4. Änderung Flächennutzungsplan (Erweiterung Bauerngut) + Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 „Erweiterung Bauerngut“

- Entwurf / öffentliche - Auslegung -

Präsentation zur Sitzung des Ausschusses für Bau und Mobilität; Stadt Bückeburg; 17.11.2022

4. Änderung Flächennutzungsplan (Erweiterung Bauerngut)

+

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 „Erweiterung Bauerngut“

- Entwurf / öffentliche - Auslegung -

Verfahren

Bebauungsplanverfahren

Aufstellungsbeschluss (BUA/VA)
- Geltungsbereich, Ziel und Zweck der Planung

frühzeitige Beteiligung
- Beteiligung Öffentlichkeit und TÖB
- Erörterung von Ziel und Zweck der Planung

Auswertung der Stellungnahmen
- führt zur Konkretisierung der Planung

Auslegungschluss (BUA/VA)
- überarbeiteter Entwurf wird legitimiert

Öffentliche Auslegung
- Erneute Beteiligung Öffentlichkeit und TÖB
- Planwerk ist fertig

ggf. erneute Auslegung (BUA/VA)
- falls Anregungen und Bedenken der öffentlichen Auslegung zu einer Planänderung geführt haben

Satzungbeschluss (BUA/VA/Rat)

Bekanntmachung
- mit der Bekanntmachung erlangt der Plan Rechtskraft

Verfahren Aufhebung LSG

Einleitungsbeschluss (UA/KA)
- Absicht zur Einleitung des Verfahrens

Öffentliche Auslegung
- Beteiligung Öffentlichkeit und TÖB

Auswertung der Stellungnahmen
- führt zur Feststellung oder zur Einstellung des Verfahrens

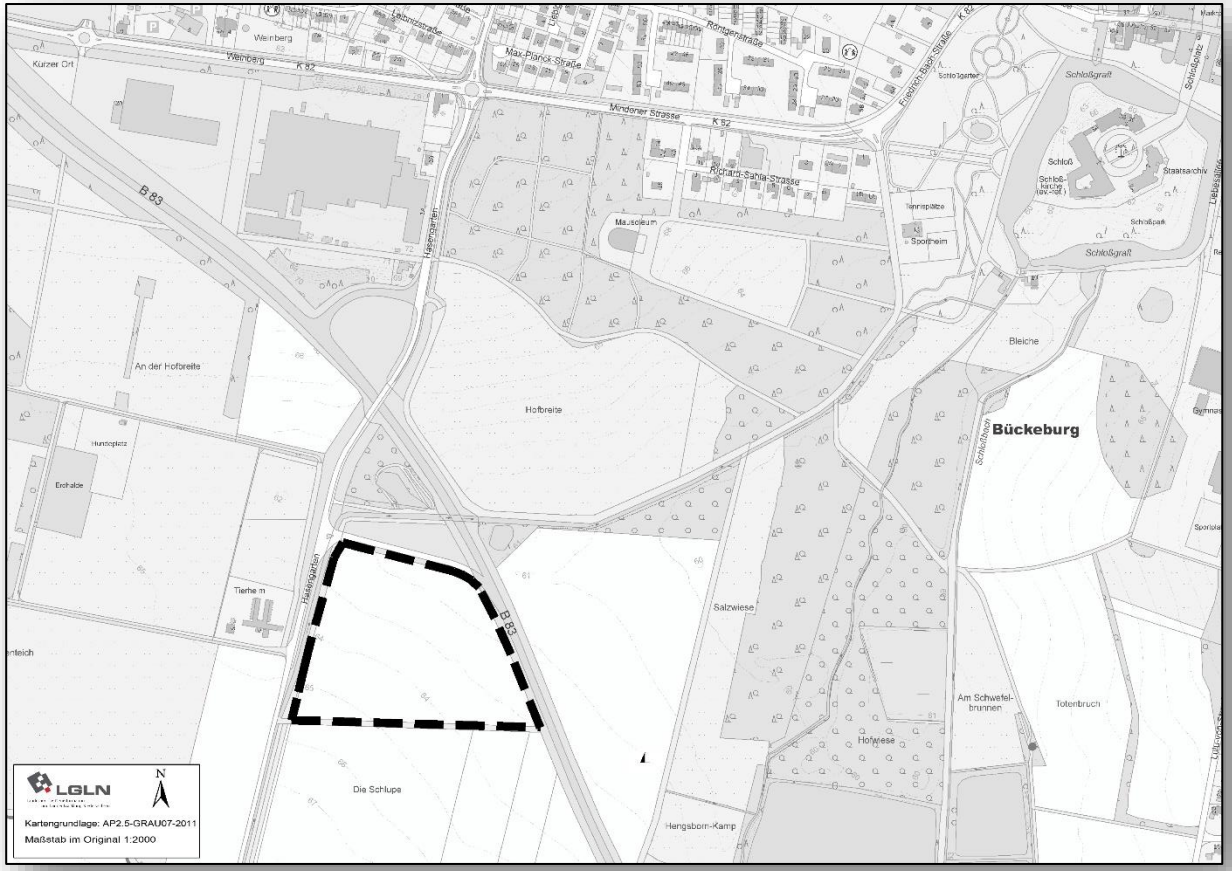
Feststellungsbeschluss (UA/KA/KT)

Bekanntmachung
- mit der Bekanntmachung wird die Änderung wirksam

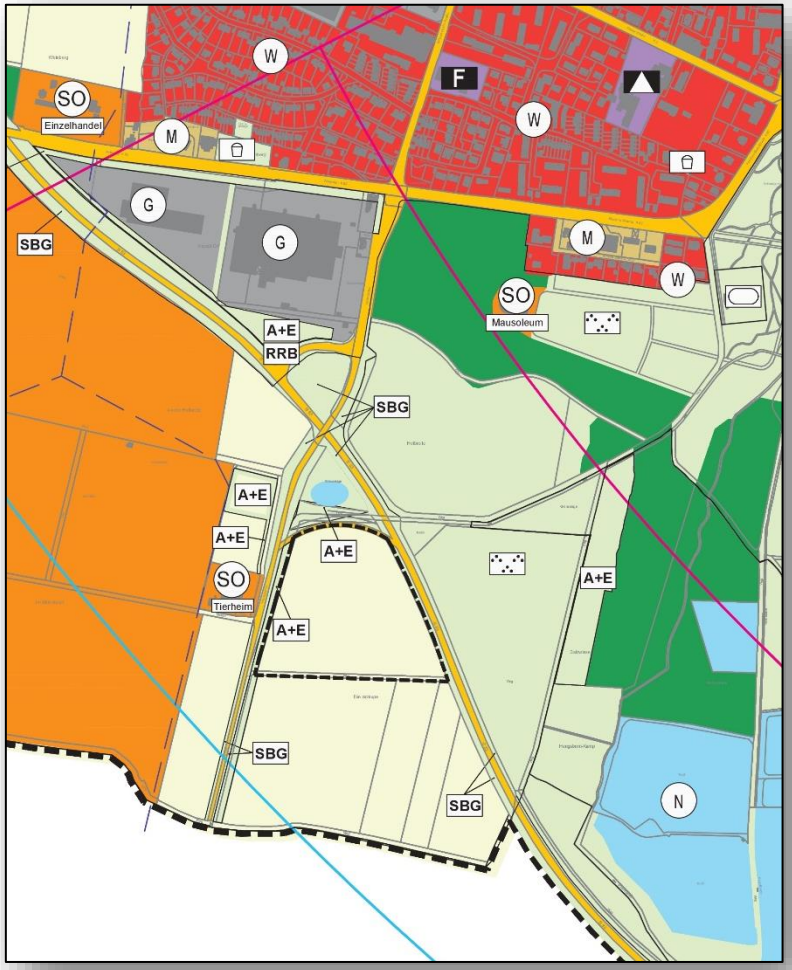
Ausgangssituation

- Kapazitätsgrenzen am jetzigen Standort sind erreicht
- Grundstück südlich / westlich der B83 in Betriebsnähe verfügbar
- Städtebauliches Ziel: Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Gewerbebetriebes
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Logistikzentrums
- Hierfür Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich
- damit einhergehend Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Lage des Plangebietes


Weinberg
Kurzer Ort
K 82
Max-Planck-Straße
Mindener Straße
Richard-Sahla-Straße
Friedrich-Ebert-Straße
Schloßgraben
Schloßgraben
Schloßgraben

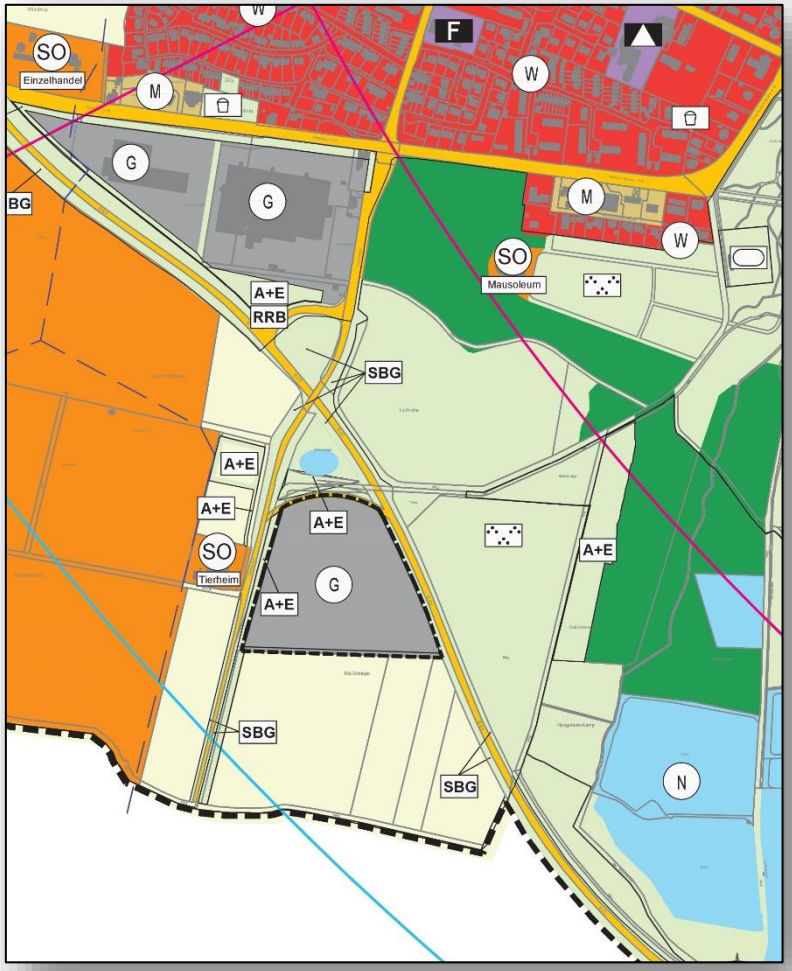
Flächennutzungsplan - Bestand



- Änderungsbereich bisher als Grünfläche dargestellt

⇒ Aufgrund der beabsichtigten Zielsetzung der Planung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig

Flächennutzungsplan – 4. Änderung (Vorentwurf)



⇒ Ziel: Neudarstellung einer gewerbliche Baufläche

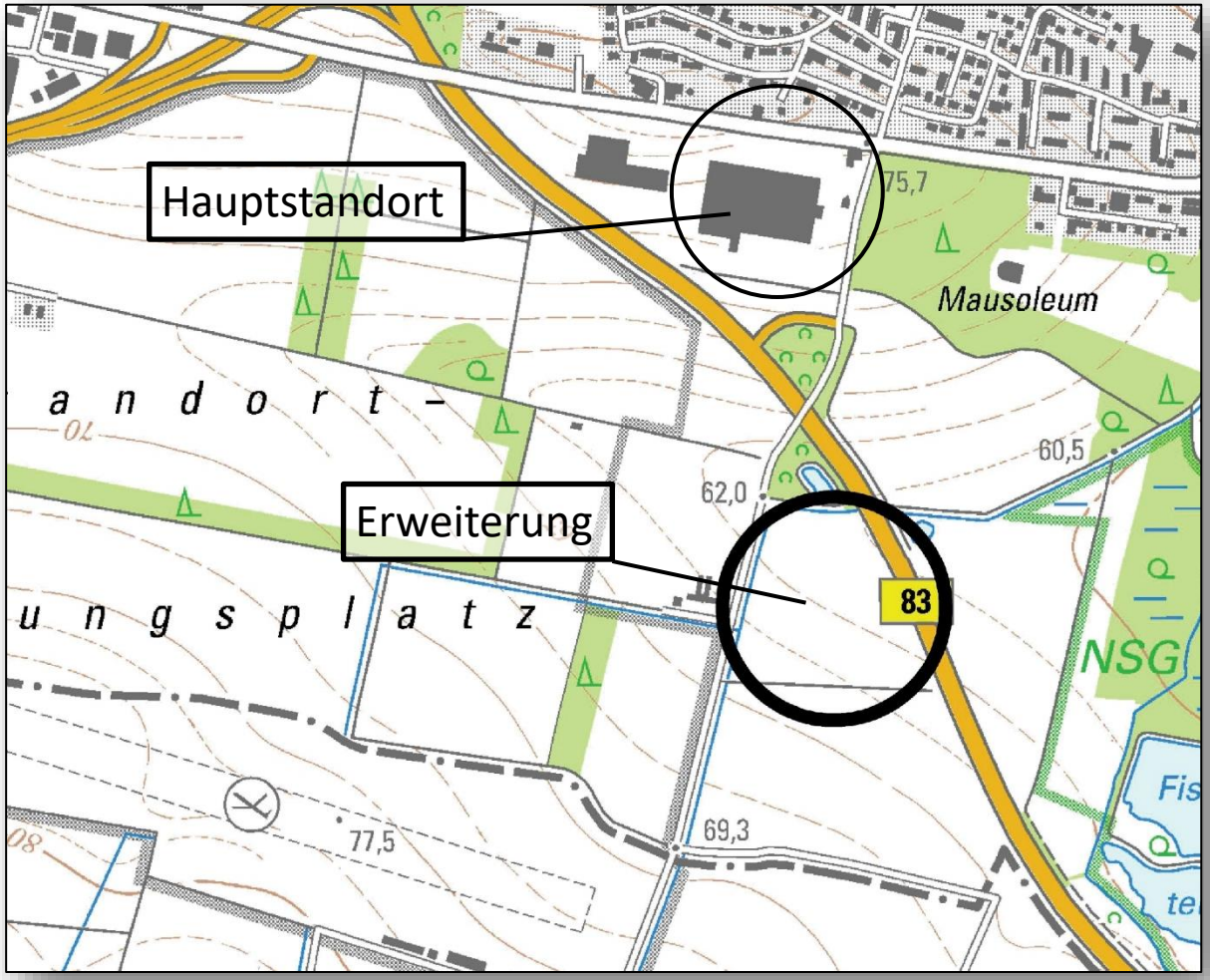
4. Änderung Flächennutzungsplan (Erweiterung Bauerngut)

+

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 „Erweiterung Bauerngut“

- Entwurf / öffentliche - Auslegung -

Lage des Plangebietes



- Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt
- Erschließung erfolgt über die Straße Hasengarten
- Räumliche Nähe zum Hauptstandort
- Westlich befindet sich ein Tierheim
- Erweiterung des Plangebietes
- Größe Plangebiet: ca. 6,20 ha

Bestandssituation und Umfeld

- Westlich der Bundesstraße B83
- Gefälle von Südwesten nach Nordosten (ca.4,5m)
- Überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Südwestlich Übungsplatz der Bundeswehr
- Südlich Landesgrenze NRW (ca. 450m)

Vorhandene Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Umweltbericht zum Bebauungsplan
- Verkehrsgutachten
- Schallgutachten
- Baugrundgutachten
- Archäologie

Als eigenständiges Verfahren in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Artenschutzprüfung, ob Verbote gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden

Ergebnis:

- Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der erforderlichen CEF-Maßnahmen löst die Aufstellung **keine** Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG aus
- CEF-Maßnahme sieht vor Ersatzbrutstandorte für die Feldlerche zu schaffen
- Die Maßnahmenfläche im Bereich Kleinenbremen – „Ober dem Bruche“, ca. 460 m südöstlich des Geltungsbereiches entfernt und umfasst eine ca. 1,8 ha große Ackerfläche Flur 1, Flurstück 301, Gemarkung Kleinenbremen
- alle Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt

Umweltbericht

- Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

- Bezug auf Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Ergebnis:

- Aufstellung primär Auswirkungen auf Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter

- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:
  - Kompensationsflächenbedarf von 33.757 Biotopwertpunkten erforderlich
  - Ausgleich erfolgt auf zwei Ackerflächen: Grünland in extensive Nutzung
    - Flur 11, Flurstück 4, Gemarkung Meinsen (6.237 m²)
    - Flur 39, Flurstück 33, Gemarkung Evesen (9.346 m²)
  - zusätzlicher Ausgleich mit Flächenpool Vogeskamp
    - Flur 14, Flurstück 16/1, Gemarkung Evesen (2.591 Biotopwertpunkte)

Verkehrsgutachten

- für die verkehrliche Analyse wurden vier Knotenpunkte betrachtet

- insgesamt ist in Folge der Erweiterung als Summe für den Ziel- und Quellverkehr von rund 790 Kfz / 24 h auszugehen

- die Annahmen der Verkehrserzeugung infolge der Erweiterung basieren auf der maximalen Grundfläche des Erweiterungsgebietes; die tatsächlichen Verkehre, die durch Firma Bauerngut induziert werden, sind geringer einzustufen

Ergebnis:

- das umgebende Straßennetz und die Knotenpunkte verfügen über ausreichende Kapazitätsreserven, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Erweiterung zu kompensieren

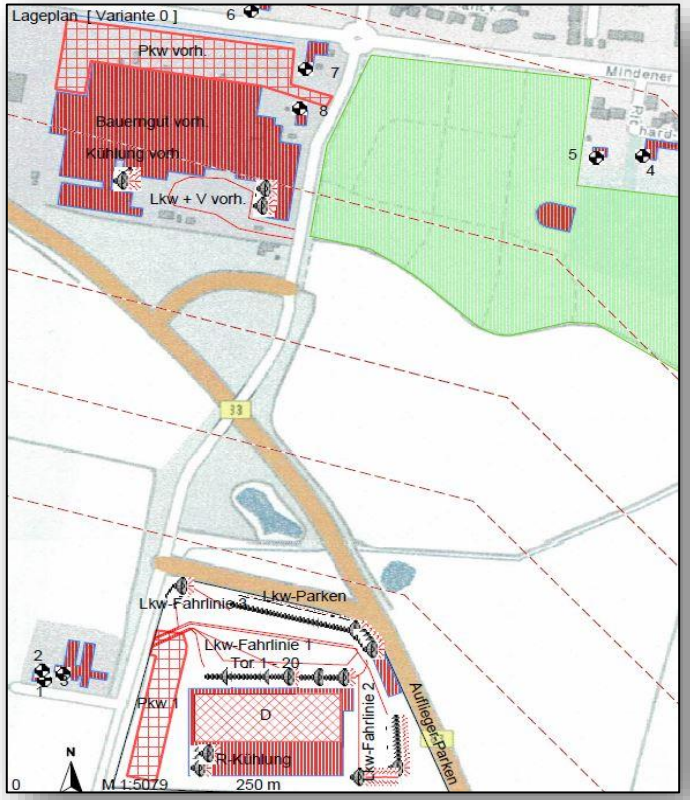
- zur Sicherung einer reibungslosen Erschließung der Vorhabenflächen, ist eine Abbiegespur notwendig. Planung und Abstimmungen sind abgeschlossen und Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Schallgutachten

- Auswirkungen des Vorhabens auf verschiedene Immissionsorte wurden untersucht
- insgesamt sind auf dem Areal 143 PKW- Stellplätze, 25 LKW-Verladestationen sowie 60 LKW-Stellplätze geplant
- die Be- und Entladungen der LKW sind als schallrelevant einzustufen
- die Be- und Entladung im Logistikzentrum findet mit Rollcontainern oder Kleinstaplern statt

Ergebnis:

- unter Einhaltung der Betreiberangaben ist das Vorhaben umsetzbar, wie z.B. Kühlaggregate der LKWs müssen im Bereich der Parkplätze zur Nachtzeit über die Ladestation betrieben werden. Es darf keine Lärmquelle erzeugt werden



Baugrundgutachten / Gewässer

- zur Erkundung der Baugrundeigenschaften des Bodens wurden im Rahmen einer Bodenuntersuchung 18 Kernsondierungen bis max. 8m durchgeführt und insgesamt 71 Bodenproben entnommen. Das Ergebnis zeigt, dass der Bau umsetzbar ist

- das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes oder Überschwemmungsgebietes

- durch das Vorhaben wird langfristig nicht in das Grundwasser eingegriffen und Oberflächengewässer werden nicht tangiert. Nur während der Hochbaumaßnahme sind Auswirkung auf das Grundwasser zu erwarten

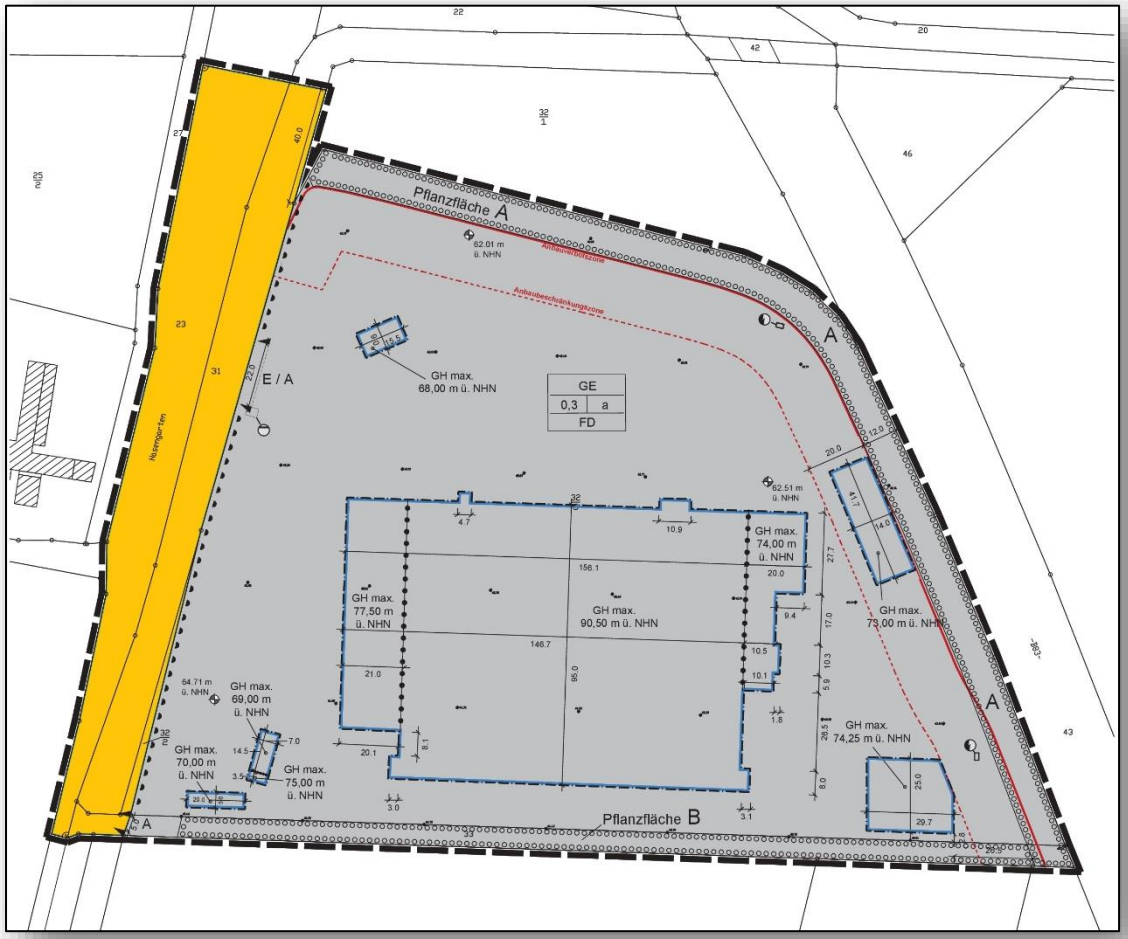
- Auswirkungen auf Hofwiesenteiche wurden untersucht; ein Leerlaufen und sonstige Beeinträchtigungen der Hofwiesenteiche können ausgeschlossen werden

- Folgende Maßnahmen sind bei den Bauarbeiten zu beachten:
  - Vermeidung der Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
  - Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen

Archäologie

- Ende Januar / Anfang Februar suchten mehrere Sondengänger im Auftrag der Kommunalarchäolgie das Plangebiet nach historischen Funden ab
- verschiedene Grabungen brachten Funde aus einer Zeitspanne vom 3./4. bis in 18./19. Jahrhundert hervor
- darunter z.B. stark verschliffene Kupfermützen. Ein besonderer Funde ist ein silberner Denar
- während archäologischen Voruntersuchungen im Winter 2020/21 wurden mehrere parallel zueinander liegende Suchgräben mit einer Breite von 4,0m angelegt
- im August und September 2022 haben weiterführende Untersuchungen begonnen, zusätzlich ist eine baubegleitende Untersuchung erforderlich

vorh. Bebauungsplan Nr. 93 „Erweiterung Bauerngut“



Geplante Festsetzungen

- Gewerbegebiet
- GRZ 0,3 / GRZ II 0,85
- Abweichende Bauweise (Gebäudelängen von mehr als 50 m)
- Flachdach
- Max. GH 90,50 m ü. NHN (26,0m) Logistikzentrum; Randbauten max. GH 74,00m (Ost) und 77,50m ü. NHN (West)

- Weitere Baufenster für Sprinkleranlage, Palettenlager, Pförtnerhaus, Trafohaus und Ersatznetzaggragat

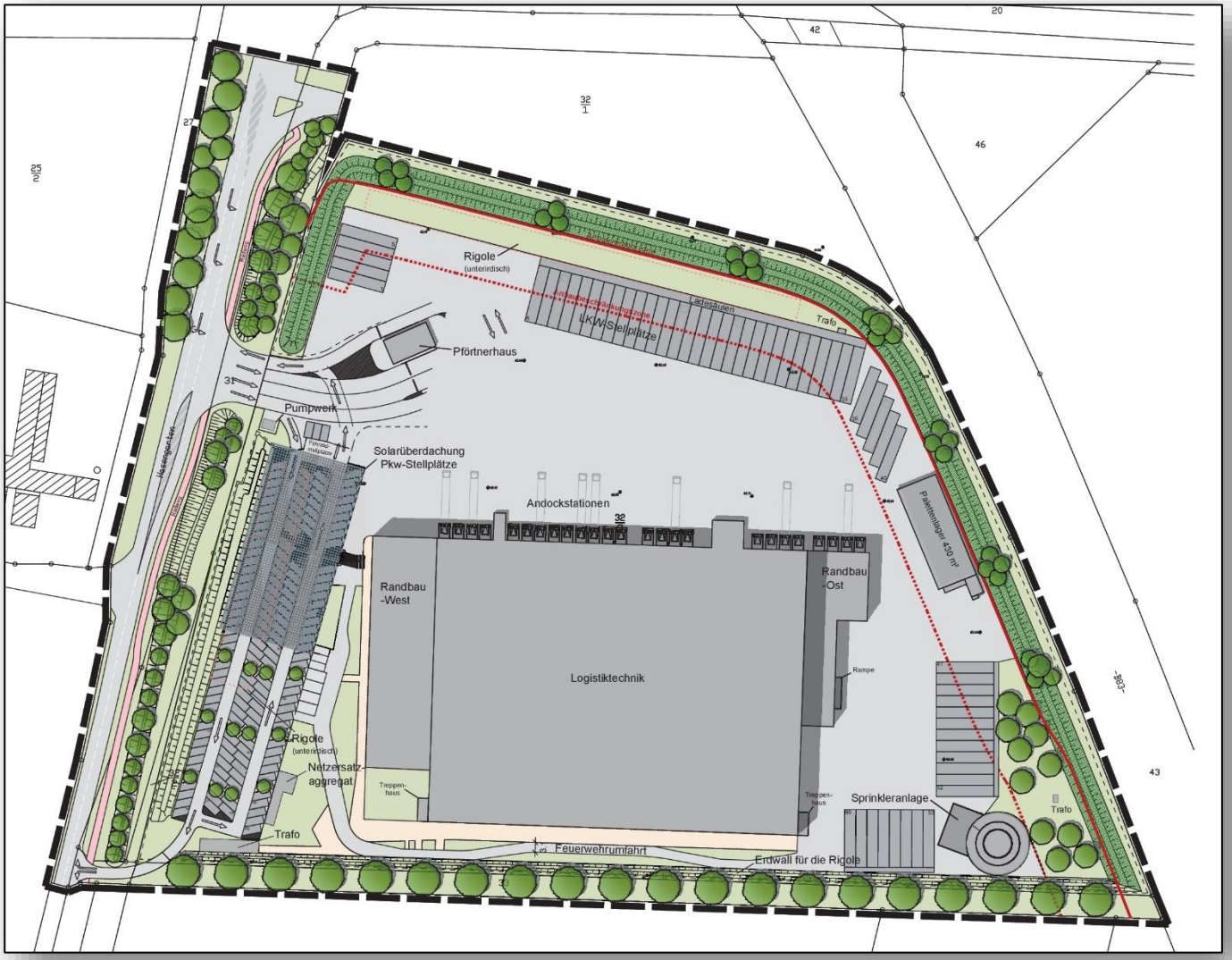
vorh. Bebauungsplan Nr. 93 „Erweiterung Bauerngut“

<u>umweltrelevante sowie gestalterische Festsetzungen</u>

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen (Feldlerche) und Kompensationsmaßnahmen
- diverse Festsetzungen / Vorhaben bzgl. der Beleuchtung, wie bspw. die Begrenzung der Leuchtdauer auf das unbedingt erforderliche Maß
- Anpflanzfläche A zur B83: als Erdwall ausgeführt und begrünt mit Sträuchern und Bäumen
- Anpflanzfläche B Süden: Begrünung der Südfassade zur freien Landschaft. Baumreihe Hochstämme in einem 5m Abstand, vorgelagert eine vier reihige Heckenpflanzung (gem. Skizze)
- Anpflanzungen auf Stellplatzanlage; je sechs angefangene PKW-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
- Werbeanlagen: an Nord- und Ostfassade sind zusammenhängende Werbeanlagen im oberen Viertel mit einer max. Größe von 15,0m x 5,0m zulässig, sowie ein Einfahrtsschild an der Zufahrt zum Plangebiet
- Fassadengestaltung: die Gestaltung der Fassade sieht ein fünf farbiges Mosaikmuster mit Grüntönen vor
- eine Einfriedung des geplanten Gewerbegebietes mit einem bis zu 2,5m höhen Stabmattenzaun ist zulässig

vorh. Bebauungsplan Nr. 93 „Erweiterung Bauerngut“

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 93 „Erweiterung Bauerngut“



Visualisierung (aus Richtung Kleinenbremen)

Visualisierung (aus Richtung Bückeburg)

Visualisierung (aus südlicher Richtung)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!