

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<u>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u>	
1. Landkreis Osnabrück vom 03.02.2010	
Zu dem erneut vorgelegten o.a. Entwurf nehme ich gemäß der o.a. Rechtsgrundlage wie folgt Stellung: <u>Regionalplanung</u> Mit Schreiben vom 05. Oktober 2009 wurde von mir ein geplantes Geschäftszentrum (Postenbörse/1.480 m², Textilmarkt/450 m², Drogeriemarkt / 400 m² und Blumengeschäft/100 m²) an der Burgstraße in der Stadt Fürstenau, Landkreis Osnabrück raumordnerisch beurteilt. Abweichend von dieser bisherigen Planung ist nun vorgesehen, statt des ursprünglichen Drogeriemarktes und des Blumenladens einen auf 700 m² vergrößerten Textilmarkt (Kik) anzusiedeln. Dieser Textilmarkt soll vom bisherigen Standort im BBPlan- Bereich Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ / Werner-von-Siemens-Str. mit derzeit 580 m² verlegt und gleichzeitig auf 700 m² erweitert werden. Auf Grund der doch erheblich abweichenden Verkaufsflächengröße und Sortimente habe ich zu der neuen Planung erneut die Industrie- und Handelskammer (IHK) und den Unternehmerverband Einzelhandel um Stellungnahme gebeten. Zusammenfassung der Stellungnahmen: Die Industrie- und Handelskammer (IHK) verweist hierzu auf ihre Stellungnahme zur ersten Planung und zitiert, dass die Ansiedlung eines weiteren Textilmarktes auf Bedenken stößt, da das vorhandene sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial in der SG Fürstenau durch die bereits am Ort vorhandenen Marktteilnehmer gedeckt sei. Insgesamt würde nach einer Flächenerhebung aus dem Jahre 2009 auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.600 m² im Haupt- und Nebensortiment Textil und Bekleidung geführt.	Die von der IHK und vom Unternehmerverband Einzelhandel vorgetragenen Bedenken, dass es durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 zu - zu einem Verstoß gegen das Kongruenzgebot, - zu einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot und - zu wesentlichen Beeinträchtigungen vorhandener Versorgungsstrukturen kommt,

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Die Summe der in Fürstenau vorhandenen Textilverkaufsflächen ließe unter entsprechender Zuweisung der jeweiligen Flächenproduktivitäten jedoch bereits jetzt eine Überversorgung in diesem Sortimentsbereich befürchten. Es wird daher angeregt, auf die Ansiedlung eines Textilmarktes zu verzichten, um städtebauliche Fehlentwicklungen wie eine weitere Verödung der Innenstadt durch Leerstände zu verhindern. Gleichzeitig wird der Bewertung hinzugefügt, dass die Postenbörse selbst plant, auf einer Verkaufsfläche von 110 m² Textilien, Heimtextilien und Schuhe zusätzlich anzubieten.	wird seitens der Stadt Fürstenau nicht geteilt. Hierfür sind folgende Gründe ausschlaggebend: Wie bereits in der Begründung dargelegt, herrschen in Fürstenau seit vielen Jahren ganz spezielle städtebauliche Rahmenbedingungen vor, die bei der Diskussion über die Konkurrenz von „gewachsener Innenstadt“ und „Grüner Wiese“ berücksichtigt werden müssen.
Aus Sicht der IHK ist bei der geplanten Ansiedlung eines Textilmarktes weder die Einhaltung des Kongruenzgebotes noch des Beeinträchtigungsverbotes gegeben. Auch aufgrund des geänderten Planvorhabens wird an der bereits abgegebenen Stellungnahme festgehalten.	Allem voran ist hier die relativ geringe Entfernung zwischen dem traditionellen Geschäftszentrum in der Altstadt und der Innenstadtrandlage an der B 214 zu nennen. Die Entfernung von der „Großen Straße“ zur B 214 beträgt nur ca. 400 bis 500 m, so dass der Einzelhandel in dieser Zone durchaus als „zentrumstern“ bezeichnet werden kann. Zu Fuß ist diese Entfernung in ca. 5 Minuten zurückzulegen.
Einschränkend wird darauf verwiesen, dass bei einer Zustimmung zu der Verlagerung durch die Stadt Fürstenau lediglich der Firma KiK im Rahmen des Bestandsschutzes die bisherige Flächengröße von 580 m² VKF zugestanden werden sollte. Die geplante Erweiterung auf 700 m² VKF sollte wegen der bereits angesprochenen Überversorgung im Bekleidungssektor nicht genehmigt werden.	Die Beurteilungen und Abwägungsentscheidungen der Stadt Fürstenau stützen sich auf verschiedene Gutachten, Planungen und Studien, die im Verlauf der letzten Jahre zu dieser Thematik erarbeitet worden sind: Sanierungsmaßnahme „Fürstenau, Altstadt“, Markt- und Imageanalyse Fürstenau, 1991, Konzept für die städtebaulich-räumliche Zuordnung der Einzelhandelsnutzungen in Fürstenau, 2001, Standortgutachten Einzelhandel, 2005 / 2006, Planerwerkstätten „Nahversorgung sichern“, 2006 / 2007, „Planungsstudie Innenstadt, 2007, Vorbereitende Untersuchungen, 2008, u.a.
Eine Ansiedlung des KiK-Marktes im zentralen Ortskern im Einzugsbereich der Haupteinkaufsstraße von Fürstenau würde dagegen aus städtebaulichen Gründen begrüßt.	Das Standortgutachten der IMAG von 2006 kommt z.B. zu der Beurteilung, dass die Einzelhandelsnutzungen an der B 214 „keine so große Konkurrenz zur Innenstadt darstellen, wie dies im Normalfall zu erwarten wäre“. Zuletzt ist die Frage, ob diese Zone noch „städtebaulich integriert“ im Sinne des Bau- und Planungsrechts anzusehen ist, im Zusammenhang mit der Umsiedlung eines Lebensmittelmarktes vom nördlichen Altstadtrand an die B 214 (in das Gewerbegebiet „Utdrift“) diskutiert und von den am Verfahren
Auch eine Empfehlung an die Stadt Fürstenau, über eine vertragliche Regelung (städtebaulicher Vertrag) zu gewährleisten, dass sich bei Aufgabe des Textilmarktes im BBPl „Gewerbegebiet Utdrift - Aue-Center“ der derzeitige Nutzungsberechtigte und der Eigentümer des Grundstücks zur <u>dauerhaften</u> Aufgabe der bisherigen Nutzung als Textilmarkt verpflichten, würde ausdrücklich begrüßt.	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
In diesem Zusammenhang schlägt die IHK vor, bei einer Zustimmung der Stadt Fürstenau zu einer Verlegung des Kik-Marktes in die Burgstraße dies nur zu ermöglichen, wenn der derzeitige Nutzungsberechtigte und der Eigentümer den vorgeschlagenen städtebaulichen Vertrag unterzeichnen. Der <u>Unternehmerverband Einzelhandel</u> verweist weiterhin auf seine Stellungnahme zur raumordnerischen Beurteilung, in der die Anstedlung eines Textilmarktes, eines Drogeriemarktes, Teile der Postenbörse und ein Blumengeschäft am geplanten Standort als unverträglich eingestuft werden. Insofern wird die Aufgabe des geplanten Blumengeschäftes und des Drogeriemarktes begrüßt. Hinsichtlich des geplanten Textilmarktes sowie eines geplanten Angebotes bei der Postenbörse werden weiterhin wesentliche Beeinträchtigungen der vorhandenen Versorgungsstrukturen erwartet. Die geplante Verlagerung und die Erweiterung des im Gewerbegebiet Utdrift ansässigen Kik-Textilmarktes an die Burgstraße ist aus Sicht des Unternehmerverbandes daher nur mit Einschränkungen hinnehmbar. Dies gilt nur unter der Voraussetzung, dass am bisherigen Standort (Gewerbegebiet Utdrift) die entsprechende Nutzung nicht mehr aufgenommen werden kann, also gewährleistet wird, dass sich der derzeitige Nutzungsberechtigte und der Eigentümer des Grundstücks zur dauerhaften Aufgabe der bisherigen Nutzung als Textilmarkt verpflichten. Ansonsten sei die bereits erläuterte wesentliche Beeinträchtigung offenkundig. Aus raumordnerischer Sicht kann daher die Verletzung des im Landes-Raumordnungsprogramm Nds. 2.3.03 festgelegten Ziels des Beeinträchtigungsverbot, nach dem ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt dürfen, nicht ausgeschlossen werden.	Beteiligten mehrheitlich bejaht worden. Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Fürstenau diesen Standort in einem sehr engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich in der Altstadt und beabsichtigt, das bislang festgesetzte Mischgebiet in ein Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe – auch mit der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente - umzuwidmen. Hierbei stützt sich die Stadt Fürstenau neben dem Standortgutachten der IMAG von 2006 u.a. auch auf das „Konzept für die städtebauliche räumliche Zuordnung der Einzelhandelsnutzungen“ (Planungsbüro Dipl. Ing. Garthaus), das bereits im Jahr 2001 erstellt und vom Rat der Stadt Fürstenau mit einem Selbstbindungsbeschluss versehen wurde. Hierin werden folgende Zielvorstellungen formuliert, die nach wie vor Gültigkeit haben und denen die Inhalte der Bebauungsplanänderung in vollem Umfang entsprechen: <i>„Die Eingangsbereiche zum traditionellen Geschäftszentrum an der „Burgstraße“, der „Osnabrücker Straße“ und an der „Bahnhofstraße“ sollten durch besonders einladend gestaltete Nutzungen wie z.B. Gastronomie betont werden. Für diese Bereiche sollten in den entsprechenden Bebauungsplänen Kerngebiete (MK) oder evtl. Sondergebiete (SO) festgesetzt werden. ... Da an den ins Zentrum führenden Straßen „Burgstraße“, „Bahnhofstraße“, „Konrad-Adenauer-Straße“ und „Buten Porten“/„Osnabrücker Straße“ bereits ansatzweise Geschäfte, Büros, Praxen, u.ä. vorhanden sind, ist zu empfehlen, diese Bereiche für eine Erweiterung des Geschäftszentrums zu nutzen. D.h. wenn in diesen Bereichen vorhandene Wohnnutzungen aufgegeben werden, sollten „freiwerdende“ Baugrundstücke zu Geschäftszwecken, für Dienstleistungsnutzungen o.ä. umgenutzt werden.“</i> Diese Planungsüberlegungen sprechen unter Berücksichtigung der speziellen Rahmenbedingungen grundsätzlich für die Ausweisung dieses Standorts als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, an dem aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich auch zentren-

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Um eine Vereinbarkeit zu erzielen und damit eine Überversorgung im Textilbereich auszuschließen, ist daher von der Stadt Fürstenau sicherzustellen, dass eine Nachfolgenutzung mit dem Sortiment Textil am Verlagerungsstandort „Gewerbegebiet Utdrift“ ausgeschlossen wird.	relevante Sortimente zulässig sein sollen. Auch ist dieser Standort im Regionalen Einzelhandelskonzept, das derzeit im Rahmen einer entsprechenden RROP-Änderung aufgestellt wird, als „Einzelstandort“ (für großflächigen Einzelhandel) ausgewiesen. Der Standort an der „Burgstraße“ ist eine der wenigen Planungsalternativen zur Ansiedlung von innenstadtrelevanten (Einzelhandels-) Nutzungen in einer zeitgemäßen Größenordnung innerhalb der Innenstadt. Die Verkaufsflächengrößen innerhalb der Altstadt bzw. des Zentralen Versorgungsbereichs betragen überwiegend nur zwischen 50 und 200 m². Eine existenzsichernde Nutzung derart kleiner Verkaufsflächen ist heute aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen kaum noch möglich, so dass auch kaum Nachfrage nach diesen Ladenflächen besteht und die Altstadt eine entsprechende Vielzahl von Leerständen aufweist. Die Zusammenlegung mehrerer kleiner Einheiten zu marktgerechten Größenordnungen ist seit Jahren Bestandteil der Planungsüberlegungen der Stadt Fürstenau, scheitert aber regelmäßig an der vielfältigen und kleinteiligen Eigentümerstruktur. So gesehen stellt der Standort an der „Burgstraße“ zusammen mit einigen weiteren Flächen an den zur Altstadt hinführenden Straßen eine der wenigen realisierbaren Möglichkeiten zur Neuansiedlung größerer innenstadtrelevanter Nutzungseinheiten dar. Auch der Verzicht hierauf würde die Gesamtproblematik der kleinflächigen Leerstände nicht nachhaltig verbessern. In Bezug auf die Erweiterung der Verkaufsfläche für Textilien gegenüber dem Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung ist anzumerken, dass diese mit Blick auf die Gesamtverkaufsfläche in Fürstenau bzw. auf das Kongruenzangebot als ausgesprochen geringfügig bezeichnet werden muss. Die Erweiterung von 580 m² auf 700 m² entspricht in Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche für Textilien in Fürstenau gerade einmal 1,5 % ! Diese Größenordnung ist aus Sicht der Stadt Fürstenau vor dem Hintergrund der v.g. Rahmenbedingungen im Rahmen der Gesamtabwägung zu vernachlässi-

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<u>Bauleitplanung/Bauaufsicht</u> Bereits in meiner Stellungnahme vom 08.10.2009, die weiterhin Gültigkeit behält, hatte ich darauf hingewiesen, dass es Ziel der städtebaulichen Entwicklung und damit auch der eingeleiteten Sanierung sein muss, die Altstadt von Fürstenau vor der Neuansiedlung von Märkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Umfeld zur Altstadt zu schützen. Die regionalplanerische Stellungnahme wird hiermit auch städtebaulich gestützt. Leider sind meine Empfehlungen, die geplante Neubebauung durch baugestalterische Regelungen architektonisch dem Altstadtbild harmonisch anzupassen, nicht in die Planung aufgenommen worden. Die Rechtsgrundlage für die Geräuschkontingentierung von Sondergebieten liefert nicht § 1 (4) BauNVO, sondern sie ergibt sich unmittelbar aus § 11 (1) BauNVO. Die dieser Planung zugrunde gelegte Schalltechnische Beurteilung ist nicht unbedenklich: So wurde lediglich eine vermutete Vorbelastung angenommen und dieser „theoretische Maximalwert“ an den Westfassaden der zu beurteilenden Gebäude hypothetisch um 3 dB(A) reduziert, weil dort weniger als die Hälfte des Gewerbelärms einwirke, um damit letztlich einen „Spielraum“ für eine Zusatzbelastung zu erzeugen. Diese Vorgehensweise ist für die Immissionsorte Koppelweg 6 bis 10 und Fröhlkingstr. 1 rechtlich bedenklich, weil die Vorbelastung in Wahrheit nicht konkret ermittelt wurde. Weiterhin ist nicht berücksichtigt worden, dass teils an den vorgenannten Objekten Außenwohnbereiche vorhanden sind. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 09.10.2008 - 9 PKW 2.08 - folgende Aussage getroffen:	gen. Der Vorschlag, durch eine privatrechtliche Regelung bzw. einen städtebaulichen Vertrag dem Eigentümer des Altstandorts Nutzungsbeschränkungen dahingehend aufzuerlegen, dass dort kein Einzelhandel mit Textilien mehr zulässig sein soll, ist aus Sicht der Stadt Fürstenau nicht praktikabel bzw. nicht umsetzbar. Aus den v.g. Gründen wird die Zulässigkeit von Textilien auf einer Verkaufsfläche von 700 m² beibehalten. Die Rechtsgrundlage wird redaktionell korrigiert. Zusammengefasst lässt sich hierzu aus Sicht des Schallschutzgutachters sagen, dass eine „konkrete Ermittlung“ der Immissionsvorbelastung hier in der Praxis nicht möglich ist. Es kann allerdings bei näherer Betrachtung nachgewiesen werden, dass die im Gutachten getroffenen Annahmen annähernd realistisch sind und dass – auch für die Außenwohnbereiche – keine unzulässigen Schallimmissionswerte zu erwarten sind. Hierzu ist eine differenzierte Stellungnahme des Schallschutzgutachters ausgearbeitet worden, die Bestandteil dieser Abwägung ist (siehe Anlage). Grundsätzlich ist anzumerken, dass es aus schalltechnischer Sicht keine „rechtssicheren“ Bebauungspläne gibt.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
„Wendet sich ein Planbetroffener gegen Lärmbelastigungen seines Wohngrundstücks, gibt dies der Planfeststellungsbehörde regelmäßig Anlass, neben den Lärmeinwirkungen auf den Innenwohnbereich auch die Lärmeinwirkungen auf eventuell vorhandene Außenwohnanlagen zur Freizeitgestaltung und Erholung am Wohngebäude wie Terrassen oder Balkone zu untersuchen. Denn diese in der Regel ohne Weiteres erkennbaren Außenanlagen bilden im allgemeinen das Schwergewicht der Außenwohnnutzung.“ Auch das OVG Lüneburg hat mit Beschluss vom 22.12.2008 - 1MN 194/08 - Außenwohnbereichen in unmittelbarer Wohnhausnähe einen besonderen Schutzanspruch zuerkannt. Da die Schalltechnische Beurteilung auf die hier teils vorhandenen Außenwohnbereiche nicht eingeht und wegen der konstruierten Vorbelastung halte ich diese Schalltechnische Beurteilung gerichtlich nicht für belastbar. Ich weise darauf hin, dass die Festsetzung „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht....“ irrtümlich einer privaten Grünfläche zugeordnet worden ist. <u>Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten</u> Aus den Antragsunterlagen (12.1 Altlasten/Altablagerungen) ist ersichtlich, dass die Stadt Fürstenau bezüglich des im Plangebiet befindlichen Altstandortes „Burgstraße 35“ (Katasternummer: 459 017 720 5045) ein Boden- bzw. Altlastengutachten in Auftrag gegeben wird. Eine Stellungnahme der UBB kann erst nach Vorlage des entsprechenden Gutachtens abgegeben werden. Hinsichtlich des Belanges Wasserrecht und -Wirtschaft bleibt meine Stellungnahme vom 08.10.2009 weiterhin gültig. Weitere Belange des Landkreises Osnabrück werden nicht berührt.	Ursache dafür ist das Fehlen gesetzlicher Immissionsgrenzwerte für den Gewerbelärm. Selbst die TA Lärm als Verwaltungsvorschrift nennt nur „Immissionsrichtwerte“, die in begründeten Fällen allerdings sowohl unterschritten als auch überschritten werden können. Die Belange des Immissionsschutzes unterliegen daher im Rahmen der Bauleitplanung immer der Abwägung bzw. letztlich einer richterlichen Einzelfallprüfung und Beurteilung. Die Festsetzung ist bewusst gewählt worden, da die private Grünfläche hier im Bedarfsfall als Arbeitsstreifen mit genutzt werden soll bzw. muss. Die Art der Begrünung ist durch den Bebauungsplan nicht vorgeschrieben und muss bei der Realisierung entsprechend hierauf abgestimmt werden. Das Altlastengutachten liegt mittlerweile vor und kommt zu dem Ergebnis, dass „keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch bei einer Nutzung als Gewerbefläche vorliegt. ... Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser sind aufgrund der Bodenanalysen ebenfalls keine Gefährdungen abzuleiten. ...“ Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
2. Industrie- und Handelskammer	vom 08.02.2010
zu den Zielen der geplanten 3. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes (hier insbesondere zur Nr. 5 „Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele“ der Begründung zur Planaufstellung) hatten wir im Rahmen einer raumordnerischen Stellungnahme gegenüber dem Landkreis Osnabrück mit Schreiben vom 11.12.2009 folgende, städtebauliche bzw. landesplanerische Bewertung abgegeben. Wir übersenden Ihnen diese Bewertung mit der Bitte, sie in das Abwägungsmaterial für dieses 3. Änderungsverfahren mit aufzunehmen: <i>„Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 26.11.2009, mit dem Sie uns mitteilen, dass die bisher im Bereich des BPlanes "Koppelstraße West, 3. Änderung" vorgesehene Planung geändert werden soll. Nunmehr ist vorgesehen, statt des ursprünglich dort geplanten Drogeriemarktes (400 qm VKF) und des Blumenladens (100 qm VKF) ein auf 700 qm vergrößerter Textilmarkt (Kik) angesiedelt werden soll. Dieser Textilmarkt soll vom bisherigen Standort im BPlan-Bereich Nr. 30 "Gewerbegebiet Utdrift", Werner-von-Siemens-Str. 3, mit derzeit 580 qm VKF verlegt und dabei gleichzeitig auf 700 qm VKF erweitert werden.</i> <i>Mit unserer Stellungnahme vom 21.09.2009 zur raumordnerischen Beurteilung des Planvorhabens auf dem Grundstück der "neuen" Postenbörse an der Burgstr. 31-33 hatten wir zu einer seinerzeit bereits angedachten Ansiedlung eines Textilmarktes mit 450 qm Verkaufsfläche Folgendes mitgeteilt (Zitat der Kernaussage zum Textilfachmarkt):</i> <i>"Die Ansiedlung eines weiteren Textilmarktes stößt jedoch auf Bedenken, da das vorhandene sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial in der Samtgemeinde Fürstenau durch die bereits am Ort vorhandenen Marktteilnehmer gedeckt wird. Danach ist nach unserer Flächenerhebung aus dem Jahre 2007 (ohne Aue-Center) mindestens ein großflächiger Textilanbieter (Takko) vor-</i>	Siehe Abwägung zum vorstehenden Schreiben des Landkreises Osnabrück.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
handen. Dazu kommen nach der Flächenerhebung der Stadt Fürstenau aus dem Jahre 2009 weitere ca. 20 Anbieter, die auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.600 qm im Haupt- und Neben Sortiment Textil und Bekleidung führen. Textilgeschäfte und Textildiscounter, die in Fürstenau bereits vorhanden sind (wie z.B. NKD, KiK, Ernsting's Family usw.) liegen alle unterhalb der Großflächigkeitsgrenze (800 qm). Die Summe aller Textilverkaufsflächen unter entsprechender Zuweisung der jeweiligen FlächenproduktMäten lassen jedoch bereits jetzt schon eine Überversorgung in diesem Sortimentsbereich befürchten. Wir regen daher an, auf die Ansiedlung eines Textilmarktes zu verzichten, um städtebauliche Fehlentwicklungen (weitere Verödung der Innenstadt durch Ladenleerstände) zu verhindern. Die Einhaltung des Kongruenzgebotes bzw. Beeinträchtigungsverbotes halten wir für den geplanten Textilmarkt für nicht gegeben." Zu dieser Bewertung ist noch hinzuzufügen, dass die Postehbörse selbst plant, auf einer VKF von 110 qm Textilien, Heimtextilien und Schuhe zusätzlich anzubieten. An unserer Stellungnahme vom 21.09.2009 ändert sich auch aufgrund des geänderten Planvorhabens nichts. Unsere Bedenken zum Verstoß gegen das Kongruenzgebot bzw. Beeinträchtigungsverbot bleiben bestehen. Sollte die Stadt Fürstenau dennoch einer Verlagerung zustimmen, sollte der Firma KiK im Rahmen des Bestandsschutzes dort die bisherige Flächengröße von 580 qm VKF zugestanden werden. Darüber hinaus sollte jedoch eine Erweiterung der VKF um 120 qm auf dann 700 qm VKF wegen der bereits beschriebenen Überversorgung im Bekleidungssektor nicht genehmigt werden. Wir betonen auch hier noch einmal, dass wir es aus den bekannten städte-	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<i>baulichen Gründen begrüßen würden, wenn sich der KiK-Markt Im zentralen Ortskern im Einzugsbereich der Haupteinkaufsstraße von Fürstenau ansiedeln würde.</i> <i>Ihr Vorschlag, der Stadt Fürstenau zu empfehlen, über eine vertragliche Regelung (städtebaulicher Verträge etc.) zu gewährleisten, dass sich bei Aufgabe des Textilmarktes im BPlan-Gebiet "Gewerbegebiet Utdrift" (Aue-Center) der derzeitige Nutzungsberechtigte und der Eigentümer des Grundstücks zur dauerhaften Aufgabe der bisherigen Nutzung als Textilmarkt verpflichten soll, wird von uns unter den oben beschriebenen drohenden Folgen einer städtebaulichen Fehlentwicklung begrüßt Sollte die Stadt Fürstenau tatsächlich einer Verlegung des KiK-Marktes in die Burgstraße 31-33 zustimmen, dann sollte dieses jedoch nur ermöglicht werden, wenn der derzeitige Nutzungsberechtigte und der Eigentümer den vorgenannten städtebaulichen Vertrag unterzeichnen.</i> <i>Bitte teilen Sie uns Ihre Abwägungsentscheidung mit bzw. ob die Stadt Forstenau plant, einen städtebaulichen Vertrag zu schließen."</i> Weitere Bedenken bzw. Anregungen zur Planung tragen wir nicht vor. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien zu den von uns genannten Bedenken bzw. Anregungen mit.	
3. Wasserverband Bersenbrück vom 20.01.2010 mit Ihrem o. a. Schreiben übersandten Sie mir erneut den Entwurf des 3. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 21 „Koppelstraße West“ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme. Bereits mit Schreiben vom 10.09.2009 habe ich im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf dieses Änderungsplanes Stellung genommen. Diese Stellungnahme bleibt im Wesentlichen inhaltlich voll aufrechterhalten.	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Das Plangebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und an den Schmutzkanal des Wasserverbandes angeschlossen, sodass die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers sichergestellt ist. Über das Grundstück verlaufen verrohrte Gewässer III. Ordnung, die im Zuge der Planung und Planverwirklichung umgelegt werden müssen. Hierzu ist m. E. eine Wasserbehördliche Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Osnabrück erforderlich. Der Antrag zur Verlegung der Gewässerverrohrung ist m. E. vom Grundstückseigentümer zu stellen, der auch für die künftige Unterhaltung dieses Gewässers III. Ordnung auf seinem Grundstück zuständig ist. Ich wäre Ihnen dankbar, diese Fragen vor Planverwirklichung mit dem Landkreis Osnabrück, Untere Wasserbehörde, abzustimmen und mir das Ergebnis gelegentlich mitzuteilen. Sofern Interesse des Grundstückseigentümers besteht, wäre m. E. auch ein Anschluss des gesamten Plangebietes an den öffentlichen Regenkanal DN 600 in der Fröhkingstraße, unmittelbar südlich des Plangebietes, technisch möglich. Hierzu wäre jedoch rechtzeitig ein Anschlussantrag vom Grundstückseigentümer an den Wasserverband Bersenbrück zu stellen. Gegen die Planung und Planverwirklichung des 3. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 21 „Koppelstraße West“ bestehen seitens des Wasserverbandes somit keine Bedenken. Unter Hinweis auf die Verwaltungsvorschriften zum BauGB bitte ich Sie, nach Inkrafttreten des Änderungsplanes, dem Wasserverband für seine Unterlagen eine rechtskräftige Ausfertigung zu überlassen.	Die Anregungen und Hinweise des Wasserverbands Bersenbrück betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig vom Vorhabenträger einzuholen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
4. Deutsche Telekom vom 27.01.2010 wir bedanken uns für die Beteiligung am o. a. Bauleitplanverfahren und nehmen wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien im Internet über die „Trassenauskunft Kabel“ oder bei der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Nordwest PTI 12 Postfach 2180 49011 Osnabrück informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Hinweis: Die Deutsche Telekom AG hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Versicherung wahrzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Erklärungen zu Planungen Dritter abzugeben.	Die Hinweise der Deutschen Telekom betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung bzw. bei der Realisierung zu beachten.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
5. Kabel Deutschland vom 07.01.2010 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.	Die Anregungen und Hinweise der Kabel Deutschland betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung bzw. bei der Realisierung zu beachten.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

Öffentlichkeit / Private

1. Gerd Grave, Geschw.-Scholl-Str. 8, Fürstenau vom den Entwurf für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Koppelstraße West“, 3. Änderung habe ich gesichtet und möchte als betroffener Eigentümer und Anlieger der Burgstraße 27 folgende Anmerkungen vortragen: <u>vorhandene Planung:</u> Die Dachkonstruktion wird als Parallelbinder geplant. Durch die Eigenhöhe von 2,50 m des Binders erhöht sich somit auch der Traufpunkt um dieses Maß und erreicht eine Höhe von 6,00m entlang unserer Grenze. Dieses soll lt. Bebauungsplan noch um 50 cm zusätzlich, also auf 6,50 m gestatet werden. Sollte diese Bauweise realisiert werden, entsteht an meiner Grundstücks-Südseite durch die gigantische Bautiefe des Objektes von ca. 56m eine riesige, schattenwerfende Wand (56*6,50 = 364qm), welches eine erhebliche Wertminderung meines Grundstücks darstellt. Da ich ebenfalls als Investor hier in eine Mietwohnung investiert habe, kann ich eine solche Wertminderung meines Grundstücks nicht hinnehmen. <u>Vorschlag:</u> Durch einfachste Änderung der Dachkonstruktion kann hier der Störfaktor „Hohe Wand“ minimiert werden, in dem im Bebauungsplan ein Satteldach mit einer max. Traufhöhe von ca. 3,65 m und einer Firsthöhe von 6,00 m vorgegeben wird (siehe anliegende Skizzen).	Bereits im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung ist von verschiedenen Nachbarn Kritik an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zum Immissionsschutz geäußert worden. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan in mehreren Punkten überarbeitet und erneut öffentlich ausgelegt worden: - Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens - Festsetzung von Emissionskontingenten - Erarbeitung eines Altlastengutachtens - Reduzierung der GRZ auf 0,8 - Reduzierung der Gebäudehöhe auf 6,50 m - Vergrößerung der seitlichen Grenzabstände - Eingrünung an den Grundstücksgrenzen Damit ist die Stadt Fürstenau den Bedenken der Nachbarn weitgehend entgegengekommen und hat in der Gesamtabwägung einen gerechten Interessenausgleich der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander hergestellt. Neue Aspekte werden von Herrn Grave nicht vorgetragen. Die Themen „Gebäudehöhe / Verschattung und Grenzabstände“ waren bereits Gegenstand intensiver Beratungen und Abwägungsentscheidungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung. Vor diesem Hintergrund besteht aus Sicht der Stadt Fürstenau keine Veranlassung, aufgrund der Anregungen von Herrn Grave noch weitergehende Veränderungen der Festsetzungen vorzunehmen.
--	--

Anregungen und Hinweise	Abwägung
nommen, wo keine oder nur geringe Verunreinigungen zu erwarten sind, z.B. neben dem früheren Bürogebäude. Kann durch die Änderung der Entwässerung ausgeschlossen werden, dass die tiefer liegenden Grundstücke erneut „absaufen“? Selbst der Planer geht davon aus, dass es nur so gut wie ausgeschlossen ist. Konkrete Berechnungen liegen offensichtlich nicht vor. Die Ausweisung in ein Sondergebiet deutet darauf hin, dass durch die nicht unerhebliche Zunahme von Lärmimmissionen und Verunreinigungen der Luft durch den weiter zunehmenden Fahrzeugverkehr schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz vorliegen. Warum wurden die anderen Grundstücke der Fröhkingstraße nicht mit überplant? Faktisch ist der restliche Bereich reines Wohngebiet (WA)! - was bedeuten würde, dass die schalltechnische Beurteilung von unzulässigen Werten ausgeht. Verwaltungsgebäude (hier Polizei) wären m. W. im WA zulässig. Im Übrigen beruhen die Prognosen in der schallt. Beurteilung auf <u>Angaben des Investors!</u> Hierbei wird nicht berücksichtigt, dass es für das jetzt geplante Textilschäft keinen Interessenten gibt, dass heißt, die angegebenen Werte sind willkürlich eingesetzt.	Diesbezüglich sind zwei Aspekte zu betrachten: Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wird die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung im einzelnen durch entsprechende hydraulische Berechnungen nachgewiesen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen. Der „Fürstenauer Mühlenbach“ weist nach Beendigung der derzeit (Oktober 2009) durchgeführten Baumaßnahmen eine hydraulische Leistungsfähigkeit für die bordvolle Abführung eines 50-jährlichen Hochwasserereignisses auf. Somit ist die Gefahr tatsächlicher Überflutungen im Bereich des Plangebiets so gut wie ausgeschlossen. Durch die schalltechnische Beurteilung wurde nachgewiesen, dass in der Nachbarschaft des Plangebiets keine unzulässigen Schallimmissionen auftreten. Da die schalltechnische Beurteilung auch für das anschließende Baugenehmigungsverfahren verwendet werden soll, beruht sie natürlich auf Angaben des Investors. Anhaltspunkte zu möglichen Verunreinigungen der Luft liegen nicht vor, so dass weitergehende Untersuchungen hierzu unverhältnismäßig wären. Planungsziel der Stadt Fürstenau ist es nicht, den Bereich an der B 214 als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Deshalb ist dieser Bereich auch nicht mit in den Geltungsbereich der 3. Änderung einbezogen worden. Die Festsetzung einer 700 m² großen Verkaufsfläche für Textilien ist aufgrund der konkreten Nachfrage des Investors in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Ein Bäckerladen würde beispielsweise verstärkt in den frühen Morgenstunden zu einer erheblichen Zunahme von Fahrzeugverkehr führen, ein Getränkemarkt dagegen eher in den Abendstunden. (Ein Gegengutachten von Seiten der Anlieger in Auftrag gegeben, würde sicherlich andere Berechnungen / Ergebnisse zur Folge haben.) Dass es auch anders geht sieht man z.B. am B-Plan für den Neubau eines Aktivmarktes in der Osterweder Straße in Worpswede, wo Verwaltung und Politik <u>tatsächlich</u> die Interessen der <u>Anwohner</u> berücksichtigen. Hier liegen ebenfalls Wohnhäuser innerhalb er gewerblichen Baufläche. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung ist jedoch nach Rücksprache mit der Gemeinde Worpswede und der Vorgabe durch das Bauordnungsamt des LK Osterholz-Scharmbeck der <u>Schutzanspruch des Allgemeinen Wohngebietes</u> zu berücksichtigen. Fakt ist, dass man in Fürstenau mit dieser Ausweisung eine Verdrängung der Wohnbebauung geradezu (bewusst) forciert und nicht der Empfehlung der Studie folgt, freiwerdende Wohnbebauung zu überplanen. Eine gerechte Abwägung der öffentlichen und der privaten Interessen vermag ich hier nicht zu erkennen. Warum besteht man von Seiten der Verwaltung auf der Zufahrt zur B 214, wenn diese vom Investor nicht ausdrücklich gefordert wird? Hier wird eine zusätzliche Gefahrenquelle für alle Verkehrsteilnehmer, in erster Linie aber für Fußgänger und Radfahrer geschaffen. Warum will man die Entscheidung darüber erst nach einer Verkehrsschau treffen? Das Schallschutzgutachten berücksichtigt diese Zufahrt zudem gar nicht. Es ist absehbar, dass es hier zu Rückstaus, sowohl auf der B 214 als auch auf dem Parkplatz führen wird, was eine Zunahme von weiteren Immissionen zur Folge hätte. Diese von der Verwaltung geplante Zufahrt liegt unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze von meinem Grundstück.	Da ein Sondergebiet mit abschließender Definition der zulässigen Nutzungen festgesetzt ist, ist hier weder ein Bäckerladen noch ein Getränkemarkt zulässig. Innerhalb des Plangebiets ist auch heute schon keine Wohnnutzung vorhanden, so dass von einer „<i>Verdrängung der Wohnbebauung</i>“ hier keine Rede sein kann. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird lediglich die bereits an diesem Standort vorhandenen Einzelhandelsnutzung „Postenbörse“ neu auf dem Grundstück platziert und durch ein Textilgeschäft ergänzt. Die Stadt Fürstenau hat im Rahmen ihres Planungsermessens entschieden, die bestehende Zufahrt zur B 214 beizubehalten, um die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Dass es nicht zu unvertretbaren Verkehrsgefährdungen o.ä. kommt, würde – wie in einem solchen Fall allgemein üblich – im Rahmen der Verkehrsschau nachgewiesen. Da es allenfalls zu einer Nutzung mit Linksabbiegeverbot kommt (nur „Rechts rein, rechts raus“) und da die Hauptzu- und Abfahrt selbst in diesem Fall an der „Burgstraße“ verbliebe, ist diese Zufahrt (aufgrund der geringen Frequenz) für die schalltechnischen Berechnungen nicht relevant. Die Beibehaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrt führt somit nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrs oder der privaten Grundstücksnachbarn. Auf die Stellungnahmen der Fachbehörden

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Grundsätzlich werden dem Investor zahllose Möglichkeiten offen gelassen. Durch diesen B-Plan wird gerade erst die Voraussetzung geschaffen, ein Gebäude von mehr als 50 m Länge zu bauen. Warum wird im B-Plan nicht gleich eine Lärmschutzwand festgeschrieben, die auch zusätzliche Lichtmissionen aufhalten würde? (Dass es auch anders geht, siehe z.B. SB - Markt, Brackweder Str. in der Stadt Gütersloh, B-Plan Nr. 109 c/2), wo eine absorbierende Lärmschutzwand festgeschrieben wird.) Hierdurch werden doch spätere Beschwerden der Anwohner geradezu herausgefordert und diese müssten dann nicht erst in einem langwierigen Rechtsstreit um Abhilfe nachsuchen.	wird ergänzend verwiesen. Nach den Berechnungen der schalltechnischen Beurteilung ist eine Lärmschutzwand nicht erforderlich. Anhaltspunkte für unzulässige Lichtmissionen liegen der Stadt Fürstenau nicht vor.
Im B-Plan ist keinerlei Festsetzung für mögliche Werbeanlagen festgeschrieben. Ist damit zu rechnen, dass direkt an der B 214 riesige, grelle Werbeträger aufgestellt werden, deren Licht unmittelbar in die benachbarten Schlafzimmer scheint? Muss damit gerechnet werden, dass zusätzliche Licht- und Lärmmissionen „quasi rund um die Uhr“ ungehindert jetzt auch von Norden auf mein Grundstück einwirken und somit die Wohnqualitäten der Bewohner noch weiter einschränken? Bislang gibt es hier nach der schalltechnischen Prognose keine Vorbelastungen, künftig dürfen sich die Anwohner lt. Prognose im faktischen Wohngebiet auf zusätzliche 57/42 dB(A) Tag/Nacht „freuen“, wobei nicht auszuschließen, aber hinzunehmen ist, dass es vereinzelte Spitzenwerte geben könnte, die darüber liegen.	Auch im bestehenden Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Diesbezüglich wird auf die Genehmigungspflicht von Werbeanlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen.
Was ist mit Fliegenden Bauen wie Pommes- und Fischbuden oder einem Bankterminal? Auch hier werden keine Aussagen / Festsetzungen getroffen. Bei einem Erhalt der Zufahrt zur B 214 wird das Aufstellen dieser Art jedoch geradezu herausgefordert! Und zu glauben, dass Zu- und Abfahrt über Verkehrszeichen geregelt werden könnten, ist in meinen Augen geradezu naiv. Beispiele werden mir tagtäglich vor Augen geführt (z.B. Postenbörse oder IC-Pommesbude in meinem Wohnort). Ist die Fläche einmal als	Auch „Fliegende Bauten“ sind genehmigungspflichtig, so dass ein entsprechender Bauantrag zu stellen wäre. Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung wird seitens der Stadt Fürstenau diesbezüglich nicht gesehen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Sondergebiet festgesetzt, ist es für den Investor relativ einfach, diese einer anderen Nutzung zuzuführen, da es keinen städtebaulichen Vertrag gibt, der diese ausschließt (s. aktuell Postenbörse in Wietmarschen-Lohne). Dass dem Investor die Anwohner gleichgültig sind, sieht man an der Tatsache, dass es im Vorfeld der Planungen keinerlei klärende Gespräche gegeben hat. Dass im späteren Betrieb bei möglichen Beschwerden Abhilfe und Unterstützung von Seiten der Verwaltung zu erwarten ist, steht nicht zu erwarten, waren die Anwohner doch in der Vergangenheit beim Betrieb der Diskothek doch auch ohne jegliche Unterstützung geblieben. Ob diese Änderung des B-Plans letztendlich der Innenentwicklung der Stadt Fürstenau dient, die sicherlich mehr als 5 Gehminuten entfernt ist, darf zumindest stark bezweifelt werden. Zählt man diesen Bereich tatsächlich zum historischen Stadtkern, so hat ein Gebäude dieser Art an dieser Stelle nichts verloren. (Die alte Stadtmauer hat meines Wissens etwa in Höhe der Schwedenstraße bzw. Haus Nordzieke gestanden) Die geplante Gebäudehöhe beträgt 6,50 m, es wird mit keinem Wort erwähnt, dass die betroffenen Grundstücke z. T. mindestens 1,50 m tiefer liegen, so dass in der Summe das Gebäude 8,00 m hoch ist und das auf einer Länge von 80 Metern! Und dass die Politik / Verwaltung bei ihren Planungen nicht immer richtig gelegen hat, kann jedermann an den zahlreichen Leerständen in der „Innenstadt“ ablesen. Hierzu haben mit Sicherheit die Ansiedlungen im Gewerbegebiet „Utdrift“ beigetragen! Ich bitte die Ratsmitglieder ausdrücklich darum, bei der Abwägung der unterschiedlichen Interessen einmal darüber nachzudenken, wie die Entscheidung lauten würde, wenn Sie als Anwohner selbst betroffen wären.	Das Plangebiet ist sicherlich nicht dem historischen Stadtkern (Altstadt) von Fürstenau zuzuordnen, es liegt aber gleichwohl am Rand des innerstädtischen Geschäftszentrums. Aufgrund der speziellen örtlichen Situation ist diese Fläche sehr wohl von Bedeutung für die Innenentwicklung bzw. die Weiterentwicklung der Fürstenauer Innenstadt. Auf die bisherigen Planungen und städtebaulichen Untersuchungen hierzu sowie die obenstehenden Ausführungen zu den Anregungen der Fachbehörden wird verwiesen. Die Themen „Gebäudehöhe“ und „-abmessungen“ waren bereits Gegenstand intensiver Beratungen und Abwägungsentscheidungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung. Die Stadt Fürstenau ist hier den Bedenken der Nachbarn weitgehend entgegengekommen und hat den Bebauungsplan entsprechend überarbeitet. Neue Aspekte werden von Herrn Oldenhefe nicht vorgetragen, so dass aus Sicht der Stadt Fürstenau keine Veranlassung besteht, noch weitergehende Veränderungen der Festsetzungen vorzunehmen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
3. Stephan Selker, Wegemühlenweg 3, Fürstenau vom 08.02.2010 Ich vertrete in dem o.a. B-Plan-Verfahren mich selbst, Herrn Hermann Berning und weitere Anlieger und Eigentümer, die die dargestellten Punkte analog unterstützen. Eine entsprechende Unterschriftenliste werde ich mit separater Post übermitteln. Ich erhebe bezgl. des o.a. Planverfahrens die nachstehenden Hinweise, Anregungen und Bedenken und bitte höflich, diese bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen. 0. Allgemeines: Ich beziehe mich auf meine schriftlich erhobenen Anregungen und Bedenken vom 16.10. 2009, 17.10.2009 sowie meinen Fachvortrag in der Sitzung des Bauausschuss vom 03.12.2009. Die von mir erbetene Eingangsbestätigung und Beantwortung der übermittelten Fragen ist nicht erfolgt. Ich weise darauf hin und stelle fest, daß die von mir vorgetragenen Bedenken nicht einmal im Ansatz diskutiert worden sind und praktisch keinen Einfluss in die nun vorgelegten, überarbeiteten Änderungspläne gefunden haben. Der Vortrag von Herrn Desmarowitz, IPW- Wallenhorst, enthielt mehrere fachliche Fehler und falsche Darstellungen. Obwohl ich darauf hingewiesen habe, wurde hierauf nicht reagiert. Auch wurden diese Fehler nicht in den ausgelegten Unterlagen korrigiert. Die Planung enthält zudem mehrere, gravierende, fachliche Fehler und Mängel und sollte daher grundlegend neu Oberarbeitet werden. Hieraus ergibt sich auch das Erfordernis einer erneuten Auslegung.	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Die ausgelegten Pläne bevorteilen einseitig das BV „Postenbörse“ und beinhalten gravierende nachteilige Auswirkungen für die Altstadt Fürstenau, das städtebauliche Umfeld insgesamt und stellen insbesondere eine gravierende Beeinträchtigung für die Nachbarschaft und Anlieger der Postenbörse dar. Insbesondere folgende Gesichtspunkte sind bei der Planungsentscheidung nicht oder nur unzureichend berücksichtigt worden: - Es besteht keine Anpassung an das Städtebauliche Umfeld. - Die Aufhebung des MI- Gebietes ist nicht erforderlich. - Die Anordnung eines SO- Gebietes ist mit dem Umfeld unverträglich und hat erhebliche Beeinträchtigungen und Nachteile für die Altstadt von Fürstenau und die umliegende Wohnbebauung zur Folge und sollte nicht in dieser Form erfolgen. - Der unmaßstäbliche Baukörper paßt nicht zur Proportionalität der Bebauung in der historischen Fürstenauer Altstadt. Der Verzicht auf	Bereits aus dem rechtsverbindlichen Ursprungsplan wird deutlich, dass für das Eckgrundstück B 214 / „Burgstraße“ eine gewisse Verdichtung und städtebauliche Betonung vorgesehen war. Dieses Planungsziel wird von der Stadt Fürstenau auch weiterhin verfolgt. Insofern ist eine intensive Bebauung hier geradezu erwünscht; eine Anpassung an den kleinteiligen Bebauungsmaßstab der angrenzenden Wohnbebauung wäre diesbezüglich geradezu kontraproduktiv. Da die Verkaufsflächengröße (schon heute) als „großflächig“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu bezeichnen ist, muss ein entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen werden. Durch die zum Bebauungsplan erarbeiteten Fachgutachten, z.B. zum Schallschutz oder zu möglichen Altlasten, wurde nachgewiesen, dass diesbezüglich keine unzulässigen Beeinträchtigungen der vorhandenen Nachbarbebauung zu erwarten sind. Auch die bisherigen Planungen und städtebaulichen Untersuchungen zur Innenstadtentwicklung sprechen dafür, dass es durch eine Entwicklung und Nachverdichtung dieses Standorts zu positiven Effekten für die gesamte Innenstadt von Fürstenau kommt. Die Themen „Gebäudehöhe“, „-abmessungen“ und „Abstände“ waren bereits Gegenstand intensiver Beratungen und Abwägungsentscheidungen im

Anregungen und Hinweise	Abwägung
die größte Gebäudelänge ($L < 50,0$ m), wie sie nach dem alten B-Plan festgesetzt war, ist unangemessen und benachteiligt die Nachbarbebauung über das vertretbare Maß hinaus. - Die Bauhöhen und überbaubaren Bereiche wurde völlig überzogen und unangemessen dimensioniert und sind nicht eindeutig festgelegt. - Die Regelungen bezüglich der überbaubaren Fläche, Bauhöhe und Gesamtdimension des Baukörpers sollten in Anpassung an das WA-Gebiet auf ein verträgliches Maß zurück genommen werden. - Es sollten eindeutige Vorgaben bezüglich Gestaltung, Material Verwendung und Bauweise festgesetzt werden. - Der Planungszweck läßt sich auch mit planerischen Alternativen wesentlich effektiver und effizienter erreichen als mit einem überdimensionalen „Ramsch-Laden“, - Das Bauvorhaben hat die erhebliche Verschlechterung des Wohnumfeldes zur Folge; - Es wurden keine Minderungs-, Anpassungs- oder Schutzmaßnahmen für die WA- Gebiete berücksichtigt,	Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung. Die Stadt Fürstenau ist hier den Bedenken der Nachbarn weitgehend entgegengekommen und hat den Bebauungsplan entsprechend überarbeitet. Dass es nicht zu unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke kommt, wurde u.a. durch entsprechende maßstäbliche Proportionsstudien (Gelände- und Gebäudeschnitte) nachgewiesen. Alle Festsetzungen entsprechen dem Gebot der „rechtlichen Bestimmtheit“ und können somit zweifelsfrei umgesetzt werden. Seitens der zuständigen Fachbehörden wurden keine anderslautenden Stellungnahmen abgegeben. Mit Blick auf die Vorplanung für das Gebäude und vergleichbare Projekte des Investors besteht aus Sicht der Stadt Fürstenau kein Erfordernis für weitergehende Vorgaben in baugestalterischer Hinsicht. Dass es nicht zu unzulässigen bzw. unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt, wurde im Rahmen des Verfahrens durch entsprechende Fachgutachten, die o.g. Proportionsstudien, etc. nachgewiesen. Dass die Planung aus subjektiver Sicht nach wie vor als „erhebliche Verschlechterung“ wahrgenommen wird, wird zur Kenntnis genommen. Objektiv gesehen trifft dies nicht zu. Auf die Gutachten zum Schallschutz, zu Altlasten, etc. wird verwiesen. Weitergehende Maßnahmen, z.B. aktiver Schallschutz o.ä. ist nicht erforderlich. Die Belange der angrenzenden Wohnbebauung wurden angemessen berücksichtigt. Auch in diesem Zusammenhang ist noch einmal auf die umfangreiche Planüberarbeitung aufgrund der von den Nachbarn im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen hinzuweisen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
- Bisher wurde bei vergleichbaren Projekten in Fürstenau immer Rücksicht auf das Umfeld genommen. Diese Rücksichtnahme wurde in diesem Fall außer Acht gelassen. - Gewässerfunktionen und -Schutz wurden nicht berücksichtigt. - Die Altlasten wurden absichtlich (?) falsch bzw. nur unzureichend erhoben und bewertet. - Die Übergangsbereiche zu den tieferliegenden Grundstücken wurden in planungstechnischer Hinsicht nicht bzw. völlig unzureichend und rechtlich nicht haltbar gelöst; - Eine fachlich einwandfreie und detaillierte Auseinandersetzung mit den Planungsinhalten und den vorgetragenen Anregungen und Bedenken ist erforderlich. Die Anliegerinteressen sind verfahrensmäßig und planinhaltlich nicht oder nur unzureichend berücksichtigt worden. 1. Städtebauliche Belange und planungsrechtliche Vorgaben: Das Planungskonzept ist völlig einseitig auf die Interessen des Investors zugeschnitten und berücksichtigt nicht die städtebaulichen Belange der Fürs-	Bei jedem Bauleitplanverfahren sind die jeweiligen örtlichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Planungsanforderungen zu berücksichtigen. Vergleiche mit anderen Verfahren sind daher nur bedingt möglich. Soweit im Rahmen der städtebaulichen Planung erforderlich, sind die Belange der Wasserwirtschaftscharft berücksichtigt worden. Einzelheiten werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Wasserrechtsverfahrens geregelt. Ein Altlastengutachten liegt mittlerweile vor und kommt zu dem Ergebnis, dass „<i>keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch bei einer Nutzung als Gewerbefläche vorliegt. ... Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser sind aufgrund der Bodenanalysen ebenfalls keine Gefährdungen abzuleiten. ...</i>“ Höhenunterschiede in der vorliegenden Größenordnung von ca. 1 bis 1 ½ m sind nicht von städtebaulicher Relevanz. Somit ist die Frage, wie diese (relativ geringen) Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken ausgeglichen werden können, nicht im Rahmen der städtebaulichen Planung zu regeln, sondern nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung bzw. des Nachbarschaftsrechts. Wie das umfangreiche Plan- und Abwägungsmaterial sowohl zur ersten wie auch zur zweiten Offenlegung zeigt, trifft diese Einschätzung nicht zu. Im Gegenteil: Aufgrund der im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen ist der Bebauungsplan in folgenden Punkten überarbeitet worden: - Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens - Festsetzung von Emissionskontingenten - Erarbeitung eines Altlastengutachtens - Reduzierung der GRZ auf 0,8

Anregungen und Hinweise	Abwägung
tenauer Altstadt. Die Ausweisung des SO- Gebietes geht an den Anforderungen einer qualitativ hochwertigen Standortentwicklung vorbei, die ja in Fürstenau immer wieder in den einschlägigen Kreisen (Fürstenau aktiv, Marketing- Studien etc.) gefordert und diskutiert wird. Die jetzt geplanten Festsetzungen konterkarieren diese Bemühungen. Selbst Herr Desmarowitz hat eingeräumt, daß nach seiner eigenen Einstellung und der Intention seiner bisherigen Studien und Untersuchungen für die Stadt andere Planungen wünschenswert sind als das, was nunmehr sein Auftragsgegenstand ist. Die Festsetzungen ermöglichen einen Baukörper mit einer Grundfläche von fast A= 3.000,- qm und einem Umbauten Raum von UR> 20.000,- cbm !! Der Baukörper des Schloss Fürstenau weist lediglich ein Bauvolumen von UR= ca. 14.000,- cbm. auf. Diese überproportionale Baumasse geht zu Lasten der Standortqualität der Altstadt und des umliegenden WA- Gebietes. Bei der Planung für die anderen Verbrauchermärkte im Stadtgebiet (Netto, Preisgut, Plus etc.) hat man mehr Rücksichtnahme geübt. Bei der Ansiedlung des Plusmarktes in 1994/ 1995 wurde extra eine mehr als 30,- m breite Grünzone zum Schutz der Wohnbebauung angeordnet. Ebenso wurde bei der Festlegung der Abstandsflächen, der Gebäudehöhen und der überbaubaren Bereiche deutliche Rücksicht auf die Wohnbebauung genommen. Diese Märkte weisen Traufhöhen von 11= ca. 3,50/ 4,00 m mit Dachneigungen von a< 15° auf. Dabei war in diesen Fällen nicht einmal zu berücksichtigen, daß die Nachbargrundstücke ca. 1,50 m tiefer liegen. Im weiteren verweise bezüglich der Bauabstände, Bauhöhen und überbaubaren Bereiche nochmals auf meine Schreiben vom 16.10. 2009	- Reduzierung der Gebäudehöhe auf 6,50 m - Vergrößerung der seitlichen Grenzabstände - Eingrünung an den Grundstücksgrenzen Damit ist die Stadt Fürstenau den Bedenken der Nachbarn weitgehend entgegengekommen und hat in der Gesamtabwägung einen gerechten Interessenausgleich der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander hergestellt. Neue Aspekte werden von Herrn Selker nicht vorgetragen. Die angesprochenen Themen waren bereits Gegenstand intensiver Beratungen und Abwägungsentscheidungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung. Vor diesem Hintergrund besteht aus Sicht der Stadt Fürstenau keine Veranlassung, aufgrund der Anregungen von Herrn Selker noch weitergehende Veränderungen der Festsetzungen vorzunehmen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
und 17.10. 2009. Es wird höflich darum gebeten, eine fachbezogene Rücksprache mit dem Untezeichner zu nehmen, um eine einvernehmliche Lösung zu finden. 2. Gewässer III. O., Vorflutgraben: Ich beziehe mich hier auf meine Schreiben vom 16.10. 2009 und 17.10. 2009. Die dort erhobenen Monierungen wurde nicht berücksichtigt. Die von mir dargestellte Problematik wurde fachplanerisch nicht gelöst. Dies gilt auch für die grünordnerischen und ökologischen Belange. 3. Schalltechnik, Lärm technisches Gutachten: Das schalltechnische Gutachten konnte noch nicht abschließend geprüft werden. Ich werde im Nachgang darauf zurück kommen und behalte mir entsprechende Gegenäußerung vor. Im Übrigen verweise ich auch auf mein Schreiben vom 16./17. Oct 2009. Weiterer Vortrag bleibt ausdrücklich vorbehalten. Ich bitte um eine schriftliche Eingangsbestätigung. Weiter bitte ich höflich, mich über den Verfahrensstand zu informieren und mir eine schriftliche Beantwortung zukommen zu lassen. Ich halte ggf. eine persönliche Rücksprache für sinnvoll.	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
4. Karl Exler, Fröhlingstraße 5, Fürstenau vom 04.02.2010 nach erneuter Einsicht in die Planungsunterlagen bin ich nach wie vor der Auffassung, dass meine Belange auch durch den geänderten Entwurf nicht genügend berücksichtigt sind. Mir ist nicht verständlich warum eine geplante Abluftlage mit einer Lautstärke von 70 Phon oder dB(A) zulässig sein soll. Dies ist den Anliegern nicht zumutbar, da das geplante Sondergebiet faktisch von reiner Wohnbebauung umgeben ist. Mich als Anlieger der Fröhlingstraße treffen diese Lärmemissionen ganz besonders, da die Abluftanlage ausgerechnet im hinteren Teil, vor der umgebenden Wohnbebauung geplant ist, also direkt an mein Grundstück und meinen Garten angrenzt. Nach meiner Auffassung kann dies auch nicht zulässig sein. Bei Lärm aus einer Abluftanlage handelt es sich nicht um „seltene Ereignisse“ und auch nicht „einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen“, sondern um Dauerbelastungen, möglicherweise in wiederkehrenden Intervallen. Die Abluftanlage soll ja gerade tagsüber uneingeschränkt betrieben werden. Irgendwelche Einschränkungen oder konkretisierende Festlegungen des Betriebs bzw. der Betriebszeiten, Geräuschspitzen, Belastungswerte, Lärmpegel, Uhrzeiten etc., einmal abgesehen von dem nächtlichen Verbot, sieht die Planung nicht vor. Insbesondere ist bei der Überplanung und Umwandlung in ein projektbezogenes Sondergebiet der Stand der Technik zur Lärminderung, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, die Platzverhältnisse etc. hier also die Belange des angrenzenden faktischen Wohngebiets zu beachten. Mit Sicherheit können Abluftanlagen nach dem neuesten Stand der Technik auch wesentlich leiser betrieben werden. Der Bebauungsplan soll daher die Feststellung enthalten, dass für die Abluftanlagen und alle weiteren betriebl-	Die Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens zeigen, dass in der Nachbarschaft des Plangebiets weder tags noch nachts unzulässige Geräuschimmissionen auftreten. Die zugrundegelegten Emissionsquellen, wie z.B. Lüfter o.ä. entsprechen selbstverständlich dem neuesten Stand der Technik. Die Lüfter sollen so angeordnet werden, dass sie sich in der Mitte der Dachfläche – also möglichst weit entfernt von der angrenzenden Wohnbebauung – befinden (siehe Anlage 2.1.1 der schalltechnischen Beurteilung). Der Wert von 70 db(A) ist ein sog. „Summenschalleleistungspegel“ – eine reine Rechengröße - und nicht identisch mit dem Immissionspegel, also dem Geräuschpegel, der am Immissionsort ankommt. Die Berechnungen des Gutachtens zeigen, dass die zulässigen Planungsrichtwerte an den vorhandenen Wohngebäuden in der Nachbarschaft des Plangebiets nicht überschritten werden, z.B. 55 dB tags und 40 dB nachts in dem angrenzenden WA-Gebiet. Die Betriebszeit für Zu- und Abluftanlagen wurde mit 08.00 bis 20.00 Uhr angenommen.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
chen, Geräusch verursachenden Anlagen der neueste Stand der Technik zur Lärminderung zu beachten ist. Brumm- und andere mechanische Geräusche werden als extrem belastend empfunden und lassen eine Erholung im Freien nicht zu. Daher sind sie auf das technisch mögliche Mindestmaß zu beschränken. Das Verbot des nächtlichen Betriebs von Anlagen sollte verbindlich festgelegt sein. Dies ist den Betreibern der Verkaufsflächen, die ja schließlich einen wirtschaftlichen Gewinn aus der „Nähe zum Stadt- und Wohngebiet“ ziehen wollen, auch zuzumuten und dürfte sowohl den Standortanforderungen als auch dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprechen. Darüber hinaus sollten insgesamt Überschreitungen des Pegels von 55 dB (A)/m² tagsüber und 40 dB(A)/m² durch Lärmspitzen, Zusatzkontingente etc. generell nicht zulässig sein.	Die Stadt Fürstenau hat im Rahmen ihres Planungsermessens entschieden, die bestehende Zufahrt zur B 214 (planerisch) beizubehalten, um die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Dass es nicht zu unvertretbaren Verkehrsgefährdungen o.ä. kommt, würde bei einer evtl. Reaktivierung der Zufahrt – wie in einem solchen Fall allgemein üblich - im Rahmen der Verkehrsschau nachgewiesen. Da es allenfalls zu einer Nutzung mit Linksabbiegeverbot kommt (nur „Rechts rein, rechts raus“) und da die Hauptzu- und Abfahrt selbst in diesem Fall an der „Burgstraße“ verbliebe, ist diese Zufahrt (aufgrund der geringen Frequenz) für die schalltechnischen Berechnungen nicht relevant. Die Beibehaltung der in Bebauungsplan festgesetzten Zufahrt führt somit nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrs oder der privaten Grundstücksnachbarn. Auf die Stellungnahmen der Fachbehörden wird ergänzend verwiesen.

Ferner bin ich der Auffassung dass bei einer geplanten Änderung des Bebauungsgebietes auch die Zufahrten auf dem Prüfstand stehen müssen. Ich wende mich weiterhin dagegen, dass die jetzt verschlossene Zufahrt zur Bundesstraße 214 vor dem Kreisell bestehen bleibt, mit der Begründung, dass sie bereits im alten Bebauungsplan vorhanden sei. Wenn das Gebiet überplant wird, dürfte auch hier zu überprüfen sein, ob die Zufahrt überhaupt den verkehrsrechtlichen Vorschriften entspricht. Wenn das nicht der Fall ist, darf sie auch nicht bestehen bleiben, da rechtliche Ansprüche möglicherweise daraus herzuleiten sind und der Bebauungsplan als solcher ja nicht rechtswidrig überplant werden darf. Da insbesondere auch das Gebiet der Zufahrt neu überplant und als Parkplatz ausgewiesen werden soll, kann nach meinem Verständnis immer nur das im Bebauungsplan festgesetzt werden, was auch genehmigungsfähig ist.

Soweit mir bekannt, besteht die Zufahrt im bisherigen Bebauungsplan uneingeschränkt. Die derzeitige Sperrung scheint ohnehin nur auf freiwilliger Basis erfolgt zu sein und kann damit jederzeit rückgängig gemacht werden, so dass hier Handlungsbedarf besteht.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Da der Investor bisher die Zufahrt auch gar nicht beansprucht hat, wird er sich vermutlich mit einer Streichung der Zufahrt im Bebauungsplan einverstanden erklären. Sollte dies nicht der Fall sein, müsste ein Gutachten, eine Verkehrsschau, die Einbeziehung der zuständigen Straßenverkehrsbehörden etc. vor der Änderung des Bebauungsplans erfolgen, um rechtswidrige Festsetzungen zu vermeiden. Nach meiner Einschätzung ist eine Zufahrt von der Bundesstraße 214, selbst bei Verkehrsführung in eine Richtung auf das geplante Sondergebiet den Anliegern und sonstigen Verkehrsteilnehmern nicht zumutbar. Die Bundesstraße ist viel zu stark befahren, wobei hier offensichtlich keine belastbaren aktuellen Werte des Verkehrsaufkommens bekannt zu sein scheinen. Autofahrer die das Grundstück verlassen wollen, würden mitten auf dem Geh- und Fahrradweg stehen und auf eine Verkehrslücke warten müssen. Zudem ist es sehr unübersichtlich. Durch einbiegende Fahrzeuge bildet sich ein Rückstau auf der Bundesstraße selbst. In jedem Fall aber sind Fahrradfahrer und Fußgänger gefährdet.	Der Investor wäre mit einer Streichung der Zufahrt im Bebauungsplan nicht einverstanden. Die Verkehrsschau findet zu gegebener Zeit statt, wenn eine Reaktivierung der Zufahrt tatsächlich ansteht, nicht schon im Rahmen der Bauleitplanung.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
5. Jörg Schmidt, Koppelweg 6, Fürstenau vom 04.02.2010 <i>Verhandlungsniederschrift</i> Heute erscheint Herr Jörg Schmidt, Koppelweg 6, 49584 Fürstenau, unvorgeladen und erklärt folgendes: Ich bin Eigentümer des Grundstücks Koppelweg 6 in Fürstenau und erhebe für mich und meine Mutter Frau Anne Schmidt, Koppelstr. 10 in Fürstenau folgende Einwände gegen die geplante 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21, „Koppelstraße West“: - Der Abstand des überbaubaren Bereichs zu meinem Grundstück und dem Grundstück meiner Mutter ist aus meiner Sicht zu gering. Zur Vergrößerung der Abstände rege ich an, die Grundflächenzahl zu reduzieren. - Es ist geplant, den vorhandenen Zaun abzureißen. Damit würde der Sicht- und Lärmschutz entfallen. - Sollte die Planung beibehalten werden, so ist zumindest eine Stützmauer anzulegen, da die beiden Wohngrundstücke tiefer liegen als das Postenbörsengrundstück. - Die Lüftungs- und Kühlanlagen des neuen Gebäudes sollten möglichst wenig Lärm verursachen, bzw. zur Abendzeit abgestellt werden, damit keine Lärmbelästigung für die anliegenden Grundstücke entsteht.	Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen ergeben sich letztlich – unabhängig von der Festsetzung im Bebauungsplan – aus den entsprechenden Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Hierdurch ist gewährleistet, dass es nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke kommt. Die Grundflächenzahl hat hierauf keinen unmittelbaren Einfluss. Die Frage der Grundstückseinfriedung und evtl. notwendiger Stützmauern ist nicht im Rahmen der städtebaulichen Planung zu regeln sondern nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung bzw. des Nachbarschaftsrechts. Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen an dieser Stelle nicht erforderlich sind, sofern die Bebauung und Nutzung entsprechend dem heutigen Planungsstand umgesetzt werden. Bei den schalltechnischen Berechnungen wurden entsprechend der Objektplanung für das Gebäude auch die zukünftigen Lüftungs- und Kühlanlagen berücksichtigt. Das Gutachten zeigt, dass es hierdurch weder tags noch nachts zu unzulässigen Immissionspegeln an den vorhandenen Wohngebäuden in der Nachbarschaft kommt.

Stellungnahme aus Sicht des Schallschutzgutachters zum Schreiben des Landkreises Osnabrück vom 03.02.2010 (erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB)Vorbelastung

Eine „konkrete“ Ermittlung der Vorbelastung ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Die Vorbelastung aufgrund Gewerbelärms kann hier nur aus dem südlich der Bundesstraße gelegenen Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 22 „Koppelkamp“ resultieren.

In diesem Bebauungsplan sind keine Lärmemissionswerte festgesetzt worden. Eine Angabe von „konkreten“ Zahlenwerten für die Vorbelastungen ist daher nicht möglich. Auch eine Ableitung der aktuellen Vorbelastung aufgrund der Emissionen der vorhandenen Betriebe kann dieses Problem nicht lösen, da damit nur der Status-Quo beschrieben wird, aber nicht planungs- oder baurechtlich abgesichert wird. Mögliche Veränderungen in dem Gewerbegebiet aufgrund von Neuansiedlung und/oder Umnutzung vorhandener Betriebe wäre damit auch nicht abgedeckt. Einzig rechtssichere Lösung wäre eine Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 „Koppelkamp“ mit der Festsetzung von Emissionskontingenten.

Wie nachfolgend erläutert wird, ist bei der gewählten Herangehensweise eine derartig aufwendige (und im Ergebnis ungewisse) Maßnahme nicht erforderlich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht ausschließlich um eine Neuschaffung von gewerblich genutzten Flächen, sondern um eine Veränderung einer vorhandenen gewerblichen Nutzung. Bisher ist somit schon eine Addition von Lärm aus den südlichen Flächen und der bisher vorhandenen westlichen Fläche gegeben gewesen. Hierdurch ist das verwendete Verfahren, welches die westliche Fläche als neu hinzukommenden Lärm berücksichtigt (Zusatzbelastung) im Rahmen der Abwägung als geeignet zu bezeichnen. Die gewerblichen Nutzungen in den südlichen Gewerbeflächen mussten sich bisher im zulässigen Rahmen der TA Lärm bewegen. Danach durfte aus diesen Flächen und den dort vorhandenen Betrieben nur so viel Lärm emittiert werden, dass die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm an den Südseiten der Gebäude (und in den Außenwohnbereichen) nicht überschritten wurden. Erhöhte Lärmemissionen aus den südlichen Gewerbeflächen sind somit nicht abzuleiten bzw. wenn diese schon vorliegen sollten, dann bestünde auch heute schon ein Abwehranspruch gegen diese Immissionen.

Betrachtung der einzelnen Objekte

Auf die einzelnen Objekte wird nachfolgend eingegangen. In der Anlage sind alle Immissionsorte mit den entsprechenden Immissionskontingenten aufgeführt. Tags und nachts gelten die gleichen Zusammenhänge, daher wurde hier vereinfacht nur der Tageszeitraum betrachtet.

Die Objekte 05, 06 und 07 (Koppelweg 6, 8 und 10) wurden in der Schalltechnischen Beurteilung aus Vereinfachungsgründen im Sektor C zusammengefasst.

- Objekt 07 (Koppelstraße 10)

Das Objekt 07 hat einen Abstand von mindestens 65 m zu vorhandenen Gewerbeflächen. Bzgl. der Vorbelastung ist das Objekt 07 (Koppelstraße 10) als relevantes Objekt zu betrachten, da hier die maximalen Immissionen vorliegen könnten, d. h. an der Südseite bis zu 60 / 45 dB(A) (Tag / Nacht). In der Anlage sind alle Immissionsorte mit den entsprechenden Immissionskontingenten aufgeführt. Am Immissionsort IO 07 wurde ein Immissionskontingent von $L(IK) = 47,5 \text{ dB(A)}$ tags berechnet. Im Sektor C wurde ein Zusatzkontingent von 0 dB(A) zugelassen. Der zulässige Immissionswert beträgt somit 47,5 dB(A). Dieser Wert liegt 7,5 dB(A) unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 bzw. des Immissionsrichtwertes der TA Lärm. Gem. TA Lärm ist die Ermittlung der Vorbelastung nicht erforderlich, wenn der Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird, da die Zusatzbelastung in diesem Fall als nicht relevant angesehen werden kann. Es wurde bei der Kontingentierung der ungünstigste Punkt am Gebäude bzw. an der Baugrenze berücksichtigt. Somit gilt die Aussage auch für den Außenwohnbereich.

An diesem Objekt kann daher durch den vorliegenden Bebauungsplan und dessen Festsetzungen kein Konflikt ausgelöst werden.

- Objekt 06 (Koppelstraße 8)

Das Objekt 06 hat einen Abstand von mindestens 85 m zu vorhandenen Gewerbeflächen. Am Immissionsort IO 06 wurde ein Immissionskontingent von $L(IK) = 48,7 \text{ dB(A)}$ tags berechnet. Im Sektor C wurde ein Zusatzkontingent von 0 dB(A) zugelassen. Der zulässige Immissionswert beträgt somit 48,7 dB(A). Dieser Wert liegt 6,3 dB(A) unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 bzw. des Immissionsrichtwertes der TA Lärm. Gem. TA Lärm ist die Ermittlung der Vorbelastung nicht erforderlich, wenn der Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. Es wurde bei der Kontingentierung der ungünstigste Punkt am Gebäude bzw. an der Baugrenze berücksichtigt. Somit gilt die Aussage auch für den Außenwohnbereich.

An diesem Objekt kann daher durch den vorliegenden Bebauungsplan und dessen Festsetzungen kein Konflikt ausgelöst werden.

- Objekt 05 (Koppelstraße 6)

Das Objekt 05 hat einen Abstand von mindestens 105 m zu vorhandenen Gewerbeflächen. Am Immissionsort IO 05 wurde ein Immissionskontingent von $L(IK) = 51,9 \text{ dB(A)}$ tags berechnet. Im Sektor C wurde ein Zusatzkontingent von 0 dB(A) zugelassen. Der zulässige Immissionswert beträgt somit 51,9 dB(A). Dieser Wert liegt 3,1 dB(A) unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 bzw. des Immissionsrichtwertes der TA Lärm. Gegenüber dem Objekt 07 ist der Abstand zu den südlich gelegenen Gewerbeflächen um $105 - 65 = 40$ Meter größer. Zudem sind Abschirmungen durch die südlich gelegenen Gebäude vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass eine mögliche Vorbelastung am Objekt 05 deutlich geringer ausfällt, als am Objekt 07. Somit ist auch am Objekt 05 nicht von Überschreitungen der Orientierungswerte auszugehen. Ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) für die Vorbelastung an der Südfassade stellt somit eine deutliche Maximalabschätzung dar. Es wurde bei der Kontingentierung der ungünstigste Punkt an der Baugrenze berücksichtigt. Somit gilt die Aussage auch für den Außenwohnbereich.

An diesem Objekt kann daher durch den vorliegenden Bebauungsplan und dessen Festsetzungen kein Konflikt ausgelöst werden.

- Objekt 10 (Fröhlkingstraße 1)

Der Immissionsort 10.3 hat einen Abstand von mindestens 30 m zu vorhandenen Gewerbeflächen. Am Immissionsort IO 10.3 wurde ein Immissionskontingent von $L(IK) = 49,3 \text{ dB(A)}$ tags berechnet. Im Sektor D wurde ein Zusatzkontingent von 5 dB(A) zugelassen. Der zulässige Immissionswert beträgt somit $49,3 + 5,0 = 54,3 \text{ dB(A)}$. Abgerundet ergibt sich ein Wert von 54 dB(A) . Dieser Wert liegt somit 6 dB(A) unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005. Gem. TA Lärm ist die Ermittlung der Vorbelastung nicht erforderlich, wenn der Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird, da die Zusatzbelastung in diesem Fall als nicht relevant angesehen werden kann.

Der Immissionsort 10.2 hat einen Abstand von mindestens 50 m zu vorhandenen Gewerbeflächen. Am Immissionsort IO 10.2 wurde ein Immissionskontingent von $L(IK) = 51,3 \text{ dB(A)}$ tags berechnet. Im Sektor D wurde ein Zusatzkontingent von 5 dB(A) zugelassen. Der zulässige Immissionswert beträgt somit $51,3 + 5,0 = 56,3 \text{ dB(A)}$. Dieser Wert liegt 3,7 dB(A) unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005. Ein hier berücksichtigter Beurteilungspegel von 60 dB(A) an der Südfassade stellt eine Maximalabschätzung dar. Dies gilt insbesondere, da der gewerbliche Bereich im Westen an der K114 (Hollensteder Straße) endet.

Am vorliegenden Objekt liegen die potentiellen Außenwohnbereiche nördlich des vorhandenen Objektes auf der lärmabgewandten Seite. Es wurde bei der Kontingentierung der ungünstigste Punkt am Gebäude bzw. an der Baugrenze berücksichtigt. Somit gilt die Aussage auch für den Außenwohnbereich.

An diesem Objekt kann daher durch den vorliegenden Bebauungsplan und dessen Festsetzungen kein Konflikt ausgelöst werden.

Grundsätzliches zur Rechtssicherheit

Aus schalltechnischer Sicht gibt es keine „rechtssicheren“ Bebauungspläne. Ursache dafür ist das Fehlen gesetzlicher Immissionsgrenzwerte für den Gewerbelärm. Selbst die TA Lärm als Verwaltungsvorschrift nennt nur „Immissionsrichtwerte“, die in begründeten Fällen allerdings sowohl unterschritten als auch überschritten werden können. Der Immissionsschutz unterliegt daher immer einer richterlichen Einzelfallprüfung und Beurteilung.

Wallenhorst, 2010-02-11

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



.....
Ramm

Kontingentierung für: Beurteilungspegel Tag

Immissionsort	IO 01A	IO 03	IO 05	IO 06	IO 07	IO 08	IO 10.1	IO 10.2	IO 10.3	IO 11
Gesamtimmissionswert L(GI)	60,0	60,0	55,0	55,0	55,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-6,0
Planwert L(PI)	60,0	60,0	52,0	52,0	52,0	57,0	57,0	57,0	57,0	54,0

Teilpegel												
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO 01	IO 03	IO 05	IO 06	IO 07	IO 08	IO 10.1	IO 10.2	IO 10.3	IO 11
TF 1	6505,6	55,0	52,3	46,1	51,9	48,7	47,5	48,6	50,2	51,3	49,3	43,6
	Immissionskontingent L(IK)		52,3	46,1	51,9	48,7	47,5	48,6	50,2	51,3	49,3	43,6
	Unterschreitung		7,7	13,9	0,1	3,3	4,5	8,4	6,8	5,7	7,7	10,4

Kontingentierung für: Beurteilungspegel Nacht

Immissionsort	IO 01	IO 03	IO 05	IO 06	IO 07	IO 08	IO 10.1	IO 10.2	IO 10.3	IO 11
Gesamtimmissionswert L(GI)	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-6,0
Planwert L(PI)	40,0	40,0	37,0	37,0	37,0	42,0	42,0	42,0	42,0	39,0

Teilpegel												
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO 01	IO 03	IO 05	IO 06	IO 07	IO 08	IO 10.1	IO 10.2	IO 10.3	IO 11
TF 1	6505,6	40,0	37,3	31,1	36,9	33,7	32,5	33,6	35,2	36,3	34,3	28,6
Immissionskontingent L(IK)			37,3	31,1	36,9	33,7	32,5	33,6	35,2	36,3	34,3	28,6
Unterschreitung			2,7	8,9	0,1	3,3	4,5	8,4	6,8	5,7	7,7	10,4