Der Bürgermeister
Fachgruppe 61

Soltau, den 10.06.2021
Bearbeiter/in: Herr Steinau

Vorlage Nr.: 0066/2021
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungs-ergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	06.07.2021		Ö			
Verwaltungsausschuss	Entscheidung	15.07.2021		N			

Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 2 "Gewerbegebiet Am Kahlberg" - mit örtlicher Bauvorschrift - mit Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten" und Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100/3 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten" - dritter Abschnitt

Austellungsbeschluss

Anlage/n:

Anlage 1 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
Anlage 2 Lageplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 2
Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 100 Erweiterung des GE Almhöhe nach Osten (nur Planzeichnung) als Verkleinerung
Anlage 4 Bebauungsplan Nr. 100_3 Erweiterung des GE Almhöhe nach Osten - dritter Abschnitt - (nur Planzeichnung) als Verkleinerung

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 2 „Gewerbegebiet Am Kahlberg“ wurden bereits im Dezember 2016 durchgeführt. Aufgrund der dann zwischenzeitlichen Änderungen der Inhaber des südlich der Straße Am Kahlberg ansässigen Unternehmens wurden die Planungen bis auf Weiteres eingestellt. Grundlage für die Planung bildete seinerzeit der Änderungsbeschluss des Rates der Stadt Soltau vom 15.10.2015. Dieser umfasste allerdings nicht den gesamten Bereich.

Mittlerweile haben sich neue Gesichtspunkte ergeben, die es nach Ansicht der Verwaltung erfordern, einen (neuen) Aufstellungsbeschluss zu fassen, der der langfristigen Sicherung und Entwicklung des Gewerbestandortes Am Kahlberg dient.

Zum einen sind in den für den Bereich zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 100 und Nr. 100/3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Diese Art des Wohnens kann, auch wenn sie in einem Gewerbegebiet zulässig ist, zu immissionsrechtlichen Problemen führen, die im Ergebnis möglicherweise andere, lärmintensivere

Nutzungen im Gewerbegebiet aufgrund dieses Wohnens ausschließen.
In diesem Zusammenhang ergeben sich konkrete immissionsschutzrechtliche Fragestellungen, da künftig sogenannte 24/7 Std.-Betriebe zugelassen werden sollen.

Um diese betriebswirtschaftlich wichtige Entwicklung und Erweiterung an diesem Standort zu ermöglichen und somit die damit verbundenen Arbeitsplätze für Soltau langfristig zu sichern (und auszubauen), schlägt die Verwaltung vor, die oben genannten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Bebauungsplan Tetendorf Nr. 2 nicht mehr zuzulassen. Damit können insbesondere die Ermittlung zulässiger Lärmkontingente neu geprüft werden. Der Bestandsschutz bleibt erhalten.

In den Sitzungen wird ergänzend vorgetragen.

Für den Änderungsbeschluss ist der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau zuständig.

Für die Beschlussfassung sind die Vorschriften des Kommunal- und Ortsrechts (NKomVG, Hauptsatzung, Geschäftsordnung des Rates) maßgebend.

2. Haushaltsmäßige Beurteilung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 2 „Gewerbegebiet Am Kahlberg“ – mit örtlicher Bauvorschrift – sind Kosten verbunden. Die Übernahme von Teilkosten ist im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrages (Kostenübernahmeerklärung) zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Soltau gesichert. Die weiteren Aufwendungen sind von der Stadt Soltau zu tragen. Entsprechende Aufwendungen und Erträge sind im Teilhaushalt 61.1 dargestellt.

3. Beschlussvorschlag:

Für den Bereich nördlich und südlich der Straße Am Kahlberg soll der Bebauungsplan Tetendorf Nr. 2 „Gewerbegebiet Am Kahlberg“ – mit örtlicher Bauvorschrift – aufgestellt werden.

Ziel des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 2 ist u.a. die Schaffung der Voraussetzungen für den 24/7 Std.-Betrieb (3-Sichtbetrieb) sowie der künftige Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Geltungsbereich. Der Bestandsschutz bleibt erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 100 „Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten“ soll teilaufgehoben und der Bebauungsplan Nr. 100/3 „Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten“ – dritter Abschnitt – soll aufgehoben werden.