



## Stadt Boizenburg/Elbe

<b>Beschlussvorlage</b>		Drucksachen Nr. : <b>001/15/30</b>			
Status: <b>öffentlich</b>					
Beratungsgegenstand:					
<b>2. Änderung des B-Planes Nr. 23.2 "Industriegebiet Gammwiese-Südwest"</b> <b>hier: Aufstellungsbeschluss</b>					
FB Bau und Ordnung Auskunft erteilt: <b>Frau Zsinka</b>			Erstellungsdatum: 06.01.2015		
<b>Beratungsfolge:</b>					
	<b>Gremium</b>	<b>Datum Sitzung</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Abstimmung (J/N/E)</b>	<b>TOP</b>
	Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Verkehr und Denkmalschutz	13.01.2015	Vorberatung		
	Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, Umwelt, Ordnung und Sicherheit	14.01.2015	Vorberatung		
	Stadtvertretung	29.01.2015	Entscheidung		

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe beschließt die Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 „Industriegebiet Gammwiese-Südwest“ (westlich der Straße Lindhorst). Die Änderungsfläche ist ca. 9,1 ha groß und umfasst die nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Industriegebiete in den Baugebieten 2 a und 2 b.

Planungsziel sind Änderungen sowohl in der Planzeichnung als auch im Teil B, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, so dass das Planverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen geplant:

- Verzicht auf die bisher festgesetzte Geländeerhöhung
- Anpassung der Festsetzungen zu den zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen
- Zur Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen
- Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes in der Änderungsfläche

Die Grenze des Geltungsbereiches der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.2 ist in dem beigefügten Lageplan mit Stand vom Januar 2015 (M 1: 3.500) dargestellt.

### **Sachdarstellung und Begründung:**

Innerhalb des 4. Quartals 2014 haben sich die Interessen eines mit Hauptsitz in Niedersachsen ansässigen Futtermittelherstellers zum Bau eines weiteren Mischfutterwerkes im Industriegebiet Gammwiesen so weit konkretisiert, dass die Firma beabsichtigt in den nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 23.2 eine 60.000 qm große Fläche zu erwerben.

In dem Bebauungsplan Nr. 23.2 wurden im Rahmen der 1. Änderung auf einer Fläche von ca. 7,7 ha zeitlich begrenzt bis zum 31.12.2037 die Flächen ausschließlich für den Bau einer Freiflächensolaranlage reserviert. Diese Freiflächensolaranlage wurde 2012 realisiert.

In dem nördlichen Teilbereich waren die Baugebiete 2a und 2b mit 8,1 ha Fläche gemäß § 9 BauNVO weiterhin als Industriegebiet mit einer GRZ von 0,7 festgesetzt. Aufgrund der bei der B-Planaufstellung entwickelten Entwässerungskonzepte waren in der Ursprungsfassung des B-Planes dann Mindesthöhen des zukünftigen Baugrundstückes festgesetzt, um eine Entsorgung sowohl des Niederschlagswassers als auch des Schmutzwassers in natürlichem Gefälle zu ermöglichen. Dieses würde eine Auffüllung des vorhandenen Grundstückes um 1,0 m bis 1,5 m erfordern. Da im südlichen Teil des B-Plangebietes für den Bau der Solaranlage das Gelände nicht erhöht wurde und die ansiedlungswillige Firma bereit ist, das anfallende Niederschlagswasser und das anfallende Schmutzwasser mittels eigener Pumpen in die öffentliche Schmutz-wasserleitung und in die angrenzenden öffentlichen Regenrückhaltesysteme zu entsorgen, kann nun auch in den Baugebieten 2 a und 2 b auf die Geländeerhöhung verzichtet werden.

Anhand bereits vorliegender konkreter Anlagenplanungen für das geplante Mischfutterwerk mit den Getreidesilos und den relativ hohen Fertigungsanlagen müssen die bisherigen Festsetzungen zur maximalen Gebäude- und Anlagenhöhe überprüft und angepasst werden.

Für eine bestimmte maximale Grundfläche innerhalb des Baugebietes wird eine Festsetzung getroffen, dass dort Gebäude und Anlagen bis zu 50,0 m über Geländeneiveau gebaut werden dürfen. Diese in Teilen höhere Bebauung steht dann in Übereinstimmung mit der Festsetzung des östlich der von der Straße Lindhorst aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 23.3, der dort für eine Teilfläche für den Bau eines Hochregallagers des dort ansässigen Betriebes ebenfalls höhere bauliche Anlagen zulässt.

Der ansiedlungswillige Betrieb benötigt von den insgesamt 8,1 ha festgesetzten Industriegebiet auf der Seite mit direktem Anschluss an die Straße Lindhorst eine 6,0 ha große Fläche. Für den 1. Bauabschnitt werden davon ca. 3,5 ha benötigt, weitere 2,5 ha sind Reserveflächen für einen späteren Betriebsausbau.

Für die verbleibenden ca. 2,1 ha Industriegebiet im „rückwärtigen“, westlichen Teilbereich der Änderungsfläche wird im Rahmen dieses Änderungsverfahrens und in Kombination mit der Aufstellung des nördlich angrenzenden B-Planes 23.4 für die Zukunft eine geänderte Erschließung geplant. Die im Gebiet des B-Planes 23.4 nach Westen abzweigende Planstraße wird zukünftig am dort bisher geplanten Kehrplatz in den geänderten Entwurf des B-Plans 23.4 nach Süden bis zum Baugebiet 2 b des B-Plans 23.2 geführt, so dass danach auch die zukünftige Erschließung der verbleibenden 2,1 ha Industriegebiet im Baugebiet 2 b sicher gestellt werden kann.

Da sich weder die Baugrenzen noch die Grundflächenzahl verändert, reduziert sich im Bereich Umwelt, Natur, Landschaft und Artenschutz die Änderung auf eine Veränderung des Landschaftsbildes gegenüber der bisherigen B-Planfassung. Aufgrund der Lage der zukünftig höheren baulichen Anlagen in der Mitte des großflächigen Industrie- und Gewerbegebietes und der im östlichen Nachbargebiet der B-Pläne 23.1 und 23.3 ebenfalls in Teilbereichen zulässigen höheren Gebäudehöhen wird diese Änderung in Bezug auf die Auswirkungen im Landschaftsbild gegenüber der bisherigen B-Planfassung als so geringfügig angesehen, dass sich hieraus nicht die Erforderlichkeit einer neuen Umweltprüfung ergibt. Daher ist es möglich, das Verfahren der 2. B-Planänderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Da sich auch die Satzung der 2. Änderung des B-Plans 23.2 aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, ist es möglich im Verfahren nach § 13 BauGB etwa bis Mitte 2015 die Rechtskraft der Satzung zur 2. Änderung des B-Plans 23.2 zu erlangen.

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

**Alternativen:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen		Folgekosten		Betrag
Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Monatlich Jährlich

Mittel stehen bereit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Deckungsvorschlag:
Produkt.:	
Sachkonto:	
HH-Ansatz:	
Verausgabt:	
Noch verfügbar:	

**Mitzeichnung im Bedarfsfall:**

Unterschrift

Fachbereich I .....  
(Finanzen und Soziales)

Personalrat .....

Gleichstellungsbeauftragte .....

**Anlagen** Lageplan der 2. Änderung des B-Planes Nr. 23.2 der Stadt Boizenburg/Elbe, M 1:3.500 mit Stand vom Januar 2015

⋮