

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

Vorlage-Nr.: 2018/149

freigegeben am **18.09.2018**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 11.07.2018

Aufstellung des Bebauungsplans 112 - Erweiterung Gewerbegebiet Königstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.09.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.09.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans 112 wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 112 einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage werden 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 Baugesetzbuch durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Das Gewerbegebiet an der Königstraße hat sich in den letzten 15 Jahren entwickelt und ist zwischenzeitlich ausgelastet. Noch unbebaute Grundstücke wurden für bereits ansässige Betriebe als Erweiterungen veräußert.

Im westlichen Bereich grenzt das Gewerbegebiet an eine Grünfläche an, welche bisher noch nicht planerisch beordnet wurde. Im Flächennutzungsplan ist diese jedoch seit 1999 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist damit bereits auf Flächennutzungsplanebene gefallen.

Da sich nördlich, östlich und südlich bereits das vorhandene Gewerbegebiet an diese Fläche anschließt, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans 112 ein Lückenschluss der bestehenden gewerblichen Nutzungen vollzogen werden. Die Siedlungsentwicklung westlich der Königstraße kann damit arrondiert werden. Das Gewerbegebiet soll der räumlichen Erweiterung eines bereits im Gewerbegebiet Königstraße ansässigen Gewerbebetriebes dienen.

Aufgrund der Einschränkungen der baulichen Ausnutzbarkeit durch die 110 kv-Überlandleitung wird ausschließlich die Fläche zwischen Königstraße und Überlandleitung in den Geltungsbereich aufgenommen. Das Plangebiet weist eine Größe von rund 8.000 m² auf.

Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes wird eine Gebäudehöhe von max. 12 m entsprechend der Regelungen in den benachbarten Bereichen festgesetzt. Lärmemissionskontingente regeln die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den westlich befindlichen Wohnnutzungen. Neben einzelhandelsrechtlicher Ausschlüsse von Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie sie regelmäßig in Gewerbegebieten zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs in der Oldenburger Straße festgesetzt werden, werden auch Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Örtliche Bauvorschriften steuern die Zulässigkeit von Werbeanlagen, die innerhalb des Plangebietes nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig sind. Fremdwerbung wird damit ebenso ausgeschlossen wie besonders störende Formen der Werbung.

Zur Eingrünung des Plangebietes zur westlich angrenzenden freien Landschaft (Zur Bokeler Burg) wird ein Pflanzgebot festgesetzt, sodass eine 5 m breite Strauchhecke aus niedrig wachsenden Bäumen und Sträuchern entsteht. Die bestehenden Wallhecken werden mit Pflanzbindung versehen, wobei die Wallhecke entlang der Königstraße für zwei Zu- und Abfahrten unterbrochen werden darf.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 17.09.2018 gegeben. Um das Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von dem veranlassenden Gewerbebetrieb getragen.

Anlagen:

1. Planzeichnung – Vorentwurf
2. Begründung mit Umweltbericht – Vorentwurf