

Anlage 3 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 30.10.2007 über die Anregungen aus der Beteiligung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sondergebiet Vosskötter“ (Vorlage 2007/123/1)

Einwender: B

Stellungnahme vom: 31.07.2007

Anregung:

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich an, dass ich Einwender B vertrete.

Namens und kraft Vollmacht meines Mandanten widerspreche ich hierdurch der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Sondergebiet Vosskötter“.

Als Beteiligter ist mein Mandant widerspruchsberechtigt.

Der Widerspruch erfolgt aus allen erdenklichen Gesichtspunkten.

Bereits bei der letzten Ausweitung des Sondergebiets Vosskötter hatte mein Mandant der seinerzeit stattgefundenen Erweiterung des Betriebs Vosskötter nur unter schwersten Bedenken zugestimmt, und zwar in der Erwartung, dass damit eine weitere Ausweitung des Betriebs nicht stattfinden würde.

Es liegt auf der Hand, dass die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Sondergebiet Vosskötter“ eine weitere Belastung zum Nachteil des im Eigentum meines Mandanten stehenden Grundbesitzes bedeuten würde, und zwar sowohl hinsichtlich der Emissionen (Lärm, Mehrverkehr, Geruchsbelästigungen) als auch im Hinblick auf die Nachteile für Natur und Landschaft.

Der Betrieb Vosskötter ist als Industriebetrieb im Bereich der fleischverarbeitenden Industrie anzusiedeln, solche Großbetriebe wie hier gehören grundsätzlich nicht in Gebiete wie in das hier in Rede stehende Planungsgebiet, sondern in dafür ausgewiesene Industriegewerbegebiete.

Zu berücksichtigen ist, dass der Grundbesitz meines Mandanten ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird und dies seit langer Zeit, und dass der Grundbesitz meines Mandanten durch eine Ausweitung des Planungsgebiets als Sondergebiet eine nicht unerhebliche Wertminderung erfahren würde.

Lediglich hilfsweise trage ich vor:

Sollte die vorgestellte Planungsänderung gleichwohl grundsätzlich rechtlich trotz des Widerspruchs meines Mandanten zulässig sein, wären ganz erhebliche Auflagen zu machen: die Errichtung einer weiteren Kühlhalle östlich der bereits vorhandenen Kühlhalle müsste unterbunden werden; eine weitere Kühlhalle könnte, wenn Zulässigkeit insoweit generell gegeben wäre, ebenso gut südlich der vorhandenen Kühlhalle errichtet werden, und zwar ebenfalls im geschlossenen Zustand zur östlichen Seite; die Anlieferung müsste von Westen stattfinden; östlich entlang des östlichen Grenzverlaufs der vorhandenen Kühlhalle (auch in südlicher Richtung) wären allenfalls Büroräumlichkeiten zu errichten.

Abwägung:

Wie bereits beim Einwender A erläutert, wird es sicherlich zu einer Mehrbelastung der Erschließungsstraße zum Betrieb Vosskötter kommen. Die hiermit verbundenen Lärmimmissionen wurden im Rahmen des schallschutztechnischen Gutachtens untersucht mit dem Ergebnis, dass „die Lärmimmissionen durch den Betrieb der Fa. Vosskötter (inkl. Parkplatzlärm) auch nach der Erweiterung nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den benachbarten Wohnhäusern führen“ (s. Richters & Hüls bei Einwender A).

Durch die 5. Änderung und Erweiterung des Sondergebiets Vosskötter wird die planungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Tiefkühlhauses geregelt. Hierdurch kommt es zu keiner weiteren Geruchsbelästigung. Wie bereits zum Einwender A erläutert, wurde die Geruchsbelästigung durch Geruchsimmissionsprognosen bei der letzten betrieblichen Erweiterung sichergestellt.

Der Einwender B macht geltend, dass er sein Grundstück lediglich zu Wohnzwecken nutzt. Der Ordnung halber muss man feststellen, dass sich das Wohnhaus im Außenbereich befindet und als „Mischgebiet“ gewertet wird, so dass erhöhte Lärm- bzw. Geruchshäufigkeiten im Gegensatz zum „Allgemeinen Wohngebiet“ unter Berücksichtigung gegenseitiger Rücksichtnahme zu dulden sind.

Die vom Einwender B vorgeschlagenen Erweiterungen der Kühlhalle in Richtung Westen und die ledigliche Anlieferung von Westen können aus betrieblichen Gründen nicht erfolgen.

Der Betrieb Vosskötter gliedert sich in der Form, dass sämtlicher Warenein- und -ausgang über die Anlieferungsbereiche der bestehenden Tiefkühlagerhalle und der zukünftigen Tiefkühlagerhalle erfolgen. Zur Abschirmung der Lärmsituation zu den Nachbarn wird hier voraussichtlich ebenfalls eine größere Lärmschutzwand, wie sie derzeitig bereits vorhanden ist, errichtet.

Weitere Maßnahmen zur Lärmreduzierung sind gemäß dem erstellten Gutachten nicht notwendig. Die zulässigen Werte werden eingehalten.

Die befürchteten Nachteile für Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten bzw. werden mit den Hinweisen und Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde (siehe entsprechende Stellungnahme) ausgeglichen bzw. berücksichtigt.

Zunächst ist davon auszugehen, dass der Betrieb hier ein seit vielen Jahren bestehender Betrieb ist, der langsam im Außenbereich gewachsen ist. Jede Verlagerung in ein Industriegebiet wäre somit weder wirtschaftlich noch aus anderen Gründen realistisch. Dazu braucht es verständlicherweise keine weiteren Ausführungen.

Andererseits brauchen fleischverarbeitende Industriebetriebe einen Abstand zu schützenswerten Nutzungen (Allgemeine Wohngebiete etc.) von mind. 300 m (Abstandsklasse V). Diese Abstände sind in den Gewerbegebieten der Gemeinde Ostbevern kaum einzuhalten. Zudem geht es hier nicht nur um mögliche Störungen von angrenzenden Wohngebieten, sondern auch um die Qualität der für eine Größenordnung der Gemeinde Ostbevern typischen Betriebe mit entsprechenden Arbeitsplätzen.

Insofern kann der Betrieb Vosskötter planungstheoretisch nicht mit der Abstandsliste in normalen Gewerbe- oder Industriegebieten untergebracht werden. Die typischen Immissionen werden hier durch Gutachten und entsprechende Einschränkungen, die sich aus den Gutachten für bauliche und technische Immissionsschutzmaßnahmen ergeben, berücksichtigt.

Es ist somit festzustellen, dass auch der Eingeber mit seiner Wohnnutzung die Einschränkungen eines Außenbereiches hinsichtlich möglicher Gerüche hinzunehmen hat.

Von Wertminderung kann somit nicht die Rede sein, da für diese Wohnnutzung auch keine planungsrechtliche Absicherung besteht.