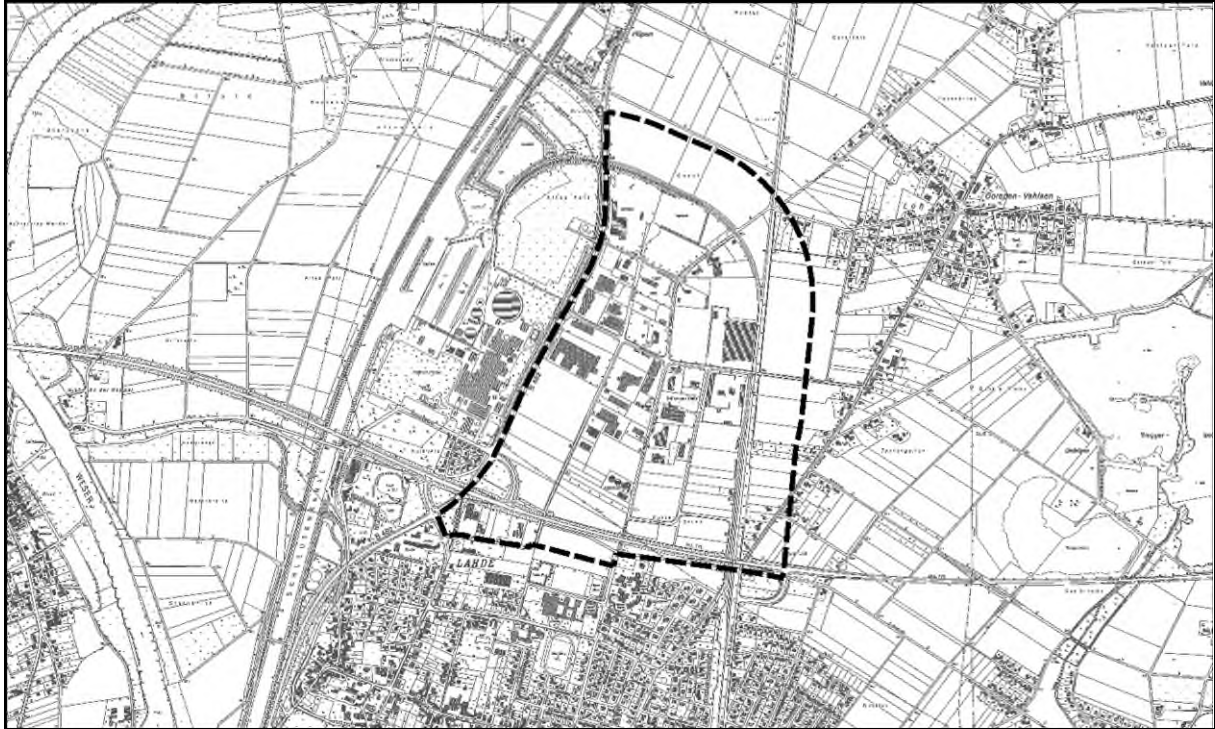


# Zusammenfassende Erklärung

zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes  
Nr. 2A „Gewerbestandort Lahde“  
gem. § 10a (1) BauGB



## 1. Ziel und Inhalt der Planung

Für die Stadt Petershagen wurde ein Planungsbedarf gesehen, da aufgrund der sich abzeichnenden nicht möglichen Entwicklung weiterer Wirtschaftsflächen im Stadtgebiet (ohne einen interkommunalen Ansatz) die noch vorhandenen Reserven in den bestehenden Gewerbegebieten nach Möglichkeit mit arbeitsplatzintensiven Gewerbebetrieben belegt werden sollten. Dies betrifft die Reserveflächensituation (rd. 36 ha ungebundene Reserve sowie rd. 7 ha betriebsgebundene Reserve) innerhalb des Standortes in Lahde östlich der B 482, da nur noch innerhalb dieser Reserveflächen eine gewerbliche Entwicklung in der Stadt Petershagen vollzogen werden kann.

In den weit überwiegenden Teilen des Plangebietes, die als Industriegebiete festgesetzt sind, wurden für diesen Gebietstyp nicht typische Betriebstypen angesiedelt. Vielmehr sind in der Vergangenheit in den festgesetzten Industriegebieten gewerbegebietsypische Betriebstypen angesiedelt worden. Die Festsetzung von „Industriegebiet“ wird in den betreffenden Bereichen somit ihrer eigentlich beabsichtigten Funktion nicht gerecht. (Siehe auch *3 Lage im Stadtgebiet / Städtebauliche Bestandsaufnahme*). Die Stadt Petershagen verfolgt daher das Ziel, die kommunale Bauleitplanung und kommunalen Bebauungspläne dahingehend zu überarbeiten, um Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO anstatt Industriegebiete gem. § 9 BauNVO planungsrechtlich festzusetzen.

Für das Gebiet östlich der B 482 hat das zur Folge, dass die Festsetzung von „Industriegebiet“ gem. § 9 BauNVO hier zugunsten der Festsetzung von „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO aufgegeben werden soll.

Für die Stadt Petershagen bedeutet das oben Gesagte:

- die Gewerbeflächen an dem Standort östlich der B 482 bleiben in ihrem Flächenumfang vollständig erhalten,
- bestehende Betriebe erfahren durch die zukünftige Festsetzung eines Gewerbegebietes aufgrund ihrer heute bestehenden Genehmigung keinen Nachteil.

Ungeachtet der künftigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und einer Feinsteuerung nach BauNVO sollen die Festsetzungen zum Immissionsschutzrecht auf das heute geltende Niveau angehoben werden, da die ursprünglichen Immissionsschutzfestsetzungen nicht mehr dem derzeit üblichen Standard entsprechen. Da die nächstgelegenen betriebsungebundenen Wohngebäude innerhalb des Plangebietes (außerhalb des Gewerbegebietes) rd. 70 m entfernt bzw. außerhalb des Plangebietes rd. 80 m entfernt liegen, ist den Anforderungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Rechnung zu tragen und für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sorgen. Die Planung will das gewährleisten.

Das städtebauliche Ziel der Stadt Petershagen ist die Schaffung von Wirtschaftsflächen im Sinne eines „Gewerbegebietes“ nach § 8 BauNVO an dem Standort Lahde, die im Zusammenhang mit dem angrenzenden Siedlungsraum konfliktfrei entwickelt werden können. Die Stadt Petershagen befürchtet, dass aufgrund der heute zulässigen und teilweise ausgenutzten Möglichkeit zur Ansiedlung von abfallaffinen Betrieben das Plangebiet und der Standort eine Prägung erfahren, die es zukünftig erschwert bis unmöglich macht, Gewerbebetriebe des produzierenden Sektors an dem Standort anzusiedeln.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Charakter des Gebietes als Standort für das örtliche Gewerbe gesichert und entwickelt werden. Einzelne städtebauliche Entwicklungen im Plangebiet stehen dieser Zielsetzung entgegen oder lassen, bei fortschreitender Entwicklung, in Zukunft eine Beeinträchtigung dieses Zieles erwarten. Beispiele für städtebauliche Entwicklungen, die dem Planungsziel widersprechen bzw. in Zukunft entgegenstehen können, sind

- die Entwicklung von Betrieben des Recyclings / der Aufarbeitung von Abfällen sowie

- die Entwicklung im Plangebiet „gewachsener“ Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, die zwischenzeitlich das Maß der Kleinflächigkeit überschritten haben.

Vom Gewerbegebiet im eigentlichen Sinne unterscheidet sich ein Industriegebiet durch die Ansiedlung von Betrieben, die ein ortsunübliches Maß an Umweltbelastung (wie Lärm, Staub, Geruch) produzieren, und darum von Wohngebieten ferngehalten werden sollen.

Die Stadt Petershagen möchte eine solche Entwicklung, wie sie der heute rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Industrie- und Gewerbegebiet Petershagen – Lahde“ der Stadt Petershagen“ (im Weiteren: „Industrie- und Gewerbegebiet“) ermöglicht und wie sie zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Ziel der städtebaulichen Planung gewesen ist, am Standort Lahde nicht weiter verfolgen.

Die Stadt Petershagen ist bestrebt, das für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Gebiet zukünftig für ebendiesen Zweck nutzbar zu machen und es durch entsprechend anzusiedelnde Betriebstypen im Sinne eines Arbeitsplatzstandortes zu entwickeln.

In einem Industriegebiet ist die Arbeitsplatzdichte in der Regel deutlich niedriger als in einem Gewerbegebiet: Maschinen, Lagerhallen und Verladeanlagen brauchen heute kaum noch menschliche Arbeitskraft. Auch gibt es in Gewerbegebieten vielfältigere Job-Chancen. Die Umwidmung kann also die Schaffung von möglichen Arbeitsplätzen in einem Gewerbegebiet bedeuten.

Das städtebauliche Ziel des Erhalts und der Schaffung von Arbeitsplätzen und Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebe in dem Gebiet hat vor dem Hintergrund des § 1 (6) Ziffer 8c BauGB auch für die Planungsabwägung des Gewerbstandortes Lahde Bedeutung.

Zudem gibt es bei einem Industriegebiet im Allgemeinen negative Auswirkungen auf die Vermarktung angrenzender Gewerbegebiete. Entsprechend erfolgt der Ausschluss von dem oben genannten Ziel nicht entsprechenden Nutzungen, um das Plangebiet für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks zu sichern und das Gebiet für klassische Gewerbebetriebe zu reservieren.

Die privaten Belange der Betriebe sind mit den öffentlichen Belangen der Stadt Petershagen abzuwägen. Im Ergebnis zeigt sich, dass hier mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für die ansässigen Betriebe keine Reduzierung der ausgeübten Nutzung erfolgt, sondern ggf. ausschließlich für eine mögliche betriebliche Entwicklungsperspektive. Damit werden keine Rechtspositionen der Betriebe verletzt. Gleichwohl wird das Interesse der Betriebe in die Gesamtabwägung eingestellt werden - namentlich dann, wenn eine Existenzgefährdung geltend gemacht wird. Diese ist hier nicht zu erkennen, da in dem Bauleitplanverfahren nur von zwei Betrieben eine Entwicklungsperspektive (z. B. eine Erhöhung der Jahresverarbeitungskapazität) vorgetragen wurde. Diese ist aber in keinem Fall bis heute im Bauleitplanverfahren substantiiert beantragt worden.

Im Plangebiet sollen zur Sicherung und Stärkung der Flächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes insbesondere folgende städtebauliche Ziele für das Gewerbegebiet erreicht werden:

- die Sicherung und Stärkung sowie Entwicklung der gewerblichen Nutzung,

daher erfolgt der Ausschluss von neuen bzw. zusätzlichen

- Betrieben und Anlagen industrieller Nutzung,
- Betrieben und Anlagen im Sinne der 12. BImSchV (Störfallverordnung),
- Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen,
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe, Vergnügungsstätten,

Der Ausschluss dieser Nutzungen soll für die Ansiedlung neuer Betriebe sowie die Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung bestehender Betriebe erfolgen. Dabei ist auch zu

berücksichtigen, dass vorhandene Betriebe aufgrund ihrer Betriebstätigkeit nicht zwingend auf einen Standort innerhalb einer Festsetzung als „Industriegebiet“ angewiesen sind (Speditionsbetrieb) bzw. Betriebs- und Anlagengenehmigungen bereits innerhalb von festgesetztem „Gewerbegebiet“ erfolgt sind (Glasrecyclinganlage, Biogasanlage).

Bei den immissionsschutzrechtlich genehmigten Betrieben soll sichergestellt bleiben, dass sie erneuert werden können, auch wenn die planungsrechtliche Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ nach BauNVO in dem Bebauungsplan die Neuerteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nicht zulässt, weil Betrieb und Nutzung ein „Industriegebiet“ nach BauNVO verlangen. Die Möglichkeit der Erneuerung ergibt sich hier jedoch aus dem Immissionsschutzrecht selbst. Gemäß § 16 (5) BImSchG bedarf es einer Genehmigung nicht, wenn eine genehmigte Anlage oder Teile einer genehmigten Anlage im Rahmen der erteilten Genehmigung ersetzt oder ausgetauscht werden sollen. Deshalb benötigen die im Plangebiet liegenden immissionsschutzrechtlich genehmigten Betriebe keine Fremdkörperfestsetzung „Erneuerung“, weil das Gesetz ihnen diese Erneuerung auch unabhängig vom Bebauungsplan ermöglicht. Eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO für immissionsschutzrechtlich genehmigte Betriebe ist deshalb nur dann erforderlich, wenn man über die Bestandsabsicherung hinaus Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen des Betriebes ermöglichen will, denn diese bestandsweiternden Möglichkeiten sind von § 16 (5) BImSchG nicht abgedeckt. Dies zu ermöglichen ist aber nicht die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Petershagen. Daher wird dem Bestand der o. g. Betriebe und Anlagen ausschließlich die Möglichkeit einer „Erneuerung“ eingeräumt.

- Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und / oder zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Vorhandene und nicht in das Schema der zukünftigen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung passende Einzelhandelsbetriebe sollen an dem Standort Lahde eine Planungssicherheit erhalten. Dies soll mittels einer sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO erfolgen. Ziel dieser Festsetzung ist, für die betroffenen Betriebe einen über den formellen Bestandsschutz hinausgehenden erweiterten Bestandsschutz im Sinne einer dauerhaft zulässigen Erneuerung des genehmigten Bestandes zu schaffen. Eine Zulässigkeit von Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe soll nicht erfolgen.

Dies steht nicht im Widerspruch zu dem vom Rat der Stadt Petershagen beschlossenen Einzelhandelskonzept aus 2010. Dieses sieht vor, dass sich im Bereich des Gewerbegebietes zukünftig keine Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln dürfen. Ziel ist es, das Zentrum / den zentralen Versorgungsbereich von Lahde als Einzelhandelsstandort zu stärken. Die Flächen innerhalb des Gewerbegebietes sollen so für handwerks- bzw. produktionsorientierte Betriebe zur Verfügung stehen.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und dem Programm zur Bewältigung der Eingriffsfolgen sowie der Artenschutzprüfung.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Menschen und menschliche Gesundheit
- Tiere
- Pflanzen

- Fläche und Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Die Schutzgüter sowie die potenziellen Beeinträchtigungen werden im Folgenden kurz dargestellt:

Schutzgut		Erheblichkeit der Beeinträchtigung
Mensch	Erholung Immissionen	keine keine
Tiere		Überwiegend keine bis in Einzelfällen gering
Pflanzen		gering (unerheblich)
biologische Vielfalt		gering (unerheblich)
Fläche		keine
Boden		keine
Wasser	Grundwasser Oberflächenwasser	keine keine
Klima und Luft		gering (unerheblich)
Landschaft		keine
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter		keine
Wechselwirkungen		gering (unerheblich)

Für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 2A „Gewerbestandort Lahde“, Höke Landschaftsarchitekten, Bielefeld, Mai 2017).

Als mögliche Konfliktarten der Stufe I wurden folgende Arten ermittelt:

Feldlerche, Feldsperling, Kiebitz, Nachtigall, Rebhuhn, Sperber, Turteltaube, Wachtel und Waldohreule.

Im Zuge der Baufeldräumung bzw. des Beginns der Bautätigkeiten für die Anlage der Gewerbebetriebe werden voraussichtlich Gehölze gefällt und die Krautschicht entfernt. Um ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG „Töten und Verletzen“, „erhebliche Störung“ und „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ abzuwenden, sind die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen anzuwenden.

Da die in dem Steinkohlekraftwerk Heyden bei der Verbrennung entstehenden Abgase über Entstickungs-, Entstaubungs- und Entschwefelungs-Anlagen aufwändig gereinigt werden, verbleibt als wesentlicher Emissionsort für Luftschadstoffe der heute als „Industriegebiet“ festgesetzte Standort in Lahde östlich der B 482.

Um diese potenzielle Immissionsbelastung, die in dem Bereich durch eine großräumige Luftzufuhr aus Osten gekennzeichnet ist und somit einen Lufttransport von dem Standort Lahde in Richtung des Kurmittelgebietes und des Standortes der Weserland-Klinik Bad Hopfenberg

erwarten lässt, auszuschließen, werden in dem Bebauungsplan entsprechend emittierende Betriebe und Anlagen ausgeschlossen.

Die Regelung der in dem Plangebiet zukünftig zulässigen Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften wird auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW und den darin enthaltenen Abstandsklassen mit deren Vorsorgeabständen zwischen gewerblich genutzten Gebieten und Wohngebieten vorgenommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Achtungsabstände des westlich außerhalb des Plangebietes liegenden Kraftwerkes i. S. d. § 3 (5a) BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Die angemessenen Abstände für die Betriebsbereiche i. S. d. § 3 (5a) BImSchG sind die maximalen Radien, in denen bei einem Szenario eines Dennoch-Störfalls mit Ammoniak die Werte AEGL 2 und AEGL 3 erreicht würden. Die Radien reichen weit in das betreffende B-Plangebiet hinein und betragen, gemessen vom vorhandenen Ammoniaklager aus:

- 630 m (AEGL2)
- 390 m (AEGL3)

Diese Radien werden in einem Beiplan auf dem Bebauungsplan gekennzeichnet.

Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt liegen im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Vergleich zu den derzeit rechtskräftigen zulässigen Eingriffen des Ursprungs-Bebauungsplanes vor. Insgesamt beläuft sich der Kompensationsflächenbedarf auf 13.831 Wertpunkte.

Die Stadt Petershagen verfügt über die Flurstücke 71, 174, 175 und 318 der Flur 7 in der Gemarkung Windheim. Innerhalb dieser Flächen wurden neben zahlreichen standortfremden und standortheimischen Gehölzbeständen sowie dem Riehebach auch Feuchtwiesen und Röhrichte schlechter Ausprägungen kartiert. Der Riehebach selbst weist in Teilen einen stark begradigten und eingetieften Verlauf sowie Verrohrungen auf. Infolge dessen wird als Kompensationsmaßnahme bzw. Maßnahmenkonzept auf den hier genannten Flurstücken daher die Renaturierung des Riehebachs sowie die Extensivierung und Optimierung des nahen Umfelds angestrebt.

Auf der Kompensationsfläche kann infolge der Umsetzung von Maßnahmen eine Aufwertung in Höhe von 18.220 Biotopwertpunkten realisiert werden. Abzüglich des Kompensationsbedarfs für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Gewerbegebiet Lahde“ der Stadt Petershagen, in Höhe von 13.831 Biotopwertpunkten verbleibt ein Überschuss von 4.389 Biotopwertpunkten.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Dem Aufstellungsbeschluss folgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Die öffentliche Auslegung des jeweiligen Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB schloss daran an.

Im Verfahren sind zu folgenden Themen Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden, die abwägungsrelevant waren:

- Einzelhandelsbetrieben einen über den formellen Bestandsschutz hinausgehenden erweiterten Bestandsschutz im Sinne einer dauerhaft zulässigen Erneuerung des genehmigten Bestandes zu schaffen,
- Einzelhandelsbetrieben die Möglichkeit einer Erweiterung der Verkaufsfläche einzuräumen,
- Bedenken gegen die gebietsumfassende ausschließliche Festsetzung von „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO sowie Anregung zur Erhaltung der Festsetzung des Baugebietstyps nach § 9 BauNVO „Industriegebiet“ für bestehende BImSchG-pflichtige Betriebe,

- Bedenken, dass die kommunale Bauleitplanung nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung kompatibel ist,
- Anregung, die Festsetzung zum Ausschluss der Nutzung für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien, insbesondere von Photovoltaikfreiflächenanlagen und Biogasanlagen, zu streichen,
- Bedenken bzgl. der Festsetzung zu den Abstandsklassen nach Abstandserlass NRW,
- Anregung zur Beachtung des Kraftwerkes Heyden als sog. Störfallbetrieb,
- Bedenken bzgl. der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung.

Die Belange sind zum jeweiligen Planungstand in die Gesamtabwägung eingestellt worden.

#### **4. Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl**

Die Bauleitplanung sieht grundsätzlich lediglich eine Neubestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in dem Plangebiet vor. Eine grundsätzliche Neuordnung der bereits planungsrechtlich überbaubaren bzw. für die Anlage von Stellplätzen sowie für Verkehrsflächen vorgesehenen Flächen wird nicht vorgenommen. Um die Festsetzungen an die Realsituation anzupassen und langfristig arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe anzusiedeln, wird daher angestrebt, das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festzusetzen.

Aus diesem Grund entfällt die Betrachtung in Frage kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

Alternativ stände die Belassung des Plangebietes entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Industrie- und Gewerbegebiet“, aufgestellt Mitte der 1970er Jahre, mit der Festsetzung von „Industriegebiet“ gemäß § 9 BauNVO zur Diskussion. Dies würde aber dem Planungsziel (s.o.) widersprechen.

Petershagen, im Januar 2020