

Stadt Werne: Bebauungsplan 4 A - Sondergebiet Maschinenfabrik -

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 4 A – Sondergebiet Maschinenfabrik – soll der Standort der Maschinenfabrik Böcker planungsrechtlich gesichert werden. Die planungsrechtliche Sicherung beschränkt sich dabei nicht allein auf die Bestandssituation, sondern schließt auch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige bauliche und anlagentechnische Änderungen und Erweiterungen auf dem ca. 8,2 ha großen Betriebsareal ein¹.

Die Fa. Böcker befindet sich seit 1965 an ihrem gegenwärtigen Standort an der Lippestraße und hat sich dort kontinuierlich zu einem für die Stadt Werne und die Region wichtigen mittelständischen Betrieb mit über 300 Mitarbeitern entwickelt. Die Maschinenfabrik Böcker stellt Produkte der Hebe-, Kran- und Aufzugtechnik (bspw. Autokrane; Bau- und Lastenaufzüge) her.

Der Betriebsstandort befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten. Damit besteht ein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial, das im Rahmen der weiteren Entwicklung des Betriebsstandortes planerisch zu lösen ist, da eine Betriebsverlagerung aufgrund der Größe des Betriebes und dem damit am Standort Lippestraße gebundenen Kapital zur Lösung der Konfliktsituation ausscheidet. Ziel der Bebauungsaufstellung ist daher, auf der Grundlage des Gebotes zur gegenseitigen Rücksichtnahme, die dauerhafte Standortsicherung unter Beachtung der Schutzansprüche der benachbarten Wohnnutzung zu gewährleisten. Vordringlich sind hier verbindliche Regelungen zum Lärmschutz auf der Grundlage der Vorgaben der TA Lärm zu treffen.

¹ Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 1 BauGB scheidet hier zur Erreichung der Planungsziele deshalb aus, weil die künftigen Änderungen oder Erweiterungen seitens des Unternehmens noch offen sind, so dass sich das Unternehmen auf einen konkreten Zeitpunkt und detaillierte Inhalte eventueller Erweiterungen in einem nach § 12 Abs.1 erforderlichen Durchführungsvertrag mit der Stadt Werne derzeit nicht verpflichten kann.

Umweltbelange

Die gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführte Umweltprüfung zeigt, dass sich durch die Planung erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch insbesondere durch betriebsbedingten Gewerbelärm und Verkehrslärm ergeben. Die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan stellt aber sicher, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes der Geräuschemissionsschutz in Bezug auf den Gewerbelärm dauerhaft gewährleistet ist.

Durch den planbedingten Mehrverkehr kommt es an der Lippestraße und an der Klöcknerstraße zu geringfügigen Erhöhungen des Verkehrslärms ($\leq 0,5$ dB(A)). Dies wird als zumutbar bewertet, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht erreicht oder überschritten werden.

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Durch den Bebauungsplan 4 A werden Maßnahmen zur Innenentwicklung eines vorhandenen Betriebes planungsrechtlich gesichert. Dies entspricht der Bodenschutzklausel in ihren zentralen Forderungen.

In Bezug auf die übrigen betrachteten Schutzgüter ergeben sich durch die Planung entweder keine oder nur geringfügige Umweltauswirkungen.

Die Artenschutzbelange wurden geprüft. Unter Beachtung der Planungshinweise werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

Südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „Teilabschnitte Lippe – Unna, Hamm, Soest, Warendorf“ (Nr. DE-4314-302), das Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 ist. Da der kürzeste Abstand zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 4 A und der Grenze des FFH-Gebietes nur ca. 40 m beträgt, wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan 4 A keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes ausgelöst werden und keine Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung besteht.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 08.12.2015 eine Bürgerinformationsveranstaltung im Foyer des Stadthauses statt. Dabei wurden den Anwohnern die auf dem Betriebsgelände der Fa. Böcker vorgesehenen Entwicklungen einschließlich der im Planungsprozess erarbeiteten Gutachten vorgestellt. Angesprochene Themen in der Bürgerversammlung waren insbesondere die Geräuschimmissionen, Erschließungssituation und Verkehrslärm, Zustand der Lippestraße sowie Verschattung im Zusammenhang mit Bauhöhen und Baugrenzen insbesondere im Bereich Stollenweg östlich des Geltungsbereiches.

Zudem gingen im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes auch zwei schriftliche Stellungnahmen von Anwohnern aus dem Beckingsbusch ein. Hier wurden zusätzlich folgende Themen angesprochen: Berufung auf altes Baurecht bzw. Infragestellung der Veränderbarkeit, Pflanzbindungen/Anpflanzungen, Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes und Luftschadstoffe/Gerüche. Die Anregungen und Einwände zu diesen Themen führten zu keinen Veränderungen im Bebauungsplan.

Am 21.01.2016 fand zudem ein zusätzlicher Abstimmungstermin mit den Anwohnern bei der Fa. Böcker statt. Hauptsächlich wurde über eine mögliche Verschattung der angrenzenden Grundstücke und die Geräuschimmissionen gesprochen. Der Termin war nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Er erfolgte auf Initiative der Fa. Böcker im Rahmen eines bereits bestehenden Kommunikationsprozesses mit den Anwohnern bezüglich der Lärmimmissionen. Für die südöstlichen Bauflächen wurde zur Minderung der Verschattung deshalb die Gebäudehöhe um 2,5 m auf insgesamt 67,5 m über NHN (Normalhöhennull) reduziert. Zudem wird weiterhin geprüft, inwieweit außerhalb des Bauleitplanverfahrens zusätzlich Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen werden können.

Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 16.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 statt. Insgesamt gingen 18 Stellungnahmen ein. Davon waren neun ohne Anregungen und Bedenken. Die anderen Stellungnahmen umfassten vorrangig Hinweise, Anregungen und Bedenken zu folgenden Punkten: Entwässerung, Immissionsschutz, Altlasten bzw. Altstandorte, bergbauliche Verhältnisse, im Plangebiet verlaufende Leitungen unterschiedlicher Medien (Stromversorgungsleitungen, Gasversorgungsleitungen, Hochspannungsleitungen (Strom) und Hochdruckleitungen (Gas)), eine im Plangebiet liegende alte Landwehr und eine in der Nähe verlaufende Richtfunkverbindung.

Aufgrund dieser Anregungen und Hinweise wurden nachrichtliche Übernahmen von im Plangebiet verlaufenden Leitungen sowie einer Richtfunkstrecke im Bebauungsplan-Entwurf ergänzt sowie ergänzende textliche Hinweise in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Der Beschluss zur Offenlage der Planunterlagen wurde am 25.02.2016 gefasst. Daraufhin hat die Planung vom 04.04. bis einschließlich 05.05.2016 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte im gleichen Zeitraum (§ 4 (2) BauGB).

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Dabei waren wiederholt folgende Inhalte Thema: Verschattung im Zusammenhang mit Bauhöhen und Baugrenzen insbesondere im Bereich Stollenweg (auch in Bezug auf die Nutzung von Solarenergie), Luftverschmutzung, Lärmimmissionen und Immissionsschutz und Bindung an „altes Baurecht“ durch Kaufvertragsregelungen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB gingen insgesamt 15 Stellungnahmen ein. In diesem Rahmen wurden keine wesentlichen neuen Inhalte vorgebracht.

Da im Rahmen der Beteiligungsverfahren wiederholt von Anwohnern aus dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet Beckingsbusch Bedenken im Hinblick auf mögliche Verschattungen ihrer Grundstücke und Wohngebäude vorgebracht wurden, erfolgte eine detaillierte Betrachtung des Schattenwurfs, der sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans für die östlich des Stollenwegs angrenzenden Wohnnutzungen ergeben kann. Dabei wurden folgende Planungsvarianten betrachtet:

- Variante 1: möglicher Schattenwurf durch die Errichtung von baulichen Anlagen auf der Grundlage des bisher gültigen, inzwischen in Teilbereichen funktionslos gewordenen Bebauungsplans 4 B – Beckingsbusch / Ost;
- Variante 2: möglicher Schattenwurf durch die Errichtung von baulichen Anlagen auf der Grundlage einer gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf (1. Offenlage) verlegten Baugrenze gemäß dem Vorschlag eines Anwohners;
- Variante 3: möglicher Schattenwurf durch die Errichtung von baulichen Anlagen auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs (1. Offenlage);
- Variante 4: möglicher Schattenwurf durch die Errichtung von baulichen Anlagen auf der Grundlage des aktualisierten Bebauungsplan-Entwurfs mit einer um 1 m nach Westen verschobenen östlichen Baugrenze und einer um 1 m reduzierten max. Gebäudehöhe (erneute Offenlage).

Eine Schattenwurfberechnung zeigte, dass die Variante 4 bezüglich der Verschattungswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen östlich des Stollenwegs die geringsten Auswirkungen hat. Deshalb wurde der Bebauungsplan-Entwurf auf Grundlage der Variante 4 geändert und die Planung erneut vom 09.08.2016 bis einschließlich

23.08.2016 ausgelegt und bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und Beteiligung nach § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB

Im Rahmen der erneuten Offenlage gingen 13 Stellungnahmen von Behörden ein. Anregungen zu den geänderten Planinhalten wurden dabei nicht vorgetragen.

Seitens der Anwohner gingen vier Stellungnahmen mit Anregungen ein. Inhalt der Schreiben sind erneut die Verschattung der Grundstücke durch die geplanten Erweiterungen sowie Lärmimmissionen. Teilweise wurden auch Anregungen zu Sachverhalten vorgetragen, die nicht mehr Gegenstand der erneuten Offenlage waren.

Auch die Firma Böcker wurde im Verfahren erneut beteiligt, da im Bebauungsplan 4 A im nordwestlichen Teilbereich der Trassenverlauf des dort verlaufenden Kanals gesichert wird. Der Kanal verläuft im derzeitigen Bestand nicht ganz geradlinig. Dies sollte zukünftig bei notwendig werdenden Neuverlegungen geändert werden. Damit der Trassenverlauf zukünftig entsprechend geringfügig geändert werden kann, wurde eine Anpassung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche im Bebauungsplan notwendig. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die übrigen Planbestandteile. Da durch diese Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf den von der Änderung/Ergänzung betroffenen Betrieb beschränkt. Mit Email vom 09.09.2016 hat die Firma Böcker der Planung zugestimmt.

Prüfung möglicher planerischer Alternativen

Die Fa. Böcker befindet sich seit 1965 an ihrem gegenwärtigen Standort an der Lippestraße und hat sich dort kontinuierlich zu einem für die Stadt Werne und die Region wichtigen mittelständischen Betrieb mit über 300 Mitarbeitern entwickelt. Der Betriebsstandort befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten. Damit besteht ein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens planerisch zu lösen war.

Eine Verlagerung des Betriebes ist aufgrund des am Standort gebundenen Kapitals sowie aufgrund des enormen finanziellen Aufwandes einer Betriebsverlagerung und der damit verbundenen betriebswirtschaftlichen Einbußen nicht möglich.

Zuschnitt und Größe des Plangebietes sowie die Tatsache, dass es sich um eine Überplanung eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt, lassen keine anderen Planungsvarianten zu.