

STADT BAD SACHSA
Der Bürgermeister
Bauamt
Az.: **61 26 65**

Bad Sachsa, 20. September 2016

R A T S V O R L A G E

Drucksache Nr. 23/16 zu TOP 15.

über den

☒	Bau-, Friedhofs- und Feuerschutz-	-	Sitzung vom 04.10.2016, TOP 5
☐	ausschuss		
☐	Finanz- und Wirtschaftsausschuss	-	Sitzung vom . .2016, TOP
☐	Jugend-, Schul-, Kultur-,		
	Sport- und Sozialausschuss	-	Sitzung vom . .2016, TOP
☐	Stadtentwicklungs-, Tourismus-		
	und Sanierungsausschuss	-	Sitzung vom . .2016, TOP
☐	Umwelt-, Forst-, Verkehrs- und		
	Energieausschuss	-	Sitzung vom . .2016, TOP
☒	Verwaltungsausschuss	-	Sitzung vom 10.10.2016, TOP 5a)

Betreff

Bauleitplanung;

hier: Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Erweiterung der Fa. Ernst Hinrichs Dental in Neuhof

- 1. Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB**
- 2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag:

- Für das Grundstück der Fa. Ernst Hinrichs Dental GmbH in Neuhof, Sachsengraben, Flur 1, Flurstück 6/1, Gemarkung Neuhof, wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Dieser Einleitungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
- Der Rat beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Begründung:

Die Fa. Hinrichs Dental GmbH hat im Oktober des vergangenen Jahres beim Landkreis Osterode eine Bauvoranfrage zum Neubau einer Lagerhalle auf ihrem Betriebsgrundstück gestellt. Die geplante Halle sollte mit einer Grundfläche von 1.250 qm, einer Höhe von 6 Metern und in einem Abstand von 3 Metern zum Grundstück des Nachbarn Rohmann errichtet werden. Die Stadt Bad Sachsa hat seinerzeit in ihrer Stellungnahme zur Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen versagt. Zur Begründung hat die Verwaltung ausgeführt, dass ein

Hallenneubau in dieser Größenordnung nicht dem Einfügungserfordernis nach § 34 BauGB entspricht. Diese Einschätzung wurde auch vom Landkreis Osterode geteilt: „Der Kubus der geplanten Halle sowie dessen Grundfläche stehen nicht im Einklang mit der eher aufgelockerten Umgebungsbebauung. Der sich bislang ergebende Abstand zur nördlich gelegenen und überwiegend aus Wohnhäusern bestehenden Bebauung wird deutlich reduziert. Es muss zwar aus Sicht der Wohnanlieger damit gerechnet werden, dass dieses Grundstück bebaut wird. Das Gebot der Rücksichtnahme im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB wird aber durch das Heranrücken eines Gewerbebetriebes, der schon aufgrund seiner Größe nicht zwingend dorfgebietsverträglich ist, verletzt.“ Der Landkreis Osterode hat der Fa. Hinrichs eine Verringerung der Hallengröße vorgeschlagen, um eine planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit im unbeplanten Innenbereich zu erreichen. Dies wurde von der Fa. Hinrichs Dental mit dem Hinweis abgelehnt, dass die geplante Hallengröße dem absoluten Mindestmaß entsprechen würde. Eine Reduzierung der Lagerfläche sei aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Der Landkreis hat daraufhin in einem weiteren Schreiben mitgeteilt, dass vor dem Hintergrund eines wahrscheinlichen Rechtsstreits, in welchem nur bau- und nachbarrechtliche Argumente zählen, eine positive Entscheidung nach derzeitiger Sach- und Rechtslage nicht in Aussicht gestellt werden kann. Eine mögliche Lösung wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes in gemeindlicher Zuständigkeit.

Da die Belange des Nachbarn auch im Rahmen eines solchen Verfahrens zu bewerten und zu berücksichtigen sind, hat es zwischen Vertretern der Stadt, des Ortsrates Neuhoof sowie der Fa. Hinrichs Dental und dem Grundstücksnachbarn Rohmann mehrere Gespräche hinsichtlich einer Kompromisslösung gegeben. Im Gespräch war dabei ein um 90° gedrehter Hallenquerbau. Voraussetzung für diesen Querbau wäre ein Flächentausch zwischen der Fa. Hinrichs und Herrn Rohmann. Die Fa. Hinrichs sieht für den Alternativbau eine Grundstücksbreite von 30 Metern als erforderlich an, Herr Rohmann will jedoch lediglich 25 Meter seines Grundstückes abgeben. Darüber hinaus besteht bei Herrn Rohmann die Vorstellung, die gesamte Restfläche des Betriebsgrundstücks im Tausch erhalten zu wollen. Dies wiederum wird von der Fa. Hinrichs im Hinblick auf weitere Entwicklungsmöglichkeiten konsequent ausgeschlossen. Eine Annäherung der unterschiedlichen Auffassungen war nicht möglich.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1978 wurde die jetzt in Rede stehende Grundstücksfläche als Gewerbegebiet für eine mögliche Erweiterung des Betriebes ausgewiesen und damit die Grundlage für eine entsprechende Bebauungsplanung geschaffen. Nach Auffassung der Verwaltung bestehen hier das Interesse und die Notwendigkeit, den bestehenden Betrieb zu sichern und zu unterstützen. Hierfür ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Entstehende Planungskosten gehen dabei zu Lasten des Vorhabenträgers.

Eine zeichnerische Darstellung sowie eine Beschreibung des Vorhabens sind in der Anlage beigefügt.

Dr. Hartmann

Anlage

Beschreibung des Bauvorhabens

Bauvorhaben: Errichtung einer Lagerhalle
Bauort: Sachsengraben 12, 37441 Bad Sachsa / OT Neuhoof
Bauherr: Ernst Hinrichs GmbH, Borsigstr. 1, 38644 Goslar

Vorhaben

Die Bauherrin plant die Erweiterung seines Standortes in Bad Sachsa durch die Errichtung einer Lagerhalle. Vorgesehen ist der Neubau einer eingeschossigen im Grundriss rechteckigen Lagerhalle in Stahlleichtbauweise.

Die überbaute Grundfläche der geplanten Halle beläuft sich auf ca. 1250 m² zusätzlich zu den bereits vorhandenen Gebäuden auf dem Areal. Bei einer geplanten Dachhöhe von ca. + 6,00 m ü OK-Gelände ist der Neubau als Gebäude geringer Höhe bzw. in die Gebäudeklasse 3 einzuordnen.

Das Hallentragwerk besteht aus einer gestrahlten und beschichteten Stahlkonstruktion. Die damit verbundene Dachkonstruktion bildet ein 2 % geneigtes Satteldach mit Trapezprofilblech auf Stahlprofilpfetten, Wärmedämmung und Dachabdichtungsbahn sowie einem geraden Attika-Abschluss.

Die Außenwände der Halle bestehen aus Thermowand-Sandwichelementen mit Einzel-fenstern, Türen sowie einem Sektionaltor als Zufahrt. Zusätzliche natürliche Belichtung erfolgt durch Oberlichter mit Lüftungs- und RWA-Klappen im Dach. In der geplanten Halle wird eine Palettenregalanlage zur Einlagerung von zahntechnischen Verbrauchsmaterialien im Dentalbereich aufgestellt. Hieraus werden die verschiedenen Produktionsstandorte der Bauherrin beliefert.

Im geplanten Hallenbereich wird einschichtig gearbeitet, Regelarbeitszeit 6:30 Uhr bis 16:00 Uhr. Es werden sich dort maximal 4 Personen/Lagerarbeiter der insgesamt auf dem Firmengelände tätigen 16 Personen aufhalten bzw. arbeiten. Im Halleninnenbereich wird ein Lagerbüro für verwaltungstechnische Büroarbeiten eingerichtet. Notwendige Sozialräume (Sanitärräume, Umkleiden, Pausenraum) befinden sich im Sozialgebäude im zentralen Bereich des Firmengeländes und sind in ausreichender Anzahl und Dimensionierung vorhanden. Die Entfernung zu diesen Räumen beträgt ca. 25 m.

Haustechnisch erfolgt eine Erweiterung aller vorhandenen Ver-/ Entsorgungsmedien zum geplanten Neubau. Eine Wasserver- bzw. Schmutzwasserentsorgung fällt für dieses Gebäude nicht an. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandene Grundstücks-entwässerung und das Leitungsnetz des ortsansässigen öffentlichen Entsorgers entsorgt.

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks ist vorhanden, ein weiterer Ausbau nicht erforderlich. Durch die Baumaßnahme ergeben sich geringfügige Änderungen an den vorhandenen Außenanlagen des bisherigen Betriebsgeländes. Zusätzliche Stellplätze werden nicht erforderlich, da keine zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Hallenprofis Gewerbe- und Industriebau GmbH
Arch. Dipl.-Ing. Mike Michaelis
Ströbecker Weg 1
38895 Langenstein

14.09.2015
Entwurfsverfasser

Entwurfsverfasser

