

Stadt Lüchow (Wendland)

Bebauungsplan Wendlandstraße / Altmarkstraße (Artesan)

Prüfung der Anregungen aus dem 1. Beteiligungungsverfahren

gemäß § 4(1) BauGB

- 1 -

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG 12.06.2008		ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
<p>Als Behörde nehme ich zur o.a. Planung Stellung wie folgt:</p> <p>1. Die Verordnung vom 21. Januar 2008 (Nds. GVBl. S. 26, in Kraft getreten am 30.01.2008) änderte die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen – Teil II – vom 18. Juli 1994 (Nds. GVBl. S. 317) wesentlich. Das zitierte LROP-Ziel ist außer Kraft getreten, ich bitte die Begründung zu aktualisieren.</p> <p>2. Das Gewerbegebiet liegt unmittelbar an einer Bahnstrecke.</p> <p>A.) Gewerbe- und Industriegebiete sowie sonstige gewerblich genutzte Flächen mit hohem Verkehrsaufkommen sollen gem. 3.6.2.04 RROP 2004 an das Bahnnetz angebunden werden. Die Bauleitplanung hat ... auf die Auslastung der Schienenstrecken ... hinzuwirken."</p> <p>Zumindest die Anlieferung der Wirk- und Hilfsstoffe und ggf. auch der Abtransport der Fertigprodukte könnte über das Bahnnetz erfolgen. Die Herstellung eines Anschlussgleises bitte ich deshalb zu prüfen und in der Begründung zu berichten.</p> <p>Dabei ist die Höhe und die Zusammensetzung des Verkehrsaufkommens darzulegen und ggf. die Gründe anzuführen, warum eine Anbindung an das Bahnnetz ausscheiden muss.</p>	zu 1.	<p>In Kap. 2.3 der Begründung wird der erste Absatz neu gefasst:</p> <p><i>"Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), weist die Stadt Lüchow (Wendland) als Mittelzentrum aus. Das LROP wurde durch Verordnung vom 21. Januar 2008 (Nds. GVBl. S. 26) wesentlich geändert und enthält nach der Neufassung keine raumordnerischen Festlegungen mehr, die für diese Bauleitplanung von Belang wären. Die am Geltungsbereich vorbeiführende Bahntrasse Dannenberg – Salzwedel ist nicht mehr als „Sonstige Eisenbahnlinie“ dargestellt."</i></p>	Begr.
<p>zu 2.</p> <p>A)</p>	zu 2.	<p>In Kap. 2.3 der Begründung wird der letzte Satz durch folgenden Text ersetzt:</p> <p><i>"Gemäß RROP 3.6.2.04 sollen Gewerbe- und Industriegebiete sowie sonstige gewerblich genutzte Flächen mit hohem Verkehrsaufkommen an das Bahnnetz angebunden werden. Die Bauleitplanung hat ... auf die Auslastung der Schienenstrecken ... hinzuwirken."</i></p> <p><i>Das beplante Gewerbegebiet Wendlandstraße / Altmarkstraße grenzt an eine Nebenstrecke, auf der ein regelmäßiger Schienenverkehr nicht mehr stattfindet. Das Gewerbegebiet könnte prinzipiell über einen privaten Bahnbetreiber an das bestehende Bahnnetz angeschlossen werden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Abstandszone von ca. 12-15 m entlang der vorhandenen Gleislinie von Bebauung freizuhalten. Dieser Abstand wäre hinreichend, um z.B. ein zusätzliches Gleisanschluss und eine private Verladestraße einzurichten (der Mindestabstand zwischen zwei Gleisachsen muss 3,5 m betragen).</i></p> <p><i>Tatsächlich sind jedoch gewerbliche Gleisanschlüsse betriebswirtschaftlich nur sinnvoll, wenn mit der gewerblichen Nutzung ein Massenguttransport einhergeht und relativ feststehende Transportstrecken zu bedienen sind (von der DE-Consult bearbeiteten Projekte zur Gleisanschlussförderung - Betonwerke, Papierfabriken, Holzwerke, etc. - weisen Transportmengen von mindestens 30.000 t pro Jahr auf). Das</i></p>	Plan

Stadt Lüchow (Wendland)

Bebauungsplan Wendlandstraße / Altmarkstraße (Artesan)

Prüfung der Anregungen aus dem 1. Beteiligungungsverfahren

gemäß § 4(1) BauGB

- 2 -

B) Die für den Bahnbetrieb erforderliche Anbauverbotszone bitte ich anzugeben und ggf. festzusetzen, falls die Fläche noch im Geltungsreich liegt.

3. Textliche Festsetzungen: Bitte folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vornehmen.
6.2 Pflanzenliste mit Mindestqualität beifügen
6.3 richtig: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
7.3 Flurstück: 275/11

Pharmaunternehmen Artesan hat ein relativ geringes Transportaufkommen, denn pharmazeutische Produkte sind vergleichsweise leicht und wenig voluminös. Die verkaufsfertigen Fertigprodukte werden außerdem im Verpackungswerk II im Gewerbegebiet Dickstätte Nord hergestellt und von dort in den Versand gegeben.

Die am Produktionsstandort Wendlandstraße benötigten Wirk- und Hilfsstoffe sind aufgrund der wechselnden Produktcharakteristika veränderlich und müssen kurzfristig von unterschiedlichen Quellen bezogen werden können. Eine An- und Ablieferung per Bahn kommt deshalb für dieses Unternehmen nicht in Frage. Auch die in der Nachbarschaft ansässigen Gewerbebetriebe (SG-Bauhof, Kfz-Werkstatt, Heizungsinstallateur, Bauunternehmen etc.) haben real keinen Bedarf für einen Bahnanschluss."

zu 2.B)

Es gibt keine gesetzlich festgelegten Anbauverbotszonen an Eisenbahnstrecken, die vergleichbar mit Baubeschränkungen an Fernstraßen wären. Nach Anlage 1 der Eisenbahnbau- und Betriebsordnung (EBO) ist bei geraden Schienenwegen ein Regellichttraumprofil von 2,5 m gemessen von der Gleismittelachse einzuhalten. Das vorhandene Eisenbahngleis weist einen Abstand von ca. 6-7 m zur Geltungsbereichsgrenze und ca. 12-15 m zur nächsten Baugrenze auf. Damit sind die erforderlichen Abstände für den Bahnbetrieb mehr als eingehalten.

keine

zu 3.

In der Textlichen Festsetzung Nr. 6.2. wird im letzten Satz hinter dem Wort „Arten“ „gemäß Artenliste“ eingefügt. Es wird eine **Artenliste** mit Mindestqualitäten in den Bebauungsplan eingefügt (siehe Anlage). In der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 wird der Querverweis auf die gesetzliche Grundlage aktualisiert.
In der Textlichen Festsetzung Nr. 7.3. wird die erste Flurstücksbezeichnung berichtigt.

Plan

Stadt Lüchow (Wendland)

Bebauungsplan Wendlandstraße / Altmarkstraße (Artesan)

Prüfung der Anregungen aus dem 1. Beteiligungsverfahren

gemäß § 4(1) BauGB

- 3 -

4. Planzeichenerklärung: Bitte folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vornehmen.
- GE siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2 Nr. 2 und 3
 - GE e siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2 Nr. 1
 - Baulinie: § 23 Abs. 2 BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4, 9, 22 BauGB
5. In der Begründung Ziff. 3.7 Seite 15: ... den Eingriffen auf den Flurstücken 275/11 ...
Bitte die Flurstücksnummer berichtigen.
6. Ich rege an in das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen“ entsprechende Abkürzungen der Nutzungen aufzunehmen.
7. Zu Ziff. 3.8 der Begründung, Vorkehrungen zum Lärmschutz, findet sich die Bemerkung, dass im Falle der Realisierung des Umbaus die Wohnnutzungen auf dem Betriebsgelände entfallen und damit diese Wohnungen nicht als Immissionsorte betrachtet werden. Sofern jedoch die Umsetzung des Bauungsentwurfes in Bauabschnitten erfolgt, ergibt sich durch das Nebeneinander von Betriebswohnungen und erweiterter Produktion eine Immissionsproblematik, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zumindest vorübergehend zu Produktionsbeschränkungen nachts als auch am Tag führen können.

In der Planzeichenerklärung werden redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen entsprechend der Anregungen des Landkreises vorgenommen.

In Kap. 3.7 der Begründung wird an der bezeichneten Stelle die Flurstücksnummer korrigiert.

Das in der Planzeichnung aufgeführte Kürzel „**Ga / St / La**“ wird in die Planzeichenerklärung übernommen (es steht für: Zufahrt, Garagen, Stellplätze und Lagernutzung).

In Kap. 3.8 der Begründung wird der 8. Satz durch folgende Fußnote ergänzt:

„Sofern jedoch ein Nebeneinander von Betriebswohnungen und erweiterter Produktion beibehalten werden sollte, könnte eine gebietsinterne Immissionsproblematik entstehen, die einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren, z.B. durch Produktionsbeschränkungen, bauliche Abschirmung, Schallschutzfenster oder andere Maßnahmen zu lösen wäre.“

Der Vorhabensträger wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Stadt Lüchow (Wendland)

Bebauungsplan Wendlandstraße / Altmarkstraße (Artesan)

Prüfung der Anregungen aus dem 1. Beteiligungsverfahren gemäß § 4(1) BauGB

- 4 -

8. Zu Ziff. 4.3 der Begründung, Löschwasserversorgung, ist u.a. genannt, dass der vorhandene Einspeiseanschluss eine Löschwasserverteilung im Werksinneren ermöglicht. Dieses ist so nicht richtig. Richtig ist, dass über diese Löschwassereinspeisung nur die vorhandene „trockene Sprühwasserlöchanlage“ im Bereich des Hochregallagers gespeist wird. Eine weitere Verteilung erfolgt hierüber nicht!

Die Löschwasserversorgung ist für ein Gewerbegebiet mit mindestens 1.600 l/min über 2 Stunden auszulegen. Die Löschwasserentnahmestellen sollten einen Radius von 150 m vom Objekt nicht überschreiten. Da die Löschwasserversorgung gemäß Begründung über das Trinkwasseretz sichergestellt werden soll, bitte ich eine konkretere Aussage über die vorhandene Löschwasseremenge und die Lage der Entnahmestellen zu machen.

In Kap. 4.3 der Begründung wird der letzte Satz gestrichen.

Begr.

Kap. 4.3 der Begründung wird durch folgende Fußnote ergänzt:

„Im Plangebiet sind in der Wendlandstraße und in der Altmarkstraße je zwei Unterflurhydranten (DN100) vorhanden. Diese können zusammen eine Löschwasseremenge von über 3.000 l/min ohne Zeitbeschränkung liefern. Zusätzlich sind noch weitere Hydranten in räumlicher Nähe zum Plangebiet in folgenden Straßen vorhanden: Güldenboden, Bergstraße, Berthold-Roggan-Ring, Altmarkstraße (nördlicher Abschnitt)“

Anlage 1: **Artenliste**

Deutscher Name	Botanischer Name	Pflanzqualität
Baumarten:		
Feldahorn	Acer campestre	Hei. 2xv. 100-150
Hainbuche	Carpinus betulus	Hei. 2xv. 100-150
Stieleiche	Quercus robur	Hei. 2xv. 100- 200
Winter-Linde	Tilia cordata	Hei. 2xv. 125-150
Straucharten:		
Hartiegel	Cornus sanguinea	Str. 60-100
Rotdorn	Crataegus laevigata	Str. 60-100
Weißdorn	Crataegus monogyna	Str. 60-100
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Str. 60-100
Salweide	Salix caprea	Str. 60-100
Korbweide	Salix viminalis	Str. 60-100
gem. Schnerle	Viburnum opulus	Str. 60-100

Stadt Lüchow (Wendland)

Bebauungsplan Wendlandstraße / Altmarktstraße (Artesan)

**Prüfung der Anregungen aus dem
1. Beteiligungsverfahren**
gemäß § 4(1) BauGB

- 5 -

	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Verantl.
<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 03.06.2008</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>den mit Schreiben vom 07.05.2008 übersandten Planentwurf des o. g. Bebauungsplanes der Stadt Lüchow (Wendland) habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft.</p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt westlich der planfestgestellten und im Bau befindlichen ‚B 248‘ (Ortsumgehung Lüchow) zwischen ca. Bau-km 4+600 und Bau-km 5+000 hinter der vorhandenen Eisenbahnstrecke.</p> <p>Zum Inhalt des Bebauungsplanes habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Die Ausfahrt im Bereich Bergstraße ist im Planfeststellungsbeschluss entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone (20 m /40 m) vom durchgehenden Fahrbahnrand der ‚B 248 neu‘ ist im Zuge der freien Strecke zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stadt hat gem. § 9 (1), Abs. 24 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚B 248 neu‘) erforderlich werden.</p> <p>Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan keine Kosten entstehen.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich um eine entsprechende Mitteilung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage (Meins)</p>	<p>Die Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (§ 9 FStrG) sind in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Durch diesen Bebauungsplan wird der immissionsrechtliche Schutzanspruch des vorhandenen Gewerbestandortes nicht verändert. Für das an der geplanten Ortsumgehung bestehende Betriebsleiterwohnhaus ist seitens des Straßenbausträgers zu prüfen, ob Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚B 248 neu‘) erforderlich werden. In den übrigen Bauflächen im Nahbereich der Ortsumgehung werden Wohnnutzungen vollständig ausgeschlossen.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine beglaubigte Planausfertigung zugesandt.</p>	<p>keine</p> <p>keine</p> <p>(Ausfertigung)</p>

Stadt Lüchow (Wendland)

Bebauungsplan Wendlandstraße / Altmarkstraße (Artesan)

Prüfung der Anregungen aus dem 1. Beteiligungsverfahren

gemäß § 4(1) BauGB

- 6 -

E.ON Avacon AG 22.05.2008	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Verant. (Info)
<p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 07.05.2008 geben wir zum o. g. Bebauungs-Plan grundsätzlich unsere Zustimmung. Die E.ON Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen (Anlage 1-3). Zurzeit sind keine Vorhaben unsererseits geplant.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer weiteren Planung, dass:</p> <ul style="list-style-type: none">- Umverlegungen unserer Anlagen möglichst vermieden werden- einer Über-/ Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung nicht zugestimmt wird- Umverlegungen unserer Anlagen zu beantragen/beauftragen sind- eine Kostenübernahme geregelt u. eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein muss- die Umverlegung /Umsetzung von Stützpunkte u. Anlagen bzw. Kabel, uns spätestens 20 Werktage zuvor anzuzeigen und mit uns abzustimmen ist- Mindest- / Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen eingehalten werden- bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten ist- eine Kostenübernahme geregelt u. eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein muss- die Versorgung mit Elektroenergie und Gas mit Abstimmung der E.ON Avacon AG in Salzwedel zu erfolgen hat- Instandhaltungs-, Unterhaltungsmaßnahmen an unseren Anlagen so wie daraus sich ergebene Änderungen jederzeit möglich werden können. <p>Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen. Weiteren Schriftverkehr zum Vorgang senden sie bitte an die E.ON Avacon AG in 29410 Salzwedel, Kleinbahnstraße 1.</p>	<p>Die Hinweise zu bestehenden Gas- und Stromverteilungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachgeordneten Bauplanung beachtet. Die Firma Artesan wird über die Leitungspläne und Hinweise E.ON Avacon Netz GmbH in Kenntnis gesetzt.</p> <p>In Kap. 2.6. der Begründung wird unter dem Stichpunkt Ver- und Entsorgung folgender Text ergänzt:</p> <p><i>"In der Mitte des Gewerbegebietes verläuft über die Flurstücke 270/11, 275/10 und 275/11 eine 20 KV-Leitung für die Straßenbeleuchtung in Nord-Süd-Richtung.</i></p> <p><i>Der Leitungsbestand ist den Leitungsplänen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu entnehmen. Überbauungen, Unterbauungen und Umverlegungen von Leitungstrassen sind mindestens 20 Werk-tage vor der Bauausführung mit dem jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen."</i></p>	

Stadt Lüchow (Wendland)

Bebauungsplan Wendlandstraße / Altmarkstraße (Artesan)

**Prüfung der Anregungen aus dem
1. Beteiligungsverfahren**
gemäß § 4(1) BauGB

- 7 -

	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
<p>IHK Lüneburg - Wolfsburg 16.06.2008</p> <p>Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Bebauungsplan "Wendlandstraße/ Altmarkstraße" machen wir Sie darauf aufmerksam, dass die dargestellten Baugrenzen in der Planzeichnung nicht dem tatsächlichen Baubestand entsprechen und unseres Erachtens zu eng gefasst sind.</p> <p>Wir halten es für erforderlich die Baugrenzen entlang der Bahnlinie zu dem im Plan gekennzeichneten Lager hin zu erweitern. Eine Ausweitung der Baugrenzen und die Integration des Lagers ermöglicht dem ansässigen Unternehmen die eventuelle Errichtung eines Hochregallagers.</p> <p>Wir empfehlen, diese Details mit dem Unternehmen zu besprechen und den Bebauungsplan dementsprechend anzupassen.</p> <p>i.A. Harald Kätker Wissenschaftlicher Mitarbeiter</p>	<p>Die Anregungen der IHK werden aufgenommen. Der Bebauungsplanentwurf wird in Abstimmung mit der Firma Artesan wie folgt geändert:</p> <ol style="list-style-type: none">1. An der Wendlandstraße werden die Baugrenzen so angepasst, dass das Haus Nr. 1A vollständig innerhalb des Baufeldes liegt.2. Östlich des vorhandenen Mitarbeiterparkplatzes wird das Baufeld in Richtung Bahn bis an die Bauverbotszone der neuen B 248 heran erweitert.3. Im Bereich des nordöstlichen Lagergebäudes wird der Bebauungsplan so geändert, dass dort ein kleines Hochregallager von 25 x 15 x 9,5 m angeordnet werden kann. <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>	Plan Begr.

1

2

3