



Gemeinde Hilter a.T.W.

Landkreis Osnabrück
OT Wellendorf

Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“

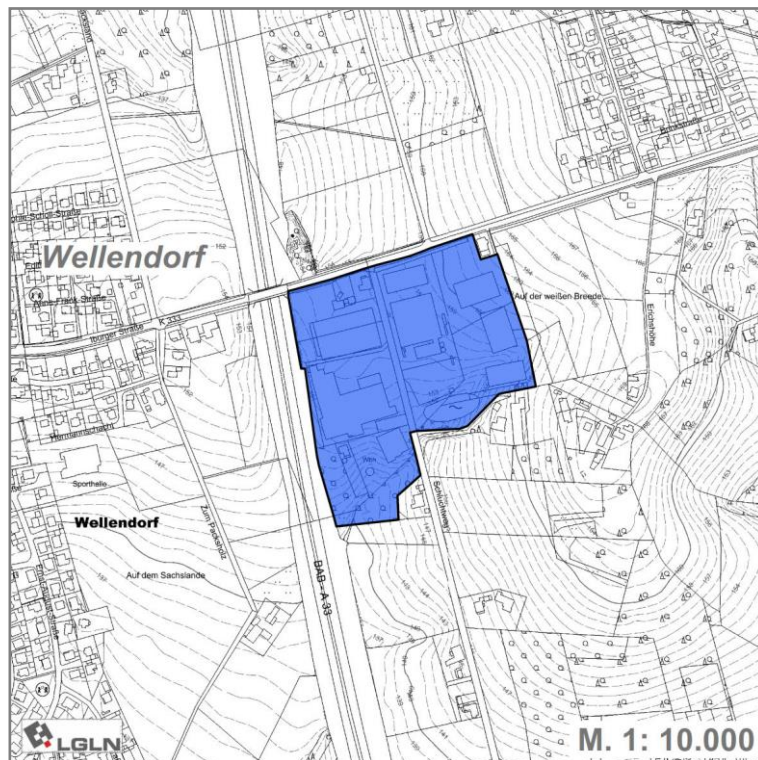
1. Änderung

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Beteiligung -



Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. BEGRÜNDUNG	4
1. Rechtsgrundlagen	4
2. Geltungsbereich	4
3. Planungsanlass/-ziele	4
4. Planungsalternativen	6
5. Verfahren	7
6. Rahmenbedingungen	7
6.1 Raumordnung	7
6.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
6.3 Realnutzung	9
6.4 Schutzgebiete/-festsetzungen	12
6.5 Hochwasserschutz	12
6.6 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	13
6.7 Bergbau	13
6.8 Altlasten	13
6.9 Kampfmittel	13
6.10 Baugrund	14
6.11 Immissionsschutz	14
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
7.1 Art der baulichen Nutzung	17
7.2 Maß der baulichen Nutzung	23
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche	24
7.4 Bauweise	24
7.5 Verkehrsflächen, Erschließung	24
7.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	24
7.7 Fläche für die Wasserwirtschaft	25
7.8 Private und öffentliche Grünflächen	25
7.9 Pflanzbindungen und -gebote	26
7.10 Fläche für Wald	27
7.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
7.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	28
8. Örtliche Bauvorschriften	29
8.1 Einfriedungen	29
8.2 Werbeanlagen	29
9. Verwirklichung des Bebauungsplanes	29
9.1 Änderung des Baurechts	29
9.2 Entschädigungsansprüche	30
9.3 Bodenordnung	31
9.4 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	31
9.5 Bestandsschutz	31
10. Berücksichtigung der Umweltbelange	31
11. Flächenbilanz	32
II. VERFAHRENSVERMERKE	33

1.	Aufstellungsbeschluss	33
2.	Frühzeitige Beteiligung	33
3.	Beteiligung	33
4.	Satzungsbeschluss	33
5.	Ausfertigung	33
6.	Bekanntmachung	34

Anlagen:

- Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung zur wesentl. Änderung des Betriebes der Firma Häder GmbH, Normec uppenkamp GmbH, Stand: 20.11. 2023,
- Fachbeitrag Schallschutz (Gewerbelärm, Detailbetrachtung) zum Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ 1. Änderung, Projekt-Nr. 24-070-01-083-01, RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 27.07.2025
- Schalltechnische Zusatzberechnung mit GI zum Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ 1. Änd., RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 27.07.2025
- Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) für 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 25.08.2025
- Geruchtechnischer Bericht Nr. G23170.1/06 über die Ermittlung der Gesamtzusatzbelastung am Geruchsmissionen in der Umgebung des Betriebes GRANNEX Recycling-Technik GmbH & Co. KG Hilter, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, Stand: 20.12.2023
- Umweltbericht zu den Bebauungsplanverfahren 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ & Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ sowie zur 64. Flächennutzungsplanänderung; ibt Ingenieure + Planer, Osnabrück, Stand 11. Dezember 2025
- Bewertung der Industriegebietstypik anhand der Genehmigungslage und Realnutzung, Stand April 2024

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29 Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, 1. Änderung liegt in der Gemeinde Hilter a.T.W., im Ortsteil Wellendorf, östlich der BAB 33 und südlich der Iburger Straße.

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Borgloh-Wellendorf

Flur 5: Flurstücke: 101/4, 101/5, 101/8, 102/5, 104/1 104/8.
in Teilbereichen: 101/7, 102/6, 102/8, 105/7, 125/3.

Flur 6: Flurstücke: 28/2, 29/6, 29/12, 29/13, 29/14, 30/8, 34/3, 35/1, 36/1, 39/1, 39/4.
Flurstücke in Teilbereichen: 38/3, 42/3.

Flur 7: Flurstücke: 75/8, 75/35, 75/42.
in Teilbereichen: 75/39.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7,6 ha.

3. Planungsanlass/-ziele

Mit Bekanntmachung vom 30.10.1981 wurde der Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ rechtsverbindlich.

Ziel der Planung in den 70er Jahren war es, die Entwicklung der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe westlich des Schluchtwegs planungsrechtlich zu steuern und Entwicklungen der Betriebe zu ermöglichen. Um zusammenhängende Betriebsflächen zu ermöglichen, sollte der Schluchtweg in Richtung Osten verschwenkt werden und im Bereich des Schwarzen Weges auf die Iburger Straße treffen. Weitere Gewerbeflächen sollten südlich und östlich der Planstraße erschlossen werden. Hierfür wurden die vorhandenen Wohngebäude Schluchtweg 2, 9 und 10 überplant, deren

Schutzansprüche reduziert und ist eine planerische „Gemengelage“ geschaffen worden, in welcher die Eigentümerinteressen der zuvor genannten Liegenschaften auf Bestandsschutz herabgesetzt wurden.

Die Entwicklung vollzog sich im nördlichen Bereich des Plangebietes abweichend vom Planungsrecht. Mit der Genehmigung von drei Lagerhallen im Jahr 2022 auf den Grundstücken Flur 5, Flurstücke 102/6 und 105/7 ist eine zusammenhängende Industrie-/Gewerbefläche entstanden, welche über den vorhandenen Schluchtweg sowie eine neu angelegte Betriebszufahrt an der Iburger Straße erschlossen werden. Die Planstraße ist bis heute nicht realisiert und soll aufgrund der bereits bestehenden Erschließung sowie Umsetzungshürden (Eigentumsverhältnisse, Durchkreuzung von Grünflächen, Teichanlage etc.) auch nicht mehr realisiert werden.

Für den Neubau der Hallen sind auf den Flurstücken 102/6 und 105/7 große zusammenhängende waldartige Baumbestände gerodet worden. Weitere umfassende waldartige Grünbestände sind im Plangebiet vorhanden und bilden derzeit eine Abgrenzung zwischen der gewerblich/industriellen Nutzung, den Wohnnutzungen und der freien Landschaft. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes können diesen Erhalt derzeit nicht sicherstellen, sodass eine Herausnahme dieser aus den Bauflächen aus naturschutzfachlicher Sicht angestrebt wird.

Der Baubestand ist bisher in weiten Teilen industriell/gewerblich genutzt. Die vorhandene industrielle Nutzung beschränkt sich auf das Flurstück 104/8. Sie ist 1996 genehmigt worden und umfasst eine Anlage zur vollautomatischen Trennung und Sortierung von Leichtverpackungen. Die Änderungsgenehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Kraft-Wärme Kopplungsanlage aus dem Jahr 2000 ist gem. e-mail des staatlichen Gewerbeaufsichtsamt vom 08.09.2025 erloschen.

Die durch die Betriebe verursachten Emissionen haben in den vergangenen Jahren immer wieder zu Konflikten zwischen den im Plangebiet ansässigen Gewerbe-/Industriebetrieben und den umliegenden Wohnnutzungen geführt, und das, obwohl weite Teile der Bauflächen bisher nicht industriell genutzt werden und die ursprünglich geplante Erweiterung in südliche Richtung bisher nicht stattgefunden hat und wesentliche Flächen unbebaut blieben. Zudem sind die zuletzt erfolgten umfassenden Rodungen und Versiegelungen aus naturschutzfachlicher und Anwohnersicht kritisch und ist die damals geplanten Verkehrs- und Erschließungsanlagen bis dato nicht realisiert worden.

Aus heutiger Sicht stellt die Beibehaltung der ursprünglichen Plankonzeption, hier umfangreiche Gewerbe-/Industrieansiedlungen durch Angebotsplanung zu ermöglichen kein städtebauliches Ziel für diesen Bereich mehr dar, da Nutzungskonflikte und gemeindliche Entwicklungen im Genehmigungsverfahren ggf. nicht hinreichend gewürdigt werden. Ziel der Planung ist es, den Bebauungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen, Nutzungskonflikte im Bestand als auch mit Blick auf die Wohnbauflächenentwicklung im Bereich *Zum Packholz* zu reduzieren und die verkehrliche Erschließung sowie die landschaftliche Einbindung sicherzustellen. Konkret lassen sich u. a. folgende Maßnahmen definieren:

- Sicherung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen
- Beschränkung der industriellen Nutzung auf das Flurstück 104/8
- Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung auf den übrigen Grundstücken
- Gewährung von Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Historie und des Immissionsschutzes
- Keine Legalisierung nicht genehmigter und genehmigungsfähiger Nutzungen
- Erhalt der vorhandenen waldartigen Grünstrukturen mit dem Ziel der räumlichen Trennung von emittierender und schutzbedürftiger Nutzung sowie einer landschaftlichen Einbindung der Gewerbe-/Industriefläche

4. Planungsalternativen

„Nullvariante“ - Beibehaltung des Status Quo

Der Bebauungsplan Nr. 58 schafft umfassende Baurechte für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie eine Straßenverlegung. Aufgrund der rigorosen Überplanung schutzbedürftiger Vorhaben bei der Aufstellung des Ursprungsplanes, der baulichen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte sowie der vorh. Gehölzbestände und Teichanlage sind Abweichungen zum Planrecht festzustellen, die zusammen mit den Eigentumsverhältnissen einen Vollzug des Ursprungsplanes nur noch unter widrigen Umständen möglich machen.

Das Festhalten an der Planung hätte zur Folge, dass zusammenhängende Industrie-/Gewerbeflächen von der noch anzulegenden Planstraße durchschnitten würden und eine Ausdehnung der industriellen und gewerblichen Nutzung in westliche und südliche Richtung weiter ermöglicht würde. Mit einer Ausweitung der gewerblichen und industriellen Nutzung und der im Plangebiet sowie der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnnutzung würde die bereits geschaffene planerische „Gemengelage“ weiter verschärft und die bereits vor Erlass des Ursprungsplanes vorh. Wohnnutzung (Schluchtweg 10) in ihren Schutzansprüchen weiter reduziert und auf Bestandsschutz gesetzt. Mit der Nutzungsaufgabe der Tischlerei Wamhoff (*Schluchtweg 9*) im Jahr 2021 (Abmeldung 08/2023) und der Verpachtung an den Tischlereibetrieb Gläser im Januar 2024 ist die Wohnnutzung für den ehemaligen Betriebsinhaber unzulässig / wieder auf Bestandsschutz zurückgefallen und wird in ihrem Schutzanspruch übergegangen.

Aufgrund dieser rigorosen Überplanung zu Gunsten der gewerblichen/industriellen Entwicklungen verkennt der Ursprungsplan die tatsächlichen Gegebenheiten und würden sich die Immissionsbeschränkungen für die Industrie- und Gewerbenutzung allein aus dem Umfeld des Plangebietes ableiten.

Auch würde mit der Beibehaltung des Baurechts eine weitere Rodung der im südlichen Bereich des Plangebietes gelegenen z. T. waldartigen und wertvollen Grünbestände ermöglicht. Durch die im Ursprungsplan umfassend eingeräumten Baurechte wäre die Möglichkeit gegeben über die derzeit bestehende Eingrünung der Gewerbefläche hinaus zu bauen und eine bauliche Prägung der Landschaft insb. in südliche Richtung zu schaffen, welche zwar durch die im Ursprungsplan vorgesehene Gewerbeeingrünung gemindert würde, aber nicht die Qualität erreichen würde, wie es die aktuelle Eingrünung generiert, sodass auch negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Boden/Wasser sowie Flora und Fauna zu erwarten sind.

Aufgrund der Missachtung der tatsächlichen Gegebenheiten, der bereits bestehenden und möglicherweise sich weiter verschärfenden planerischen „Gemengelage“ sowie der mit Umsetzung der Planung einhergehenden negativen (Umwelt-)Auswirkungen sieht die Gemeinde ein Planerfordernis.

Änderung des Planungsrechts

Aufgrund der bestehenden Konfliktlage, den neuen städtebaulichen Zielvorstellungen und des daraus resultierenden Planerfordernisses wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ angestrebt, welche den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes umfasste. Der Vorentwurf vom 03.11.2023 sah vor, die Nutzungen im Geltungsbereich der Teilaufhebung entsprechend der Realnutzung planungsrechtlich zu sichern. Dies führte jedoch dazu, dass Baugebiete für einzelne Vorhaben (Schluchtweg 9 /10) festgesetzt wurden. Die Darstellung und Festsetzung von „Mini-Baugebieten“ und damit planungsrechtliche Absicherung von faktischen „Außenbereichsvorhaben“ ist jedoch nicht vom Planungsrecht gedeckt. Folglich wird der Bereich der Teilaufhebung im FNP Vorentwurf als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Dies schließt für die nachgelagerten Bebauungsplanverfahren aufgrund des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB eine Festsetzung von „Mini-Baugebieten“ aus.

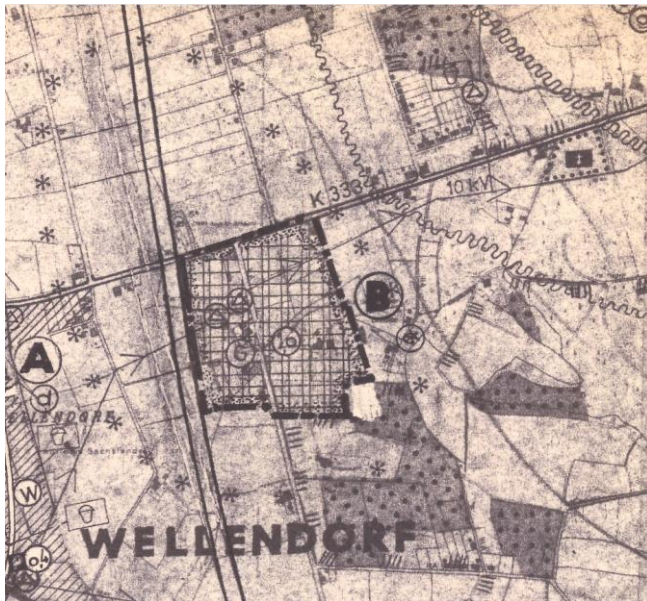


Abb.: 2. FNP-Änderung - derzeit gültige Flächennutzungsplanarstellung des Planbereichs

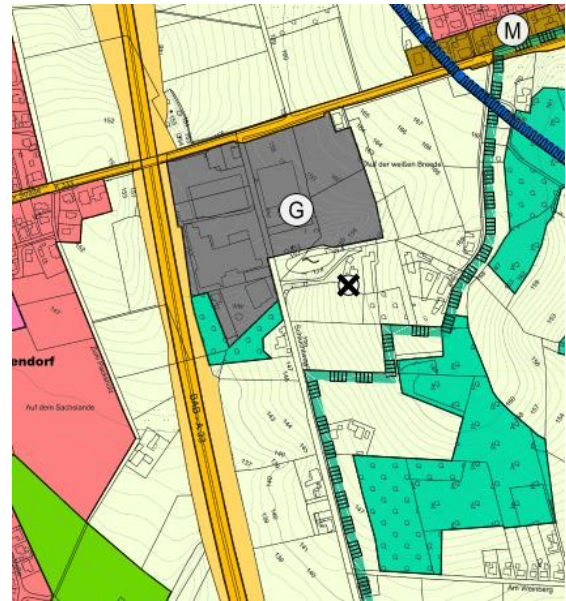


Abb.: Vorentwurf Flächennutzungsplan

In Vorbereitung auf die Flächennutzungsplanänderung erfolgt daher nun eine Teilaufhebung für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“. Für den nördlichen Bereich wird nachwievor die 1. Änderung verfolgt. Inwieweit eine Beibehaltung der Nutzungsart/des Emissionskontingents möglich und sinnvoll sind, wurde im Rahmen der Abwägung geprüft.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB aufgestellt. Folglich wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 durchgeführt, findet die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 Satz 6 Anwendung und wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

6. Rahmenbedingungen

6.1 Raumordnung

Die kommunale Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Auf Landesebene sind diese im Landes-Raumordnungsprogramm (LRÖP), bekannt gemacht am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Osnabrück aus dem Jahr 2004 einschließlich seiner Fortschreibungen verankert.

Im aktuell noch gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2004 ist der Geltungsbereich sowie der nördlich angrenzende ohne Festlegungen (als Weißfläche) dargestellt. In dem am 30.06.2025 vom Kreistag als Satzung beschlossene RRÖP 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.

Folglich stehen der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen keine raumordnerischen Ziele entgegen, sodass das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB gewahrt ist.

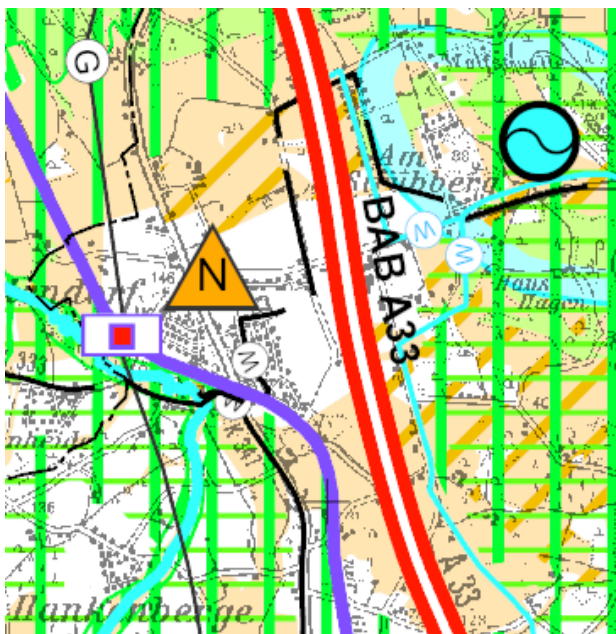


Abbildung: Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (Quelle: Landkreis Osnabrück)



Abbildung: Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück, Stand Mai 2023 (Quelle: Landkreis Osnabrück)

6.2 Bauplanungsrechtliche Situation

6.2.1 Flächennutzungsplanung

Am 17. März 2022 hat der Rat der Gemeinde Hilter a.T.W. den Aufstellungsbeschluss zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes gefasst, sodass derzeit sowohl die aktuell noch gültigen Flächennutzungsplandarstellungen sowie die zukünftigen Darstellungen zu berücksichtigen sind.

Beide Pläne stellen für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar, sodass das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt ist.

6.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, rechtsverbindlich seit 30.10.1981. Dieser setzt im westlichen Planbereich der 1. Änderung eine industrielle Nutzung mit einer GRZ von 0,8, einer BMZ von 6,0, eine Gebäudehöhe von max. 10,0 m und eine abweichende Bauweise, im südwestlichen Planbereich eine gewerbliche Baufläche mit einer GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,4 sowie eine II-geschossige, abweichende Bauweise und im östlichen Planbereich eine gewerbliche Baufläche mit einer GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,4 sowie eine II-geschossige, abweichende Bauweise fest. Zudem wird eine öffentliche Verkehrsfläche (i. R. Osten verschwenkter *Schluchtweg*) sowie eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Die tatsächlichen Gegebenheiten weichen stark von der Plankonzeption der 70er Jahre ab und sollen daher, wie in Kapitel 3 und 4 beschrieben, den tatsächlichen Gegebenheiten und gemeindlichen Zielvorstellungen angepasst werden. Eine Legalisierung nicht genehmigter und genehmigungsfähiger Nutzungen wird jedoch nicht angestrebt.

Folglich werden die Baurechte im Rahmen der 1. Änderung neu festgelegt und im Rahmen der südlichen Teilaufhebung zurückgenommen und beurteilen sich Vorhaben mit Bekanntmachung der 1. Änderung bzw. Teilaufhebung nach dem geänderten Planrecht (siehe auch Kap. 9.1).

6.3 Realnutzung

Das Plangebiet ist seit den 60er Jahren weitestgehend gewerblich/industriell genutzt. Mit den Bauscheinen B3434/67 vom 05.09.1967 und 00773/14 vom 28.07.2014 finden sich auch genehmigte Wohnnutzungen im Plangebiet. Die landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle (Schluchtweg Nr. 8) besitzt jedoch seit der Aufstellung des Ursprungsplanes nur noch Bestandsschutz und wird nach Kenntnis der Verwaltung auch nicht mehr im genehmigten Rahmen ausgeschöpft. Die ursprüngliche Wohnnutzung im *Schluchtweg 2* wurde mit dem Umbau zum Ausstellungs- und Versuchsraum aufgegeben. Aufgrund einer Eintragung im Melderegister ist jedoch von einer ungenehmigten Betriebsleiterwohnung auszugehen.

Mit dem jüngsten Neubau von Hallen östlich des *Schluchtweges* ist die Nutzung des Geltungsbereiches, wie im Luftbild erkennbar, komplett baulich geprägt. Der Grad der Versiegelung ist, trotz festgesetzter GRZ von 0,8 nahezu vollflächig.

Der Bereich westlich des *Schluchtweges* (Nr. 4 – 6) ist bisher im Wesentlichen durch den Zeltverleih Kortkamp gewerblich genutzt. Die wesentlichen baurechtlichen Genehmigungen hierzu waren:

- Neubau einer Lagerhalle, B 2574/65 vom 01.09.1965
- Errichtung einer weiteren Lagerhalle, B 3482/66 vom 30.09.1966
- Anbau von Büroräumen, B 2902/67 vom 28.07.1966
- Abbruch und Wiederaufbau einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle, B3434/67 vom 05.09.1967
- Neubau einer Werkhalle, B 3124/68 vom 02.09.1968
- Anbau PVC Lager, B 834/69 vom 28.02.1969
- Neubau einer Werkhalle und Anbau eines Rohmateriallagers, B213/71 vom 20.01.1971
- Fertigungshalle und Rohstofflager, 3063/71 vom 30.07.1971
- Anbau eines Kompressorraumes und Abfalllagers, 681/72 vom 24.01.1972
- Neubau einer Produktionshalle, 00002-15/1584 vom 30.01.1978
- Errichtung einer Lagerhalle, 0002-15/1749 vom 26.06.1979
- Anbau einer weiteren Lagerhalle, 15/1749 II vom 25.09.1979
- Errichtung von 4 Silos, 00002-15/1749 vom 02.10.1979
- Erweiterung eines Werkstattgebäudes, 00002-15/1584 vom 28.11.1979
- Erweiterung der Siloanlage, 15/1749 II im Jahr 1980
- Ausbau einer weiteren Lagerhalle, 15/1749 II vom 30.01.1998
- Standortänderung Werkstattgebäude, 15/1584 II vom 03.07.1980
- Umbau zum Ausstellungs- und Versuchsraum, 00002-15/1866 vom 12.06.1981
- Anbau einer Lagerhalle, 2-15/1960 vom 10.01.1983
- Anbau einer Produktions- und Lagerhalle, 00002-15/2179 vom 03.12.1985
- Umnutzung vorh. Büroräume zu einer Betriebsleiterwohnung, 00773/14 vom 28.07.2014

Der Bereich zwischen dem *Schluchtweg* und den Hallenneubauten wird weitestgehend durch den Kunststoffrecyclingbetrieb Grannex industriell genutzt. Für die Errichtung und den Betrieb wurden folgende Genehmigungen erteilt:

- BlmSch-Genehmigung Errichtung und Betrieb einer Anlage zur vollautomatischen Trennung und Sortierung von Leichtverpackungen, AZ 501.18-62811-13/1-12 vom 20.02.1996
- Änderungsgenehmigung Errichtung und Betrieb einer Kraft-Wärme Kopplungsanlage, 6/169/00 vom 16.02.2000 – gem. e-mail des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes vom 08.09.2025 seit 2001 nicht mehr in Betrieb, sodass die Genehmigung erloschen ist.

Für die zwischen dem Betrieb und der *Iburger Straße* gelegene Halle (*Schluchtweg* Nr. 1A) wurden zur gewerblichen Nutzung folgende Baugenehmigungen erteilt:

- Neubau einer Lagerhalle in Leichtbauweise, 07990/21 vom 06.07.2022
- Nutzungsänderung Lagerhalle in Lagerhalle, Werkstatt und Verwaltung, 02036/23 vom 24.01.2024

Für die östlich im Plangebiet liegenden Hallenneubauten wurden zur gewerblichen Nutzung folgende Genehmigungen erteilt:

- Neubau von 3 Hallen, 00711/22 vom 11.07.2022 und Nachtragsgenehmigung vom 02.04.2025

Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass nur der auf Grundlage der BlmSch Genehmigungen genutzte mittlere Bereich des Plangebietes einer industriegebietstypischen Nutzung entspricht und die anderen gewerblichen Nutzungen einer gewerbegebietstypischen Nutzung entsprechen. Diese Annahme begründet sich darin, dass der Kunststoffrecyclingbetrieb Grannex Erstens aufgrund der Regelvermutung der 4. BlmschV, bzw. der Nr. 127 (Abstandsklasse V) des Abstandserlasses NRW einem erhöhten Emissionsverhalten zugewiesen wird und Zweitens auch tatsächlich ein höheres Maß an Umweltbelastungen durch z. B. Lärm, Gerüche und Abwässer verursacht, als sie in einem Gewerbegebiet üblicherweise anzutreffen sind und entsprechende Vorsorgemaßnahmen erfordern. Für die westlich des *Schluchtwegs* gelegenen Bauten/Betriebe und östlich des Industriebetriebs gelegenen Lagerhallen ist eine industriegebietstypische Nutzung nicht anzunehmen, da die Umweltauswirkungen und das Emissionsverhalten keine Industriegebietstypik aufweisen und unter den in einem Gewerbegebiet zulässigen Richtwerten bleiben bzw. sich mit diesen decken. Weitere Einzelheiten zu den genehmigten Nutzungen im Plangebiet können der beigefügten Auflistung entnommen werden.

Weiter befinden sich im südlichen Planbereich östlich des *Schluchtwegs* eine Grünfläche mit einem zur Regenrückhaltung genutzten Teich und randlichem Gehölzbestand und westlich des *Schluchtwegs* teils waldartige Gehölzbestände (nähere Beschreibungen siehe auch Umweltbericht).

Die nähere Umgebung ist, insb. in Richtung Süden und Osten landschaftlich geprägt. In nördliche und nordöstliche Richtung befinden sich Splittersiedlungen. Die Splittersiedlung im Bereich der *Glückaufstraße* liegt in ca. 120 m Entfernung, die Splittersiedlung am Ende der *Erichshöhe* grenzt direkt östlich an das Plangebiet an. Südlich angrenzend befinden sich zwei Wohngebäude, wovon eines um einen Tischlereibetrieb ergänzt wird.

Weiterhin befinden sich einzelne Wohngebäude in unterschiedlicher Entfernung in der umliegenden Landschaft: *Iburger Straße* 17 (direkt angrenzend), *Schwarzer Weg 1* (in ca. 220 m Entfernung nördliche Richtung), *Schluchtweg 9/10* (direkt angrenzend und durch den Ursprungsplan gewerblich überplant) und *Schluchtweg 12/13* (in ca. 110-150 m Entfernung südliche Richtung). In Richtung Westen bildet die Autobahn, welche in einen Grünsaum gebettet ist, eine klare Trennlinie zu westlich gelegenen Flächen und dem Ortsteil Wellendorf.



Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich vor Baubeginn
(Quelle Luftbild hDOP 2020: https://opendata.lgl.niedersachsen.de/doorman/noauth/doph_wms)



Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich 2025
(Quelle Luftbild: https://opendata.lgl.niedersachsen.de/doorman/noauth/dop_wms; Abruf 09/2025)

6.4 Schutzgebiete/-festsetzungen

6.4.1 Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land - TERRA.vita (NP NDS 00004).

Das Landschaftsschutzgebiet LSG OS 01 Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge (Teilfläche 23/31) befindet sich in ≥ 50 m Entfernung südliche Richtung.

Das nächstgelegene Gebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 befindet sich in ≥ 650 m Entfernung westlicher Richtung. Es handelt sich hierbei um das Fließgewässer der Düte welches mit Nebenbächen als FFH-Gebiet DE-3613-332 verzeichnet ist.

Angesichts der Entfernung des Gebietes zum Änderungsbereich und des zu erwartenden Wirkraums ist nicht von einer Beeinträchtigung der Entwicklungsziele des FFH-Gebietes auszugehen.

6.4.2 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Es liegen keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete i. S. d. §§ 51 bzw. 53 WHG innerhalb des Plangebietes. Allerdings befindet sich das Trinkwassergewinnungsgebiet Borgloh-Wellendorf in ca. 150 m nordöstliche Richtung.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.4.3 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden. Daher findet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, wodurch einem Verlust entgegengewirkt wird.

6.5 Hochwasserschutz

6.5.1 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Es liegen keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete i. S. d. §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

6.5.2 Starkregen

Für jedes Bundesland stellt das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) eine Hinweiskarte Starkregengefahren zur Verfügung. Die Hinweiskarte stellt die Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar und bietet damit einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregeneignissen. Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliche und extreme Niederschlagsereignisse.¹

Für den Geltungsbereich ergeben sich lineare Überflutungsgefahren insb. auf den Hofflächen der Industrie-/Gewerbegrundstücke östlich des Schluchtweges sowie in den im Rahmen der 1. Änderung festgesetzten Grün-/Waldflächen. Da die faktisch vorhandene Nutzung auf der Fläche gesichert wird

¹ Quelle: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw / https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni

und ein Abfluss über die in der 1. Änderung westlich gelegene Waldfläche möglich bleibt, ist eine Verschärfung der Gefahrenlage nicht zu erwarten.



Abb.: extremes Niederschlagsereignis im Geltungsbereich
(Quelle: https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni; Abruf 11-2025)

6.6 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme der vorhandenen öffentlichen Straßenflächen in Privateigentum.

6.7 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Borgloh Süd“ und im Bereich von historischem Bergbau, welcher z. T. vom Schacht Kronprinz ausging und gem. LBEG aufgrund der Teufenlage als unkritisch angesehen wird sowie einem im südöstlichen Bereich deutlich tagesnäher stattgefundenen Abbau. Aus der geringen Gebirgsüberdeckung, geschätzt tw. < 6 m, werden vertiefende Baugrunduntersuchungen bis an die Grubenbaue dringend angeraten. Die Baugrunduntersuchung sollte durch ein im Bergbau erfahrenes Ingenieurbüro geplant, durchgeführt und ausgewertet werden. Rechtsinhaber ist die Hasberg Bergwerks GmbH (zu erreichen über die BIV Brinkhege Immobilien Verwaltung GmbH & Co. KG, Oeseder Straße 8, 49124 Georgsmarienhütte).

6.8 Altlasten

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind gem. NIBIS Kartenserver keine Altlasten bekannt.

Da das Gebiet seit langem in weiten Teilen gewerblich industriell genutzt wird, sind Altlasten grds. nicht auszuschließen. Vorsorglich wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei entsprechenden Auffälligkeiten des Bodens unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen ist.

6.9 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung haben nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

6.10 Baugrund

Gem. der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie können im Untergrund des Standorts lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. 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 kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. 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.

6.11 Immissionsschutz

6.11.1 Schallimmissionen

Im Geltungsbereich liegen Immissionsbelastungen insbesondere durch den von der Bundesautobahn 33 sowie der Kreisstraße 333 ausgehenden Verkehrslärm vor. Um diese Belastungen beurteilen und gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde im Rahmen dieses Verfahrens ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass auf Teilflächen eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag (teilweise) und in der Nacht (großflächig) vorliegt. Aufgrund dieser sowie der Geruchsüberschreitungen wurden Wohnnutzungen ausgeschlossen und werden für Büronutzungen Lärmpegelbereiche festgesetzt.

In Bezug auf die vom Plangebiet ausgehenden Schallimmissionen wurden verschiedene Gutachten erstellt und zur Beurteilung herangezogen.

- Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung zur wesentl. Änderung des Betriebes der Firma Häder GmbH, Normec uppenkamp GmbH, Stand: 20.11. 2023,
- Fachbeitrag Schallschutz (Gewerbelärm) zum Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ 1. Änderung, Projekt-Nr. 24-070-01-083-01, RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 27.07.2025
- Schalltechnische Zusatzberechnung mit GI zum Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ 1. Änd., RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 27.07.2025

Grundlage der Bewertung ist die Genehmigung (Nebenbestimmung A 2.14 mit Bezug zur TA Lärm) sowie die im Folgenden aufgeführten relevanten Immissionsorte:

- Innerhalb des Plangebietes, auf den westlich gelegenen Betriebsflächen befinden sich eine genehmigte Betriebsleiterwohnung (*Schluchtweg Nr. 6*) und eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle (*Schluchtweg Nr. 8*). Nach Kenntnis der Verwaltung wird letztere Nutzung jedoch nicht mehr im genehmigten Rahmen ausgeschöpft. Aufgrund einer Eintragung im Melderegister ist zudem von einer ungenehmigten Betriebsleiterwohnung im *Schluchtweg 2* auszugehen.
- In ca. 200 m Entfernung westlich des Plangebietes befindet sich ein schutzbedürftiges Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 60 „Wellendorf Erweiterung“) mit westlich anschließender Wohnbebauung, wodurch sich die Entfernung von Betriebsfläche zum *Immissionsort Iburger Straße 21* auf ca. 120 m reduziert.
- In nordöstliche Richtung in 130 m Entfernung befindet sich ein Mischgebiet und daran anschließend in 190 m Entfernung ein Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 62 „Westlich Glückaufstraße“).

- Einzelne Wohnhäuser befinden sich bereits in näherer Umgebung (*Iburger Straße 17* (direkt nordöstlich angrenzend), *Erichshöhe 5/6* (direkt östlich angrenzend), *Schluchtweg 9/10* (direkt südlich angrenzend) *Schluchtweg 12/13* (in ca. 110-150 m Entfernung südliche Richtung).

Für die innerhalb des Plangebietes gelegenen Wohnnutzungen galten bisher die Richtwerte der TA Lärm entsprechend der Gebietszuordnung. Mit der Änderung und der Teilaufhebung des südlichen Plangebietes ändern sich die Schutzansprüche, sodass die im Gebiet ansässigen Betriebe zukünftig bereits hier die Richtwerte für Gewerbe- bzw. Mischgebiete gem. TA Lärm einhalten müssen.

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.

Eine industrielle Nutzung mit freier Schallausbreitung und ohne Schallschutzaufgaben ist somit nicht möglich und wäre auch ohne Änderung des Planungsrechts in der Vergangenheit aufgrund von Richtwertüberschreitungen am Immissionsort *Zum Packsholz 8* nicht möglich gewesen. Die Festsetzung eines Industriegebietes wäre folglich nur mit einschränkenden und ggf. unverhältnismäßigen Lärmschutzfestsetzungen möglich.

6.11.2 Geruchsmissionen

In Bezug auf das Thema Gerüche ist festzuhalten, dass bei den Betrieben westlich des Schluchtwegs nicht mit geruchsemitterenden 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 Geruchsmissionen mit einer Intensität von 2 Geruchseinheiten an nicht mehr als 4 % der Jahresstunden
- im MI Gebiet Geruchsmissionen mit einer Intensität von 2 Geruchseinheiten an nicht mehr als 4 % der Jahresstunden
- im Gebiet mit Einzelbebauung im Außenbereich Geruchsmissionen mit einer Intensität von 3 Geruchseinheiten an nicht mehr als 5 % der Jahresstunden
- im WA Gebiet Geruchsmissionen mit einer Intensität von 1 Geruchseinheiten an nicht mehr als 3 % der Jahresstunden

überschritten werden.

Mit der Einführung der TA Luft 2021 empfiehlt sich weiter eine Beurteilung gem. der Immissionswerte des Anhang 7 TA Luft.

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 baurechtlich aufgegeben wurde (Bauschein 00002-15/1866 vom 12.06.1981), aufgrund des Melderegisters aber eine Betriebsleiterwohnung anzunehmen ist. Zudem ist eine Betriebsleiterwohnung weiter südlich genehmigt (Baugenehmigung 00773/14 vom 28.07.2014; *Schluchtweg Nr. 6*). 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.

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.

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 Industrie- wie auch Gewerbegebiet überschritten. Hier ist jedoch davon auszugehen, dass in diesem Teilbereich keine dauerhaft schützenswerten Arbeitsplätze liegen.²

• ² 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

6.11.3 Gesamtbetrachtung

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.

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. In Bezug auf die künftige Entwicklung ist jedoch festzuhalten, dass die GRANNEX 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 Schluchtwegs 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 ergebenden Beschränkung erscheint unter der in Kapitel 7.1 erfolgten Abwägung sachgerecht.

7. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Gewerbegebiet

Entsprechend des vorhandenen Baubestandes werden die seit jeher rein gewerblich genutzten Flächen westlich des Schluchtwegs als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ebenfalls werden die im Ursprungsplan östlich gelegenen und mit drei Lagerhallen neu bebauten Betriebsflächen entsprechend der Ursprungsplanung als Gewerbeflächen festgesetzt.

Von den gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe, die dem Geltungsbereich der Störfall-Verordnung unterliegen und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse < VII gem. Anlage 1 Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten
- Speditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen als eigenständige Nutzung
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen als eigenständige, nicht dienende Anlage
- Groß- und Einzelhandelsbetriebe
- Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe
- Baumschulen und Gärtnereien

Darüber hinaus sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO allgemein unzulässig.

Diese Feinsteuerung verfolgt insbesondere die folgenden Ziele:

- die in den 70er Jahren planerisch geschaffene Gemengelage zu beseitigen, Nutzungskonflikte mit den im Plangebiet und umliegenden Wohnnutzungen (vorhandenen und geplanten) zu vermeiden und gesunde Lebensverhältnisse sicherzustellen (Punkt 1 und 2)
- eine Ansiedlung von erheblich belästigenden und störfallanfälligen Betrieben auszuschließen und hierdurch schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (Bereich Glückaufstraße und Zum Packsholz) und wichtige Verkehrswege (Bundesautobahn 30) zu vermeiden (Punkt 1 und 2)
- den Gewerbebestandort langfristig für klassisches Gewerbe (Handwerk und Produktion) zu sichern und Nutzungen auszuschließen, die in anderen Baugebieten oder im Außenbereich zulässig sind (Punkte 5 bis 7)
- ein Unterlaufen des Gewerbegebietes mit erheblich belästigenden/industriegebietstypischen und störfallanfälligen Betrieben (Punkt 1 und 2) sowie Wohnnutzungen zu vermeiden
- Ausschluss flächenintensiver Nutzungen (Punkt 3 und 4)
- Ausschluss stark Verkehr erzeugender Nutzungen (Punkt 3 und 5)
- zentrale Stadtlagen durch Ausschluss von Wohn-, Einzelhandels- und mischgebietstypischer Nutzungen zu stärken (Punkt 5 und 6)

Durch diese Festsetzung werden die Flächen westlich des Schluchtwegs immissionsschutzrechtlich von einem Industrie- zu einem Gewerbegebiet zurückgestuft. Im Rahmen der Abwägung ist dabei zu berücksichtigen, dass Planbetroffene regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf besitzen, dass die ortsrechtlichen Festsetzungen des Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden.

Damit liegen der Planung unterschiedliche Interessen zugrunde. Dieses sind insb.:

Interessen der Eigentümer und ansässigen Unternehmungen

- 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

Gemeindliche Interessen

- Beseitigung einer geplanten „Gemengelage“ mit dem Ziel, die faktisch vorhandenen bzw. genehmigten 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

Gesamtgesellschaftliche Interessen

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

Anwohnerinteressen

- Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und Verbesserung der Geruchs- und Geräuschbelastung

Aufgabe der Gemeinde ist es, die städtebauliche Ordnung gem. § 1 Abs. 1 BauGB zu leiten und die sich divergierenden Interessen gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abzuwägen.

In den im Rahmen der 1. Änderung festgesetzten Gewerbeflächen sind bisher ausschließlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe ansässig. Der baurechtlich genehmigte Bestand wird mit Ausnahme der genehmigten Betriebsleiterwohnung durch die getroffene Festsetzung vollumfänglich erfasst. Die im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe werden folglich emissionschutzrechtlich nicht beschränkt und können ihre betrieblichen Abläufe ohne Einschränkungen aufrechterhalten. Die Erweiterungsmöglichkeiten der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe sind aufgrund des bestehenden Bebauungsgrades begrenzt, zudem sind konkrete Betriebserweiterungen aufgrund der jüngst erfolgten Hallenneubauten und dem Leerzug der westlich des Schluchtwegs gelegenen Räumlichkeiten nicht zu erwarten. Sollten perspektivische Erweiterungsbedarfe bestehen, so sind diese durch Umorganisation/Aufstockung zu erzielen und können westlich des Schluchtwegs durch Erweiterung der Baugrenze i. R. Iburger Straße zukünftig leichter vorgenommen werden. Nutzungsänderungen sind – auch unter Berücksichtigung der südlichen Teilaufhebung - im Rahmen einer „üblichen“ Gewerbenutzung möglich.

Ggü. dem Ursprungsplan wird jedoch eine Feinsteuerung der Nutzungen vorgenommen. Diese verfolgt das Ziel, dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auf der Ebene der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung Rechnung zu tragen und immissionsschutzrechtliche Konflikte mit dem Bestand und den gemeindlichen Planungen vorzubeugen.

Der Ausschluss stärker emittierender Betriebe erfolgt unter Berücksichtigung der Achtungsabstände der Sachverständigenempfehlungen (Abstandserlass NRW 2007 und KAS 18 (3. Fassung von 2025)) und somit ohne Detailkenntnis. Die Anwendung des Abstandserlasses ist durch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit mehrfach höchststrichterlich bestätigt. Da sich der Abstandserlass ausschließlich auf den bestimmungsgemäßen Betrieb bezieht und nicht auf die von einer Anlage ausgehenden schweren Unfälle, trägt er den Auswirkungen schwerer Unfälle nicht Rechnung, sodass ergänzend der KAS 18 herangezogen wird.

Limitierend für die Gewerbeausübung wirken sich dabei die in Kap. 6.10.1 genannten Immissionsorte aus. Folglich befinden sich Schutzgebiete in westlicher und nordöstlicher Richtung in einem Abstand von weniger als 200 m. Auch verläuft die Autobahn als Schutzobjekt direkt westlich vom Plangebiet, sodass Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse < VII (>100 m Abstand) gem. Anlage 1 Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 sowie Störfallbetriebe allgemein ausgeschlossen werden.

Um den Eigentümer- und Unternehmensinteressen Rechnung zu tragen, können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass durch betriebliche oder bauliche Maßnahmen die Regelvermutung widerlegt wird und gleichzeitig gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse an den schutzbedürftigen Gebieten sichergestellt sind.

Eine von der Unternehmung GRANNEX perspektivisch begehrte und vom Flächeneigentümer unterstützte Anlagenerweiterung auf die gegenüberliegende Seite des Schluchtwegs gelegenen nunmehr planungsrechtlich festgesetzten Gewerbeflächen ist damit nicht mehr möglich. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Rücknahme der Nutzungsrechte erfolgt im nachfolgenden Kapitel.

Der Ausschluss von Speditionen und Betrieben zum Umschlag größerer Gütermengen als eigenständige Nutzung sowie von Groß- und Einzelhandelsbetrieben erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Standort langfristig für klassisches Gewerbe (Handwerk und Produktion) gesichert werden soll und verkehrserzeugende Nutzungen aufgrund der schlechten überörtlichen Anbindung nicht angesiedelt werden sollen. Auch soll durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe die Ansiedlung dieser in den zentralen Stadtlagen gefördert werden. Gleiches gilt für Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe.

Um den Eigentümer- und Unternehmensinteressen Rechnung zu tragen, können Verkaufsstellen ausnahmsweise zugelassen, wenn sie in direktem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem gleichzeitig im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen. Voraussetzung für eine solche Ausnahme ist, dass diese Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet ist. Als Betriebsfläche gilt die gesamte Grundstücksfläche des Betriebes innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der Gesamtgröße des Baugebietes erfolgt eine Kontingentierung auf 150 m². Hierdurch wird einer Nutzungsänderung und sich daraus möglicherweise ableitenden Betriebsinteressen Rechnung getragen.

Durch den Ausschluss von Freiflächen-Photovoltaikanlagen als eigenständige, nicht dienende Anlage sowie den Ausschluss von Baumschulen und Gärtnereien sollen die Flächen ebenfalls für das klassische Gewerbe (Handwerk und Produktion) gesichert werden. Hier ist ohnehin davon auszugehen, dass diese nicht zur Ansiedlung anstehen.

Der Ausschluss der Betriebsleiterwohnungen erfolgt vor dem Hintergrund der umfangreichen Richtwertüberschreitungen (Verkehrslärm und Geruch) auf den Gewerbeflächen.

In der Gesamtbetrachtung erscheint diese Vorsorge geboten und schränkt die im Gebiet ansässigen Betriebe in ihrer Nutzungsausübung nicht unverhältnismäßig ein, sondern erhält ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten und Umnutzungsmöglichkeiten.

Würde auf diese immissionsschutzrechtliche Feinsteuerung verzichtet, so würde der Immissionsschutz in Gänze auf das Genehmigungsverfahren verlagert und wäre der Nachweis über die Einhaltung der Richtwerte an den umliegenden Immissionsorten dort zu führen, was voraussichtlich zu einem ähnlichen Ergebnis führen würde.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch diese Bauleitplanung

- Unverhältnismäßige immissionsschutzrechtliche Einschränkungen – auch unter Berücksichtigung der Teilaufhebung - für die vorhandenen Betriebe nicht zu besorgen sind
- eine uneingeschränkte industrielle Nutzung im Plangebiet ohnehin nicht zulässig ist, weil an den umliegenden Immissionsorten unter Außerachtlassung baulicher/technischer Maßnahmen eine Überschreitung an den umliegenden Immissionsorten ermittelt wurde
- für die Festsetzung aktiver Schutzmaßnahmen eine Worst Case Betrachtung erforderlich wäre und die Festsetzung solcher Maßnahmen damit unverhältnismäßig ausfallen würde
- die Rücknahme der Nutzungsrechte im Wesentlichen Anlagen/Betriebe betrifft, die nicht oder nur unter Auflagen zulässig gewesen wären und Planungen/Nutzungsänderungen betrifft, die bisher nur vage/perspektivisch und unkonkret sind, sodass für Planbetroffene ausreichend Zeit verbleibt, sich auf das neue Baurecht einzustellen
- Nutzungsänderungen und Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen einer „üblichen“ Gewerbenutzung weiter möglich sind und mit der Feinsteuerung im Wesentlichen nur Betriebe ausgeschlossen werden, welche aufgrund ihres Emissionsverhaltens einem Industriebetrieb gleich kommen und potentielle Immissionskonflikte herbeiführen würden
- die ggü. dem Ursprungsplan reduzierten Nutzungsmöglichkeiten im Sinne der Sozialbindung verhältnismäßig sind, da grds. eine Nachfrage nach Gewerbeflächen im Gemeindegebiet besteht, neues Bauland bisher nicht zur Verfügung steht und eine volle gewerbliche Nutzung und Vermietung weiterhin möglich sind
- Investitionssicherheit geschaffen wird und eine wirtschaftliche Betriebsführung der von dieser Rücknahme betroffenen Betriebe wie bisher erhalten bleibt
- eine unzumutbare Reduzierung des Grundstücks-/Verkehrswert nicht anzunehmen ist (lt. Boris: GE/GI Nutzung Gewerbegebiet Wellendorf: 25 €/m², GE Nutzung im Gewerbepark Ebendorfer: 55 €/m², Industriegebiet Walter Rau: 25 €/m², GE/GI(e) Nutzung Industriegebiet am Bahnhof: 45 €/m²)

7.1.2 Industriegebiet

Der Industriebetrieb GRANNEX betreibt am Schluchtweg 1 eine vollautomatische Anlage zur Trennung und Sortierung von Leichtverpackungen, die 1996 bundesimmissionsschutzrechtlich mit einer Kapazität von bis zu 2000 t/Monat genehmigt wurde. Die im Jahr 2000 bundesimmissionsschutzrechtlich mit einer Leistung von 2 x 350 kW genehmigte Kraft-Wärme-Kopplungsanlage ist gem. e-mail des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes vom 08.09.2025 seit 2001 nicht mehr in Betrieb, sodass die Genehmigung erloschen ist. Erstere Anlage unterfällt der Nr. 8.4 Anhang 1 heutige 4. BlmschV, bzw. der Nr. 127 (Abstandsklasse V) des Abstandserlasses NRW.

Gem. § 1 Abs 5 BauNVO werden von den gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe, die dem Geltungsbereich der Störfall-Verordnung unterliegen und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse < VI gem. Anlage 1 Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten
- Speditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen als eigenständige Nutzung
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen als eigenständige, nicht dienende Anlage
- Groß- und Einzelhandelsbetriebe
- Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe
- Baumschulen und Gärtnereien
- Vergnügungstätten

Darüber hinaus sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO allgemein unzulässig.

Diese Feinsteuerung verfolgt die folgenden Ziele:

- die in den 70er Jahren planerisch geschaffene Gemengelage zu beseitigen, Nutzungskonflikte mit den im Plangebiet und umliegenden Wohnnutzungen (vorhandenen und geplanten) zu vermeiden und gesunde Lebensverhältnisse sicherzustellen (Punkt 1 und 2)
- eine Ansiedlung von erheblich belästigenden und störfallanfälligen Betrieben soweit nötig vorbeugend zu steuern und zu begrenzen und hierdurch schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (Bereich Glückaufstraße und Zum Packsholz) und wichtige Verkehrswege (Bundesautobahn 30) zu vermeiden (Punkt 1 und 2)
- den Industriestandort langfristig zu sichern und Nutzungen auszuschließen, die in anderen Baugebieten oder im Außenbereich zulässig sind (Punkte 5-8)
- Ausschluss flächenintensiver Nutzungen (Punkt 3-5)
- Ausschluss stark Verkehr erzeugender Nutzungen (Punkt 3 und 5)
- zentralen Stadtlagen durch Ausschluss von Einzelhandels- und mischgebietstypischer Nutzungen zu stärken (Punkte 5,6 und 8)

Um den Eigentümerinteressen und betrieblichen Entwicklungsinteressen Rechnung zu tragen wird festgesetzt, dass

Betriebe, die dem Geltungsbereich der Störfall-Verordnung unterliegen und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Fassung vom 29.01.2025)

- der Abstandsklasse I zugeordnet werden können und
- gutachterlich nachgewiesen wird, dass aufgrund der vorhandenen Stoffe und Anlagen-gestaltung sowie störfallverhindernder und störfallbegrenzender Maßnahmen, insbesondere aufgrund geeigneter baulicher oder technischer Maßnahmen, ein geringerer Abstand zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzung angemessen ist.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V gem. Anlage 1 Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Hierdurch kann den tatsächlichen örtlichen und betrieblichen Gegebenheiten Rechnung getragen werden und können Nutzungseinschränkungen auf das tatsächlich notwendige Maß reduziert werden.

Damit verbleibt die immissionsschutzrechtlich genehmigte Abfallverwertungsanlage weiter in einem Industriegebiet, sodass deren Weiterbetrieb planungsrechtlich abgesichert und unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden kann. Zukünftige Erweiterungen und Entwicklungen können daher zugelassen werden, sofern der Nachweis geführt wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Eine Fremdkörperfestsetzung sowie erweiterter Bestandsschutz sind folglich nicht erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligung machen die Unternehmung GRANNEX sowie die Eigentümer eine konkret geplante Erweiterung in nördliche Richtung bis an die *Iburger Straße* sowie eine perspektivische Erweiterung auf westlich des Schluchtwegs gelegene Flächen geltend. Um den Interessen entsprechend Rechnung zu tragen, wird das Industriegebiet ggü. der begrenzenden Festsetzung des Vorwurfes erweitert und nunmehr in Richtung Norden bis an die *Iburger Straße* festgesetzt.

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 Packsholz 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 Ursprungsplanung ansässigen Nutzungen höher gewichtet, als das perspektivisch vorgetragene betriebliche Entwicklungsinteresse des Anlagenbetreibers sowie der Eigentümer.

Die Rücknahme der Nutzungsrechte ist verhältnismäßig, da

- Eigentum gem. Art 14 GG der Sozialbindung unterliegt,
- auf einen Fortbestand einer nunmehr über 40 Jahre alten Planung kein Rechtsanspruch besteht
- nicht in die bisher ausgeschöpften Nutzungsrechte eingegriffen wird und der Betrieb der immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen planungsrechtlich dauerhaft abgesichert und möglich ist
- die Nutzungssteuerung einer vorsorgenden konfliktvermeidenden Gemeindeentwicklung entspricht, auf den einschlägigen gutachterlichen Empfehlungen (Abstandserlass NRW) aufbaut und nur einzelne Betriebe/Anlagen ausgeschlossen werden, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens potentielle Immissionskonflikte herbeiführen würden (insb. jene, welche einem Genehmigungsverfahren gemäß § 10 BImSchG unterfallen)
- die Rücknahme lediglich Flächen betrifft, auf denen die Nutzungsrechte bisher nicht ausgeschöpft werden und damit perspektivische Erweiterungen betrifft – aktuell wird laut Einwenderin nicht einmal die genehmigte Menge ausgeschöpft – und der Einwenderin damit ausreichend Zeit für die Suche nach Alternativflächen zur Verfügung steht
- Gem. Schalltechnischer Zusatzberechnung industriegebietstypische Schalleistungspegel an den umliegenden Immissionsorten zu Lärmüberschreitungen führen.
- die Einwenderin als Mieterin hinsichtlich des Standortes grds. flexibel ist und in Osnabrück über einen Standort mit potentiellen Erweiterungsmöglichkeiten verfügt.
- den Eigentümern ausreichend Nutzungsoptionen verbleiben.

Dem Plangeber ist bewusst, dass für Planvorhaben neue Zwangspunkte geschaffen werden und die Rücknahme der bisher nicht ausgeschöpften Nutzungsrechte einen eigentumsrechtlicherheblichen und ggf. teilenteignenden Eingriff darstellt. Die gewerbliche/industrielle Nutzung wird hierdurch am Standort jedoch nicht aufgehoben, sodass der Eingriff zwar einschränkend aber nicht unverhältnismäßig und unsachgemäß ist. Die seit nunmehr über 40 Jahren nicht ausgeschöpften immissionsschutzrechtlichen Erweiterungsmöglichkeiten werden jedoch aufgrund der geschilderten Umstände begrenzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesen Gebieten durch Grundflächenzahl GRZ = 0,8, Baumassenzahl BMZ = 6,0 sowie Gebäudehöhe H = 10,0 m festgesetzt.

Die Werte entsprechen den Ausnutzungsziffern des im ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ festgesetzten Industriegebietes. Damit bleibt die bisher zulässige Ausnutzung im mittleren und westlichen Teil des Plangebietes bestehen bzw. wird durch Anhebung der Baumassenzahl in den (früheren) gewerblich festgesetzten Randgebieten erhöht.

Mit dieser Ausnutzung wird insbesondere den folgenden Aspekten Rechnung getragen:

1. Die tatsächlichen Gegebenheiten der nahezu erreichten Vollversiegelung wird durch die Überschreitungsregelung gewürdigt, da diese aufgrund der nach aktuell gültiger BauNVO greifenden Kappungsgrenze nicht automatisch gegeben wäre.
2. Die Nutzer- und Eigentümer erhalten die Möglichkeit ihr Grundstück bestmöglich und effizient ausnutzen zu können, um so langfristig eine wirtschaftliche Betriebsführung gewährleisten zu können. Hierdurch wird auch die mit der Teilaufhebung einhergehende Rücknahme von Bauflächen teilkompensiert.
3. Die effiziente Ausnutzung leistet einen Beitrag zur Flächenschonung und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB sowie der Bodenschutz gem. § 1a Abs. 2 BauGB.

Der Rückgriff auf die Grundflächenzahl sowie die Baumassenzahl in Kombination mit der Gebäudehöhe ist geeignet, um die max. Ausnutzung / zu errichtende Gebäudemasse orts- und landschaftsverträglich zu gestalten.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes wird durch Baugrenzen definiert und orientiert sich entlang der Baugebietsgrenzen weitestgehend mit einem 5,0 m breiten Abstand zur westlichen Plangebietsgrenze, den festgesetzten Wald- und Grünflächen sowie dem *Schluchtweg*. Er umfasst damit im Wesentlichen den genehmigten Gebäudebestand und räumt insb. auf den Gewerbeflächen westlich des Schluchtwegs, in nordwestliche Richtung neue Erweiterungsmöglichkeiten ein.

Ggü. dem Wohnhaus *Iburger Straße 17* werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 10,0 m zur Grünfläche festgesetzt, welches eine Rücknahme der Baugrenze ggü. dem Ursprungsplan um ca. 5,0 m bedeutet. Dieses wird jedoch durch Erweiterung des überbaubaren Bereiches i. R. *Iburger Straße* kompensiert. Durch diesen Abstand und die damit verbundene Rücknahme soll den Wohnbedürfnissen der Eigentümer des Wohnhauses Rechnung getragen werden und eine erdrückende und verschattende Wirkung hoher Gewerbebauten vermieden werden. Dieser Abstand ist insbesondere geboten, da sich das Gewerbegebiet westlich und südlich und damit in Sonnenrichtung des Wohnhauses befindet und dieses die lärmabgewandte Seite der Iburger Straße ist.

Die im südöstlichen Bereich gelegene Lagerhalle wird jedoch nicht vollständig von der Baugrenze erfasst. Dies liegt daran, dass die Baugrenze des Ursprungsplanes aufgegriffen wird und die Halle abweichend zur Genehmigung errichtet wurde. Mit Datum vom 02.04.2025 wurde die geänderte Ausführung der Hallen jedoch trotz Veränderungssperre von der Genehmigungsbehörde ohne Begründung genehmigt. Ziel der Planung ist jedoch nicht, die Baugrenzen hier in Richtung Westen auszuweiten und an die an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen heranzuführen, um ursprüngliche genehmigungsrechtliche Verstöße zu heilen. Die Genehmigung kann seitens der Genehmigungsbehörde folglich nur im Rahmen ihrer Ermessensausübung durch Befreiung erteilt worden sein. Die im Änderungsplan festgesetzte Baugrenze stellt die Eigentümer folglich nicht schlechter als zuvor.

7.4 Bauweise

In den Baugebieten GE und GI wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung knüpft damit an die in § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO genannte Gebäudelänge an und erweitert die zulässige Gesamtlänge, um die typischen Gebäudelängen von Gewerbebauten abbilden zu können. Die Begrenzung auf 150 m hingegen verfolgt wiederum das Ziel, Riegelwirkungen zu vermeiden und eine landschaftsbildverträgliche Bebauung sicherzustellen. Hierdurch wird der vorhandene Baubestand abgesichert und den betrieblichen Anforderungen Rechnung getragen.

7.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet wird im Wesentlichen über den *Schluchtweg*, welcher auf die *Iburger Straße (K333)* führt, erschlossen. Diese Straßenflächen werden einschließlich ihrer Seitenräume als öffentliche Verkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Um einen sicheren Verkehrsfluss sicherzustellen, sind Grundstücksein- und -ausfahrten ausschließlich an den Stellen zulässig, an denen das Baugebiet direkt an die Verkehrsfläche grenzt, d. h. im *Schluchtweg* und als gesonderte Zufahrt zur *K333* gegenüber dem *Schwarzen Weg*.

7.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zum Schutz der Grün- und Waldflächen und der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass

- überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Die Planung zielt darauf ab, jene Grundstücksbereiche von Bebauung freizuhalten, welche direkt an der Straßenverkehrsfläche, in räumlicher Nähe von Grün- und Waldflächen sowie zur freien Landschaft liegen.

Diese Festsetzung ist grds. verhältnismäßig, da der überbaubare Bereich sehr großzügig gewählt ist und sie dazu geeignet ist, negative Auswirkungen wie bauliche Überformung des Landschafts- und Straßenraumes sowie Sichtverschattungen zu vermeiden.

7.7 Fläche für die Wasserwirtschaft

Parallel zur *Iburger Straße* verläuft ein Entwässerungsgraben, welcher oberflächlich Niederschlagsabwasser abführt. Um den Niederschlagswasserabfluss weiterhin sicherzustellen, wird die Grünfläche mit der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft überlagert.

7.8 Private und öffentliche Grünflächen

Die Bebauungsplanänderung sieht in den Randbereichen des Geltungsbereiches verschiedene Grünflächen vor:

7.8.1 Öffentliche Grünflächen

Parallel zur *Iburger Straße* verläuft ein Entwässerungsgraben. Um diesen dauerhaft zu sichern wird dieser als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässer mit Uferstrandstreifen“ festgesetzt.

7.8.2 Private Grünflächen

Vorgaben zur Begrünung des Änderungsbereiches greifen zum Einen den Gedanken des Ursprungsplans zur randlichen Eingrünung des Gewerbegebietes auf und sichern zum Anderen eine vorhandene Grünfläche mit Teichanlage und Gehölzbeständen.

Pflanzstreifen zur Eingrünung:

Um eine landschaftsbildverträgliche Einbindung der Gewerbeflächen sicherzustellen, wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Auf dieser Fläche ist eine geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen entsprechend dem Pflanzgebot herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Damit greift die Änderungsplanung den Grundgedanken des Ursprungsplanes auf, eine allseitige Eingrünung ggü. der angrenzenden Landschaft zu schaffen, berücksichtigt aber die tatsächlichen Verhältnisse. Die ursprüngliche, vom „Reißbrett“ stammende Planung hat die tatsächlichen Gegebenheiten incl. Grünstruktur nicht berücksichtigt. Die darauf aufbauenden baulichen Entwicklungen sind in Gänze ohne Ortsrandeingrünung erfolgt, sodass eine entsprechende Überformung des Landschaftsbildes vorliegt. In Richtung Autobahn und Kreisstraße werden die Grundstücke nahezu vollflächig ausgenutzt und versiegelt, sodass ein breiter, 10 m breiter Grünstreifen wieder eine Missachtung der tatsächlichen Verhältnisse bedeuten würde. Aus fachlicher Sicht ist die Festsetzung und Durchsetzung eines Pflanzstreifens in Richtung Autobahn entbehrlich, da eine Eingrünung in Richtung Westen durch den Gehölzbestand auf den angrenzenden Flächen gewährleistet ist. Entlang der Kreisstraße ist ein um 7,0 m reduzierter und 3,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Hierdurch werden die örtlichen Gegebenheiten und Eigentümerinteressen gewürdigt, gleichzeitig aber ein Mindestmaß an Eingrünung sichergestellt. In Richtung Osten und ggü. der angrenzenden Wohn./Mischgebietsbebauung wird die Eingrünung um 2,0 m auf 8,0 m reduziert. Zwar wäre an dieser Stelle grds. noch der 10,0 m Breite Gehölzstreifen vollziehbar, aus fachlicher Sicht sind jedoch für eine blickdichte Eingrünung 8,0 m ausreichend. So verbleibt um die Hallen ein 5,0 m breiter „Gewebestreifen“ und 8,0 m zur freien Landschaft.

Die Grünflächen sind entsprechend des zugehörigen Pflanzgebotes zu begrünen (s. u.).

Innerhalb des Pflanzstreifens zulässig ist eine Zuwegung auf das im Aufhebungsbereich befindliche Flurstück 102/7, für die der Pflanzstreifen unterbrochen werden kann. Im Sinne einer

Eingriffsminimierung darf die Zuwegung eine maximale Breite von 3,0 m haben und muss in wasser-durchlässiger Bauweise angelegt werden.

Eine Ausbildung der Pflanzstreifen als Wall bis zu einer Höhe von 1,5 m ist zulässig. Insbesondere entlang der östlichen Plangebietsgrenze kann eine wallheckenartige, erhöhte Anlage der Pflanzung für eine schnellere Einbindung auch der höheren Gewerbehallen sorgen.

Grünfläche mit Teichanlage:

Östlich des *Schluchtweges* wird die vorhandene Bebauung im Änderungsbereich durch eine Grünfläche zu den südlich angrenzenden Flächen des künftigen Außenbereichs (siehe Parallelverfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 58) abgegrenzt. Die Grünfläche umfasst einen rund 2.000 m² großen Teich mit umgebenden Grünflächen, die sich zusammensetzen aus Rasen im unmittelbaren Uferbereich sowie heimischen Gehölzbeständen im weiteren Umfeld (ca. 4.000 m²) und vereinzelt in der Gewässerböschung. Die 1. Änderung zielt mit ihren Festsetzungen auf einen Erhalt der vorhandenen Strukturen ab:

Die Teichanlage ist vornehmlich als Zierteich einzuordnen, der nebenbei auch der Löschwasserversorgung dient. Ein Fortbestehen der Teichanlage und zugeordneter Nutzungen wird durch folgende Zulässigkeiten gewährleistet:

- Teichanlage
- Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise, sofern sie zur Wasserentnahme und Wartung der Teichanlage erforderlich sind
- Wasserentnahmestellen, sofern sie zur Wasserentnahme erforderlich sind
- Zaunanlagen, soweit sie zur Verkehrssicherung der Teichanlage notwendig sind

Die vorhandenen Gehölzbestände sorgen neben ökologischen Wertigkeiten und positiven lokalklimatischen Wirkungen (Beschattung der nördlich angrenzenden Versiegelungsflächen, Luftfilterung) auch für eine Eingrünung des Gewerbegebietes. Ihr Erhalt ist damit von Bedeutung und wird durch ein Erhaltungsgebot gewährleistet (s. u.).

Durch die getroffenen Festsetzungen werden die örtlichen Gegebenheiten und Eigentümerinteressen gewürdigt, gleichzeitig aber ein Mindestmaß an Abstand zu den schutzbedürftigen Nutzungen und an Eingrünung sichergestellt.

7.9 Pflanzbindungen und -gebote

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 sorgt durch die nachfolgenden Pflanzgebote und -bindungen für eine Eingrünung des Gewerbegebietes.

7.9.1 Pflanzgebot G1

Zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbeflächen setzt der Bebauungsplan unterschiedlich breite Grünflächen entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Änderungsbereichs fest, welche die Bauflächen durch mehr oder weniger blickdichte Strauch-Baumhecken zur umgebenden Landschaft hin abgrenzen sollen. Zu diesem Zweck werden Grünflächen zeichnerisch festgesetzt (s. o.) und mit einem Pflanzgebot belegt.

Die Entwicklung von möglichst blickdichten Strauch-Baumhecken aus heimischen Laubgehölzen wird durch entsprechende Festsetzungen vorbereitet. Die 1. Änderung legt hierzu Vorgaben zu Pflanzabständen der Gehölze zwischen den Reihen und innerhalb der Reihen (1,5 m x 1,5 m) und eine Anzahl von Reihen in Abhängigkeit von der Breite der Grünfläche fest. Vorgaben zur Artenzusammensetzung und Verteilung (Pflanzliste, Mindestanteil Bäume, Mindest- und Maximalabstände zwischen den zu pflanzenden Bäumen, einzel-/gruppenweise Pflanzungen, Mindestanzahl an verschiedenen Arten) stellen auf das Entwicklungsziel von vielfältigen, blickdichten Heckenstrukturen ab. Der Mindestanteil an Baumgehölzen und Maximalabstände sorgen für ausreichend hohe und verteilte Vertikalstrukturen, um eine Sichtverschattung der Gewerbegebäude insbesondere aus östlicher Richtung zu gewährleisten. Ein Mindestabstand wird festgelegt, um eine zu dichte Pflanzung von Bäumen zu vermeiden, die mittel- und langfristig den strauchartigen, ökologisch und landschaftsästhetisch wertvollen Unterwuchs verdrängen würden.

Nach Norden hin erfolgt aufgrund der Gegebenheiten im Bestand (langjährig existente Betriebsflächen, Entwässerungsgraben) eine Festlegung eines schmalen Pflanzstreifens von 3 m Breite. Hier wird eine 2-reihige Pflanzung vorgegeben, die trotz einer eingeschränkten Dichtigkeit für eine ausreichende Eingrünung der südlich anschließenden Flächen sorgen wird, zumal die Gewerbeflächen östlich des *Schluchtweges* in topographischer Hinsicht deutlich tiefer liegen. Insbesondere dort, wo die Gewerbeflächen tiefer liegen, kann der Baumanteil reduziert sein, ohne dass Einbußen in der landschaftlich einbindenden Wirkung zu befürchten wären. Bei der Festlegung von Baumstandorten sollte in den 3-m-Streifen zudem auf die vorhandenen Straßenbäume entlang der *Iburger Straße* geachtet werden, um Konkurrenzen zu vermeiden.

Innerhalb des 8 m breiten Streifens ist die Entwicklung einer 5-reihigen, dichten Feldhecke möglich, die neben einer landschaftlichen Einbindung auch eine gewisse ökologische Funktion entfalten kann. Baumstandorte sollten auf die mittigen Pflanzreihen verteilt werden.

7.9.2 Stellplatzbegrünung

Größere zusammenhängende Park- und Stellplatzanlagen werden i. d. R. in flächendeckender Versiegelung angelegt und bringen in den Sommermonaten entsprechende Aufheizungseffekte mit sich. Dieser Effekt lässt sich durch eine Beschattung durch Bäume deutlich reduzieren.

Aktuell vorhandene Anlagen genießen Bestandsschutz und sind nicht von der Verpflichtung einer Stellplatzbegrünung betroffen. Sollten allerdings im Rahmen von Umbauten und Umnutzungen neue Stellplatzflächen eingerichtet werden, greift die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 auferlegte Verpflichtung zur Pflanzung von Stellplatzbäumen. Insbesondere im Hinblick auf die sehr hohe, nahezu vollumfängliche Versiegelungsrate der bestehenden Gewerbeflächen, kommt den o. g. Effekten der Baumpflanzungen erhöhte Bedeutung zu.

Neue PKW-Stellplätze mit zehn oder mehr Einstellplätzen sind daher je angefangene fünf Einstellplätze mit einem hochstämmigen großkronigen Laubbaum gleichmäßig zu bepflanzen.

7.9.3 Erhaltungsgebot

Die Grünfläche G2 weist einen umfassenden heimischen Laubgehölzbestand in den Randbereichen auf. Die Artenzusammensetzung ist baumdominiert und umfasst viel Birke, außerdem Salweide, Hartriegel, Schlehe, Ahorn u. a., teilweise auch Aufwuchs aus Buche und Esche. Westlich des Teiches stockt eine markante Silberweide mit einem Brusthöhendurchmesser > 80 cm. Der Gehölzbestand hat neben einer ökologischen Funktion auch eine Wirkung als landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes und ist als solcher zu erhalten. Ein Erhaltungsgebot erfolgt als textliche Festsetzung, die einen Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes auf einem Flächenanteil von mindestens 1/4 der Grünfläche G2 vorsieht. Damit wird ein Großteil des vorhandenen Bewuchses dauerhaft gesichert. Ausfälle sind gleichwertig, d. h. mit heimischen, standortgeeigneten Laubgehölzen in einer vergleichbaren Mischung aus Baum- und Strauchgehölzen zu ersetzen. Die Verpflichtung zur Nachpflanzung gilt nicht zwingend für einzelne Gehölze, sondern dann, wenn die Entstehung sichtbarer Lücken im Bestand erkennbar ist.

7.10 Fläche für Wald

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich teils waldartige Gehölzbestände: Entlang der westlichen Plangebietsgrenze stockt ein rund 0,3 ha großer, in der Hauptsache aus Berg-Ahorn bestehender waldähnlicher Bestand. Am *Schluchtweg* stockt ein ca. 0,25 ha umfassender kleinflächiger Gehölzbestand. Beide Wäldchen haben ein Alter von ca. 25 - 30 Jahren. Der östliche Bestand am *Schluchtweg* geht im südlichen Teilstück in ein bereits älteres, vermutlich dem angrenzenden Wohngrundstück zuzuordnenden Gehölz über. Zwischen diesen kleinflächigen, waldähnlich ausgeprägten Gehölzen erstrecken sich wiesenähnlich bis halbruderal bewachsene Flächen und Böschungsbereiche mit zwei linearen, zwei- bis dreireihigen Beständen aus Berg-Ahorn.

Um diesen überwiegend gehölzgeprägten Bereich in seiner ökologischen und klimatischen Funktion zu sichern und die bestehende Eingrünung des Gewerbegebietes nach Süden dauerhaft zu gewährleisten, wird der Bereich als Fläche für Wald festgesetzt. Hierdurch wird gleichzeitig ein räumlicher Abstand zwischen der emittierenden Gewerbenutzung und der schutzbedürftigen Wohnnutzung geschaffen und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen.

Die vorhandenen Freiflächen im mittleren Teil der Waldfläche können sich perspektivisch im Sinne einer Waldbestockung weiterentwickeln oder im Sinne des BWaldG als dem Wald dienende, lichtungssähnliche Flächen in ihrer Ausprägung verbleiben.

7.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Geländeaufschüttungen:

Vielfach werden Baugrundstücke aufgeschüttet, um ein ebenes Gelände zu erzielen. Die zur Überbrückung des Höhenunterschieds erforderlichen Böschungen und Mauern müssen grundsätzlich auf den Baugrundstücken liegen. Zum Schutz des Landschaftsbildes und Vegetationsbeständen müssen Mauern mind. einen Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze sowie zu Grün- und Waldflächen halten und durch Bepflanzungen begrünt bzw. verdeckt werden. Ansonsten würde ein diffuser, wenig harmonischer Übergang von Baugrundstück zur Landschaft entstehen, der zur baulichen Überformung führt.

Beleuchtung:

Um eine Störung des Lebensumfeldes der im Plangebiet vorzufindenden Insekten und Fledermäuse so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Straßen- und Außenbeleuchtung im Plangebiet so zu erstellen, dass ein vertretbares Lichtspektrum eingehalten wird.

Durch Lichtquellen können Insekten in großen Mengen angelockt werden. Durch undichte Lampenkörper und aufgrund der Anziehung, fallen Insekten diesen Leuchtmitteln oft zum Opfer. Zudem entsteht im Bereich derartiger Lichtquellen nachts eine Art „Überangebot“ an Nahrung für Fledermäuse. Dieses Überangebot führt allerdings an anderer Stelle zu einem geringeren Aufkommen nachtaktiver Insekten und somit zu einem Nahrungsrückgang für Fledermausarten, die ihre Nahrung nicht im Bereich von Beleuchtungen suchen. Zudem besteht die Gefahr, dass insbesondere bei Straßenleuchten Fledermäuse bei der Nahrungsaufnahme durch den Straßenverkehr gefährdet werden.

Quecksilberdampflampen haben den höchsten insektenanlockenden UV-A-Anteil (380-315 nm) im Spektrum und sind deshalb als ungünstig einzustufen. Metall-Halogenidlampen sind ähnlich zu bewerten. Natriumdampflampen (gelbes Licht) und LED-Lampen weisen dagegen eine eher geringe Lockwirkung auf.

7.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der westlich entlang des Plangebietes verlaufenden Autobahn und der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Iburger Straße (K 333) kommt es im Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Um gesunde Lebensverhältnisse zu gewährleisten werden Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Innerhalb dieser ist bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmpegelbereiche, der Raumart und -größe auf Basis der Gleichung 6, Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 'Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen' vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH Berlin) zu ermitteln. Die Einhaltung gewährleistet gesunde Lebensverhältnisse und ist als passive Schallschutzmaßnahme angemessen und verhältnismäßig.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Über diese Festsetzungen sollen städtebaulich negative Effekte vermieden werden. Die Festsetzungen sind auf das tatsächlich erforderliche Maß reduziert und so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung verbleibt, gleichzeitig aber ein Mindestmaß an Stadtgestalt sichergestellt wird.

8.1 Einfriedungen

Da Einfriedungen aus Baumaterialien und -stoffen das Stadt- und Landschaftsbild nachteilig beeinflussen und zu einer baulicher Prägung des Außenbereiches führen können, sind diese ausschließlich grundstücksseitig, außerhalb der festgesetzten Wald- und Grünflächen zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in sichtdurchlässiger Form, bis max. 2,0 m Höhe über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder in Form von lebenden Hecken aus standortgerechten und in Deutschland heimischen Gehölzarten geschnitten oder freiwachsend zulässig. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der Straßenraum nicht durch Einmauerungseffekte sichtverschattet wird und Blickbeziehungen erhalten bleiben.

Das Bedürfnis nach Sicherheit und Einbruchschutz durch Einfriedung ist weiterhin erfüllbar und durch diese Vorschrift nicht beeinträchtigt, insbesondere da bei Einhaltung eines Abstandes von 2,0 m und entsprechender Begrünung sämtliche Einfriedungen zulässig sind.

8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in der Regel ein wichtiges Element, um auf eine betriebliche Aktivität aufmerksam zu machen und ggf. Kundenverkehr anzulocken. Sie sollen zur Belebung des wirtschaftlichen Geschehens beitragen. Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren Anlagen führen. Um negative städtebauliche Effekte zu vermeiden, werden diese Anlagen daher in Ihrer Größe begrenzt und optisch störende und deplatzierte Werbeanlagen ausgeschlossen.

9. Verwirklichung des Bebauungsplanes

9.1 Änderung des Baurechts

Bei dieser Änderung handelt es sich um eine selbstständigen Plankonzeption, also eine umfassende Überplanung eines Teilbereichs der Urfassung, die zu einem eigenständigen Regelungsgeflecht führt.

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft. Diese Änderung tritt somit für die Dauer ihrer Rechtsverbindlichkeit an die Stelle des bisherigen Bebauungsplans. Der Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ setzt im westlichen Planbereich der 1. Änderung eine industrielle Nutzung mit einer GRZ von 0,8, einer BMZ von 6,0, eine Gebäudehöhe von max. 10,0 m und eine abweichende Bauweise, im südwestlichen Planbereich eine gewerbliche Baufläche mit einer GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,4 sowie eine II-geschossige, abweichende Bauweise und im östlichen Planbereich eine gewerbliche Baufläche mit einer GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,4 sowie eine II-geschossige, abweichende Bauweise fest. Zudem wird eine öffentliche Verkehrsfläche (i. R. Osten verschwenkter Schluchtweg) sowie eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung werden insbesondere

- die westlich des Schluchtwegs gelegenen Betriebsflächen als Gewerbegebiet und nicht weiter als Industriegebiet festgesetzt,
- die Nutzungsarten entsprechend aktueller Erfordernisse feingesteuert
- die Verkehrsflächen entsprechend der örtlichen Gegebenheiten festgesetzt

- die vorh. Grün-/Gehölzbestände gesichert und die Bauflächen entsprechend angepasst
- Grünflächen mit Pflanzbindungen und -geboten zum Schutz des Landschaftsbildes entsprechend des Grünbestandes sowie dem ursprünglichen Plankonzept modifiziert festgesetzt
- die Baugrenzen entsprechend der neuen Bauflächenzuschnitte angepasst

Im Rahmen der Teilaufhebung werden

- die im Geltungsbereich der Teilaufhebung gelegenen Gewerbegebiete zurückgenommen und dem Außenbereich zugeführt.

Dies hat zur Folge, dass sich Vorhaben mit Bekanntmachung der 1. Änderung bzw. Teilaufhebung nach dem geänderten Planrecht beurteilen.

Damit wird die Genehmigungsfähigkeit von bestimmten Anlagen, insb. flächenintensiven und stark Verkehr erzeugender Anlagen, Blmsch-Anlagen (insb. jenen, die gem. Anlage 1 der 4. BlmschV aufgrund ihrer Umweltauswirkungen einem Genehmigungsverfahren gem. § 10 BlmschG zuzuordnen sind) und Anlagen, welche auch in anderen Baugebieten oder dem Außenbereich zulässig sind auf den Flächen eingeschränkt, die bis heute nicht durch entsprechende Nutzungen genutzt 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). Hierzu zählt das Recht, den genehmigten und eingerichteten Betrieb weiter zu betreiben sowie das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebserweiterung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung ausüben zu können. Dies ist entsprechend den Ausführungen in den Kapiteln 6.10 und 7.1 geschehen. Im Ergebnis bleiben die vorhandenen Betriebe zulässig und ergeben sich keine unverhältnismäßigen Nutzungseinschränkungen für die derzeit ausgeübten Betriebstätigkeiten. Planvorhaben wie Nutzungsänderungen und Erweiterungen können folglich, soweit es die bereits erreichte hohe bauliche Ausnutzung zulässt und unter Beachtung der neuen Zwangspunkte (ggü. dem Ursprungsplan angehobenen Schutzansprüche im Bereich der Teilaufhebung und der westlich des *Schluchtwegs* festgesetzten Gewerbefläche), erfolgen.

Dem Plangeber ist bewusst, dass die Rücknahme der bisher nicht ausgeschöpften Nutzungsrechte einen eigentumsrechtlicherheblichen und ggf. teileignenden 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. Unter Abwägung aller Interessen erscheint die Planung verhältnismäßig und sachgemäß.

9.2 Entschädigungsansprüche

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 Bebauungsplan 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.

9.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.4 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, den *Schluchtweg* und die *Iburger Straße*.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, mit tiefwurzelnden Gewächsen überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z. B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.

9.5 Bestandsschutz

Die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung besitzt, sofern sie nicht den dynamischen Dauerpflichten des § 5 BImSchG und den Betreiberpflichten des § 22 BImSchG unterliegen, Bestandsschutz und ist hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. 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 Planungsrecht unterfallen und zeitgemäß 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.

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.

10. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Umweltprüfung einschließlich Eingriffsregelung: Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung geändert. Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter der Umweltprüfung und eine Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht, dokumentiert. Integrativ werden dort auch die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgehandelt. Für die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 und die parallele Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 wurde ein gemeinsamer Umweltbericht erarbeitet, der dieser Begründung als gesonderter Bestandteil beiliegt. Im Ergebnis sind durch Umsetzung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen und kein Kompensationsbedarf zu prognostizieren.

Umgang mit den bauleitplanerischen Grundsätzen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung:

a) Gebot der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB / Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB: Die Novellierung des Baugesetzbuches aus dem Jahre 2013 fordert gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Berücksichtigung von Maßnahmen der Innenentwicklung im Zuge

städtebaulicher Entwicklung. Dies unterstreicht die Grundsätze der sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, welche einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einfordert. Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird ein vorhandener Gewerbe-/Industriestandort überplant, sodass mit der Planung keine Flächenneuanspruchnahme einhergeht. Durch Beibehaltung/Anhebung der Ausnutzungsziffern wird dem Innenentwicklungsgebot sowie der Bodenschutzklausel Rechnung getragen.

b) Belange des Klimaschutzes gem. § 1 Abs. 5 BauGB / § 1a Abs. 5 BauGB: Zur nachhaltigen Stadtentwicklung zählt entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB auch die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. In lokalklimatischer Hinsicht ist das stark versiegelte Gewerbegebiet als klimatisch belasteter Raum zu betrachten. Als Gewerbeklimatop mit hochgradiger Versiegelungsrate und kaum nennenswerter Begrünung ist für den Bereich ein deutlicher Wärmeinseleffekt anzunehmen. Durch die vorliegenden Planungen wird der Status Quo weitestgehend gesichert. Vorhandene Grünstrukturen bleiben erhalten, die vorhandene Bebauung wird gesichert. Eine Ausdehnung der Wärmeinsel sowie zusätzliche Luftbelastungen sind demnach nicht zu erwarten. Von negativen Auswirkungen durch Umsetzung der Planungen ist damit nicht auszugehen.

11. Flächenbilanz

Gewerbegebiet, GRZ 0,8 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit bis 1,0 für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	4,52 ha
Industriegebiet, GRZ 0,8 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit bis 1,0 für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	1,39 ha
Verkehrsflächen	0,27 ha
Grünflächen	0,77 ha
davon öffentliche Grünflächen	0,05 ha
davon private Grünflächen	0,71 ha
davon Pflanzgebote	0,29 ha
Flächen für Wald	0,68 ha
Σ	7,63 ha

II. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a.T.W. hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a.T.W. in seiner Sitzung am beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

3. Beteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a.T.W. hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, 1. Änderung mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekanntgemacht

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in die Planunterlagen eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

4. Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hilter a.T.W. in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, 1. Änderung sowie die Begründung beschlossen.

5. Ausfertigung

Am hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Hilter a.T.W., den

Der Bürgermeister

.....
(Marc Schewski)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 16. März 2026
Bu/Su-212.060

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG