

BAULEITPLANUNG DER STADT GRONAU (LEINE)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (5) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 34 B „Gewerbegebiet Gronau – West – östlicher Bereich“ mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 34 A „Gewerbegebiet Gronau-West Nördlicher Bereich“ und Nr. 34 „Gewerbegebiet Gronau-West“ und dessen 2. Änderung

1 Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Gronau (Leine) sieht mittlerweile einen größeren Bedarf für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen in ihrem Stadtgebiet. Daher hat sie bereits das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet umgesetzt. Sie hat die am westlichen Stadtrand bisher als gemischte Bauflächen dargestellten Bereiche sowie das nördlich der Eimer Landstraße festgesetzte Wohngebiet bezüglich der Bauflächendarstellung in gewerbliche Bauflächen geändert. Diese Änderung diene dazu, dem gestiegenen Bedarf an gewerblichen Bauflächen gerecht zu werden. Die vorbereitende Bauleitplanung wird durch die verbindliche Bauleitplanung nun konkretisiert.

Der Flächennutzungsplan wurde daher bereits an die geplante Situation angepasst und im Jahr 2016 geändert. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Zur Baurechtsetzung reicht die Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht aus, da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine Baurechte schafft. Es ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In dieses Bauleitplanverfahren sind alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen worden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren und Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen. Ein weiteres Planungserfordernis ergibt sich in Bezug auf die Erschließungssituation. Die interne Erschließung des Plangebietes soll direkt an die Landesstraße L 482 angeschlossen werden. Dafür sind bauliche Veränderungen im Bereich der L 482 erforderlich. Die Anbindung von der Straße aus ist als Kreisverkehrsplatz vorgesehen.

Anforderungen an die Ausgestaltung des Kreisverkehrsplatzes werden in Anlehnung an die einschlägigen Straßengesetze und unter Zugrundelegung einer Verkehrsprognose entwickelt. Da es sich bei den baulichen Veränderungen um eine wesentliche Änderung der Straßen im Sinne des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) handelt, ist dafür in der Regel gemäß § 38 Abs. 1 NStrG ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Alternativ kann dies durch ein Bebauungsplanverfahren, wie im vorliegenden Fall (Planfeststellungsverfahren ersetzender Bebauungsplan gemäß § 38 (3) NStrG), ersetzt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 34B „Gewerbegebiet Gronau-West – östlicher Bereich“ überschneidet sich im nordwestlichen Bereich mit dem des Bebauungsplanes Nr. 34 A „Gewerbegebiet Gronau-West Nördlicher Bereich“. Diese Teilfläche ist in den Geltungsbereich einbezogen worden, damit die Baugrenzen fortgeführt werden können und somit die überbaubaren Flächen nahtlos aneinander anschließen können. Im südwestlichen Teil überschneidet sich der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans mit dem des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Gronau-West und



teilweise dessen 2. Änderung. Diese Teilflächen sind in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans aufgenommen, da dort nun eine andere bauliche Nutzung mit einer angepassten Verkehrserschließung angestrebt wird. Somit sind, neben der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 B „Gewerbegebiet Gronau-West – östlicher Bereich“, die Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 34 A „Gewerbegebiet Gronau-West Nördlicher Bereich“ und Nr. 34 „Gewerbegebiet Gronau-West“ und dessen 2. Änderung erforderlich. Für diesen Teilbereich gelten fortan die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung Nr. 34 B „Gewerbegebiet Gronau-West – östlicher Bereich“, der Stadt Gronau (Leine).

Der Bebauungsplan Nr. 34 B „Gewerbegebiet Gronau-West – östlicher Bereich“ mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 34 A und Nr. 34 und dessen 2. Änderung verfolgt folgende wesentliche Ziele:

- Eine ca. 11,5 ha große Fläche in unmittelbarer östlicher Lage zu dem bestehenden Gewerbegebiet „Gronau-West“ soll gemäß Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet entwickelt werden. Bisher sind die Flächen landwirtschaftlich genutzt.
- Ein Bebauungsplan soll zur planungsrechtlichen Sicherung und zur Umsetzung der Bauvorhaben aufgestellt werden.
- Die Stadt Gronau (Leine) will mit diesem Angebot an Gewerbeflächen ihre Funktion als Grundzentrum stärken.
- Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch einen Kreisverkehr, der auf der Landesstraße L 482 ausgebildet werden soll. Die Anbindung erfolgt über diesen Kreisverkehr und über die Zufahrt zu dem westlich bereits bestehenden Gewerbegebiet.
- Über die Erschließung des Gewerbegebietes soll auch das östlich noch zu entwickelnde Sondergebiet für Einzelhandel erschlossen werden, sodass nur eine Anschlussstelle an die Landesstraße L 482 benötigt wird.
- Für den Umbau der Landesstraße L 482 wirkt der Bebauungsplan planfeststellungsersetzend, da er die Ausbauplanung integriert.
- Längs der L 482 werden innerhalb der Bauverbotszone Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn ausgeschlossen.
- Plangebietsintern werden öffentliche Erschließungsstraßen mit einem Regelquerschnitt von 8,50 m bis 11,00 m errichtet.
- Im Plangebiet sind noch keine Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden. Die Energie-, Wasser- und Telekommunikationsversorgung wird im Zuge der Erschließungsarbeiten sichergestellt. Für den schadlosen Abfluss des Oberflächenwassers sind Regenrückhalteanlagen in den nördlichen Bereichen vorgesehen.
- Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden soweit wie möglich plangebietsintern ausgeglichen. Für den vollständigen Ausgleich werden externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergriffen. Dafür stehen folgende Flächen zur Verfügung: Teilflächen auf der bestehenden Kompensationsfläche „Nordbach“, Flurstück 32, Flur 13, Gemarkung Betheln; Teilflächen der bestehenden Kompensationsfläche „Sehlder Bruch“, Flurstücke 28/2 teilweise, 28/3 teil-

**Bebauungsplan Nr. 34 B „Gewerbegebiet Gronau-West – östlicher Bereich“
mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 34 A und Nr. 34 und dessen 2. Änderung**

weise und 28/4, Flur 2, Gemarkung Eime; Teilflächen auf den Flurstücken 26/3, Flur 3 und 10/5, Flur 1, Gemarkung Gronau

- Um eine Einbettung in das Landschaftsbild zu erreichen, erhält das Plangebiet nach Norden und Süden entsprechende Grünstrukturen.
- Eine verkehrstechnische Untersuchung hat Aussagen zur Anbindung des Plangebietes getroffen und verschiedene Varianten der Anbindung sowie die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre beurteilt.
- Durch eine Schalltechnische Untersuchung wurden Aussagen zum Lärm, der auf das Plangebiet durch die Landesstraße einwirkt, getroffen und die negativen Auswirkungen auf umliegende schützenswerte Nutzungen ermittelt. Damit einhergehend die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Erhalt der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 B „Gewerbegebiet Gronau-West – östlicher Bereich“ werden die Bebauungspläne Nr. 34 „Gewerbegebiet Gronau-West“ mit 2. Änderung und Nr. 34 A „Gewerbegebiet Gronau-West Nördlicher Bereich“ in Teilbereichen überplant. Für diese Bereiche gelten fortan die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung Nr. 34 B.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht schließt mit einer verständlichen Zusammenfassung, die es der Öffentlichkeit ermöglichen soll, sich eine Vorstellung von dem Vorhaben und dessen Umweltauswirkungen zu verschaffen. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die Entwicklung eines Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Gronau (Leine) zwischen Sehlder Weg und Eimer Landstraße (L482) planungsrechtlich abzusichern.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11,5 ha und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Teilbereiche sind durch bestehende Bebauungspläne bereits beplant, sodass für diese Bereiche die geltenden Festsetzungen zur Beurteilung der Bestandssituation herangezogen werden. Mit der Planung werden Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen vorbereitet, die zum Teil auch als erheblich einzustufen sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Bestandssituation und der geplanten Nutzung für das Bodenpotenzial, die Biototypen und das Landschaftsbild zu erwarten. Die erheblichen Auswirkungen auf das Bodenpotenzial sind auf die Versiegelung von Boden zurückzuführen, der für die landwirtschaftliche Nutzung und Biotopentwicklungen unwiederbringlich verloren geht.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Verlagerung des Siedlungsrandes und die Schaffung städtebaulicher Dominanten in einer weitgehend ebenen und gut einsehbaren Landschaft zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind bezüglich der Hamstervorkommen sowie dem Vorkommen von Feldlerche und Kiebitz zu erwarten. Eine Kompensation von Feldhamster und Feldlerche ist auf einer bereits im Vorfeld vertraglich gesicherten und mit der Unteren Natur-



schutzbehörde abgestimmten Kompensationsfläche möglich. Die Kompensation des Kiebitzes erfolgt auf einer Fläche im Sehlder Bruch, die ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist.

Die Planung umfasst zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Auswirkungen. Hierdurch können die erheblichen Auswirkungen minimiert werden. Trotzdem verbleiben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen. Die rechnerische Bilanzierung unterstreicht dieses Ergebnis. Somit ist ein interner Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig möglich. Für eine vollständige Kompensation ist ein externer Ausgleich erforderlich.

Die Stadt Gronau (Leine) beabsichtigt, den externen Ausgleich in einer Flächengröße von anteilig 37.840 m² auf der bestehenden Kompensationsfläche „Nordbach“ des Flurstücks 32, Flur 13, Gemarkung anzurechnen.

Die artenschutzrechtliche Kompensation für Feldhamster und Feldlerche erfolgt in einer Flächengröße von 2,27 ha auf einer bereits für diesen Zweck gesicherten Fläche (Flurstücke 26/3, Flur 3 und 10/5, Flur 1) mit entsprechenden Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen, die speziell auf die betroffenen Tiergruppen abgestimmt sind.

Die artenschutzrechtliche Kompensation für den Kiebitz erfolgt auf Teilflächen der Flurstücke 28/2 teilweise, 28/3 teilweise, und 28/4, Flur 2, Gemarkung Eime im Bereich Sehlder Bruch in einer Flächengröße von 1 ha.

Das nachfolgende Monitoring wird sich im Wesentlichen auf die Überprüfung der umweltrelevanten Festsetzungen konzentrieren.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung der Vorstudie vom 28.05.2016 bis 28.06.2016 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Stellungnahmen von Bürgern oder der Öffentlichkeit vorgetragen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 08.07.2016. Es sind insgesamt sechs Stellungnahmen von Behörden oder Trägern öffentlicher Belange mit abwägungsrelevantem Inhalt eingegangen:
 - Der Landkreis Hildesheim vom 03.08.2016 gibt Hinweise zur archäologischen Funderwartung im Plangebiet, zur Löschwasserversorgung und zur ÖPNV-Anbindung. Er weist auf die Notwendigkeit zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zur Durchführung einer Artenschutzprüfung hin.

**Bebauungsplan Nr. 34 B „Gewerbegebiet Gronau-West – östlicher Bereich“
mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 34 A und Nr. 34 und dessen 2. Änderung**

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 08.08.2016 gibt Hinweisen zu Vorranggebieten zur Rohstoffgewinnung außerhalb des Geltungsbereiches und zur Erdfallgefährdung im Plangebiet.
- Das Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim vom 04.08.2016 gibt Hinweise zu möglichen auftretenden Immissionskonflikten zwischen geplanter gewerblicher Nutzung und angrenzender Wohnnutzung. Es wird auf die Notwendigkeit zur Erstellung eines Schallgutachtens hingewiesen.
- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 08.08.2016 gibt Hinweise zur Innenentwicklung, zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen auf Grund der räumlichen Nähe des Betriebsgeländes der Agravis GmbH.
- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 09.08.2016 gibt Hinweise zur Bauverbotszone entlang des Landesstraße 482 und regt an, die Erschließung des Plangebietes von der Landesstraße aus nicht über einen Kreisverkehrsplatz zu regeln.
- Die Samtgemeinde Gronau, FB Sicherheit und Ordnung vom 12.07.2016 gibt Hinweise zur Löschwasserversorgung.

Die Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden geprüft und flossen teilweise bei der Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit ein.

3.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

- Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung am 14.11.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 24.11.2017 vom 04.12.2017 bis einschließlich 08.01.2018 durchgeführt. Es sind drei Stellungnahmen von Bürgern bzw. der Öffentlichkeit zu der Planung eingegangen.
 - Privatperson 1 vom 07.12.2017 regt an, eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung zu betreiben und einer Zersiedlung der Landschaft Einhalt zu gebieten.
 - Privatperson 2 vom 08.12.2017 sowie 31.12.2017 gibt Hinweise zum Artenschutz, zu Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen sowie zum Verkehrslärm, zu nicht berücksichtigten Lärmquellen und zur Durchführung der Umweltüberwachung. Sie regt an, das Schallgutachten zu überarbeiten.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2017 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Es sind insgesamt sechs Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen:
 - Der Landkreis Hildesheim vom 08.01.2018 gibt Hinweise zur archäologischen Funderwartung im Plangebiet, zu Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahr-



zeuge, zur Löschwasserversorgung, zum Bodenschutz und zum Schallschutz. Es wird angeregt, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu überarbeiten, Aussagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung aufzunehmen sowie das Monitoring um die Schutzgüter Landschaftsbild und Boden zu ergänzen. Ferner regt er an, die Anbauverbotszone in den Bebauungsplan zu übernehmen sowie die Festsetzung zur Gebäudehöhe von untergeordneten Gebäudeteilen genauer zu definieren.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 22.12.2017 verweist auf seine Stellungnahme vom 08.08.2016 und gibt Hinweise zum Bodenschutz und zur Erdfallgefährdung.
- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 05.12.2017 gibt Hinweise zur Kampfmittelbelastung im Plangebiet.
- Das Überlandwerk Leinetal vom 29.12.2017 weist zur Sicherstellung der elektrischen Versorgung des Plangebietes auf die Notwendigkeit zur Errichtung einer Transformatorenstation und deren Flächenbedarf hin.
- Die Samtgemeinde Leinebergland vom 12.12.2017 gibt Hinweise zur Abwasserbeseitigung und zur Notwendigkeit den Fuß- und Radverkehr detaillierter zu betrachten sowie Haltestellen des ÖPNV einzurichten.
- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 11.01.2018 gibt Hinweise zur Bauverbotszone entlang der Landesstraße 482 und zur geplanten Erschließung des Plangebietes über einen Kreisverkehrsplatz von der Landesstraße 482 aus.

Die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange hatten Auswirkungen auf den Bauleitplan. Es erfolgte eine Änderung der folgenden Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes:

- Die Lage der nördlichen Erschließungsstraße wurde leicht in ihrem Verlauf geändert, um einen passenden Anschluss an die westlich außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Erschließungsstraße zu gewährleisten.
- Die Lage und Größe des Regenrückhaltebeckens wurden auf Grund der geänderten Lage der Erschließungsstraße angepasst.
- Es erfolgte eine Bereinigung der Abgrenzung des westlichen Plangebietsrandes durch eine neue Abgrenzung des Geltungsbereiches anhand der tatsächlichen betroffenen Grundstückspartellen.

3.3 Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

- Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gronau (Leine) hat am 30.10.2018 über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stel-



**Bebauungsplan Nr. 34 B „Gewerbegebiet Gronau-West – östlicher Bereich“
mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 34 A und Nr. 34 und dessen 2. Änderung**

lungsnahmen abgewogen und auf Grund der geänderten Inhalte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB beschlossen.

- Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB wurde nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 08.11.2018 vom 16.11.2018 bis einschließlich 30.11.2018 durchgeführt. Es wurde gemäß § 4a (3) BauGB in der Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den gegenüber der vorangegangenen 1. öffentlichen Auslegung inhaltlich geänderten oder ergänzten und besonders gekennzeichneten Teilen vorgebracht werden können. Es ist eine Stellungnahme eines Bürgers bzw. der Öffentlichkeit zu der Planung eingegangen. Die Stellungnahme bezog sich jedoch nicht auf geänderte Inhalte.
 - Privatperson 1 vom 29.11.2018 sieht die getroffenen Maßnahmen zum Schallschutz als verbesserungswürdig an.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.11.2018 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Es sind insgesamt zwei Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen. Die Stellungnahmen bezogen sich jedoch nicht auf geänderte Inhalte:
 - Der Landkreis Hildesheim vom 28.11.2018 gibt Hinweise zur archäologischen Funderwartung, zu Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge, zur Löschwasserversorgung, zum geplanten Regenrückhaltebecken und zum Bodenschutz. Er regt an, die Aussagen zum Artenschutz in der Begründung zu konkretisieren und die Anbauverbotszone in den Bebauungsplan zu übernehmen sowie die Festsetzung zur Gebäudehöhe von untergeordneten Gebäudeteilen genauer zu definieren.
 - Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 29.11.2018 gibt Hinweise zur Bauverbotszone entlang des Landesstraße 482.

Die Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung i.V.m. der erneuten Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange hatten keine Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes.

4 Gründe für die Auswahl des Planes

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Der § 1 (5) BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird gemäß § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von



Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die planende Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von den o.g. Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und ausreichend auszuschöpfen.

Die Stadt Gronau (Leine) verfolgt prioritär gemäß § 1 (5) BauGB die Strategie einer qualifizierten Innenentwicklung und hat sich bereits mit den Möglichkeiten der Innenentwicklungspotenziale auseinandergesetzt.

Im vorliegenden Fall besteht jedoch keine ausreichend große Fläche im Innenbereich, die aktiviert werden könnte. Eine Inanspruchnahme von weiter außerhalb liegenden Flächen wird aus Gründen der Zersiedlung der Landschaft nicht angestrebt.

Aufgrund der angestrebten Nutzung als Gewerbegebiet sind nur wenige Standorte für das Vorhaben geeignet.

Die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche beschränkt sich dabei auf das erforderliche Maß. Neben der bereits wirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes, der die Änderung der Fläche von Landwirtschaftliche Fläche in gewerbliche Bauflächen vorsah, wurde bereits eine grundlegende Abwägungsentscheidung zugunsten des Gewerbegebietes auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen.

Die Umwidmung dieser landwirtschaftlichen Flächen wird auf das notwendige Maß begrenzt, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die umliegenden Agrarstrukturen bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen werden weiterhin in ihren Funktionen nicht eingeschränkt.

Die Stadt Gronau (Leine) hat die Aufgabe, Vorsorge zu treffen zur Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere mit Angebot der grundzentralen Versorgungseinrichtungen. Hierzu gehört neben einer ausreichenden Wohnbauflächenversorgung u.a. auch das Angebot ausreichender gewerblicher Bauflächen zur Entwicklung des Arbeitsstandortes Gronau (Leine). Das Gewerbegebiet Gronau-West hat sich bereits seit einigen Jahren entwickelt und etabliert. Eine Fortführung der hiervor begonnenen städtebaulichen Entwicklung ist somit sinnvoll. Immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die Nachbarschaft zu den im Süden der Eimer Landstraße und im Osten geplanten Wohnbaufläche bzw. zu der vorhandenen Wohnbebauung können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Festlegung immissionsschutzrechtlicher Bedingungen und Festsetzungen überwunden werden. Gewerbliche Neustandorte außerhalb des bestehenden Siedlungsraumes würden wiederum zu größeren Eingriffen in den Landschaftsraum und damit in Natur und Landschaft führen, was aus Sicht der Stadt summarisch zu größeren Nachteilen führt als die hier beabsichtigte Entwicklung.

Bebauungsplan Nr. 34 B „Gewerbegebiet Gronau-West – östlicher Bereich“
mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 34 A und Nr. 34 und dessen 2. Änderung

Der Stadt ist bewusst, dass der Bebauungsplan auf eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke zielt. Aufbauend auf den Vorgaben der Raumordnung und der Flächennutzungsplanung hält die Stadt diesen Flächenverbrauch aber für gerechtfertigt. Es besteht eine lebhafte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, und zwar in unmittelbarer räumlicher östlicher Erweiterung des vorhandenen und gut angenommenen Gewerbegebietes.

Dieser unmittelbare räumliche Anschluss und die Ausnutzung des durch die Raumordnung und die Flächennutzungsplanung vorgegebenen Planungsraums zwischen dem bereits bestehenden Gewerbegebiet und dem westlichen Ortsrand der Kernstadt Gronau (Leine) erscheint als der relativ schonendste Eingriff in die heute noch ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen im Stadtgebiet. Für diese bleibt in Anbetracht der unverändert ganz überwiegend landwirtschaftlich strukturierten Außenbereiche der Kernstadt Gronau (Leine) selbst, aber auch der Samtgemeinde Leinebergland ausreichender Raum nicht nur für die weitere Tätigkeit, sondern auch für die Fortentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe.

Einer Zersiedlung der Stadt will die Bauleitplanung vorbeugen, indem sie sich auf die Überplanung des durch Raumordnung/Flächennutzungsplanung vorgezeichneten Raumes beschränkt, und zwar in unmittelbarer östlicher Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplans.

Im Osten der Stadt befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet „Zur Deßel“. In diesem Gebiet wurde das letzte freie Grundstück im August 2017 verkauft. Eine Entwicklungsmöglichkeit in Richtung Osten ist aufgrund einer vorhandenen 110 KV Leitung sowie des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Despe, nicht möglich. Im Westen der Stadt befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet „Gronau West“. In diesem Gebiet sind alle derzeit erschlossenen Grundstücksflächen bereits veräußert. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 34 A „Gewerbegebiet Gronau-West nördlicher Bereich“ am 21.04.2017, hat die Stadt nunmehr begonnen, alles Erforderliche für den Ausbau der Erschließung des Baugebietes voranzutreiben. Jedoch gibt es auch in diesem Bereich bereits eine Liste von Bewerbern, die auf den Ausbau warten, um dann ein Grundstück zu erwerben. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten für ein Industrie-/Gewerbegebiet in Gronau (Leine) werden nicht gesehen. Aufgrund der oben gemachten Darlegungen der plangegebenen Situation sind aus Sicht der Stadt Gronaus (Leine) keine Standortalternativen gegeben.

Angesichts der vorangegangenen Ausführungen stellt die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche zur Realisierung des Gewerbegebietes die tragfähigste Möglichkeit dar die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken zu befriedigen und ist dementsprechend gegenüber der Vorgabe einer vorrangigen Innenentwicklung vertretbar.

In der Vergangenheit wurden in der Stadt auch Szenarien zur Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke entwickelt. Dies mündete in einem Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, der jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht wurde. Da die Nachfrage nach gewerblicher Nutzung in der Stadt überwog, entschloss man sich die Flächen für gewerbliche, statt für Wohnnutzungen zu etablieren.

Die Haupteerschließung des Plangebietes soll durch einen von der Landesstraße L 482 einzu-richtenden Kreisverkehr am südöstlichen Rand erfolgen. Diese Lage des Kreisverkehrs wurde gewählt, da dieser Punkt am weitesten von dem bereits bestehenden Kreisverkehrsplatz auf



Höhe der Robert-Hamelin-Straße entfernt liegt und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden soll. Dieser Kreisverkehr dient auch für ein neues Wohngebiet, welches die Stadt südlich der L 482 perspektivisch entwickeln möchte. Weitere Zufahrten zum Plangebiet sollen im Westen über die bestehende Straße „Im Meerfeld“, durch das bestehende Gewerbegebiet, erfolgen. Als interne Erschließung sind mehrere gangbare Möglichkeiten gegeben. So könnten beispielsweise statt eines Erschließungsringes im Plangebiet Stichstraßen mit Wendeanlagen errichtet werden. Die Wahl des endgültigen städtebaulichen Konzeptes wurde durch eine Vorabstimmung der Stadt Gronau (Leine) getroffen. Es wurde auf eine gute Befahrbarkeit Wert gelegt und so die Option eines Erschließungsringes gewählt.

5 Abwägung

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat eine sachgerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, wie in Kapitel 3 dargestellt, vorgenommen.

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung am 11.12.2018 den Bebauungsplan Nr. 34 B „Gewerbegebiet Gronau-West – östlicher Bereich“ mit Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 34 A „Gewerbegebiet Gronau-West Nördlicher Bereich“ und Nr. 34 „Gewerbegebiet Gronau-West“ und dessen 2. Änderung, nach Prüfung der nach §§ 3 (2), 4 (2) und 4a (3) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde in der Tageszeitung „Leine-Deister-Zeitung“ am 07. bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Gronau (Leine), den 07.02.2019

Stadt Gronau (Leine)

Der Stadtdirektor

Gez. Mertens