

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

**Vorlage-Nr.: 2023/069**

freigegeben am **24.04.2023**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

**Datum: 21.04.2023**

### **Bebauungsplan 121 - Gewerbefläche Wahnbek**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 – Gewerbeflächen Wahnbek wird beschlossen.
2. Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 121 – Gewerbeflächen Wahnbek einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Der Bebauungsplan 121 soll im Parallelverfahren zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden und 2,1 ha Gewerbegebiet an der Oldenburger Straße im Ortsteil Wahnbek ausweisen. Diese Bauleitplanung geht zurück auf einen Antrag von Alexandra Cirja von Nord-Automobile e.K., der bereits im September 2022 im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen vorgestellt wurde (s. Vorlage 2022/134).

Frau Cirja ist Eigentümerin der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen dem bestehenden Betriebsgrundstück Nord-Automobile und der vorhandenen Bebauung an der Memelstraße. Für diese Flächen besteht bisher kein Bebauungsplan, sodass sie als Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht für weitere bauliche Entwicklungen zur Verfügung stehen. Ursprünglich war vorgesehen, dort Gewerbe- und Mischgebietsflächen zu entwickeln, die der Ansiedlung von verschiedenen Nutzungen dienen sollten. Dieser Planungs idee wurde mit Vorlage 2022/134 grundsätzlich zugestimmt.

Im Zuge der Ausarbeitung der konkreten städtebaulichen Planungsunterlagen wurde jedoch deutlich, dass, insbesondere aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange, nur die Ausweisung von Gewerbegebieten zielführend ist. Insoweit sind künftig keine über das betriebsbezogene Wohnen hinausgehenden allgemeinen Wohnnutzungen zulässig, sodass sich das Plangebiet zu einem klassischen Gewerbegebiet entwickeln lässt.

Daher werden im Bebauungsplan 121 Gewerbegebiete festgesetzt, die aufgrund der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten nur eingeschränkt ausgenutzt werden können. Durch die Lärmemissionskontingente wird sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes nur so viel Lärm von den ansiedelnden Nutzungen erzeugt wird, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen die zulässigen Lärmwerte eingehalten werden.

Die Erschließung ist über eine private Verkehrsfläche vorgesehen, die an die Oldenburger Straße angeschlossen wird. Im Übergang zur Oldenburger Straße ist eine 10 m breite private Grünfläche vorgesehen, die mit einem Anpflanz- und Erhaltungsgebot überlagert wird. Insoweit dürfen die Hauptnutzungen, beispielsweise auch Ausstellungsflächen, nicht unmittelbar bis an die Straßenkante herangrenzen. Durch die Aufnahme von Wallheckenschutzstreifen werden die außerhalb des Plangebietes vorhandenen Wallhecken geschützt und lediglich ein Wallheckendurchbruch zum vorhandenen Gewerbegebiet Brombeerweg zugelassen.

Wie in Gewerbegebieten üblich, wird der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ebenso ausgeschlossen wie die in Gewerbegebieten (nur ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügsstätten.

Der städtebauliche Vertrag, in dem auch eine weitergehende Steuerung der zulässigen Nutzungen erfolgt, wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet und spätestens zur Entwurfsfassung beziehungsweise zum Beschluss der öffentlichen Auslegung abgeschlossen.

Zudem wurden in den Vorentwurf des Bebauungsplans 121 textliche Festsetzungen aufgenommen, die die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Stellplätzen und Zufahrten, die Begrünung von mindestens 25 % der Fassadenfläche, und die Anpflanzung eines Baumes je 10 Stellplätze vorschreiben. Für die Dachflächen wird eine Photovoltaiknutzung verpflichtend vorgesehen. Die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme und Warmwasserversorgung wird ausgeschlossen.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf soll der Aufstellungsbeschluss und somit die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen werden. Hierzu erhalten die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme im frühzeitigen Verfahren.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags durch den Investor getragen.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Durch die Versiegelung und Überbauung der künftigen Bauflächen werden die lokalen Klimabedingungen verändert sowie klima- und energierelevante Ressourcen in Anspruch genommen.

### **Anlagen:**

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