

Erläuterungen zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Kalthöner“

Eine ortsansässige Firma beabsichtigt den Erwerb eines Grundstücks im Gewerbegebiet Kalthöner. Auf der Fläche soll Material aus Straßenaufbrüchen oder sonstigen Abbrucharbeiten („Bauschutt“) zwischengelagert und in regelmäßigen Abständen durch einen mobilen Brecher zerkleinert und anschließend in die einzelnen Fraktionen sortiert werden. Der so behandelte Bauschutt kann wiederverwendet werden und wird mittels Radlader auf Lkw verladen und abtransportiert.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Kalthöner“. Das nähere Umfeld ist durch weitere Gewerbenutzungen geprägt; die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnungen befinden sich östlich in einem Abstand von ca. 70m. Nach einem bereits vorliegenden Schallschutzgutachten „werden die Immissionsrichtwerte für Gewerbe- und Mischgebiete zur Tageszeit an den untersuchten Immissionsorten (...) unterschritten. Die Unterschreitungen betragen mindestens 7 dB. Die Immissionsbeiträge sind somit nach (...) TA Lärm als nicht relevant zu bezeichnen.“

Das Gutachten berücksichtigt den östlich vorhandenen Gewerbebetrieb sowie die vorhandenen Wohnhäuser an der Neubeckumer Straße. Die nördlich gelegenen Wohnhäuser werden aktuell bzw. in naher Zukunft abgerissen. Das dem Vorhaben am nächsten gelegene Wohnhaus wurde im Jahr 2012 abgerissen. Aus diesem Grund wurden die Häuser in dem Gutachten nicht mehr berücksichtigt.

Das geplante Vorhaben erfordert aus planungsrechtlichen Gründen eine Industriegebietsfestsetzung – unabhängig von der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung. Aktuell ist an dieser Stelle „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Weiterhin sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ ausnahmsweise zulässig. Von dieser Ausnahme hat bisher keiner der angesiedelten Betriebe Gebrauch gemacht. Diese bisher nur ausnahmsweise Zulässigkeit soll zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des Gesamtgebietes und um das geplante Vorhaben nicht zukünftig möglicherweise einzuschränken, aufgegeben werden. Weiterhin sollen im Ursprungsplan festgesetzte Leitungsrechte der tatsächlichen Lage im Baugebiet angepasst und durch die Anpassung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts im südlichen Bereich der Änderung der Anschluss an das öffentliche Netz gesichert werden.

Zur Abschirmung in Richtung der südlichen Wohnbebauung könnten neben einem Wall oder einer Lärmschutzwand auch Gebäude oder andere bauliche Anlagen mit entsprechender abschirmender Wirkung sein (z.B. Schüttgutboxen) fungieren. Diese Frage soll ebenso wie die Frage nach der Vorgabe von Betriebszeiten im weiteren Planverfahren näher erörtert werden.

Aus planerischer Sicht ist das Vorhaben mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Bereits nachgewiesen ist die Verträglichkeit aus Sicht des Immissionsschutzes. Daher hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 26.03.2012 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Kalthöner“ beschlossen.

Die Belange des Umweltschutzes werden entsprechend den rechtlichen Vorgaben in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und im Umweltbericht dargelegt. Ebenso wird eine Artenschutzprüfung nach der Vorgaben der Verwaltungsvorschrift durchgeführt.