



**Vorab-Auszug aus der Niederschrift  
des Planungs- und Unterausschusses am Mittwoch, 15.09.2021  
Ort: Forum am Hansaplatz**

**Tagesordnungspunkt : 10**

**79. Änderung des Flächennutzungsplanes in Kampe (Bereich Bebauungsplan Nr. 239  
"Wohngebiet Industriestraße/Straße Röbbkenberg")**

**-Aufstellungsbeschluss**

**-Beraten des Vorentwurfes**

**-Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Unterrichtung der Behörden  
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**Vorlage: BV/210/2021**

Fachbereichsleiter Sandmann erläutert die vorgesehenen Änderungen.

Ursprünglich sollte dieser Bereich als Dorfgebiet entwickelt werden. Aufgrund der Ergebnisse der neu eingeholten Lärm- und Geruchsgutachten kann dieser Bereich nun doch als Wohngebiet (WA) (Variante 1) bzw. Mischgebiet (MI) und Mischgebiet mit Einschränkungen (MIE) (Variante 2) ausgewiesen werden. Dabei werden die Unterschiede zwischen der Variante 1 und der Variante 2 ausführlich dargestellt.

Die Lärmimmissionen der B401 ermöglichen das reine Wohnen erst in einem Abstand von 15 m zur Industriestraße. Deshalb wurden zwei Varianten entwickelt.

Variante 1 sieht einen 15 m breiten Grünpuffer zur Industriestraße vor, das Restgebiet wird als WA geplant.

Variante 2 beinhaltet die Abstufung MIE-> MI-> WA. Im MIE ist Wohnen nur im Zusammenhang mit einer geschäftlichen/gewerblichen Nutzung zulässig. Der Restbereich kann uneingeschränkt wohnbaulich genutzt werden.

Die Variante 2 wird aus städtebaulichen Gründen von der Verwaltung empfohlen. Hinsichtlich des dargestellten Regenrückhaltebeckens müsse mit der unteren Wasserbehörde noch geklärt werden, ob nicht eine Zuführung des Oberflächenwassers ohne Zwischenspeicherung in den Küstenkanal möglich ist. Bei anderen Planungen wurde diese Lösung zugestanden. Bei Wegfall des Beckens könnten 2 - 3 zusätzliche Bauplätze geschaffen werden. Zur verkehrlichen Erschließung führt Herr Sandmann aus, dass mit der Einplanung von zwei Stichstraßen bis an die östliche Gebietsgrenze die Möglichkeit eröffnet werden kann, bei einer ggf. späteren Ausweisung von Bauland im östlichen Anschluss diesen Bereich zu erschließen.

Ratsfrau Geuter teilt mit, dass sich die Fraktion Gedanken über eine Ausweisung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nähe zur Industriestraße gemacht hat.

Ratsherr Krone verweist auf ein früheres Lärmgutachten. Damals waren die Planungen für das Baugebiet weiter fortgeschritten. Aufgrund der Lärmimmissionen der B401 und von vorhandenen Gewerbebetrieben konnte die Ausweisung jedoch nicht erfolgen. Ratsherr Krone schlägt daher die Ausweisung als MIE vor.

Ratsherr Meyer erkundigt sich über eine Ausweisung als MI ohne Einschränkungen, da dann die Voraussetzung der verpflichteten Geschäfts-/Gewerbetätigkeit entfielen. Dies werde die Vermarktung der Grundstücke erleichtern. Bereichsleiter Krone erläutert das aktuelle Lärmgutachten des TÜV und die darin aufgenommenen 15 m-Beschränkungen (sh. oben). Die Variante 2 ist städtebaulich passender und die Ausweisung als MIE kann die Anforderungen des Lärmschutzes der B401 besser erfüllen. Die MIE-Gebiete bilden einen Lärmpuffer zu den Wohnflächen.

Ratsherr Meyer erkundigt sich bezüglich der Baugrenze. Bereichsleiter Krone erläutert, dass die MIE-Flächen ausschließlich das Wohnen mit gewerblicher bzw. geschäftlicher Nutzung zulassen. In unmittelbarer Umgebung zum geplanten Baugebiet sind bereits Gewerbebetriebe ansässig. Die Ausweisung als MIE passt städtebaulich besser als ein reines Wohngebiet.

Ratsherr Krone empfiehlt aufgrund seiner Erfahrungen zum früheren Planverfahren den Beschluss der Variante 2.

Dementsprechend wird der Beschlussvorschlag wie folgt **einstimmig** angenommen:

**Geänderter Beschlussvorschlag:**

1. Aufgrund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes in Kampe (Bereich: Bebauungsplan Nr. 239 „Wohngebiet Industriestraße/Straße Röbbkenberg“) für das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Gebiet beschlossen.
2. Dem vorgelegten Planentwurf (Variante 2) wird zugestimmt.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.



**Auszug aus der Niederschrift  
des Planungs- und Umweltausschusses am Mittwoch, 15.09.2021  
Ort: Forum am Hansaplatz**

**Tagesordnungspunkt : 11**

**Bebauungsplan Nr. 239 in Kampe („Wohngebiet Industriestraße/Straße Röbbkenberg“) mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung**

**-Aufstellungsbeschluss**

**-Beraten des Vorentwurfes**

**-Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**Vorlage: BV/211/2021**

Bezugnehmend auf die Beratungen zu TOP 10 (BV/210/2021) wird dem Beschlussvorschlag wie folgt **einstimmig** zugestimmt:

**Beschlussvorschlag:**

1. Aufgrund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 „Wohngebiet Industriestraße/Straße Röbbkenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung für das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Gebiet beschlossen.
2. Dem vorgelegten Planentwurf (Variante 2) wird zugestimmt.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.