

**Gemeinde Geeste**  
**Der Bürgermeister**  
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

**Vorlage - 600/011/2024**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	08.04.2024
Verwaltungsausschuss	15.04.2024

**Bebauungsplan Nr. 86 "Gewerbegebiet zwischen Lange Straße und Industriestraße"**  
**hier: Beschluss über die erneute Veröffentlichung**

**öffentlicher Tagesordnungspunkt**

**Darstellung des Sachverhaltes:**

Wirtschaftlicher Erfolg schafft Gestaltungsspielraum. Darum hängen Zukunftsfähigkeit und Wirtschaftskraft einer Gemeinde so eng zusammen. Und darum steht die Gemeinde Geeste für eine starke Wirtschaftsförderung. Die wirtschaftliche Kraft ist Basis und Motor der gesellschaftlichen Entwicklung, weshalb es wichtig ist, dass unsere Unternehmen erfolgreich sind und bleiben.

Hierfür ist die Bereitstellung ausreichender und attraktiver Gewerbeflächen von herausragender Bedeutung.

Diesen Zielen folgend, sollen die gewerblichen Flächen in Dalum zwischen Lange Straße und Industriestraße erweitert werden. Das Grundstück liegt südlich des vorhandenen Industriegebietes. Durch den Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2022 des Bebauungsplanes und einer Ausweisung als Gewerbegebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden, um so die Wirtschaftskraft der Gemeinde zu erhalten und auszubauen. Neben einem Gewerbegebiet soll eine Teilfläche im Nordosten entlang der Straße „Lange Straße“ als Übergang zu den vorhandenen Wohnhäusern als Mischgebiet ausgewiesen werden. Damit verbunden sind Bemühungen, Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze am Ort zur Verfügung stellen zu können. Des Weiteren wird hierdurch die Funktion der Gemeinde Geeste als Grundzentrum auch für das Umland gestärkt. Das Vorhaben fügt sich in die bestehenden, verkehrsgünstig gelegenen, vorhandenen gewerblichen Strukturen in diesem Gebiet ein. Aufgrund der dreiseitigen Erschließung und der exponierten Lage im Ortseingangsbereich handelt es sich um besonders attraktive Gewerbeflächen.

Mit dem Ziel der Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen soll die Freifläche innerhalb des Industriegebietes entsprechend überplant werden. Die Gemeinde Geeste hat sich das Ziel gesetzt, den westlichen Bereich der Ortschaft Dalum als Gewerbe- und Industriestandort zu stärken. Alternativflächen stehen aus städtebaulichen Gründen nicht zur Verfügung.

Im Plangebiet wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, wie sie auch in den angrenzenden Bereichen vorzufinden ist. Zudem wird eine gestufte Entwicklung in nordöstlicher Richtung berücksichtigt.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die Gewerbegebietsflächen und das Mischgebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt, in der Ausnutzbarkeit jedoch effektiv entwickelt werden. Entsprechend werden für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, für das GE und eine GRZ von 0,6 für das MI und eine maximal zulässige Anzahl des Vollgeschosses von II festgesetzt.

Da die Höhe einzelner Geschosse nicht begrenzt ist, reicht gerade bei gewerblichen Bauten die Festsetzung der Geschosshöhe nicht aus, um eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Höhenentwicklung zu gewährleisten. Zusätzlich wird daher die Höhe baulicher Anlagen auf max. 15,0 m für das GE und max. 12,0 m für das MI über dem fertigen Erdgeschossfußboden festgesetzt. Bezugspunkt für den Erdgeschossfußboden bilden die angrenzenden Gemeindestraßen.

Nach Beschluss des Verwaltungsausschusses wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 19.10.2023 bis 20.11.2023 veröffentlicht, parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes wurde darauf hingewiesen, dass eine Ermittlung der Geruchsmissionen vorhandener Gewerbebetriebe bisher unterblieben ist. Aus diesem Grund wurde im Nachgang durch den TÜV Nord eine ergänzende Stellungnahme abgegeben. Hiernach wird der Immissionswert zur Bewertung der Geruchsmissionen im Bereich des Plangebietes für B-Plan 86 auch unter Berücksichtigung der Restgerüche aus dem Biofilter der Firma Rengers eingehalten. Das gilt auch unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen mit der Ausweisung eines Teilbereiches als Mischgebiet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der Restgerüche aus dem Biofilter der Firma Rengers im Randbereich des Plangebietes Geruchsmissionen von deutlich weniger als 15 % der Jahresstunden erreicht werden. Abgesehen vom Randbereich werden im Plangebiet weniger als 10 % der Jahresstunden ausgewiesen. Ggf. auftretende geringfügige und/oder kurzzeitige Geruchsmissionen anderer Emittenten sind dabei unkritisch, da der heranzuziehende Immissions(grenz)wert nach Anhang 7 der TA Luft jeweils teilweise deutlich unterschritten wird.

Aufgrund der Hinweise der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr waren einige Hinweise und Darstellung im Planentwurf zu ergänzen, zudem fehlte eine Transformatorenstation für die Westnetz GmbH, die nachträglich aufgenommen werden musste.

Durch die inhaltliche und zeichnerische Ergänzung des Bauleitplanes wird es erforderlich, den Bebauungsplan erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB auszulegen. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, diesen Beschluss zu fassen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Auslegung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Geeste Planungs- und Bekanntmachungskosten, die unter der Haushaltsstelle 5.1.1.01.44313000 (Bekanntmachungskosten) und der Haushaltsstelle 5.1.1.01.4291000 (Geschäftsausgaben für Bauleitpläne) zur Verfügung stehen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der vorliegende Vorentwurf wird als Entwurf und mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB für die Dauer von zwei Wochen im Internet veröffentlicht, zusätzlich werden die Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut am Verfahren beteiligt.

**Anlagen:**

Bebauungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet zwischen Lange Straße und Industriestraße“  
Begründung nebst Anlagen