

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 24.03.2022

für den **Rat der Stadt**

Datum: 03.05.2022

TOP: 1 öffentlich

Betr.: 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Friethöfer Kamp"
hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss zur
erneuten Offenlage

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 9.12.2021,
TOP 2 ö.S., und des Rates vom 16.12.2021 TOP 14 ö.S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** --- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Der Planentwurf wird, wie im Sachverhalt beschrieben, in Bezug auf die zulässigen Gebäudehöhen und die Gestaltung geändert.
2. Den Anregungen das Planverfahren nicht weiter zu verfolgen, den Bauhof an einem anderen Standort anzusiedeln, das Baufeld zu verkleinern, das Nutzungsspektrum zu ändern oder den Pflanzstreifen zu verbreitern wird nicht gefolgt.
3. Die Stellungnahme der IHK wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird für die erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) gebilligt. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt. Parallel wird den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten Teilen gegeben.
5. Die Beschlüsse werden ortsüblich bekannt gemacht.

Sachverhalt:

Entsprechend der oben genannten Beschlüsse hat die öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 5. Januar 2022 bis zum 4. Februar 2022 einschließlich stattgefunden. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange statt.

Es sind zahlreiche private Stellungnahmen eingegangen. Dabei wurde viele Fragen gestellt, diese wurden durch die Verwaltung zunächst in einem allgemeinen Schreiben beantwortet. Dieses ist als Anlage beigefügt. Mit diesen weiteren Informationen haben die Bürger die Möglichkeit genutzt ihre Stellungnahme weiter zu präzisieren bzw. auch konkretere Anregungen zu formulieren. Zudem bekommen alle Personen, welche Eingaben eingereicht haben, nach der Ratssitzung ein weiteres Infoschreiben. Die Verwaltung ist zudem immer auch zu einer persönlichen Ansprache bereit.

Nachdem sich die Anlieger inhaltlich vertiefend mit der Materie auseinandergesetzt haben, sind auch zahlreiche konkrete Anregungen zur Kompromissfindung eingegangen. Vorgeschaltet soll hier jedoch vorangestellt werden, dass die Stellungnahmen natürlich in erster Linie den Wunsch der Beibehaltung des Status Quo beinhalten. Die begünstigten Gewerbetreibenden haben sich nicht konkret geäußert. Die Industrie- und Handelskammer hat sich schriftlich, die Handwerkskammer telefonisch positiv zur geplanten Änderung geäußert. Beide sehen eine bessere Ausnutzbarkeit von gewerblichen Bauflächen bei immer knapper werdenden Flächen positiv. Um eine Abwägung der Bedenken und Anregungen zu vereinfachen, sind die eingegangenen Stellungnahmen nach Themen sortiert. Die verwaltungsseitigen Ausführungen zu den Einwänden sind kursiv hinter den Eingaben eingefügt. Die Aufstellung mit der verwaltungsseitigen Stellungnahme wird zur Grundlage der Beschlussvorschläge für die Abwägung gemacht.

Die Originale sind zur Sicherstellung der vollständigen Wiedergabe des Inhalts ebenfalls anonymisiert beigefügt. Die jeweilige Betroffenheit ist durch die Angabe der Wohnlage verdeutlicht.

Zusammenfassend wird verwaltungsseitig ein Kompromiss vorgeschlagen, um den Anliegern mit ihren Interessen entgegen zu kommen. Die angesprochenen Belange stehen jedoch teilweise in einem Widerspruch zueinander, so dass hier verschiedene Bausteine miteinander kombiniert werden sollten.

Der Immissionsschutz wäre am höchsten, wenn die gewerblichen Gebäude als geschlossene Bauweise komplett durchgebaut würden. Dann würden auch die Geräusche von der Straße oder weiter entfernten Betrieben kaum mehr zu hören sein. Wenn der Pflanzstreifen mit Bäumen ausgewachsen wäre und diese als großkronige Bäume voll entwickelt wären, hätten sie eine Höhe von über zehn Metern und die Gebäude würden dahinter verschwinden. Wäre also der Immissionsschutz auch von weiter entfernten heute bereits vorhandenen Schallquellen und das Pflanzgebot das wichtigste Ziel, müsste der Wunsch nach einer kleinteiligeren Bebauung und Lichteinfall von der Nordwestseite der Grundstücke zurückgestellt werden.

In den Gesprächen in der Vergangenheit wurde jedoch gerade der Pflanzstreifen mit einem zwei Meter hohen Wall nicht von allen Anliegern in dieser Stringenz gefordert, um noch im Sommer Abendsonne zu erhalten. Sofern der Pflanzstreifen als Wallhecke mit Heckenpflanzen und Einzelbäumen ausgestaltet ist, würde z. B. eine weiße Trapezblechwand einer Lagerhalle sicherlich sichtbar bleiben.

Als Kompromiss wird daher die folgende Mischung der Bausteine vorgeschlagen:

Der Pflanzstreifen bleibt weiterhin bestehen, die Festsetzung wird nicht geändert.

Auch die Unterteilung der Fläche in GGE und GGE1 bleibt bestehen. Die Staffelung wird jedoch dahingehend weiter ausdifferenziert, dass im Abstand von 10 bis 20 Metern Entfernung nur eine Firsthöhe von 8,00 Metern zugelassen wird.

Zudem wird eine zusätzliche gestalterische Festsetzung für diesen Streifen aufgenommen. Dieser betrifft jedoch nur Fassadenflächen, welche größer sind als sie auch bei Wohnhäusern vorkommen. So wird vorgeschlagen, dass Außenwandflächen oder Einfriedungen über 100 m² Fläche pro Baugrundstück, welche in Richtung Wohnbebauung ausgerichtet sind, entweder in einem dunklen Grünton (RAL 6000 bis 6012) oder mit einem Verblendstein in der Farbpalette rot, braun oder anthrazit ausgeführt werden. Untergeordnete Flächen bis 20 % dürfen anders gestaltet werden.

Der Bebauungsplan setzt bereits heute fest, dass die Fassaden alle 12 Meter vertikal zu gliedern sind.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen die Änderung der Planung erneut auszulegen und die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben.

i. A.

i. A.

i. V.

Michaela Besecke
Stadtplanerin

Stefan Holthausen
Fachbereichsleiter

Hubertus Messing
Allgemeiner Vertreter

Anlagen:

Nur im Ratsinfosystem:

- Zusammenfassung der Stellungnahmen / Ausführungen der Verwaltung nach Themen sortiert
- Infoschreiben der Verwaltung
- Stellungnahme der IHK
- Stellungnahmen 1 – 7
- Entwurf der Planzeichnung
- Entwurf der Begründung