



Gemeinde Radbruch

Kurzbegründung zum Bebauungsplanes Nr.26
„Gewerbegebiet Op´n Barweg“

Erweiterung des Gewerbegebietes „Achter de Bahn“
mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: Frühzeitige Beteiligung, 06.07.2021

Auftragnehmer:

WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH
Markusstraße 7
20355 Hamburg
www.wirsind.net

EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Lüner Weg 32a
21337 Lüneburg

- **Planungsanlass und Planungsziele**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet Op´n Barweg“ ermöglicht nachfolgend auf den Bebauungsplan Nr. 15 eine zusätzliche Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten.

Bei dem Bereich von Radbruch nördlich der Haupteisenbahnstrecke, nördlich des Bahnhaltepunkts (vormaliger Bahnhof), handelt sich um einen traditionellen Gewerbebestandort, der bereits heute durch gewerbliche Nutzung geprägt ist. So befindet sich westlich des Plangebietes bereits das „Gewerbegebiet Achter de Bahn“.

Die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen ist eine wesentliche gemeindliche Aufgabe zur Schaffung von ortsnahen Arbeitsplätzen sowie zur Bereitstellung eines Angebots für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe. Flächen, die sich aus Sicht der Gemeinde für eine gewerbliche Inanspruchnahme besonders anbieten, sollen deshalb zur Verfügung gestellt werden. Grundlage für den aktuellen Planungsanlass ist zudem die erhebliche Nachfrage nach attraktiven und verkehrsgünstig gelegenen Flächen.

Das neue Gewerbegebiet soll sich möglichst unaufdringlich ins gewachsene Orts- und Landschaftsbild einfügen. Nach außen zur freien Landschaft hin, aber auch zur vorhandenen Bebauung im Westen und zur Bahntrasse im Süden soll das Baugebiet landschaftsgerecht eingegrünt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ziel der vorliegenden Planung ist es, kleinflächiges Gewerbe zu entwickeln. Aufgrund der naheliegenden Wohnbebauung ist ein in seinem zulässigen Nutzungsspektrum eingeschränktes Gewerbe geplant. Diese städtebauliche Entwicklung erfordert Festsetzungen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie die Sicherung des Einzelhandels- bzw. Gewerbebestandorts, in dem gemäß § 8 BauNVO die Ausweisung eines Gewerbegebietes erfolgt.

- **Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Radbruch. Es wird im Süden durch einen entlang der Haupteisenbahnstrecke 1720 Lehrte – Hamburg-Harburg verlaufenden Wirtschaftsweg und im Südwesten von Einfamilienhausbebauung sowie einer Gewerbehalle begrenzt. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vereinzelter Wohnbebauung.

Zusätzlich wird der östliche Teilabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebietes Achter de Bahn“ in den Geltungsbereich aufgenommen. Hier soll das Maß der baulichen Nutzung den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Das Flurstück 10/8 wird von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 3,7 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets ist im Gestaltungsplan gekennzeichnet.

- **Planungsrechtlichen Rahmenbedingungen**

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt die grundsätzliche Zulässigkeit einer gewerblichen Entwicklung sicher. Im wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Bardowick, in

der Fassung der 35. Änderung vom 27. November 2009, ist das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet mit umgebenden Grünstreifen dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 26 wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Aus dem hier abgebildeten Ausschnitt des Flächennutzungsplanes wird die Absicht der Gemeinde Radbruch zur Entwicklung einer gewerblichen Nutzung an dieser Stelle ersichtlich. Das Plangebiet soll insgesamt als Gewerbegebiet entwickelt werden, die Gehölzstruktur an den Randbereichen soll dabei beibehalten werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick

- **Festsetzungskonzept**

Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet ist die grundsätzlich mögliche Nutzung der Flächen definiert: Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zusätzlich macht die Gemeinde von den Regelungsmöglichkeiten der BauNVO Gebrauch. Von den potentiell in Gewerbegebieten zulässigen Arten von Betrieben und Anlagen werden nur solche zugelassen, für die der Standort aufgrund der örtlichen Lage, der Erschließungssituation und des Umfelds als geeignet anzusehen ist, bzw. die in der Gemeinde an anderen Standorten nicht ausreichend vertreten sind.

Um die Gewerbeflächen für die vorgenannten Nutzungen vorhalten zu können und aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein vergleichsweise kleines Gewerbegebiet handelt, werden Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. So sind Tankstellen in wenigen Kilometern Entfernung sowohl in Bardowick als auch in Winsen vorhanden. Hinzu kommt, dass Tankstellen automatisch viel Verkehr an sich ziehen und in der Regel auch viel Lichtwerbung besitzen; beides ist hier nicht erwünscht. Anlagen für sportliche Zwecke benötigen in der Regel einen erhöhten Flächenbedarf, was zu Lasten der hier gewollten typischen Gewerbenutzung ginge. Zudem sind für diese Nutzung auch andere Standorte möglich und vorhanden. Gleiches gilt für die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, weswegen sie hier nicht zulässig sein sollen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie ebenfalls mit erhöhtem Verkehrsaufkommen verbunden und meistens auch zu Nachtzeiten in Betrieb sind (z.B. Disco). Durch den an- und abfahrenden Verkehr gelangt dann nicht erwünschte Unruhe ins Gebiet, welche auf die Wohnnachbarschaft störend wirken kann.

Um das produzierende Gewerbe zu stärken, werden des Weiteren Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass durch eine Ansiedlung von Einkaufsstätten außerhalb des Ortskerns die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden. Zusätzlich würde die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben voraussichtlich eine Erhöhung der Bodenpreise nach sich ziehen und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge haben. Ausgenommen von dieser Regelung sind jedoch untergeordnete Verkaufsstätten, wenn es sich bei den angebotenen Produkten primär um auf dem jeweiligen Baugrundstück hergestellte Produkte, Waren und Dienstleistungen handelt und wenn die angebotenen Waren in einem engen funktionalen Zusammenhang zu dem vor Ort befindlichen Gewerbebetrieb steht. Die Verkaufsfläche für einen derartig untergeordneten Einzelhandelsbetrieb wird auf max. 100 qm begrenzt.

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, dass vorrangig Betriebe des Dienstleistungsgewerbes und des Handwerks im Gebiet einen Standort erhalten sollen. Damit soll vor allem der örtliche Bedarf gedeckt und sollen wohnortnahe Arbeitsplätze im Ort vorgehalten werden. Größere produzierende Betriebe sollen sich hier u.a. aus Immissionsschutzgründen mit Rücksicht auf die benachbarten Wohngebiete nicht ansiedeln.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Teilgebieten des Bebauungsplanes wird analog zum im Westen angrenzenden Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Es soll eine gewerbegebietsverträgliche Ausnutzung der Flächen möglich sein. Daher wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 - 0,5** festgesetzt.

Im Gewerbegebiet soll eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig sein, damit z.B. Büros, Sozialräume, Wohnungen für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonen auch im Obergeschoss untergebracht werden können. Zusätzlich wird im weiteren Verfahren eine maximale Traufhöhe festgesetzt, damit die künftigen Gebäude das Orts- und Landschaftsbild nicht zu sehr bestimmen.

Für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebietes Achter de Bahn“, östlicher Teilabschnitt, werden im Rahmen dieser Erweiterung das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gebäudehöhen angehoben. So wird hier eine **GRZ von 0,7**, eine **GFZ von 1,0** und die **Gebäudehöhe von 10 m** festgesetzt.

Bauweise

Im neuen Gewerbegebiet sollen vorrangig Betriebe des Dienstleistungsgewerbes und des Handwerks angesiedelt werden können, deren Gebäude eine Länge von 50 m nicht erreichen. Es wird hier daher eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebietes Achter de Bahn“, östlicher Teilabschnitt, benötigt die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes für ihre Nutzung großflächige oder besonders lang gestreckte Gebäude. Die Bauweise wird daher als **abweichende Bauweise** festgesetzt. Um dem Bedarf optimal zu entsprechen, darf die Länge der Baukörper hier 50 m überschreiten.

Öffentliche Grünflächen

Aufgrund der Berücksichtigung vorhandener Grünstrukturen und zur Verbesserung der Biotopstrukturen und des Landschaftsbilds sollen an den äußeren Rändern des Plangebiets großflächige öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden.

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass das gesamte Baugebiet zur freien Landschaft und zur angrenzenden Wohn- und Mischbebauung landschaftsgerecht eingegrünt (grüne Kulisse) ist. Damit wird den Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch die geplante bauliche Nutzung entgegengewirkt. Des Weiteren werden aber auch neue Biotope durch Herausnahme der betreffenden Flächen aus der heutigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und durch gezielte Maßnahmen zu ihrer ökologischen Aufwertung geschaffen.

- **Örtliche Bauvorschrift**

Aufgrund der exponierten, von der in Hochlage verlaufenden Kreisstraße gut einsehbaren Lage des Plangebiets stellt die Gemeinde Radbruch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift auf, die sowohl die Fassaden- und Dachgestaltung der Gebäude sowie die Gestaltung von Werbeanlagen regelt. Sie will damit vorsorglich nicht erwünschten Fehlentwicklungen entgegenwirken. Die Gemeinde setzt mit dieser örtlichen Bauvorschrift lediglich einen Rahmen, wobei den Gewerbetreibenden ein ausreichender Spielraum für die individuelle Gestaltung verbleibt.

Auch zur Regelung der Gestaltung von Werbeanlagen soll der Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift enthalten. Diese Werbeanlagen sind nur als angestahlte oder von innen beleuchtete Werbeanlagen ohne Wechsellicht zulässig. Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben Werbeanlagen mit beweglicher Werbung, die in kurzen Abständen wechselnde Werbung zeigen. Diese werden daher ausdrücklich nicht zugelassen. Konstruktive Teile von höheren Werbeanlagen müssen lichtgrau sein.

- **Umweltprüfung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Umweltprüfung/ Umweltbericht) orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist

Anlage 1 des BauGB. In diesem Rahmen erfolgt eine Bestandsanalyse und -bewertung der Schutzgüter: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der biologischen Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, soweit diese für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend ist. In die Umweltprüfung integriert ist ferner die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die naturschutzrechtliche Ermittlung von Eingriff und Ausgleich (§ 14 BNatSchG). Als Grundlage für die Bestandsanalyse dient eine durchzuführende Biotoptypenkartierung nach dem Nds. Kartierschlüssel (DRACHENFELS 2021) einschl. der nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG geschützten Biotope sowie die Erstellung einer faunistischen Potenzialabschätzung. Das Landschaftsbild wird im Rahmen einer Ortsbegehung erfasst und nach KÖHLER & PREISS (2000) bewertet. Darüber hinaus erfolgt eine Auswertung vorhandener, für die Planung relevanter Daten des Landes, des Landkreises und der Samtgemeinde Bardowick.

Der Untersuchungsraum umfasst den Bereich des Geltungsbereichs sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen bis zu einer Entfernung von ca. 30 m.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der Umweltbericht sowie die Kartierungen werden vom Büro EGL aus Lüneburg durchgeführt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

- **Verkehrsaufkommen**

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist eine ausführliche Verkehrsbegutachtung durchgeführt worden. Das zusätzlich durch die Erweiterung des Gewerbegebietes induzierte Verkehrsaufkommen wird dennoch geprüft. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden nachgewiesen.

Eine verkehrstechnische Stellungnahme wird vom Büro dänekamp + partner erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

- **Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung**

Die unbelasteten Niederschlagswässer auf den privaten Baugrundstücken sollen grundsätzlich dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten und dort dezentral versickert werden. Sollte dies im Einzelfall aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse oder aufgrund eines damit verbundenen, nicht zu vertretenden technischen bzw. wirtschaftlichen Aufwands nicht möglich sein, soll auf Antrag eine Ableitung der überschüssigen Wässer in die gemeindlichen Entwässerungsgräben in der Straßenverkehrsfläche der inneren Erschließungsstraße möglich sein.

Das Entwässerungskonzept wird vom Büro dänekamp + partner erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

- **Immissionsschutz**

In der Nachbarschaft sind andere (teils Wohn-) Nutzungen vorhanden. Eine Beeinträchtigung dieser Nutzungen ist zu untersuchen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Zudem sind die Immissionen aufgrund der Bahnstrecke an der Südseite zu untersuchen.

Eine Schalltechnische Untersuchung wird vom Büro LAIRM-Consult erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

- **Bodendenkmäler**

Es besteht keine Kenntnis über konkrete Bodendenkmäler, es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenfunde auftreten. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 NDSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

- **Rechtsgrundlagen**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

die Naturschutzgesetze des Bundes (BNatSchG) und des Landes Niedersachsen (NAGB-NatSchG),

das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sowie die Immissionsschutz-Gesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen.

- **Quellen Umweltbericht**

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand: März 2021. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen. Hannover.

DRACHENFELS, O. v. (2014): Hinweise zur Definition und Kartierung der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie in Niedersachsen auf der Grundlage des Interpretation Manuals der Europäischen Kommission (April 2007). einschl. Anhang: Hinweise und Tabellen zur Bewertung des Erhaltungszustands der FFH-Lebensraumtypen in Niedersachsen. Stand: Februar 2014. Hannover.

KÖHLER, B. & PREISS, A. (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbilds. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 20 (1): 1-60 Hildesheim.