

## **Beschlussvorlage** für den Verwaltungsausschuss

### **3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 016 "Äußere Stadtranderschließungsstraße" einschließlich örtlicher Bauvorschriften**

#### **- Entwurfsbeschluss**

**Beratungsfolge:**    **12.06.2023 Stadtentwicklungsausschuss**  
                          **21.06.2023 Verwaltungsausschuss**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 016 „Äußere Stadtranderschließungsstraße“ im Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB), nimmt die Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3(1) und 4(1) Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Anregungen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 016 „Wohnpark Gimte II“ einschließlich Örtlicher Bauvorschriften auszuarbeiten und die Beteiligungen nach §§ 3(2), 4(2) Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

#### **Sachverhalt, ggf. mit gesetzlichen Grundlagen:**

Der an der Straße "Vor der Bahn" gelegene BHG-Baustoffmarkt wurde in 2022 von einem Großbrand heimgesucht, bei dem eine Lagerhalle komplett abgebrannt ist. Hinzu kommt, dass aufgrund von Coronapandemie und Ukrainekrieg Lieferketten unterbrochen und Baumaterialien nicht immer verfügbar waren. Im Zuge der Brandschadenssanierung soll der Baustoffmarkt neu strukturiert, die Betriebsflächen vergrößert und die Lagerhaltung erweitert werden. Dazu muss der Bebauungsplan Nr. 016 „Äußere Stadtranderschließungsstraße“ teilflächig geändert und der Geltungsbereich erweitert werden. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung/Nachverdichtung handelt und die Voraussetzungen gegeben sind, wird das Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

In der Zeit vom 13.03.-14.04.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(1) BauGB durchgeführt. Parallel wurden gem. §4(1) BauGB die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen vom Lk Göttingen, des Gewerbeaufsichtsamtes, der DB, der Kampfmittelbeseitigung, der Feuerwehr, der Versorgungsbetriebe und beratend des städtischen Klimaschutzbeauftragten eingegangen.

Der **Lk Göttingen** weist als Untere Raumordnungsbehörde auf den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 (RROP) und auf die Ge- und Verbote des Landesraumordnungsprogramms (LROP) für die Entwicklung großflächigen Einzelhandels hin und regt an, den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten einzuschränken. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird auf die erhöhte ökologische Wertigkeit brachliegender Bahnschotterflächen hingewiesen und angeregt, begrünte Teilflächen als Trittsteinbiotope zu erhalten.

Bei der BHG handelt es sich um einen reinen Baustoffhandel, der nicht mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne der vom Rat beschlossenen Sortimentsliste handelt. Um potentiell mögliche zentrenschädliche Umnutzungen auch für die Zukunft auszuschließen, empfiehlt die Verwaltung festzusetzen, dass der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf 10% der Verkaufsfläche bis max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig ist. Im Rahmen der bestehenden Baugenehmigung ist geregelt, dass die BHG 15% der Gesamtgrundstücksfläche als unversiegelte Freifläche entwickeln und bepflanzen muss. Die Regelung soll auch im Rahmen der 3.

Änderung des B-Planes beibehalten werden. Eine (Teil-) Freihaltung der Erweiterungsfläche als Trittsteinbiotop soll nicht erfolgen. Die erhöhte ökologische Wertigkeit brachliegender Bahnschotterflächen soll durch eine Neubewertung des Eingriffs und eine Nachbesserung der Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung finden. Verbindende Pflanz- und Grünstreifen sollen im Rahmen der Freiflächenplanung im Baugenehmigungsverfahren auf dem bestehenden Betriebsgrundstück auf die betrieblichen Belange der BHG abgestimmt und gesichert werden.

Das **Gewerbeaufsichtsamt** weist darauf hin, dass die zuständige Immissionsschutzbehörde für Einzelhandelsbetriebe der Lk Göttingen ist und regt an, flächenbezogene Schalleistungspegel festzusetzen und Betriebe nach Störfallverordnung auszuschließen.

Die BHG ist immissionsschutzrechtlich bislang unproblematisch. Nach Aussage der Geschäftsführung der BHG ist mit der laufenden Umstrukturierung des Betriebes und der Erweiterung der Außenlagerflächen kein wesentlich höherer Warenumschlag verbunden. Insbesondere sollen die Betriebszeiten nicht auf die Tagesrand- oder Nachtstunden ausgedehnt werden. Die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels wird seitens der Verwaltung nicht für erforderlich gehalten. Im Hinblick auf zukünftig mögliche Umnutzungen sollen Störfallbetriebe ausgeschlossen werden.

Die **DB** gibt umfangreiche Hinweise, dass der Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt, Bahnflächen nicht beansprucht und gegen die DB keine Endschadigungsansprüche geltend gemacht werden dürfen/können.

Die Verwaltung schlägt vor, analog zu den Regelungen im benachbarten B-Plan 064 „Gleisdreieck“ die wesentlichen Hinweise der DB als Hinweise in den B-Plan und die übrigen auch in die Begründung zum B-Plan aufzunehmen.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** empfiehlt aufgrund eines allgemeinen Verdachts für den gesamten Geltungsbereich eine kostenpflichtige Luftbildauswertung und für 2 kleinere Teilflächen aufgrund eines begründeten Verdachts eine Sondierung. Gleichzeitig wird daraufhin gewiesen, dass Erkenntnisse vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht berücksichtigt werden, da sie nicht den Qualitätsstandards von KISNi entsprechen.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Äußeren Stadtranderschließungsstraße wurden im B-Plangebiet 016 bereits umfangreiche Bodenuntersuchungen auch auf Kampfmittel durchgeführt. Sowohl in die Bauleitplanung wie auch die Tiefbaumaßnahmen war der damalige Kampfmittelbeseitigungsdienst eingebunden. Die Verwaltung schlägt vor, der BHG für zukünftige Baumaßnahmen aufzuerlegen, im Vorfeld der Bauausführung eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vorzulegen und/oder die Baumaßnahmen sachverständig begleiten zu lassen.

Die **Feuerwehr** weist daraufhin, dass beim Großbrand im März 2022 die Löschwasserversorgung vor Ort schwierig war und parallel eine Versorgungsleitung aus der Werra aufgebaut werden musste. Durch eine Löschwasserzisterne und die Vorhaltung eines Überflurhydranten im Nahbereich sollte die Löschwasserversorgung verbessert werden.

Die VHM wurde informiert und hat angekündigt, eine Löschwasserberechnung durchzuführen, um für das Gewerbegebiet eine ausreichende Grundversorgung mit Löschwasser sicherzustellen. Den Nachweis, ob aufgrund erhöhter Brandlasten zusätzlich eine Löschwasserzisterne einzubauen ist, muss die BHG im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erbringen. Der Einbau eines Überflurhydranten obliegt dem Bereich Sicherheit und Ordnung in eigener Zuständigkeit auch für die Feuerwehr. Zusätzliche Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Die **Versorgungsbetriebe** weisen darauf hin, dass die Versorgungsleitungen (Gas, Wasser und Strom) in der Straße „Vor der Bahn“ enden.

Der städtische **Klimaschutzbeauftragte** regt an, den vorgeschriebenen Dachflächenanteil für Photovoltaik auf bis zu 90% zu erhöhen und zur Regenwasserrückhaltung und als insekten-

freundlicher Lebensraum zusätzlich extensiv zu begrünen. Aus Gründen des Umwelt- und Artenschutzes wird vorgeschlagen, die Teilfläche 2 (Ausgleichsfläche) als Lebens- und Rückzugsraum für Insekten, Eidechsen und Pilze zusätzlich aufzuwerten.

Die Verwaltung schlägt vor, den Dachflächenanteil, der mindestens für Photovoltaik genutzt werden muss, auf 50% zu erhöhen. Eine zwingende extensive Eingrünung soll aufgrund des zusätzlichen statischen Aufwands nicht erfolgen. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und ggf. Verdunstung werden im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung geregelt. Die Teilfläche 2 soll im Rahmen der Neubewertung des Eingriffs ggf. vergrößert und als Ausgleichsfläche zusätzlich qualifiziert werden. Dabei sollen die Anregungen unseres Klimaschutzbeauftragten weitgehend berücksichtigt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen, einschließlich Folgekosten:**

Die Kosten für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 016 einschließlich Planunterlagen und Grundlagenermittlung trägt die BHG. Der Stadt verbleiben die originären Personal- und Verwaltungskosten im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit und der planungsrechtlichen Fachaufsicht.

### **Klimatische Auswirkungen**

    klimapositiv

    klimaneutral

    X klimaschädlich

Mit der Baugebietsentwicklung sind durch die damit verbundenen Versiegelungen und Verbauungen regelmäßig auch negative Auswirkungen auf das Klima verbunden. Durch Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung wird versucht die Auswirkungen auf und durch das Klima zu minimieren. Im vorliegenden Fall sollen bereits weitgehend versiegelte Gewerbe- und ehemalige Bahnflächen umgenutzt und bestehende Grünflächen möglichst erhalten und weiterentwickelt werden. Eine Klimafolgenbetrachtung ist seitens des Planungsbüros Henke erfolgt. Da es sich um ein Planverfahren nach §13a Baugesetzbuch handelt, gelten zusätzliche Eingriffe grundsätzlich als ausgeglichen. Insbesondere aus Gründen des Artenschutzes wurde dennoch eine Ausgleichsfläche (Teilbereich 2) in die Planung aufgenommen.