

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2016/031

freigegeben am **22.02.2016**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 17.02.2016

4. Änderung des Bebauungsplans 28 - Gewerbegebiet Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.03.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.03.2016	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 28 – Gewerbegebiet Hahn-Lehmden wird für einen Teilbereich geändert.
2. Der Vorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans 28 – Gewerbegebiet Hahn-Lehmden einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Fa. Ulla Popken beabsichtigt auf dem Grundstück zwischen Wiefelsteder Straße, Am Waldrand und Autobahn (derzeit Wreesmann) ein neues Logistikzentrum zu errichten. Durch die Erweiterung soll eine Weiterentwicklung vollzogen werden, um die Zukunftsfähigkeit des Betriebs langfristig zu sichern. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, müssen der Flächennutzungsplan (s. auch Vorlage 2016/030) und der Bebauungsplan geändert werden.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 28 weist auf dem Erweiterungsgrundstück ein Sondergebiet „Einkaufszentrum ohne Lebensmittel“ aus. Für die Errichtung des Logistikzentrums ist hingegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes erforderlich.

Geplant sind die Errichtung von zusätzlichen Lagermöglichkeiten, Kommissionierung, An- und Auslieferung sowie ein Verwaltungstrakt. Die Gebäudehöhen werden gestaffelt zwischen 12 und 22 m liegen, wobei bereits im Zuge der Vorplanungen versucht

wurde, die optischen Einschränkungen für die nördlich gelegene Wohnbebauung an der Nelkenstraße / Wiefelsteder Straße zu minimieren. Um die Wohngrundstücke nicht durch zusätzliche Lärmimmissionen zu belasten, sollen die LKW-Zufahrten für An- und Auslieferung im hinteren Teil der Straße „Am Waldrand“ angelegt werden. Hierfür wird eine neue Wendeanlage mit anschließendem Betriebsgelände entstehen. Das Bauvorhaben wird im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vorgestellt, wobei die städtebaulichen Auswirkungen näher dargestellt werden.

Durch die in der 4. Änderung des Bebauungsplans 28 vorgesehenen Festsetzungen können die Gebäudestellung, die Höhenentwicklung der Gebäude sowie die Eingrünung mit hohen Bäumen im Übergang zum Wohngebiet nördlich der Wiefelsteder Straße von der Gemeinde gesteuert werden.

Neben Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe werden in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Erhaltung und Neuanpflanzung von hochgewachsenen Grünstrukturen und zur Zulässigkeit von Werbeanlagen aufgenommen. Darüber hinaus ist vorgesehen, im weiteren Bauleitplanverfahren noch verbindliche Festsetzungen zur Fassadengestaltung aufzunehmen. Da die Überlegungen der Fa. Ulla Popken diesbezüglich noch nicht abgeschlossen sind, konnten entsprechende Festsetzungen in den Vorentwurf noch nicht mit aufgenommen werden und werden daher erst im weiteren Verfahren eingearbeitet.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden von der Fa. Ulla Popken getragen.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung
3. Vorentwurf Umweltbericht mit Anlagen