Amt: Amt IV
Datum: 27. Januar 2011
Az.: IV Ko

Nr. 2011/IV/726

Beschlussvorlage

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	07.02.2011	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	15.02.2011	Entscheidung

Handz. Bürgermeisterin
Beteiligte Ämter: Amt IV

Handz. Gemeindeglieder:

**Betrifft: Änderung der Bebauungspläne im Gewerbe- und Industriegebiet
Edewecht hinsichtlich Gebäude- und Traufhöhen**

Sachdarstellung:

Das Gewerbe- und Industriegebiet Edewecht entlang der Industriestraße wird durch verschiedene Bebauungspläne überplant. Hinsichtlich der Festsetzungen zur Gebäude- und Traufhöhe ergibt sich bei einer Gesamtbetrachtung dieses Gebietes folgendes Bild:

Im Norden vom Einmündungsbereich der Industriestraße in die Oldenburger Straße bis hinunter zum Einmündungsbereich der Vegesacker Straße in die Industriestraße setzt der Bebauungsplan Nr. 41 III entlang der Industriestraße eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m und eine maximale Traufhöhe von 8,00 m fest.

Weiter in Richtung Süden wird durch die dort geltenden Bebauungspläne 41 II a, 41 I b, 41 I a und 147 (Nordmilch) entlang der Industriestraße eine max. Gebäudehöhe von mindestens 12,0 m und eine Traufhöhe von 10,0 m festgesetzt. Erst im Bereich zwischen Einmündung der Industriestraße in den Bachmannsweg und Zufahrt zum ehemaligen Schlachthofgelände ist wieder eine auf 10,0 m bzw. 8,00 m reduzierte Gebäude- bzw. Traufhöhe festgesetzt.

Es lässt sich also erkennen, dass sowohl im Norden, als auch im Süden des Gewerbe- und Industriegebietes ursprünglich eine Herabstufung der Gebäude- und Traufhöhen vorgenommen wurde. Eine Herabstufung in diesem Sinne ist auch in Richtung auf die im Nordwesten an das Industriegebiet angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche und zur sich südöstlich anschließenden freien Landschaft erkennbar.

Durch den im Jahre 2000 verabschiedeten Bebauungsplan Nr. 118 ist von diesem städtebaulichen Muster abgewichen worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 umfasst Flächen im Norden des Gewerbe- und Industriegebietes im Eckbereich Industriestraße - Oldenburger Straße. Es sind dort sowohl Industrie- als auch Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Es befindet sich dort

insbesondere der Betrieb KURO. Für diesen Bereich ist abweichend von den angrenzenden Festsetzungen eine Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wurde verzichtet. Genauso wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 für Gewerbeflächen am Heuersdamm verfahren. Zur Verdeutlichung der Situation ist der Beschlussvorlage als Anlage Nr. 1 ein Übersichtsplan beigefügt, dem die Gebäude- und Traufhöhen für den gesamten Bereich entnommen werden können.

Die gewerblichen und industriellen Nutzungen Edewechts sind ganz überwiegend auf den Bereich entlang der Industriestraße konzentriert. Durch die Beschränkung auf eine Gebäudehöhe von 10,0 m werden zum einen betriebliche Erweiterungen, insbesondere im Maschinen- und Anlagenbau erschwert, da die zunehmende Größe der zu bearbeitenden Werkstücke auch größere Hallen-Innenhöhen erforderlich macht. Dies wird aktuell durch einen Bauantrag der Fa. Heinz Petry deutlich. Die zunehmende Größe der Fahrzeuge (Kettenfahrzeuge und Bagger) an denen in diesem Betrieb Montagearbeiten durchgeführt werden, hat zur Folge, dass ohne die Errichtung einer höheren Halle eine Anpassung an die Anforderungen der Kunden nicht erfolgen kann und in der Folge, wie in der Vergangenheit bereits geschehen, weitere Aufträge abgelehnt werden müssten.

Um dieser nicht nur für den Betrieb Petry absehbaren Entwicklung sowohl hinsichtlich der bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe als auch hinsichtlich der Attraktivität des Gewerbe- und Industriegebietes für potentielle Neuansiedlungen generell gerecht zu werden und damit das Nutzungspotential des gewerblich-industriellen Kernbereiches von Edewecht zu erhöhen, schlägt die Verwaltung vor, in Anlehnung an die bereits in den Bebauungsplänen Nr. 118 und 141 getroffenen Festsetzungen die maximale Gebäudehöhe für die Bereiche entlang der Industriestraße dort einheitlich auf 12,0 m anzuheben, wo bisher eine Höhe von 10,0 m festgesetzt ist. Ausgenommen von der Heraufsetzung der maximalen Gebäudehöhe werden dabei die bisher aufgrund ihrer Nähe zum Wohnsiedlungsbereich nordwestlich der Industriestraße herab gestuften Bereiche. Hierdurch wird unterstrichen, dass die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden sollen, da der planerische Gedanke, der hinter der Abstufung der Gebäudehöhen steht, gewahrt bleibt.

Weiterhin wird vorgeschlagen, auf die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet zu verzichten. Es hat sich gezeigt, dass gerade die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe den zeitgemäßen Anforderungen an das Ausnutzungspotential von gewerblichen Hallen entgegensteht. Dies zeigt sich aktuell ebenfalls an der Erweiterungsplanung der Fa. Heinz Petry. Demgegenüber sind die ortsgestalterischen Auswirkungen einer Aufhebung der maximalen Traufhöhe gering.

Die vorgenannten Änderungen könnten im sog. vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für die Bebauungspläne Nr. 41 I a, 41 I b, 41 II a, 41 III eine Änderung hinsichtlich der festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen*

*dahingehend durchgeführt werden, dass in den in der **Anlage Nr.** zur Niederschrift des Bauausschusses am 07.02.2011 gekennzeichneten Bereichen die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m auf 12,0 m angehoben wird und in den gesamten Geltungsbereichen der vorgenannten Bebauungspläne die Festsetzung einer max. Traufhöhe gestrichen wird.*

- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage entsprechender Planentwürfe die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.*

Finanzierung:

Durch die Änderung der Bebauungspläne entstehen der Gemeinde Edewecht keine Planungskosten. Die Änderungen erfolgen auf der Grundlage textlicher Satzungen.

Anlagen:

- Übersichtsplan zu Gebäude- und Traufhöhen