

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

**Vorlage-Nr.: 2018/003**

freigegeben am **23.02.2018**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 02.01.2018**

### **4. Änderung des Bebauungsplans 28 - Gewerbegebiet Hahn-Lehmden**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.03.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.03.2018	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 05.03.2018 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 28 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

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

Die Popken Fashion Group beabsichtigt, auf dem Grundstück zwischen Wiefelsteder Straße, Am Waldrand und Autobahn (ehemals Wreesmann), ein neues Logistikzentrum zu errichten. Konkret geplant ist die Errichtung von Hallen für zusätzliche Lagermöglichkeiten, Kommissionierung, An- und Auslieferung sowie ein Verwaltungstrakt. Durch die Erweiterung soll eine Weiterentwicklung vollzogen werden, um die Zukunftsfähigkeit des Betriebs auch angesichts des steigenden Online-Handels langfristig zu sichern.

Um das Vorhaben verwirklichen zu können, müssen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (s. auch Vorlagen 2016/030 und 2016/031) geändert werden. Hierzu wurden im März 2016 die Aufstellungsbeschlüsse gefasst und in der Folge die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Zwischenzeitlich hat die Popken Fashion Group weitere Detailplanungen u. a. bezüglich der Hochregallagersysteme angestellt, die sich auf die Gebäude und somit auch auf die Festsetzungen im Bebauungsplan hätten auswirken können, sodass die Bauleitplanverfahren bisher nicht fortgeführt wurden. Diese internen Planungen sind nun mit dem Ergebnis abgeschlossen worden, dass an der ursprünglichen Gebäudekonzeption festgehalten und die Bauleitplanverfahren auf dieser Basis weitergeführt werden sollen.

Die Gebäude dürfen in ihrer Gesamthöhe gestaffelt mit maximalen Höhen von 12 m, 16 m und 22 m errichtet werden, wodurch die Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung weitestgehend gering gehalten werden. Entlang der Wiefelsteder Straße sind zudem 11 Einzelbäume neu anzupflanzen, die zusätzlich zur bereits vorhandenen Bepflanzung auf der Nordseite der Wiefelsteder Straße eine optische Abschirmung zwischen Gewerbe- und Wohngebiet bilden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Ein Bürger hinterfragt die Auswirkungen der Planung auf die verkehrlichen Änderungen der Straße „Am Waldrand“ sowie die durch das Vorhaben veränderten Lärmemissionen. Ein anderer Bürger regte an, den durch die Gebäudehöhe hervorgerufenen Schattenwurf auf die umliegenden Wohngebäude näher zu untersuchen, um einen unzulässig starken Schattenwurf ausschließen zu können.

Hierfür wurde eine umfangreiche Beurteilung der Beschattung der nördlich angrenzenden Wohngebäude Nelkenstraße 1-30 erstellt. Die computergestützte Schattenwurfsimulation simuliert den Kernschattenwurf unter der Annahme, dass die Sonne permanent scheint. Die Laufzeit der Simulation entspricht der Tageslichtdauer, welche wiederum die astronomisch mögliche Sonnenscheindauer widerspiegelt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass nur im Winter eine zusätzliche Verschattung entsteht. An keinem Tag im Jahr werden Grundstücke und Gebäude durchgängig vollständig verschattet. Die Verschattungen treten um den 21. Dezember am stärksten auf. Im November ist der Einfluss deutlich geringer und im Oktober ist die Verschattung nicht vorhanden oder liegt im Minutenbereich und ist somit zu vernachlässigen. Das Schattenwurfgutachten ist als Anlage 5 beigefügt.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurde insbesondere auf die Vereinbarkeit der Planung mit der nahegelegenen Autobahn und dem ins Plangebiet hineinragenden Wasserschutzgebiet Nethen sowie redaktionelle Korrekturen hingewiesen.

Zur Gestaltung der Fassade wurden örtliche Bauvorschriften in den Entwurf aufgenommen, wonach die Fassaden nur in grau, grün, weiß und zu kleinen Anteilen auch in schwarz gestaltet sein dürfen. Hiermit werden die bereits von Ulla Popken verwendeten Farbschemata aufgegriffen und ein möglichst verträgliches Einfügen der höheren Lagerhallen in das Umfeld sichergestellt.

Ebenfalls neu in den Entwurf aufgenommen wurde die alternative Wegeführung des Rad- und Fußweges, der bei Schaffung eines geschlossenen Werksgeländes die Durchlässigkeit bis zum Nethener Kirchweg für schwächere Verkehrsteilnehmer und auch für gelegentliche land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge garantiert. Dieser führt entlang der Wiefelsteder Straße und der Autobahnabfahrt bis zur Autobahnun-

terführung, wobei er zu den Verkehrsflächen hin durch eine bereits bewachsene Grünfläche abgeschirmt wird.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 05.03.2018 gegeben.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden von der Popken Fashion Group getragen.

**Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Entwurf Planzeichnung
3. Entwurf Begründung
4. Entwurf Umweltbericht
5. Schattenwurfgutachten