

15.02.2018

Beschlussvorlage Nr. 2018/028

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2018/024

**Bebauungsplan Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg", Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Eilvese
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	11.04.2018 -							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	16.04.2018 -							
Verwaltungsausschuss	23.04.2018 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 bis 6 zur Beschlussvorlage Nr. 2017/028). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2018/028).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des bestehenden Betriebsstandortes und die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen zwischen Kleeblattstraße und Bahnlinie.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Anlass und Ziele

Die Fa. Duensing hat auf der Ostseite der Kleeblattstraße ihren Firmensitz. Es handelt sich um ein Bauunternehmen, das im Bereich Hoch-, Tief- und Eisenbahnbau tätig ist. Die Firma hat einen konkreten Flächenbedarf für weitere Lager- und Abstellflächen. Auf dem jetzigen Betriebsgelände bestehen keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Die Erweiterung soll auf Freiflächen nördlich und südöstlich des Betriebsgeländes erfolgen, die bereits im Eigentum der Fa. Duensing sind. Auf ihnen soll mit diesem Bebauungsplan die Nutzung als Betriebsgelände ermöglicht werden.

Finanzielle Auswirkungen	keine
Haushaltsjahr: 2018	
Produkt/Investitionsnummer:	

	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der überwiegende Teil des Plangebiets, das eine Größe von etwa 2,7 ha hat, wird durch die Betriebsgebäude und baulichen Anlagen der Fa. Duensing genutzt. Die befestigten Hofflächen werden in erster Linie zum Abstellen von Maschinen und zur Lagerung von Baumaterial genutzt. Neben den Verwaltungsgebäuden im südlichen Teil des Plangebiets gibt es mehrere Lager- und Werkstatthallen. Für die Betriebserweiterung sollen die Freiflächen am Nordrand und Südrand des Plangebiets genutzt werden. Am Nordrand gibt es eine Grünlandfläche, am Südrand einen Wall, der mit Gehölzen bepflanzt wurde. Außerdem hat die Fa. Duensing eine kleine Dreiecksfläche des südlich angrenzenden Ackers erworben.

Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung von Bestand und Entwicklung des vorhandenen Betriebs der Fa. Duensing. Es handelt sich um einen „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb“. Aus diesem Grund wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die vorhandene und geplante gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebiets muss auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen Rücksicht nehmen. Im Westen und Norden gibt es Wohngrundstücke mit dem Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA). Im Süden muss auf die gemischte Nutzung nördlich der Eilveser Hauptstraße Rücksicht genommen werden. Im Osten liegen keine schutzbedürftigen Nutzungen. Für den Gewerbelärm auf den Wohngrundstücken im WA gelten nach der TA Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts. Damit diese Immissionsrichtwerte eingehalten werden, werden die zulässigen Lärmemissionen durch die Festsetzung sog. „Emissionskontingente (LEK)“ gem. DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ eingeschränkt.

Für das GE wird der Flächenanteil versiegelter Fläche mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 80 % begrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 12 m festgesetzt. Im Norden des Geltungsbereichs wird als „Pufferzone“ zur Wohnbebauung südlich der Straße „Am Wölkenberge“ ein 15 m breiter Pflanzstreifen als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die westlich gelegene Kleeblattstraße.

Die Planung erfolgt nicht vorhabenbezogen für die Fa. Duensing, weil die konkreten Vorhaben, die in Zukunft im Plangebiet verwirklicht werden, noch nicht feststehen. Bei ihren Betriebserweiterungen muss die Firma die Anforderungen erfüllen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben. Ziel ist es, einen leistungsfähigen Gewerbebetrieb mit möglichst vielen Arbeitsplätzen zu sichern und zu entwickeln.

Es ist parallel die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans so geändert, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Anhand der Biotopstruktur (südexponierter Gebüschstreifen im Bereich des Walls, offene Sandflächen innerhalb des Grünlandes und Saumstreifen entlang des Bahndamms) des Geltungsbereiches ist damit zu rechnen, dass insbesondere die Artengruppe Reptilien betroffen sein könnte. Darum soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover ein entsprechendes Artenschutzgutachten erarbeitet werden. Die mit Hilfe des Gutachtens gewonnenen Erkenntnisse werden im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf dient dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll der ortsansässige Gewerbebetrieb in seinem Bestand gesichert und auch die damit verbundenen Arbeitsplätze bewahrt bzw. neue geschaffen werden.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von dem bevorteilten Gewerbeunternehmen übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauf folgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Zeichnerische Festsetzungen
3. Planzeichenerläuterung
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Schalltechnische Untersuchung