

### öffentliche Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Stadtplanung	21.10.2022	<b>440/2022</b>

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien	22.11.2022
Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien	13.12.2022
Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien	17.01.2023

#### Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 304 „Gewerbe Bartels Feld A“  
1. Erhalt von zwei Einzelbäumen

#### Beschlussvorschlag:

Der Beschluss zum Erhalt des vorhandenen Einzelbaums (Eiche) wird bestätigt.  
Der bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans als zum Erhalt festgesetzte Laubbaum (Grundstück Bartels Feld A 9) soll weiterhin festgesetzt bleiben.

<b>Personelle Auswirkungen</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Anzahl der Stellen und Bewertungen
<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro
		Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
<b>Beschlusskontrolle</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Falls ja:		
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:

<b>Klimarelevanz</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Positiv	<input type="checkbox"/> Negativ
Kurze Erläuterung der Klimaauswirkungen:			

#### Erläuterungen:

Im Rahmen der Beratung zur Drucksachen-Nr. 163/2022 in der Sitzung des Planungsausschusses am 27.09.2022 ist auf Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN folgender Beschluss einstimmig gefasst worden:

*Die vorhandene Eiche ist zu erhalten. Hierfür sind entsprechende Grünflächen vorzuhalten, mit der Konsequenz, dass sich die GE-Fläche verkleinert.*

Bezugnehmend auf diesen Beschluss teilte der Projektentwickler am 19. und 26.10.2022 folgendes mit:

*„Der Erhalt des Baumes lässt das gesamte Projekt unwirtschaftlich werden. Die Hallen hätten somit keinen ordentlich nutzbaren Zuschnitt mehr; der Kern der Halle entfällt. Wir bitten aus diesem Grund, in der nächsten Sitzung am 22.11.22 den Beschluss zur Entfernung des Baumes zur Entscheidung vorzulegen.“*

Hinsichtlich der beiden im Vorentwurf des Bebauungsplans als zum Erhalt festgesetzten Bäume wurde ergänzend – auf Nachfrage der Verwaltung – folgendes übermittelt:

*„Bei dem Baum auf dem Flurstück 132 sehen wir keinerlei Problem, diesen in die Planung zu integrieren und zu erhalten.*

*Für den Baum auf dem Flurstück 139 müssen wir ebenfalls einen Antrag zur Entfernung stellen, da ansonsten in diesem Grundstücksbereich keine wirtschaftliche Planung umsetzbar ist. Der Büro-/Hallenriegel würde so schmal werden, dass der vordere Grundstücksteil wirtschaftlich nicht mehr nutzbar ist. Wir haben dies auf dem Plan im Anhang für Sie dargestellt. Wir möchten Sie bitten, dies in der nächsten Sitzung zur Entscheidung vorzulegen.“*

Weiterhin wurde dem Schreiben ein Lage- bzw. Nutzungsplan beigelegt (s. Anlage) sowie die nachfolgenden ergänzenden Informationen mitgegeben:

*„Wir möchten darauf hinweisen, dass es zum aktuellen Zeitpunkt keinen festen Nutzer gibt. Erst wenn wir eine gewisse Sicherheit über Planung und Zeitplan haben, können wir potenziellen Nutzern unser Projekt anbieten. Es ist ein Gewerbepark geplant, der an verschiedene Nutzer vermietet werden kann. Die Nutzer können aus dem Bereich Dienstleistung, leichte Produktion, Verarbeitung, E-Commerce oder auch Logistik kommen. Zu beachten wird bei der Suche nach geeigneten Mietern die Einhaltung der Lärm- und Verkehrskontingente sein. Die Ergebnisse der Gutachten haben aber gezeigt, dass die Kontingente für eine Vielzahl von Nutzern ausreichend sind.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 304 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Dies gibt einem künftigen Bauherrn– und wie in diesem Falle auch vom Projektentwickler gewünschte – Flexibilität bei der späteren baulichen Ausgestaltung und Nutzung der Bauflächen.

Obgleich hier bereits ein mögliches Gestaltungs- und Nutzungskonzept vom Projektentwickler verfolgt wird, ist ihm Rahmen des Bebauungsplanverfahrens immer damit zu rechnen, dass Umplanungen in Folge von öffentlichen und privaten Belangen bereits auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlich werden können. Dies gilt im besonderen Maße für das gegenwärtig laufende frühzeitige Beteiligungsverfahren, das dazu dient, Überlegungen und Interessen der Bürger und Behörden frühzeitig zu berücksichtigen und in die Planung einfließen zu lassen.

Aus Sicht der Verwaltung wird weiterhin darauf hingewiesen, dass das im Vorentwurf festgesetzte großzügige Baufeld (GE<sub>2</sub>) durch die Planung des Projektentwicklers nicht ausgefüllt wird und Flächenpotentiale insbesondere in Richtung der südöstlich verlaufenden Bahnlinie bestehen. Ein Überdenken des Hochbaukonzepts ist zum jetzigen Zeitpunkt zumindest möglich und kann ggf. – nicht nur mit Blick auf den Baumerhalt im weiteren Planverfahren – notwendig werden.

In Vertretung

Nina Herrling

**Anlagenliste:**

- Lage- und Nutzungsplan (Gewerbe + Büro)
- Lage und Nutzungsplan (Gewerbe)