgeführt, den Standort in Hilter in einen hochmodernen Recyclingstandort zu entwickeln und die derzeit BlmSch-rechtlich genehmigte Verwertungsmenge auszuschöpfen. Erste Investitionen, die auch zu einer erheblichen Geruchsreduzierung geführt haben, sind entsprechend erfolgt.

Die immissionsschutzrechtlich genehmigte Abfallverwertungsanlage befindet sich entsprechend des Vorentwurfes in einem Industriegebiet, sodass deren Weiterbetrieb planungsrechtlich abgesichert und uneingeschränkt möglich ist. Die getätigten Investitionen laufen folglich auch nicht ins „Leere“, da das geschilderte Ziel der Einwenderin, die derzeit BlmSch-rechtlich genehmigte Verwertungsmenge auszuschöpfen, erreicht werden kann. Im Rahmen der Abwägung wird die Industriegebietsfläche ggü. dem Vorentwurf erweitert, um so den Interessen der Einwenderin Rechnung zu tragen.

Damit bleibt es der Unternehmung weiterhin möglich, einen wertvollen Beitrag zu den vom Einwender geschilderten gesamtgesellschaftlichen Aufgaben/Herausforderungen zu erbringen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auch das Kunststoffabfallaufkommen wird in den kommenden Jahren trotz teils erheblicher Bemühungen von Unternehmen und Politik weiter steigen.

Es werden EU-weit Standorte und zusätzliche Verwertungskapazitäten benötigt, um die bereits heute in der EU anfallenden und gesammelten Kunststoffabfälle einer ordnungsgemäßen, verantwortungsvollen Verwertung bzw. Aufbereitung/Rückgewinnung zuzuführen.

Fundamental wichtig für Investitionen in dringend benötigte Verwertungstechnik, Anlagen und Infrastruktur ist gerade für KMUs wie der GRANNEX langfristige Planungssicherheit.

Schon seit längerer Zeit ist die GRANNEX auf der Suche nach einem weiteren geeigneten Standort, um im Bereich des Kunststoffrecyclings zu wachsen - auch weil die GRANNEX von ihrer modernen, emissionsarmen und ressourcenschonenden Aufbereitungstechnik überzeugt ist.

Dieser neue Standort wurde im Industriegebiet am Schluchtweg in Hilter a.T.W. gefunden. Die ebenfalls seit über 20 Jahren hier ansässige Kunststoffrecyclingfirma Häder GmbH konnte in 2022 übernommen werden. Nach der Übernahme verfolgt die Geschäftsleitung der Firma GRANNEX das Ziel, die veraltete Aufbereitungstechnik der Firma Häder innerhalb der bestehenden Genehmigung (Aktivitäten und Mengen) vollständig durch neue und hochmoderne, energieeffiziente Anlagentechnik (wie oben beschrieben) zu ersetzen.

Ziel ist es auch, den Standort in Hilter (wieder) in einen hochmodernen Recyclingstandort mit maximaler Ressourceneffizienz weiterzuentwickeln. Dabei soll auch die derzeit BImSch-rechtlich genehmigte Verwertungsmenge wieder voll ausgeschöpft werden.

Hierfür bedarf es, wie auch in Osnabrück, einer Ertüchtigung der Anlagentechnik die teils veraltet ist und nicht mehr den heutigen Anforderungen an derartige Betriebe entspricht.

Dieses hatte sich z.B. bereits vor der Übernahme durch die Fa. GRANNEX in einer teilweise deutlich wahrnehmbaren Geruchsentwicklung im Umfeld des Betriebes gezeigt. Entsprechend wurde direkt nach der Übernahme die Ursache für die Geruchsemission identifiziert und es wurden Maßnahmen zur Reduzierung und Verbesserung getroffen. Ursächlich für die Emission war die veraltete Prozesswasserführung im Betrieb.

Im Rahmen einer kurzfristigen Investitionszusage durch den neuen Gesellschafter hat die Firma GRANNEX die Umbaumaßnahme zur Optimierung der Prozesswasseraufbereitung in enger Abstimmung mit der Überwachungsbehörde für den Betrieb in Hilter zur Anzeige nach § 15 BImSchG gebracht. Nach erfolgreicher Genehmigung konnte die alte Prozesswassertechnik kurzfristig durch eine modernere Wasseraufbereitungstechnik ersetzt werden.

Die Umstellung dieser Anlagentechnik hat wie geplant kurzfristig zu einer deutlichen Geruchsreduzierung geführt. Diese positive Veränderung hinsichtlich der Emissionen wurde bereits durch ein Fachgutachten bestätigt, dass dem GAA Osnabrück zwischenzeitig vorliegt.

Im Rahmen von laufenden und teils notwendigen Modernisierungsmaßnahmen werden weitere Baugruppen der Anlagentechnik zeitnah überplant und gegen moderne, energieeffiziente Bauteile ausgetauscht.

	<p>Beispielhaft sei hier die derzeit noch vorhandene Baugruppe zur thermischen Trocknung und Sichtung genannt. Diese arbeitet derzeit noch mit fossilen Energieträgern (Gas). Hier befindet sich die Geschäftsleitung bereits in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde. Geplant ist es, die thermische Trocknung kurzfristig auf ein mit Strom betriebenes, umweltfreundlicheres Aggregat umzurüsten.</p>	
<p>g)</p>	<p>Entscheidung für den Standort / Entwicklung des Standortes</p> <p>Die Entscheidung zur Übernahme Häder GmbH Kunststoffrecycling fiel zu großen Teilen aufgrund der Tatsache, dass der Standort in einem Industriegebiet liegt.</p> <p>Gerade abfallwirtschaftliche Betriebe sind auf Flächen angewiesen, auf denen die für diese (abfallwirtschaftlichen) Zwecke notwendigen Aktivitäten auch genehmigungsfähig sind. Aus diesem Grund befinden sich Anlagen vergleichbaren Typs in der Regel in dafür ausgewiesenen Industriegebieten.</p> <p>Insbesondere aus diesem Grund hat es bereits in den ersten Gesprächen mit dem Verkäufer der Häder GmbH Kunststoffrecycling diesbezüglich eine sehr enge Abstimmung gegeben.</p> <p>Die Übernahme der Firma Häder stand für die GRANNEX von Anfang an unter der Bedingung, dass der Käufer über eine langfristige Vereinbarung mit dem Eigentümer der Flächen Planungs- und Entwicklungssicherheit für die langfristige Nutzung des Standortes erhält.</p> <p>Ohne eine entsprechende Zusage durch den Eigentümer/Vermieter der Liegenschaft wäre es nicht zur Übernahme der Fa. Häder durch die GRANNEX gekommen.</p> <p>Gegenstand der diesbezüglich geführten Gespräche und Vereinbarungen war von Anfang an auch die Erweiterungsmöglichkeit, die sich durch einen Umzug der Firma Zeltverleih Kortkamp und ein damit verbundenes Freiwerden der Flächen und Hallen auf der gegenüberliegenden Seite des Schluchtweges ergibt die sich ebenfalls in einem Industriegebiet befinden.</p> <p>Die durch den Umzug der Firma Kortkamp frei werdenden Flächen und Räumlichkeiten sollen mittelfristig aufgrund der sich im Industriegebiet bietenden Nutzungsmöglichkeiten von der GRANNEX genutzt und entwickelt werden.</p> <p>Diese Flächen innerhalb des bestehenden Industriegebietes bieten der GRANNEX perspektivisch die für eine weitere Betriebs- und Standortentwicklung notwendigen Platz sowie die für den Betrieb notwendige Infrastruktur welche aufgrund der früheren Nutzung der Liegenschaft durch einen seinerzeit bereits kunststoffverarbeitenden Betrieb dort vorhanden ist.</p>	<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die immissionsschutzrechtlich genehmigte Abfallverwertungsanlage befindet sich entsprechend des Vorentwurfes in einem Industriegebiet, sodass deren Weiterbetrieb planungsrechtlich abgesichert und uneingeschränkt möglich ist. Die getätigten Investitionen laufen folglich auch nicht ins „Leere“, da das geschilderte Ziel der Einwenderin, die derzeit BImSch-rechtlich genehmigte Verwertungsmenge auszuschöpfen, erreicht werden kann. Im Rahmen der Abwägung wird die Industriegebietsfläche ggü. dem Vorentwurf erweitert, um so den Interessen der Einwenderin Rechnung zu tragen.</p> <p>Eine in den Gesprächen mit den Alteigentümern und Vermietern thematisierte, mittelfristige Erweiterung in die westlich des Schluchtweges gelegenen Flächen, die im Ursprungsplan als Industriegebiet ausgewiesen sind, ist von der Planung berührt, da die Änderungsplanung auf diesen Flächen ein Gewerbegebiet vorsieht.</p> <p>Damit liegen der Planung unterschiedliche Interessen zugrunde. Dieses sind insb.:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Interessen der Eigentümer und ansässigen Unternehmungen <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der bisherigen Immissionssituation – keine eigentumsrechtliche/immissionsschutzrechtliche Einschränkung • Erhalt der Erweiterungsmöglichkeiten insb. für den im Plangebiet ansässigen immissionsschutzrechtlich genehmigten Betrieb Grannex • Gewährleistung einer wirtschaftlichen Betriebsführung und Investitionssicherheit • Erhalt des Grundstücks-/Verkehrswertes 2. Gemeindliche Interessen <ul style="list-style-type: none"> • Beseitigung einer geplanten „Gemengelage“ mit dem Ziel, die faktisch vorhandenen Nutzungen zu erhalten

Als energieintensiver Betrieb ist die Fa. GRANNEX für den Betrieb entsprechender Anlagen auf eine angemessene Strominfrastruktur angewiesen. Diesbezüglich wurden bereits mit dem örtlichen Netzbetreiber T.E.N. eG Gespräche geführt. Die in den frei werdenden Räumen vorhandene Mittelspannung kann zukünftig für eine von der GRANNEX am Standort geplante Betriebserweiterung und Produktveredelung (z.B. Nah-Infrarot-Sortierung oder Regranulierung) genutzt werden. Es bedarf hier keiner zusätzlichen aufwendigen und kostenintensiven Maßnahmen zum Netzausbau oder anderen signifikanten baulichen Veränderungen.

Auch eine Nutzung der vorhandenen Bestandsgebäude durch die GRANNEX ist möglich. Die Räumlichkeiten bieten sich für die von der GRANNEX perspektivisch geplanten Aktivitäten in diesen Gebäuden an.

- Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Verkehrssicherheit)
- Umweltschutz (Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes)
- Langfristige Wohnbauflächenentwicklung im Bereich Zum Packsholz berücksichtigen

3. Gesamtgesellschaftliche Interessen

- Umwelt- und Klimaschutz einschließlich Recycling/Wiederverwertung von Abfällen und Reduzierung Verbrauch von Primärrohstoffen
- Entsorgungssicherheit

4. Anwohnerinteressen

- Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und Verbesserung der Geruchs- und Geräuschbelastung

Aufgabe der Gemeinde ist es, die städtebauliche Ordnung zu leiten und die sich divergierenden Interessen gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Dabei besitzen Planbetroffene regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die ortsrechtlichen Festsetzungen des Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Dies gilt insb. da, wie von der Einwenderin ausgeführt, entsprechende Investitionen getätigt wurden. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt der bestehenden baulichen Nutzungsrechte mit den öffentlichen Interessen an der gewollten städtebaulichen Neuordnung abgewogen werden. (Vgl. OVG NRW vom 09.10.2017 – 2 D 98 / 15.NE). Auf einen Fortbestand einer nunmehr über 40 Jahre alten Planung besteht allerdings kein Rechtsanspruch, wohl jedoch an die sachgerechte Abwägung.

Die Einwenderin begehrt neben der Ausübung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung eine perspektivische Erweiterung der Anlage am Anlagenstandort auf die gegenüberliegende Seite des Schluchtwegs, um ihre Produktionskapazitäten zu erhöhen.

Die von der Einwenderin geplante Ausweitung des Industriebetriebes in Richtung Westen wäre planungsrechtlich durch den Ursprungsplan gedeckt.

Gemeindeseitig wird diese jedoch kritisch gesehen, da diese aufgrund fehlender direkter Autobahnanbindung zu einer erheblichen Erhöhung von Schwerlastverkehr im Ortsteil Wellendorf führen dürfte, die Betriebsfläche von einer

		<p>öffentlichen Straße durchquert würde und entsprechende Konflikte mit dem öffentlichen Verkehr erwarten lässt und die planerisch geschaffene „Gemengelage“ aufgrund der im Plangebiet vorh. Wohnnutzungen und der umliegenden Wohnnutzungen verstärkt würde. Dieses zeigt auch die von RP Schalltechnik erstellte Schalltechnische Zusatzberechnung mit industriegebietstypischen Schalleistungspegeln.</p> <p>Im Ergebnis der Gesamtbelange werden daher die gemeindlichen sowie Anwohnerinteressen höher gewichtet, als die perspektivischen Entwicklungsinteressen des Anlagenbetreibers, sodass an der Planänderung festgehalten wird.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>														
<p>h)</p>	<p>3. Rechtliche Gründe gegen eine Abstufung zum Gewerbegebiet</p> <p>Die Firma GRANNEX hat die für die Firma Häder erteilte Genehmigung und die Betreiberpflichten nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz für den Standort in dem Glauben übernommen, die schon immer angedachte Erweiterung in einem Industriegebiet realisieren zu können.</p> <p>Nach § 4 BImSchG bedarf „die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, sowie von ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen einer Genehmigung.“</p> <p>Und weiter heißt es hier:</p> <p>„Die Bundesregierung bestimmt nach Anhörung der beteiligten Kreise (§ 51) durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Anlagen, die einer Genehmigung bedürfen (genehmigungsbedürftige Anlagen);...“</p> <p>Da die Firma GRANNEX die BImSch-Genehmigung von der Firma Häder übernommen hat, betreibt sie eine Anlage, die „auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet ist, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen...“.</p> <p>Diese Art von Anlagen ist gemäß Baunutzungsverordnung nur in Industriegebieten zulässig (§ 9 BauNVO). In der BauNVO ist in § 8 definiert, dass diese Gebietsausweisung für Gewerbebetriebe gedacht ist, die keine erheblichen belästigenden Umweltauswirkungen haben. Insofern ist der Betrieb</p>	<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Wie von der Einwenderin aufgeführt, betreibt die Einwenderin eine Anlage, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes geeignet ist, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen. Folglich bedarf sie der BImSch Genehmigung und ist i. d. R. nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO zulässig.</p> <p>Da die 1. Änderung für den vorhandenen Betrieb eine GI-Festsetzung vorsieht, bleibt der ausgeübte Betrieb hier weiter zulässig. Einschränkungen ergeben sich höchstens bei zukünftigen Maßnahmen, da die in den anderen Planbereichen geänderten Schutzansprüche bzw. die durch die Teilaufhebung des südl. Bereiches geänderten Schutzansprüche zu berücksichtigen sind. Gem. den Immissionschutz-Gutachten zur BImSch-Änderungsgenehmigung (Normec uppen-camp GmbH, 20.11.2023, Fides Immissionschutz & Umweltgutachter GmbH, 20.12.2023) werden die Immissionsrichtwerte an potentiell einschränkende Immissionsorten jedoch aktuell weit unterschritten, sodass betriebliche Änderungen/Erweiterungen am bestehenden Anlagenstandort grds. möglich bleiben.</p> <p>Tabelle: maßgeblicher Immissionsort mit Gegenüberstellung bisheriger und zukünftiger Immissionsrichtwerte und maßgeblicher Beurteilungspegel</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Immissionsort</th> <th>Lr Tag in dB(A)</th> <th>Bisheriger IRW (Tag) und</th> <th>Zukünftiger IRW (Tag) und</th> <th>Lr Nacht in dB(A)</th> <th>Zukünftiger IRW (Nacht)</th> <th>Zukünftiger IRW (Nacht)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Immissionsort	Lr Tag in dB(A)	Bisheriger IRW (Tag) und	Zukünftiger IRW (Tag) und	Lr Nacht in dB(A)	Zukünftiger IRW (Nacht)	Zukünftiger IRW (Nacht)							
Immissionsort	Lr Tag in dB(A)	Bisheriger IRW (Tag) und	Zukünftiger IRW (Tag) und	Lr Nacht in dB(A)	Zukünftiger IRW (Nacht)	Zukünftiger IRW (Nacht)										

von Anlagen wie Sie von der Firma GRANNEX betrieben werden nur in einem Industriegebiet genehmigungsfähig.

Vor dem Hintergrund der von „langer Hand“ geplanten, perspektivischen Expansion der Kunststoffaufbereitung auf der westlichen Seite des Schluchtweges, verhindert die geplante Abstufung dieser Flächen in ein Gewerbegebiet die Genehmigungsfähigkeit einer Umnutzung der vorhandenen Gewerbehallen für die Firma GRANNEX.

Es gibt diverse Gerichtsurteile, die eine Ansiedlung von Abfallbehandlungsanlagen in einem Gewerbegebiet untersagt und die erteilte Genehmigung wieder eingezogen haben. Insofern würde eine vom Gewerbeaufsichtsamt ggfs. erteilte Genehmigung nicht ausreichend rechtssicher genug sein. Diese wäre grundsätzlich angreifbar.

Grundsätzlich hält die Fa. GRANNEX sämtliche Auflagen sowie Vorschriften und Regelwerke zum Betrieb der genehmigten Anlage ein. Sämtliche relevanten und geltenden Grenzwerte des Immissionschutzrechtes werden eingehalten. Siehe hierzu auch die bereits vorliegenden Unterlagen zu Lärm- und Geruchsmission (Schallprognose vom 20.11.2023 von Normec Uppenkamp, Nr.I03081623 & Geruchstechnischer Bericht vom 12.12.2023 von Fides, Nr.G23170.1/02).

Durch die mit der B-Planänderung würde die Fa. GRANNEX in Ihrem Betrieb und Ihrer Entwicklung erheblich eingeschränkt. Ein zukunftsfähiger Anlagenbetrieb und ein Ausbau von dringend in Deutschland benötigten Verwertungskapazitäten für Kunststoffabfälle und die Produktion von qualitativ hochwertigen Rezyklaten wurde hierdurch behindert.

		Unter- schreitung in dB (A)	Unter- schreitung in dB (A)		und Unter- schreitung in dB (A)	und Unter- schreitung in dB (A)
Schluchtweg 9 (IP 14)	45	65 20	60 15	36	50 14	45 9
Schluchtweg 10 (IP 15)	39	65 20	60 15	32	50 18	45 13

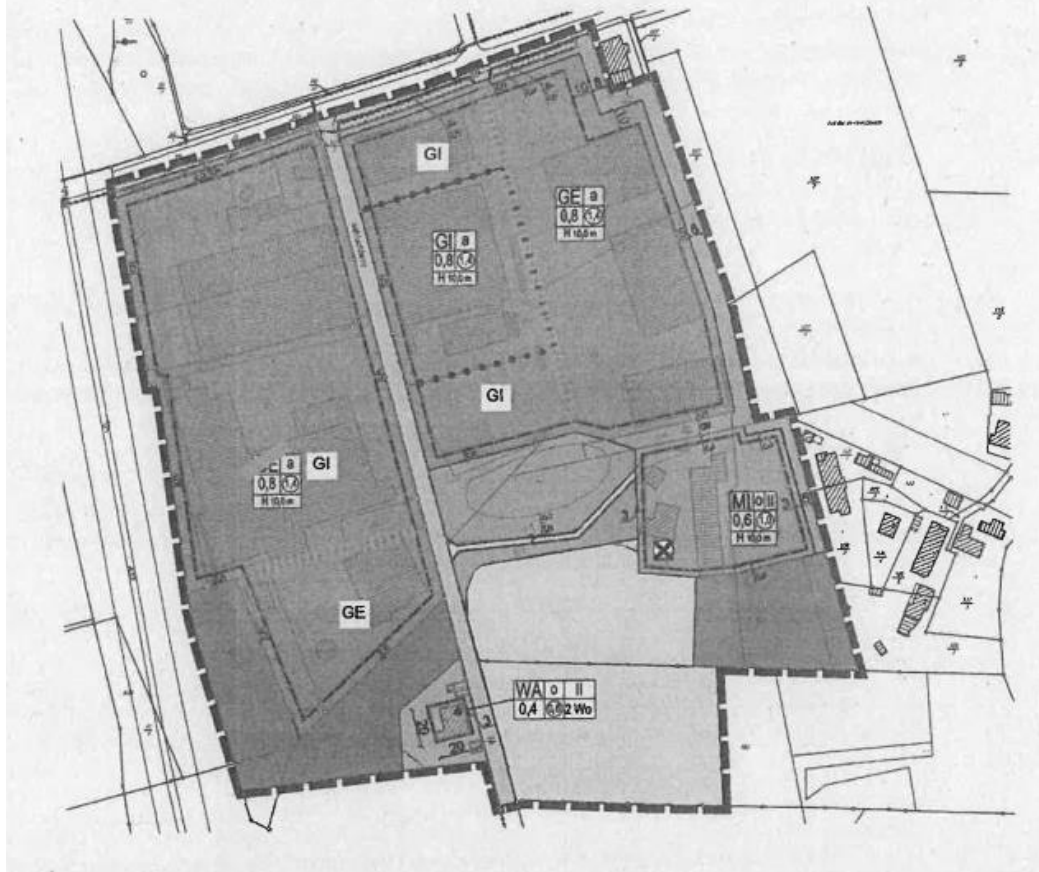
Die von der Einwenderin geplante Ausweitung des Industriebetriebes in Richtung Westen wäre planungsrechtlich durch den Ursprungsplan gedeckt. Sie wäre allerdings dazu geeignet, die bestehenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte der planerisch geschaffenen „Gemengelage“ zu verschärfen, da sich die Wohnnutzungen im Umfeld ggü. den 70er Jahren verdichtet hat und die im Plangebiet vorh. Wohnnutzungen mit ihrem Schutzanspruch auf industriegebietstypische Werte herabgestuft werden. Weiter würde, da eine Verlegung des Schluchtweges nicht erfolgt und heute nur noch schwerlich umsetzbar ist, eine öffentliche Straße die Betriebsfläche durchqueren, sodass entsprechende Konflikte mit dem öffentlichen Verkehr zu besorgen wären. Eine Ausdehnung der Betriebsfläche auf die westlich des Schluchtweges gelegene Industriefläche wird gemeindeseitig daher kritisch gesehen.

Als Mieterin ist die Einwenderin an diesen Standort nicht dauerhaft gebunden. Sie betreibt neben diesem Standort noch einen Standort in Osnabrück. Dieser befindet sich in einem großflächig als Industriegebiet ausgewiesenen Industriegebiet. Nördlich dieses Anlagenstandortes befindet sich noch ein 1,6 ha großes als Industriegebiet ausgewiesenes und bisher nicht genutztes Grundstück, sodass perspektivische Expansionen ggf. auch hier möglich wären. Sollte eine Expansion auch hier nicht möglich sein, so besteht für die Unternehmung aufgrund des noch bestehenden Zeitfensters die Möglichkeit alternative Industrieflächen zu suchen.

Ziel der Planung ist es, ein konfliktfreies und nachbarschaftliches Nebeneinander im Plangebiet und der in unmittelbarer Umgebung vorhandenen Nutzungen zu ermöglichen. Die Beibehaltung des Status Quo bzw. Umsetzung der Ursprungsplanung würde wie bereits erwähnt die tatsächlichen und geänderten immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten ignorieren, die Zerschneidung einer zusammenhängenden Gewerbe-/Industriefläche sowie einen Eingriff in wertvollen Grünbestand einschließlich einer zur Regenrückhaltung genutzte Teichanlage zur Folge haben und für die Umsetzung der Straßenverlegung einen Eingriff in die Eigentümersituation bedingen. Sie wäre daher nur mit hohem fachplanerischen und finanziellen Aufwand und ggf. unter Anwendung

		<p>hoheitlicher Verfahren möglich und würde damit ebenfalls einen Eingriff in das gem. Art 14 GG geschütztes Eigentum darstellen.</p> <p>Da auf den Fortbestand einer nunmehr über 40 Jahre alten Planung kein Rechtsanspruch besteht, ein Festhalten am bisherigen Planungsrecht zu einer Verschärfung der Konfliktsituation führt, der Genehmigungsstand nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird und die Anlagenbetreiberin auch andernorts potentiell geeignete Flächen ausfindig machen kann, die sicher ein geringeres Konfliktpotential bieten, wird an der 1. Änderung festgehalten.</p> <p>Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Auflagen sowie einschlägigen Vorschriften und Regelwerke gehört zu den Betreiberpflichten und kann grds. als selbstverständlich erachtet werden, da ansonsten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet wären und die Betriebserlaubnis entfielen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
i)	<p>4. <u>Änderungswünsche am derzeitigen Entwurf des B-Planes 58</u></p> <p>Die Firma GRANNEX GmbH kann u.a. aufgrund der oben beschriebenen Gründe der Abstufung der Flächen nördlich und südlich sowie westliche ihres derzeitigen Standortes am Schluchtweg nicht zustimmen.</p> <p>Diese Flächen müssen vor dem Hintergrund der Planungen als Industriegebiet ausgewiesen bleiben.</p> <p>Es wird explizit auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen. Eine derart umfassende Abstufung mit all ihren Konsequenzen für den Anlagenbetrieb und die Einschränkungen in der zukünftigen Betriebsentwicklung sind erheblich und gehen über ein erträgliches und zumutbares Niveau hinaus.</p> <p>Die Region ist auf Anlagenbetriebe dieser Art angewiesen. Ohne regionale Verwertungskapazitäten für überwiegend lokal anfallende Abfallmengen wird es schwer, eine funktionierende Kreislaufwirtschaft zu etablieren.</p> <p>Lokal aufbereitete Rezyklate versorgen die heimische Industrie mit dringend benötigten Rohstoffen, die ohne Anlagen wie sie die Firma GRANNEX errichtet und betreibt, aus dem Ausland importiert werden müssen – mit sämtlichen ggf. negativen Konsequenzen für Natur und Wirtschaft.</p> <p>Es wird daher dringend darum gebeten, die Planung wie im dargestellten Planausschnitt zu verändern und die bereits heute als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen auch zukünftig als Industriegebiet zu erhalten.</p>	<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Entsprechend der vorherigen Ausführungen wird an den Planungszielen festgehalten. Im Rahmen der Abwägung wird das Allgemeininteresse und ein nachbarschaftlich verträgliches Miteinander höher gewichtet, als das private Interesse am Erhalt der bestehenden baulichen, aber bislang nicht ausgeschöpften Nutzungsrechte.</p> <p>Die Rücknahme der Nutzungsrechte ist verhältnismäßig, da</p> <ul style="list-style-type: none">• nicht in die bisher ausgeschöpften Nutzungsrechte eingegriffen wird und der Betrieb der immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlage planungsrechtlich dauerhaft abgesichert und möglich ist• die Rücknahme lediglich Flächen betrifft, auf denen die Nutzungsrechte bisher nicht ausgeschöpft werden und damit perspektivische Erweiterungen betrifft – aktuell wird laut Einwanderin nicht einmal die genehmigte Menge ausgeschöpft – und der Einwanderin damit ausreichend Zeit für die Suche nach Alternativflächen besitzt• Gem. Schalltechnischer Zusatzberechnung industriegebietstypische Schalleistungspegel an den umliegenden Immissionsorten zu Lärmüberschreitungen führen.• die Einwanderin als Mieterin hinsichtlich des Standortes grds. flexibel ist und in Osnabrück über einen Standort mit potentiellen Erweiterungsmöglichkeiten verfügt.

Die Kreislauf- & Entsorgungsbranche braucht Standorte mit Planungssicherheit!



Dem Plangeber ist bewusst, dass die Rücknahme der bisher nicht ausgeschöpften Nutzungsrechte einen eigentumsrechtlich erheblichen und ggf. teilenteigenden Eingriff darstellt. Jedoch wurde im Rahmen der Schallschutztechnischen Zusatzberechnung auch festgestellt, dass industriegebietstypische Schallleistungspegel aufgrund umliegender schutzbedürftiger Wohnnutzungen nicht ausgeschöpft werden können und eine industrielle Nutzung damit nicht uneingeschränkt möglich wäre.

Die ausreichende Versorgung der Industrie mit benötigten Rohstoffen kann durch entsprechende Logistik ausgeglichen werden. Eine regional funktionierende Abfallwirtschaft liegt nicht in der Verantwortung der Gemeinde Hilter, zumal über das Vergabewesen keine regionale Bindung/Verantwortung gefördert wird und häufig ausschließlich der Preis über den Recycling-/Verwertungsstandort bestimmt. Evtl. daraus resultierende gesamtgesellschaftliche Folgen für Natur- und Mensch werden politisch auf höchster Ebene gefördert und in Kauf genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

6. Bürger/in aus dem Plangebiet vom 24.01.2024	
a)	<p>Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ würde, sollte sie wie im Entwurf vorliegend als Satzung beschlossen werden, die heute bestehenden Baurechte auf den Grundstücken im Plangebiet massiv beschneiden, den Fortbestand des Gebietes als Gewerbe- und Industriestandort in Frage stellen und damit tief in die geschützten Eigentümerbelange unserer Mandanten eingreifen.</p> <p>Städtebauliche Gründe, die eine solch grundlegende Veränderung der planungsrechtlichen Situation und die damit einhergehenden erheblichen Wertverluste der betroffenen Flächen rechtfertigen könnten, finden sich in der Planbegründung nicht und sind auch im Übrigen nicht ersichtlich. Damit läuft die Planung, die ohne jede Abstimmung mit den Planbetroffenen vorangetrieben worden ist, auf einen offensichtlichen Abwägungsfehler zu. Insofern regen wir dringend an, den Planentwurf zu überdenken.</p> <p>Im Einzelnen:</p>
b)	<p style="text-align: center;">1.</p> <p>Unsere Mandanten sind – z.T. als natürliche Personen, z.T. über eine in ihrem Eigentum stehende Gesellschaft – innerhalb der letzten Jahre Eigentümer eines Großteils der Grundstücke innerhalb des Plangebietes geworden. Im Einzelnen handelt es sich um die Grundstücke mit den Flurstücksbezeichnungen 30/8, 29/12, 29/13, 29/14, 29/6, 34/3, 28/2, 35/1, 36/1, 39/1, 104/8, 104/1 105/7, 102/6, 107/6 und 102/7.</p>

Beschlussvorschlag

Auf einen Fortbestand einer nunmehr über 40 Jahre alten Planung besteht kein Rechtsanspruch, allerdings besitzen Planbetroffene regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die ortsrechtlichen Festsetzungen des Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt der bestehenden baulichen Nutzungsrechte mit den öffentlichen Interessen an der gewollten städtebaulichen Neuordnung abgewogen werden. (Vgl. OVG NRW vom 09.10.2017 – 2 D 98 / 15.NE)

Die Belange und Interessen der Planbetroffenen werden entsprechend der nebenstehenden Ausführungen in die Abwägung eingestellt. Die Planungsziele ergeben sich aus der Begründung, insb. den Kapiteln 3 und 4.

Die Sorge, dass der Fortbestand des Gewerbebestandes in Gänze in Frage gestellt wird, kann nicht geteilt werden, da insg. 1,4 ha Industriefläche und 4,5 ha Gewerbefläche ausgewiesen werden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Eigentumsverhältnisse werden zur Kenntnis genommen.

c)

2.

Unsere Mandanten betreiben innerhalb des Plangebietes das Unternehmen Zeltverleih Kortkamp GmbH. Der Betrieb ist deutschlandweit tätig und plant, vermietet und errichtet Zelte und Leichtbauhallen, während der Corona-Pandemie z.B. Hallen für Testzentren, zurzeit auch vielerorts für Kommunen Hallen zur temporären Unterbringung von Geflüchteten.

Für die Lagerung der Bauteile und Materialien, die Unterbringung des umfangreichen Fuhrparks sowie die Verwaltung nutzt das Unternehmen aktuell noch die westlich des Schluchtweges gelegenen Hallen innerhalb des dort ausgewiesenen Industriegebietes. Diese Flächen werden jedoch in Kürze freigezogen werden, das Unternehmen Kortkamp verlagert sich auf das im Osten des Plangebietes neu entstandene Betriebsgelände. Für die dort im Gewerbegebiet in den vergangenen Monaten errichteten Gebäude ist unseren Mandanten im Jahr 2022 durch den Landkreis Osnabrück eine Baugenehmigung erteilt worden.

Für eine spätere Erweiterung des Betriebes an seinem neuen Standort haben die Brüder Kortkamp 2022 ferner die südlich angrenzende Fläche (Flurstück 102/7) erworben, die zurzeit ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Mit dem Eigentümer des angrenzenden Tischlereibetriebes gibt es bereits Absprachen über einen Ankauf von dessen Flächen bei einer zukünftigen Betriebsaufgabe.

Nach dem Planentwurf soll das zukünftige Firmengelände unserer Mandanten – weiterhin – als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Baugrenzen sollen allerdings so festgesetzt werden, dass der erst 2022 genehmigte und gerade erst errichtete südliche Hallenkörper nicht mehr vollständig innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche gelegen und damit auf den Bestandsschutz beschränkt wäre.

Beschlussvorschlag

Nebenstehend werden das Tätigkeitsfeld sowie die geplante Betriebsverlagerung einschließlich einer möglichen späteren Erweiterung auf die südlich angrenzende Fläche (Flurstück 102/7), welche im Ursprungsplan als Gewerbegebiet mit Schutzpflanzung ausgewiesen ist, beschrieben.

In der ersten Änderung werden die genehmigten und zwischenzeitlich weitestgehend realisierten Betriebsflächen weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Baugrenze nimmt die in der Ursprungsplanung im Osten gelegene Baugrenze auf und ist so gewählt, dass sie den genehmigten Baubestand abbildet. Der südliche Hallenbaukörper ist von der Einwenderin abweichend ausgeführt und verstößt damit planungsrechtlich bereits gegen die Ursprungsfestsetzung. Die Baugrenze stellt die Eigentümer folglich nicht schlechter als zuvor. Ziel der Planung ist nicht, die Baugrenzen hier in Richtung Osten auszuweiten und an die an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen heranzuführen, um genehmigungsrechtliche Verstöße zu heilen. Ggü. der Ursprungsplanung gewährt die Änderung bereits eine Erweiterung der Betriebsfläche um 2,0 m, da die im Ursprungsplan festgesetzte Schutzpflanzung von 10,0 auf 8,0 m reduziert wird. Die 1. Änderung führt an dieser Stelle gar zu einer besseren Ausnutzbarkeit der Fläche und kommt den Eigentümern entgegen.

Gem. der der Einwendung beigelegten Planskizze (s. u.) ist auf dem Flurstück 102/7 ein Betriebsleiterwohnhaus, eine Garage und ein kleineres Lager vorgesehen, welche von Norden aus erschlossen werden sollten. Festzustellen ist, dass diese Planung jedoch ohne Befreiung hätte nicht umgesetzt werden können, da die Zufahrt innerhalb des festgesetzten Grünstreifens des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ liegt (die Breite zwischen Flurstücksgrenze und Grünstreifen beträgt ca. 1,5 m, wobei hierbei festzuhalten ist, dass der Grünstreifen nur mit einer Breite von 8,0 m gezeichnet wurde im Ursprungsplan aber mit 10,0 m Breite bemaßt ist). Weiter ist festzustellen, dass die Halle C abweichend zur Planung und Genehmigung errichtet und in die geplante Zufahrt verschoben wurde, sodass der Eigentümer erstens nicht davon ausgehen konnte, dass diese Erschließung genehmigt würde und zweitens er sich seine Planung selbst durch abweichende Ausführung verbaut hat.

Noch deutlich gravierender sind allerdings die geplanten Änderungen für die Erweiterungsflächen des Betriebes. Nach dem Planentwurf sollen diese Gewerbeflächen zukünftig im Norden als Mischgebiet und im Süden als Fläche für Wald festgesetzt werden; zwischen dem Mischgebiet und dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet – dem Firmengelände unserer Mandanten – soll zudem eine private Grünfläche ausgewiesen werden. Damit wäre das Grundstück als Erweiterungsfläche für den Gewerbebetrieb unserer Mandanten nicht mehr nutzbar, andere Erweiterungsmöglichkeiten hat das Unternehmen an dem neuen Standort nicht. Ferner ist durch die geplante Festsetzung einer Grünfläche zwischen Gewerbe- und Mischgebiet nicht einmal mehr die Erschließung des Grundstücks 102/7 sichergestellt.

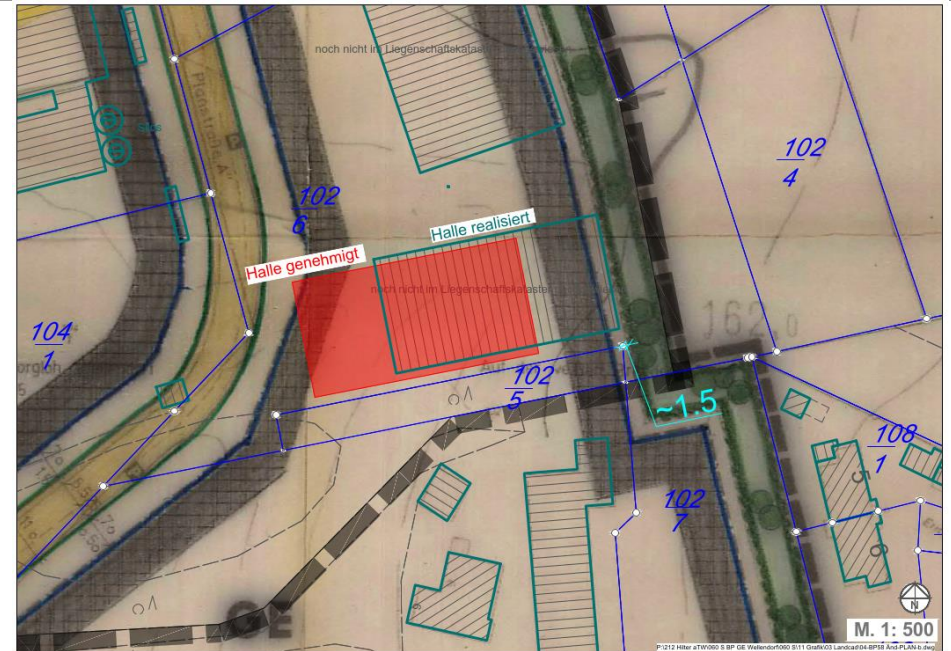


Abb. Plan Zufahrtssituation zum Flurstück 102/7

Die geänderte Ausführung wurde von der Genehmigungsbehörde mit Datum vom 02.04.2025 genehmigt. Dargestellt ist in dieser Genehmigung auch der im Änderungsentwurf festgesetzte Grünstreifen.



Abb. Lageplan zur Nachtragsgenehmigung

Damit hat der Einwender unerschlossenes Bauland erworben und wird mit Blick auf die Erschließungssituation nicht schlechter gestellt als zuvor – im Gegenteil, im Rahmen der Überarbeitung der 1. Änderung wird eine Zuwegung zum Grundstück planungsrechtlich als zulässig erklärt.

Da die südlich angrenzende Fläche im Rahmen der Überarbeitung nicht mehr Teil der 1. Änderung ist und sich nunmehr im Geltungsbereich der Teilaufhebung befindet, wird das Interesse an der Beibehaltung des Planungsrechts zur perspektivischen Betriebserweiterung in die Abwägung der Teilaufhebung eingestellt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

d)

3.

Die Flächen östlich des Schluchtweges (Grundstücke 104/8 und 104/1) stehen seit 2017 bzw. 2020 ebenfalls im Eigentum unserer Mandanten. Hier befand sich lange Jahre die Firma Häder Kunststoffrecycling, die eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Abfallbehandlungsanlage betrieb. Wie unseren Mandanten bekannt ist, gab es über dieses Unternehmen in der Vergangenheit immer wieder Beschwerden aus der Nachbarschaft, ausgelöst durch Gerüche.

Erforderliche Investitionen in den Standort und die Anlagentechnik waren offensichtlich über einen längeren Zeitraum von dem Unternehmen hinausgeschoben worden und führten zu Konflikten mit umliegenden Nutzungen.

Sollten diese früheren Missstände in dem Betrieb Häder der – unausgesprochene – Anlass für das vorliegende Planverfahren sein, so geht die Planung an den sich zwischenzeitlich innerhalb des Plangebietes vollzogenen Änderungen vorbei:

Beschlussvorschlag

Entsprechend der vorangegangenen Ausführungen sowie den Ausführungen in der Begründung, insb. Kap 3 und 4 ist das Ziel der Planung, den Bebauungsplan an den tatsächlichen Bestand anzupassen, Nutzungskonflikte zu reduzieren und die verkehrliche Erschließung sowie die landschaftliche Einbindung sicherzustellen.

Die immissionsschutzrechtlich genehmigte Abfallverwertungsanlage befindet sich entsprechend des Vorentwurfes in einem Industriegebiet, sodass deren Weiterbetrieb planungsrechtlich abgesichert und uneingeschränkt möglich ist. Die getätigten Investitionen laufen folglich auch nicht ins „Leere“, da das geschilderte Ziel der Einwenderin, die derzeit BImSch-rechtlich genehmigte Verwertungsanlage auszuschöpfen, erreicht werden kann. Um die konkret geplante Erweiterung – Sortieranlage in der Halle an der Iburger Straße – zu ermöglichen, wird das Industriegebiet im Entwurf nach Norden erweitert. Diese Erweiterung ist sachgerecht, da

- ein Weiterbetrieb mit Erweiterungsmöglichkeit ermöglicht wird und Unternehmung sowie Arbeitskräfte gehalten werden können,
- das Betriebsgelände weiterhin zusammenhängend ist und verkehrliche Konflikte hierdurch nicht erzeugt werden,
- eine starke Verkehrszunahme und Beeinträchtigung des Ortsteiles Wellendorf nicht zu besorgen ist,
- die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist,

Hinsichtlich der perspektivischen Erweiterungsabsichten auf die westlich des Schluchtweges gelegenen Flächen wird auf den Beschlussvorschlag A II Nr. 5 verwiesen.

Ergänzend ist zu beachten, dass es sich im vorliegenden Fall um Eigentümer und nicht Mieter handelt. Für diese besteht die Möglichkeit, die uneingeschränkt für nicht erheblich belästigendes Gewerbe nutzbaren Flächen an andere zu vermieten, sodass wirtschaftliche Nachteile in größerem Umfang hierdurch nicht zu erwarten sind, da entsprechend Gewerbeflächenbedarfsprognose ein Bedarf an Gewerbeflächen in Hilter besteht.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Industriefläche wird in Richtung Norden erweitert.

Der Betrieb der Firma Häder ist im Jahr 2022 von der Firma Grannex Recycling-Technik GmbH & Co. KG übernommen worden. Auf der Grundlage der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigung führt Grannex den Standort fort. Mit Übernahme sind durch erste umfangreiche Investitionen in die Anlagentechnik grundlegende Veränderungen herbeigeführt worden. Die Geruchsprobleme, die es in der Vergangenheit bei dem bisherigen Betreiber gab, sind durch Ersatz des bisher teilweise offenen Abwasser- und Filtersystems durch ein geschlossenes System wirksam gelöst worden; allein für diese Umstellung sind von Grannex rund 200.000 € in den Standort investiert worden.

Nächster Schritt wird der Austausch und Ertüchtigung der Anlagentechnik im Bestandsbetrieb sein, um die genehmigte Betriebskapazität zukünftig wieder ausschöpfen zu können. Dazu läuft bereits ein Verfahren beim Gewerbeaufsichtsamt. Zielsetzung ist hierbei die Erhöhung der Energie- und Ressourceneffizienz des Standortes. Aber auch Erweiterungsschritte sind durch den Betreiber konkret geplant und befinden sich z.T. ebenfalls bereits im Genehmigungsverfahren. U.a. soll eine mit Infrarot arbeitende Sortieranlage in der Halle an der Iburger Straße eingerichtet werden, die in der Lage ist, das erzeugte Mahlgut in unterschiedliche Kunststoffsorten zu trennen. Durch diesen zusätzlichen Sortierungsschritt können zukünftig hochwertigere Endprodukte erzeugt werden, die einen breiteren Einsatzbereich haben als die derzeitigen Kunststoffrezyklate.

Über diese bereits konkret zur Genehmigung gestellten Planungen hinaus beabsichtigt die Firma Grannex zudem eine Nachnutzung bislang von der Firma Kortkamp genutzten Hallen westlich des Schluchtweges. Vorgesehen ist, in diesen Hallen eine Regranulierungsanlage zu errichten.

Anlass für die Firma Grannex, trotz des absehbar erheblichen Investitionsbedarfs die Firma Häder zu übernehmen, waren – neben der guten Ausstattung des Standortes mit einer ausreichend dimensionierten Stromversorgung – die auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten an dem Standort. Der von Grannex geführte Betrieb stellt, ebenso wie zuvor die Firma Häder, rechtlich eine Abfallbehandlungsanlage dar, die auf der Grundlage einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung betrieben wird. Diese Einstufung führt dazu, dass das Unternehmen auf einen Standort in einem Industriegebiet angewiesen ist; innerhalb eines Gewerbegebietes sind Abfallbehandlungsanlagen regelmäßig unzulässig.

Das Werksgelände des Unternehmens befindet sich heute im Osten des ausgewiesenen Industriegebietes. Durch die Verlagerung der Zeltverleihfirma unserer Mandanten werden für Grannex umfangreiche Erweiterungsflächen frei. Diese Flächen liegen zwischen dem Bestandswerk von Grannex und der Autobahn und bieten sich daher aufgrund der geringen Stömpfindlichkeit der Umgebung besonders an.

Ausweislich des vorliegenden Planentwurfs sollen diese Flächen nun von einem Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet herabgestuft werden. Ausschließlich der Bereich des Hauptgebäudes der Firma Grannex soll zukünftig noch als Industriegebiet ausgewiesen sein, bereits die Halle an der Iburger Straße würde außerhalb des geplanten Industriegebietes liegen. Für diese Halle gibt es jedoch bereits konkrete Planungen für eine Nutzung u.a. durch eine Sortieranlage, s. vorstehend. Würde zukünftig allein noch das zentrale Hallengebäude als Industriegebiet festgesetzt, würden Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens massiv erschwert, wenn nicht gar unmöglich gemacht.

e)

4.

Schließlich sieht der Planentwurf vor, eine einzelne Wohnnutzung am Schluchtweg im Süden des Gewerbegebietes zukünftig als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Diese Wohnnutzung hat heute nur den Schutzanspruch einer Nutzung in einem Gewerbegebiet. Durch die Überplanung des Grundstücks als Allgemeines Wohngebiet wären zukünftig mit Schall- und Geruchsmissionen die höheren Schutzansprüche eines Wohngebietes einzuhalten.

Gleiches gilt hinsichtlich der Herabstufung einer Teilfläche des Gewerbegebietes zum Mischgebiet: Hier befindet sich heute lediglich eine Tischlerei nebst betrieblicher Wohnnutzung mit dem Schutzanspruch einer Nutzung in einem Gewerbegebiet. Durch die Ausweisung als Mischgebiet kommt auch dieser Nutzung zukünftig ein deutlich erhöhter Schutzanspruch zu und damit ein weiterer Zwangspunkt für die umliegenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen.

Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der Weiterbearbeitung wird der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ aus der 1. Änderung herausgenommen. Für diesen und das nebenstehend genannte Wohngrundstück erfolgt eine Teilaufhebung, sodass Vorhaben hier zukünftig nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Im Außenbereich werden i. d. R. die Immissionsrichtwerte der Mischgebiete zugrunde gelegt. Eine räumliche Trennung erfolgt, soweit möglich durch Festsetzung einer Waldfläche.

Hiermit wird den faktischen Gegebenheiten Rechnung getragen, da es sich bei den in der Teilaufhebung liegenden Vorhaben um faktische Außenbereichsvorhaben handelt, die in den 70er Jahre mit einem Gewerbegebiet überplant wurden. Folge dieser Überplanung ist, dass eine planerische „Gemengelage“ geschaffen wurde, in der die Schutzansprüche der in das Plangebiet einbezogenen Wohnnutzungen herabgestuft wurden. Da auch nach heutigen Gesichtspunkten nicht davon auszugehen ist, dass diese Wohnnutzungen aufgegeben werden, sollen sie entsprechend geschützt werden.

Dem Plangeber ist bewusst, dass hierdurch zukünftig Zwangspunkte für die nördlich gelegenen Betriebe geschaffen werden. Ggü. dem Vorentwurf sind diese jedoch aufgrund der „Rücknahme“ des Allgemeinen Wohngebietes geringer und wesentlich weniger einschränkend.

In der immissionsschutzrechtlichen Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass sich durch die Herabstufung des Industriegebietes zum Gewerbegebiet sowie die Teilaufhebung des südlichen Bereiches keine unverhältnismäßigen Nutzungseinschränkungen für die derzeit ausgeübten Betriebstätigkeiten ergeben.

Zwar wird den Betrieben, die zukünftig innerhalb der neuen Gewerbegebiete liegen, ein höherer Schutzanspruch beigemessen, diese führen jedoch nicht zu unzumutbaren beschränkenden Auflagen und Anordnungen, da die dort vorhandenen Betriebe Bestandsschutz genießen, umliegende Nutzungen bereits Zwangspunkte schaffen und die Schutzansprüche insb. ggü. Wohnnutzungen begründet werden, welche innerhalb des Gewerbegebietes zukünftig ausgeschlossen sind. Auch wird den zukünftigen Außenbereichsvorhaben ein höherer Schutzstatus beigemessen als zuvor, welcher insb. industriegebietstypische Planvorhaben in ihrem Emissionsverhalten beschränkt. Diese Beschränkung erscheint jedoch unter den bestehenden Rahmenbedingungen und der erfolgten Abwägung sachgerecht.

		<p>Das mit der Planung den ansässigen Nutzungen zugeschriebene Schutzinteresse schränkt die Betriebe in ihrem Bestand nicht unverhältnismäßig ein und ist mit Blick auf Betriebsentwicklungen aufgrund der bereits bestehenden Geruchsüberschreitung und der von RP Schalltechnik prognostizierten Lärmüberschreitung nicht unverhältnismäßig. Im Rahmen der Abwägung räumt die Planung den bereits vor der Ursprungplanung ansässigen schutzbedürftigen umliegenden Wohnnutzungen ein höheres Gewicht ein, als dem „freien“ Emissionsverhalten der im Plangebiet nachfolgend entstandenen Gewerbebetriebe.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>f)</p>	<p style="text-align: center;">5.</p> <p>Wird ein Bebauungsplan geändert, so ist das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes abwägungserheblich. Verändert eine Gemeinde durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken und schränkt sie die privaten Nutzungsmöglichkeiten dabei ein oder hebt sie gar auf, muss sie beachten, dass ein Bebauungsplan Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinn von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmt. Eine wirksame städtebauliche Planung setzt daher voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch das schutzwürdige Interesse des Eigentümers an der Beibehaltung der bisherigen baulichen</p>	<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Der Planung liegen unterschiedliche Interessen zugrunde. Dieses sind insb.:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Interessen der Eigentümer und ansässigen Unternehmungen <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der bisherigen Immissionssituation – keine eigentumsrechtliche/immissionsschutzrechtliche Einschränkung • Erhalt der Erweiterungsmöglichkeiten insb. für den im Plangebiet ansässigen immissionsschutzrechtlich genehmigten Betrieb Grannex • Gewährleistung einer wirtschaftlichen Betriebsführung und Investitionssicherheit • Erhalt des Grundstücks-/Verkehrswertes 2. Gemeindliche Interessen <ul style="list-style-type: none"> • Beseitigung einer geplanten „Gemengelage“ mit dem Ziel, die faktisch vorhandenen Nutzungen zu erhalten • Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Verkehrssicherheit) • Umweltschutz (Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes) • Langfristige Wohnbauflächenentwicklung im Bereich Zum Packsholz berücksichtigen

Nutzungsmöglichkeiten, da sich deren Entzug für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann.

St. Rspr., vgl. BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002 – 1 BvR 1402/01 – Rn. 18, juris; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27. September 2023 – 14 S 891/22 –, Rn. 100, juris; BayVGH, Urteil vom 27. Oktober 2022 – 2 N 20.77 – juris; BVerwG, Beschluss vom 13. März 2017 – 4 BN 25/16 –, Rn. 5, juris.

Zu den zu beachtenden Belangen zählt dabei auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb. Abwägungsbeachtlich ist daher nicht nur das Interesse an der weiteren Ausnutzung des vorhandenen Betriebszustandes, sondern auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung. Damit sind jedenfalls solche Fälle abwägungsbeachtlich, in denen diese Entwicklung bereits konkret ins Auge gefasst ist oder bei realistischer Betrachtung bei den von dem Betriebsinhaber aufzuzeigenden betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten naheliegt.

St. Rspr., vgl. etwa OVG NRW, Urteil vom 15. November 2021 – 2 D 153/20.NE –, Rn. 70 - 75, juris.

Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde folglich die Nachteile einer Planung für die Planunterworfenen dezidiert aufzuklären und zu berücksichtigen sowie Standort- und Ausführungsvarianten zu prüfen. Schränkt sie bestehende Baurechte ein, hat sie darüber hinaus auch die Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen nach §§ 39 ff. BauGB in die Abwägung einzustellen.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 15. Mai 2013 – 4 BN 1/13 –, Rn. 17, juris; OVG NRW, Urteil vom 26. August 2021 - 10 D 106/14.NE -, ZNER 2021, 512 = juris Rn. 84, m. w. N.

3. Gesamtgesellschaftliche Interessen

- Umwelt- und Klimaschutz einschließlich Recycling/Wiederverwertung von Abfällen und Reduzierung Verbrauch von Primärrohstoffen
- Entsorgungssicherheit

4. Anwohnerinteressen

- Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und Verbesserung der Geruchs- und Geräuschbelastung

Aufgabe der Gemeinde ist es, die städtebauliche Ordnung zu leiten und die sich divergierenden Interessen gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Dabei besitzen, wie vom Einwender nebenstehend aufgeführt, Planbetroffene regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die ortsrechtlichen Festsetzungen des Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Dies gilt insb. da, wie von der Einwenderin ausgeführt, entsprechende Investitionen getätigt wurden. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt der bestehenden baulichen Nutzungsrechte mit den öffentlichen Interessen an der gewollten städtebaulichen Neuordnung abgewogen werden. (Vgl. OVG NRW vom 09.10.2017 – 2 D 98 / 15.NE). Auf einen Fortbestand einer nunmehr über 40 Jahre alten Planung besteht allerdings kein Rechtsanspruch, wohl jedoch an die sachgerechte Abwägung.

Hierzu zählt das Recht, den genehmigten und eingerichteten Gewerbebetrieb weiter zu betreiben. Dies kann durch die im Vorentwurf getroffenen Festsetzungen grds. bereits sichergestellt werden, da die Fa. Kortkamp sowie die drei neu genehmigten Lagerhallen keinen Industriebetrieb darstellen und damit in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Die bundesimmissionsschutzrechtlich genehmigte Abfallverwertungsanlage befindet sich entsprechend des Planentwurfes in einem Industriegebiet, sodass deren Weiterbetrieb planungsrechtlich abgesichert und uneingeschränkt möglich ist. Die getätigten Investitionen laufen folglich auch nicht ins „Leere“, da das geschilderte Ziel der Einwenderin, die derzeit BImSch-rechtlich genehmigte Verwertungsmenge auszuschöpfen, erreicht werden kann.

Einschränkungen hätten sich durch das im Süden festgesetzte Allgemeine Wohngebiet und durch das Mischgebiet ergeben. Die sich aus dem Vorentwurf ergebenden Einschränkungen sind aufgrund der erfolgten Überarbeitung (siehe auch A II Nr. 6 e)) nicht mehr zu besorgen.

Abwägungsbeachtlich ist wie vom Einwender ausgeführt darüber hinaus das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebserweiterung der Fa. Grannex im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung. Die Einwender machen eine konkret geplante Erweiterung in nördliche Richtung (siehe A II Nr. 6 d)) bis an die Iburger Straße sowie eine perspektivische Erweiterung auf westlich des Schluchtwegs gelegene Flächen geltend.

Im Rahmen der Überarbeitung wird das Industriegebiet in Richtung Norden bis an die Iburger Straße erweitert, um so den Einwenderinteressen Rechnung zu tragen.

Eine darüber hinausgehende Erweiterung i. R. Westen, über den Schluchtweg hinweg, wird seitens der Gemeinde jedoch abgelehnt. Dies aus folgenden Gründen:

- Gem. Schalltechnischer Zusatzberechnung führen industriegebietstypische Schalleistungspegel an den umliegenden Immissionsorten zu Lärmüberschreitungen.
- Die planerisch geschaffene „Gemengelage“ wird aufgrund der im Plangebiet vorh. Wohnnutzungen und der umliegenden Wohnnutzungen verstärkt.
- Die langfristige Wohnbauflächenentwicklung im Bereich Zum Packerholz würde ggf. negativ beeinträchtigt.
- Die vorgesehene Nutzung ist aufgrund der hohen Umschlagsmengen und aufgrund fehlender direkter Autobahnanbindung dazu geeignet, zu einer erheblichen Erhöhung von Schwerlastverkehren im Ortsteil Wellendorf zu sorgen, die Verkehrssicherheit zu gefährden und die Lebensqualität hier entsprechend negativ zu beeinträchtigen. Auch die Einmündungssituation an der Iburger Straße ließe eine solche Verkehrserhöhung nicht zu, da gem. der Eingabe der Polizeiinspektion Osnabrück (Stellungnahme A I Nr. 50) eine wahrzunehmende Unfallstelle vorliegt.
- Die Betriebsfläche selbst würde von einer öffentlichen Straße durchquert und lässt entsprechende Konflikte mit dem öffentlichen Verkehr erwarten. Eine Verlegung wie im Ursprungsplan vorgesehen würde theoretisch zwar eine zusammenhängende Betriebsfläche ermöglichen, wäre aber nur unter widrigen Umständen (fehlende Grundstücksverfügbarkeiten), sehr hohem finanziellen und fachplanerischen Aufwand (Verlegung Regenrückhaltung, Kanal und Straße) sowie Eingriffen in Natur und Landschaft umsetzbar. Zudem wäre auch dieses

nur mit einem Eingriff in die Eigentümerstruktur möglich, da hier genehmigte Betriebsflächen liegen und durchschnitten würden, sodass auch diese Umsetzung einen Eingriff in das gem. Art 14 GG geschütztes Eigentum darstellen würde.

Ein den Schluchtweg überspannender BlmSch-Betrieb mit großen Umschlagsmengen würde folglich eine Reihe Konflikte schaffen und die städtebauliche, öffentliche Sicherheit und Ordnung gefährden. Daher wird das öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie das Schutzinteresse der bereits vor der Ursprungplanung ansässigen Nutzungen höher gewichtet als das betriebliche Entwicklungsinteresse.

Dem Plangeber ist bewusst, dass die Rücknahme der bisher nicht ausgeschöpften Nutzungsrechte einen eigentumsrechtlich erheblichen und ggf. teilenteigenden Eingriff darstellt. Die gewerbliche Nutzung wird hierdurch am Standort jedoch nicht aufgehoben, sodass der Eingriff zwar einschränkend aber nicht unverhältnismäßig und unsachgemäß ist. Die gewerbliche Nutzbarkeit bleibt entsprechend des Bestandes im Wesentlichen möglich. Die seit nunmehr über 40 Jahren nicht ausgeschöpften immissionsschutzrechtlichen Erweiterungsmöglichkeiten werden jedoch aufgrund der geschilderten Umstände reduziert.

Im Falle einer Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung entstehen möglicherweise Entschädigungsansprüche. Diese beurteilen sich nach § 42 BauGB.

Gem. Abs. 2 entstehen Entschädigungsansprüche, sofern die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Der Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ ist seit dem 30.10.1981 rechtsverbindlich, sodass sich ein Entschädigungsanspruch nach Abs 2 nicht ergibt.

Nach Abs. 3 kann der Eigentümer eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insb. wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder der sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Da die genehmigten/ausgeübten Nutzungen mit Ausnahme der Betriebsleiterwohnung zukünftig weiterhin zulässig/genehmigungsfähig sind, ist eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks weiterhin gegeben. Die genehmigte Betriebsleiterwohnung besitzt Bestandsschutz, sodass Entschädigungsansprüche auch nach Abs. 3 nicht begründet werden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

g)

6.

Diesen rechtlichen Vorgaben wird der vorliegende Planentwurf nicht gerecht. Der Entwurf der Planbegründung blendet die Auswirkungen der Planung sowohl für die Grundstückseigentümer als auch für die betroffenen Unternehmen weitgehend aus, was insbesondere der Abschnitt „Planungsalternativen“ des Entwurfs der Planbegründung anschaulich dokumentiert. Tragfähige Gründe, die die massive Rücknahme von Baurechten rechtfertigen könnten, finden sich in der Begründung nicht und sind auch im Übrigen nicht ersichtlich.

Die tragenden planerischen Erwägungen für das Planverfahren finden sich auf S. 2 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung. Dort heißt es, Ziel der Planung sei die Anpassung der planerischen Situation an den Bestand, die Reduktion von Nutzungskonflikten, der Erhalt von Waldflächen sowie die Sicherstellung einer landschaftlichen Einbindung des Plangebietes. Ferner sollen bislang nicht ausgenutzte Baurechte entzogen und gewerbliche Bauflächen an anderer Stelle im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Diese knappen Aussagen belegen weder ein städtebauliches Konzept, noch machen sie deutlich, welche Belange dafür streiten, den im Plangebiet ansässigen Betrieben jegliche Entwicklungsperspektiven zu nehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Gründe sowie das Planerfordernis und Planungsalternativen sind in der vorstehenden Abwägung sowie in der Begründung, insb. Kapitel 3 und 4 beschrieben.

Der Aussage, dass den im Plangebiet ansässigen Betrieben jegliche Entwicklungsperspektiven genommen werden, kann nicht gefolgt werden. Die Grundstücke sind bereits vor der Planänderung, spätestens mit der Fertigstellung der genehmigten Hallenkörper, weitestgehend bebaut und bereits bis zur Grenze des im Ursprungsplan zulässigen Maßes betrieblich genutzt. Die im Ursprungsplan „pauschal“ festgesetzte Schutzpflanzung von 10,0 m entlang der Plangebietsgrenzen wird aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten und der Absicht, den Betrieben/Eigentümern Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen auf das zur wirksamen Eingrünung erforderliche Maß reduziert. Sie wird entsprechend differenziert zwischen 3,0 und 8,0 m festgesetzt und entfällt aufgrund der Böschungsbegrünung im Westen an der Autobahn in Gänze. Zwar bleiben damit Entwicklungsmöglichkeiten im Wesentlichen nur durch Umorganisation/Aufstockungen möglich, werden aber erleichtert.

Allerdings werden auf den westlich des Schluchtwegs gelegenen als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen bisher nicht ausgeschöpfte Emissionspotentiale durch Ausweisung eines Gewerbegebietes zurückgenommen, um die geschilderten Planungsziele zu erreichen.

Die Rücknahme der gewerblichen Baurechte im Süden des Plangebietes erfolgt nunmehr durch Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“. Die Rücknahme basiert auf Basis der Flächennutzungsplanneuaufstellung und der damit verbundenen bedarfsgerechten Neuausweisung von Bauflächen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.

7.

Zu den geplanten Änderungen des Bebauungsplans im Einzelnen:

a) Die von der Gemeinde Hilter in den 1980er Jahren geplante Umlegung des Schluchtweges im nördlichen Teil des Plangebietes ist nie umgesetzt worden. Insofern ist es ein nachvollziehbares Anliegen der Planung, die seit Jahrzehnten bestehende und offensichtlich funktionierende verkehrliche Erschließung des Plangebietes entsprechend der tatsächlichen Situation festzusetzen und den Bebauungsplan insoweit anzupassen.

b) Ganz anders ist die Herabstufung großer Teile des heute ausgewiesenen Industriegebietes zu einem Gewerbegebiet zu bewerten. Überzeugende städtebauliche Gründe für diese tiefgreifende Umgestaltung des Gebietes benennt die Planbegründung nicht, sondern verweist vage auf die „Reduzierung von Nutzungskonflikten“, die jedoch nicht weiter erläutert werden. Insofern bleibt auch nach Durchsicht des Entwurfs der Planbegründung im Dunkeln, aus welchen Gründen die Gemeinde es für erforderlich erachtet, das ausgewiesene Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet umzuwidmen. Sollten in der Vergangenheit offensichtlich aufgetretene Geruchsprobleme der Abfallbehandlungsanlage unter Führung des früheren Betreibers Anlass für das vorliegende Planverfahren sein, wird verkannt, dass sich die Ausgangssituation zwischenzeitlich grundlegend geändert hat. Aktuelle Abnahmemessungen, die auch dem GAA vorliegen, belegen, dass keinerlei Geruchsproblematik mehr an dem Standort besteht.

Beschlussvorschlag:

Zu a)

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu b)

Entsprechend der vorangegangenen Ausführungen sowie den Ausführungen in der Begründung, insb. Kap 3 und 4 ist das Ziel der Planung, den Bebauungsplan an den tatsächlichen Bestand anzupassen, Nutzungskonflikte zu reduzieren und die verkehrliche Erschließung sowie die landschaftliche Einbindung sicherzustellen.

Die geruchstechnische Situation ist somit nicht (allein) ausschlaggebend für die Planänderung.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

c) Die rechtlich geschützten Interessen der im Plangebiet ansässigen Betriebe und der Grundstückseigentümer finden in der Planung bislang völlig unzureichend Berücksichtigung:

aa) Seit dem Erwerb großer Teile des Plangebietes durch unsere Mandanten findet eine schrittweise Neuordnung der Nutzungen innerhalb des Gebietes statt. Der Betrieb Kortkamp verlagert sich nach Osten auf eine als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche und zieht damit einen erheblichen Teil des ausgewiesenen Industriegebietes frei.

Gleichzeitig ist durch den Betreiberwechsel bei der Abfallbehandlungsanlage für diesen Betrieb eine neue Entwicklungsperspektive und -dynamik entstanden. Die in den vergangenen Monaten durchgeführten weitreichenden und kostenintensiven Modernisierungsschritte belegen die Ernsthaftigkeit der Entwicklungsabsichten von Grannex für diesen Standort.

Zu c)

Dieser Ausführung kann nicht gefolgt werden. Die Ausübung der genehmigten und bisher ausgeübten Nutzungen bleibt nach dem Vorentwurf planungsrechtlich weiter möglich. Zudem werden im Rahmen der Überarbeitung die Industriegebietsflächen erweitert und die bauliche Entwicklungsmöglichkeiten (siehe Beschlussvorschlag A II Nr. 6 g) auf den Betriebsgrundstücken verbessert.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.

Zu aa)

Wie von der Einwenderin aufgeführt, ist eine Anlage, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes geeignet ist, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen i. d. R. nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO zulässig.

Die von der Einwenderin geplante Ausweitung des Industriebetriebes in Richtung Westen wäre planungsrechtlich durch den Ursprungsplan gedeckt. Sie wäre allerdings dazu geeignet die bestehenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte der planerisch geschaffenen „Gemengelage“ zu verschärfen, da sich die Wohnnutzungen im Umfeld ggü. den 70er Jahren verdichtet hat und die im Plangebiet vorh. Wohnnutzungen mit ihrem Schutzanspruch auf industriegebietstypische Werte herabgestuft werden. Weiter würde, da eine Verlegung des Schluchtweges nicht erfolgt ist und heute nur noch schwerlich umsetzbar ist, eine öffentliche Straße die Betriebsfläche durchqueren, sodass entsprechende Konflikte mit dem öffentlichen Verkehr zu besorgen wären. Eine Ausdehnung der Betriebsfläche auf die westlich des Schluchtweges gelegene Industriefläche wird gemeindeseitig daher kritisch gesehen.

Folglich werden die Entwicklungsmöglichkeiten für den immissionsschutzrechtlich genehmigten Betrieb auf die östlich des Schluchtweges genutzten Flächen beschränkt. Ggü. dem Vorentwurf wird das Industriegebiet jedoch erweitert, um die konkret geplante Erweiterung zu ermöglichen.

Die Interessen des Umweltschutzes umfassen neben dem globalem Ressourcen- und Klimaschutz auch den Schutz des Menschen und die mit der Anlage direkt verbundenen Auswirkungen vor Ort. So mag die Anlage zwar global gesehen, dem Umweltschutz dienen, lokal jedoch erzeugt die Anlage erhebliche negative Auswirkungen, wie z. B. Geruchs- und Lärmimmissionen, Lichtimmissionen, Verkehre mit entsprechendem Lärm und CO₂ Ausstoß sowie beim Versagen von Einrichtungen potentielle Gefährdungen für den Boden- und Wasserhaushalt, sodass im Rahmen der Abwägung den örtlichen Interessen ein größeres Gewicht beigemessen wird.

Die Abfallbehandlungsanlage unterfällt dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Es handelt sich um eine Anlage nach Ziffer 8.4 der 4. BImSchV. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit einer Anlage ist Ausgangspunkt für die Frage, ob ein Gewerbebetrieb den in einem Gewerbegebiet maximal zulässigen Störgrad „nicht erheblich belästigend“ einhält. Bei solchen Anlagen darf und muss – da die immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit ein anlagentypisches Gefährdungspotential kennzeichnet – in aller Regel ein konkretes, die Gebietsprägung eines Gewerbegebietes beeinträchtigendes Störpotential unterstellt werden. Zwar ist die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten nach § 15 Abs. 3 BauNVO nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Immissionsschutzrechts zu beurteilen (sog. eingeschränkte typisierende Betrachtungsweise), vielmehr fordert die baurechtliche Beurteilung eines gewerblichen Vorhabens eine Vorausschau, die nicht nur die aktuellen Störwirkungen des Betriebs für seine Umgebung einbezieht, sondern auch diejenigen Beeinträchtigungen, die künftig selbst bei funktionsgerechter Nutzung der Anlage eines entsprechenden Betriebstyps nicht auszuschließen sind. Diese Prüfung kann bei atypischen Betrieben im Einzelfall dazu führen, dass auch ein immissionsschutzrechtlicher Betrieb in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 28. April 2022 – OVG 11 A 18/20 –, Rn. 47 - 48, juris.

Im Regelfall folgt jedoch aus der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbedürftigkeit eines Betriebes, dass er auf einen Standort in einem ausgewiesenen Industriegebiet angewiesen ist. Dies entspricht auch der üblichen Genehmigungspraxis bei Abfallbehandlungsanlagen. Würde daher der Bebauungsplan entsprechend dem vorliegenden Entwurf geändert, wird Grannex an dem Standort jegliche Entwicklungsmöglichkeit abgeschnitten. Damit werden die nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft verkannt, jedoch zugleich auch die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

Die geschilderten steuerlichen Auswirkungen besitzen keine bodenrechtliche Relevanz.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Wiedernutzbarmachung von Kunststoffen durch ein Recycling von Verpackungen leistet einen wichtigen Beitrag zum Ressourcenschutz. Seit Einführung der Plastiksteuer auf europäischer Ebene, die auf alle nicht recycelte Kunststoffverpackungen zu zahlen ist, ist dieses Thema, auch aufgrund seiner finanziellen Auswirkungen für Deutschland, stärker in den Fokus gerückt. Es streitet daher nicht nur das wirtschaftliche Interesse von Grannex für eine Absicherung des Standortes unter Beibehaltung der Entwicklungsmöglichkeiten, sondern auch das Interesse der Allgemeinheit an zuverlässig geführten, innovativen und effizienten Betrieben der Entsorgungswirtschaft.

bb) Ebenfalls unzureichend in den Blick nimmt die Planung die Interessen und Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes Kortkamp. Unter Beteiligung der Gemeinde hat das Unternehmen in den letzten Jahren die Verlagerung des Betriebsgeländes in den Osten des Plangebietes umgesetzt. Dabei hat die Firma Kortkamp – auf die Forderung der Gemeinde hin, die Baugrenzen des geltenden Bebauungsplans nebst den festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu beachten – mehrere einzelne Hallenkörper auf dem Betriebsgelände errichtet. Diese wurden so positioniert, dass die Baugrenzen eingehalten und eine Erweiterung des Betriebsgeländes nach Süden in einem zweiten Ausbauschritt möglich ist. Hierzu gibt es bereits erste Überlegungen, die Fläche u.a. für weitere Lagerkapazitäten des Zeltverleihs im Norden und ein Betriebsleiterwohnhaus im Süden zu nutzen.

Vgl. dazu die als Anlage beigefügte Skizze.

Zu bb)

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich innerhalb eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB. Zum Zeitpunkt der Antragstellung und Genehmigung war der Beurteilung des Baugesuches der Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ zu Grunde zu legen. Abweichungen und Befreiungen hierzu wären im Rahmen des § 31 BauGB zu beurteilen und möglich gewesen. Eine Befreiung von der öffentlichen Verkehrsfläche ist dabei i. d. R. nicht möglich, da hierdurch üblicherweise die Grundzüge der Planung berührt werden. Folglich ist nicht zu erkennen, wie hier hätte anders gehandelt/beurteilt werden können außer, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten waren.

Gem. der der Einwendung beigefügten Planskizze ist auf dem Flurstück 102/7 ein Betriebsleiterwohnhaus, eine Garage und ein kleineres Lager vorgesehen, welche von Norden aus erschlossen werden sollten. Festzustellen ist, dass diese Planung jedoch ohne Befreiung hätte nicht umgesetzt werden können, da die Zufahrt innerhalb des festgesetzten Grünstreifens des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ liegt (die Breite zwischen Flurstücksgrenze und Grünstreifen beträgt ca. 1,5 m, wobei hierbei festzuhalten ist, dass der Grünstreifen nur mit einer Breite von 8,0 m gezeichnet wurde, im Ursprungsplan aber mit 10,0 m Breite bemaßt ist). Weiter ist festzustellen, dass die Halle C abweichend zur Planung und Genehmigung errichtet und in die geplante Zufahrt verschoben wurde, sodass der Eigentümer erstens nicht davon ausgehen konnte, dass diese Erschließung genehmigt würde und Zweitens er sich seine Planung selbst durch abweichende Ausführung verbaut hat.



Abb. Plan Zufahrtssituation zum Flurstück 102/7

cc) Durch die geplante Ausweisung des nördlichen Teils der Fläche als Mischgebiet und private Grünfläche wird dieser Bereich für das Unternehmen nicht mehr nutzbar sein. Weder wäre es möglich, den Gewerbebetrieb nach Süden zu erweitern noch kann das Grundstück überhaupt noch von Norden aus angefahren werden, da die Grünfläche die heute zusammenhängende Gewerbefläche durchschneiden würde.



Abb. Lageplan zur Nachtragsgenehmigung Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu cc)

Die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen sind im Rahmen der Weiterbearbeitung aus der 1. Änderung herausgenommen. Die Rücknahme der gewerblichen Baufläche erfolgt im Rahmen eines parallel durchgeführten Aufhebungsverfahrens insbesondere in Vorbereitung auf die Flächennutzungsplanneuaufstellung und der bedarfsgerechten Neuverortung sowie zur Vermeidung von Immissionskonflikten. Eine Festsetzung eines Mischgebietes sowie von Waldflächen ist damit nicht mehr vorgesehen. Der nebenstehende Belang wird in das Verfahren der Teilaufhebung eingestellt.

Inwieweit die angesichts einer Veränderungssperre unzulässige Rodung von ca. 2/3 des Wäldchens Konsequenzen nach sich zieht (Lebensraumverlust, artenschutzrechtliche Belange), ist parallel zu den Bauleitplanverfahren behördlich zu klären.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Noch gravierender sind die Einschnitte in die Eigentümerrechte im südlichen Grundstücksteil, der als Fläche für Wald ausgewiesen werden soll. Hierzu finden sich in der Planbegründung lediglich drei Sätze (S. 13). Ausgeführt wird, dass es sich bei dem Aufwuchs auf der Fläche um einen wertvollen Waldbestand handele, der erhalten werden solle. Der mit dieser Festsetzung einhergehende vollständige Entzug der heutigen Baurechte des Grundstückseigentümers wird nicht einmal angesprochen, geschweige denn tragfähig begründet.

Eine solche Begründung wird allerdings auch schwer zu finden sein. Dabei dürfte bereits fraglich sein, ob die nur etwa 2.500 m² große Fläche überhaupt rechtlich als Wald zu bewerten ist; zumindest zur besonderen Wertigkeit des Aufwuchses fehlt jeder Nachweis. Zudem sind erhebliche Teile des Aufwuchses zwischenzeitlich entfernt worden, so dass deren Erhalt als Planungsziel obsolet ist. Für die Ausweisung des Grundstücksteils als Fläche für Wald fehlt daher jede Grundlage.

dd) Ferner ist sowohl die Ausweisung des Mischgebietes östlich des Schluchtweges als auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes westlich des Schluchtweges für unsere Mandanten inakzeptabel. Durch diese Ausweisungen würden die Schutzansprüche der dort vorhandenen (Wohn-) Nutzungen deutlich erhöht mit der Folge, dass durch die Unternehmen an diesen Immissionsorten zukünftig die IRW für Misch- bzw. Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden müssten.

Zu dd)

Im Rahmen der Weiterbearbeitung wird der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ aus der 1. Änderung herausgenommen. Für diesen erfolgt eine Teilaufhebung, sodass südlich der 1. Änderungsplanung keine Baugebiete mehr ausgewiesen werden. Bzgl. der damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen wird auf den Beschlussvorschlag A II Nr. 6e) verwiesen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu ee)

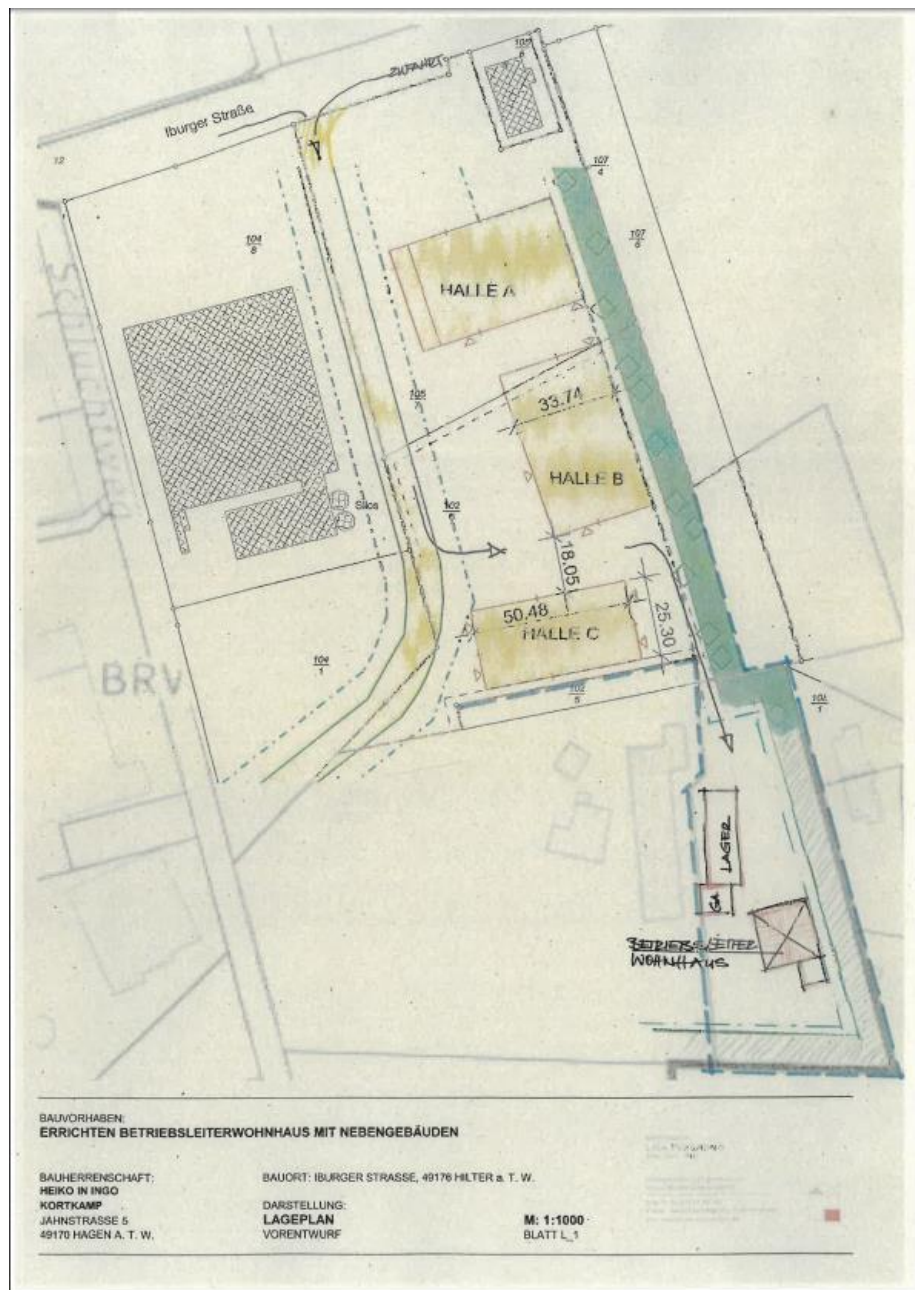
ee) Schließlich hat auch die Umwidmung der heutigen Industrie- in Gewerbegebietsflächen zur Folge, dass andere Schutzansprüche entstehen. So liegt beispielsweise der zulässige Immissionsrichtwert für Schall in einem Industriegebiet nachts bei 70 dB(A), während in einem Gewerbegebiet lediglich 50 dB(A) zulässig sind. Diese Vorgaben mögen die im Plangebiet ansässigen Unternehmen mit ihren derzeitigen Betriebsabläufen einhalten

können; unstreitig folgen aus einer entsprechenden Überplanung jedoch deutliche Einschränkungen für zukünftige Betriebserweiterungen.

Wir regen daher dringend an, gemeinsam mit den Gewerbetreibenden und Flächeneigentümern innerhalb des Plangebietes ins Gespräch zu kommen, offen über die von der Gemeinde verfolgten planerischen Zielsetzungen zu sprechen und gemeinsam Planungsalternativen zu prüfen.

Dem Plangeber ist bewusst, dass die Rücknahme der bisher nicht ausgeschöpften Nutzungsrechte einen eigentumsrechtlich erheblichen und ggf. teilenteigenden Eingriff darstellt. Die gewerbliche Nutzung wird hierdurch am Standort jedoch nicht aufgehoben, sodass der Eingriff zwar einschränkend aber nicht unverhältnismäßig und unsachgemäß ist. Die gewerbliche Nutzbarkeit bleibt entsprechend des Bestandes im Wesentlichen möglich. Die seit nunmehr über 40 Jahren nicht ausgeschöpften immissionsschutzrechtlichen Erweiterungsmöglichkeiten werden jedoch aufgrund der geschilderten Umstände reduziert.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.



Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 16. März 2026

Bu/Su-212.060

.....

(Der Bearbeiter)

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG