



Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
Postfach 17 60 · 21307 Lüneburg

Planungsbüro Patt
Uelzener Str. 32
21335 Lüneburg

**Wirtschaftspolitik und
Regionalmanagement**

**Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Witthöftsfelde“, Bebauungsplan Nr. 37n
„Witthöftsfelde“, Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 „Entlastungsstraße
Witthöftsfelde“ und Nr. 18 „Bahnhofstraße“ – Beteiligungsverfahren
Erhebliche Bedenken aus handwerklicher Sicht** 22. Januar 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37 bestehen aus handwerklicher Sicht
keine Bedenken.

Zum Bebauungsplan Nr. 37n geben wir weiterhin zu bedenken, dass die offen-
kundigen Nutzungskonflikte zwischen den ansässigen Gewerbebetrieben und
der geplanten Wohnbebauung nicht ausreichend gelöst sind. Hierzu verweisen
wir auf unsere Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 37 vom 8. Januar und
13. April 2015.

Bedauerlicherweise wurden Gesprächs- und Erörterungsangebote der be-
troffenen Betriebe und unsererseits im Vorfeld des neuen Planentwurfs durch
die Gemeinde Salzhausen nicht angenommen. Mit Unverständnis nehmen wir
die sehr kurze Frist zur Abgabe einer Stellungnahme im frühzeitigen Beteili-
gungsverfahren zur Kenntnis. Auch der Scoping-Termin soll bereits am 25. Ja-
nuar 2016 stattfinden. Die Planunterlagen gingen erst am 19. Januar 2016 bei
uns ein. Aufgrund der Frist bis zum 26. Januar 2016 können wir eine detaillierte
Stellungnahme erst zum darauffolgenden Beteiligungsverfahren der TÖB abge-
ben.

Nunmehr stellt sich die Bauleitplanung zum neuen Entwurf grundsätzlich un-
verändert gegenüber dem vorangegangenen Bebauungsplan Nr. 37 dar. Das
jetzt geplante eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO unter-
scheidet sich gemäß Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten nicht von
dem vorher festgesetzten Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO. Die einzige Ab-
weichung vom vorigen Bebauungsplan liegt darin, dass das Wohnen im neuen
Entwurf ausgeschlossen wird. Denn die Einschränkung setzt das Gewerbegebiet

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: S3-jst

Ansprechpartner:
Dipl.-Geogr. Jörg Steinborn
Telefon 04131 712-154
Telefax 04131 712-215
steinborn@hwk-bls.de

Handwerkskammer
Braunschweig-Lüneburg-Stade
Friedenstraße 6
21335 Lüneburg

info@hwk-bls.de
www.hwk-bls.de

Präsident:
Detlef Bade

Hauptgeschäftsführer:
Eckhard Sudmeyer

Volksbank Lüneburger Heide eG
BLZ 240 603 00
Konto 121 568 000
IBAN DE44 2406 0300 0121 5680 00
BIC GENODEF1NBU

Sparkasse Lüneburg
BLZ 240 501 10
Konto 49 593
IBAN DE85 2405 0110 0000 0495 93
BIC NOLADE21LBG

typisierend als Mischgebiet fest (vgl. hierzu textliche Festsetzung Nr. 1.4). Hinsichtlich der gewerblich zulässigen Nutzungsarten würde alles so bleiben wie bisher. Mit dem vorliegenden Entwurf erscheinen die vorhandenen Betriebe, die nach Typisierung der BauNVO das Wohnen wesentlich stören, somit als planungsrechtlich unzulässig. Das führt zu einem Planungsschaden für die betroffenen Betriebe nach § 42 BauGB (i.V.m. § 214 BauGB). Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.5 aufgenommene Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO kann daran nichts ändern, denn sie ist für den vorliegenden Planungsfall unzulässig. Der Geltungsbereich ist weitgehend unbebaut. Oder für den Fall, dass der Planungsträger das bebaute Betriebsgelände als „bebautes Gebiet“ definiert, wäre der Landmaschinentechnikbetrieb nicht als Fremdkörper einzustufen. Die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 10 BauNVO sind für die Überplanung vorhandener Gemengelagen oder überwiegend bebauter Gebiete konzipiert. Selbst bei einer rein theoretischen Annahme, die Festsetzung könne gelten, würde eine entsprechende Festsetzung für den nach BauNVO in typisierender Annahme ebenfalls als wesentlich störend einzuordnenden Zimmereibetrieb gänzlich fehlen.

In den ersten Gesprächen zur Aufstellung des nun in Aufhebung befindlichen Bebauungsplanes diskutierten der Planungsträger und die betroffenen Planbeteiligten über die mögliche Ansiedlung einer örtlichen Feuerwehr, eines Baubetriebes oder auch mögliche Festsetzungen von Flächen für soziale Zwecke oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe als Pufferzone zwischen den existierenden Betrieben und den westlich geplanten Wohngebieten. Diese erörterten Nutzungsoptionen wurden bedauerlicherweise vom Planungsträger verworfen. Sie könnten aus unserer Sicht unter bestimmten Voraussetzungen einen geeigneten Übergang oder eine Pufferfunktion zwischen dem Gewerbegebiet mit den ansässigen Betrieben und den geplanten sensiblen Wohnnutzungen bilden, und zwar für den Fall, dass der Planungsträger sich - in zulässiger oder unzulässiger Weise - vom Trennungsgrundsatz nach § 50 des BImSchG abwendet und keine Abstandsflächen plant (zur Orientierung von Abstandsflächen: s. zum Beispiel Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen). Der Planentwurf und die Festsetzungen vermitteln jedoch eine sehr große Wahrscheinlichkeit, dass an der westlichen Grenze zu den Handwerksbetrieben eine Wohnbebauung errichtet wird und sich das geplante Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO nicht als faktisch gemischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen entwickeln wird. Weiterhin fehlt unserer Auffassung nach ein konkretes und schlüssiges Mischgebietskonzept. Dies ist den Planunterlagen und Nr. 5.1.2 der Begründung nicht zu entnehmen. Eine horizontale Gliederung mit entsprechenden Festsetzungen - zum Beispiel dem Ausschluss von Wohnnutzung im östlichen Teil des geplanten Mischgebietes - und Angaben zu Bauabsichten konkreter Gewerbebetriebe könnten Bestandteile eines Mischgebietskonzeptes sein. Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG lässt dies gerade in Anbetracht der vorhandenen Standortsituation erwarten.



Hinsichtlich der geplanten Schallschutzeinrichtungen erwähnen wir, dass die Emissionsquellen bei Nutzfahrzeugen der Landmaschinenteknik typischerweise bis zu 4 m hoch liegen. Neben diesen Gegebenheiten sind das Geländeprofil, der Geländeverlauf und die Geländehöhe bei der Planung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Geländehöhe verläuft auf den Betriebsgeländen nicht „synchron“ zur Oberfläche im geplanten Mischgebiet (MI) X2 nach § 6 BauNVO. Dies wirkt sich auf die Höhe der Emissionsquellen aus.

Nach wie vor differiert der Bebauungsplanentwurf entscheidend vom gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen. Dabei werden die Grundzüge der Planung insbesondere aufgrund der vorgesehenen sensiblen Nutzungen in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet und zu den existierenden Gewerbebetrieben berührt.

Den Anregungen und Bedenken der IHK Lüneburg-Wolfsburg im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens schließen wir uns an.

Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit. Zur Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dipl.-Geogr. Jörg Steinborn
Planungsbeauftragter