

TOP:

Beschlussvorlage
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen
Federführendes Amt :Bauamt

Datum
16.03.2022

Drucksache-Nr.:01-40-2022

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Bau-/Wirtschafts- und Umweltausschuss	30.03.2022					
Stadtverordnetenversammlung	07.04.2022					

Betreff:

Beratung und Beschluss: Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 83 "Logistikzentrum – Teilfläche Ost" im Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Logistikzentrum – Teilfläche Ost“ im Ortsteil Staffelde der Stadt Kremmen.
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 58, 60 und 4/3 der Flur 15 in der Gemarkung Staffelde mit einer Größe von insgesamt rund 10,10 ha.
Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Logistikzentrums auf der östlichen Seite der L 170, nördlich der Anschlussstelle „Kremmen“ der A 24 entsprechend der Darstellung gewerblicher Bauflächen im neu aufgestellten Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen sowie die planungsrechtliche Sicherung der nördlichen Flächen als Ausgleichsflächen.

Beratungsergebnis:

Gremium:	Sitzung am:	TOP
----------	-------------	-----

Anz. Mitgl. :19	dav. anwesend	Ja..... Nein..... Enthalt.....
-----------------	---------------	--------------------------------

Laut Vorlage.....	Abweichende Vorlage
-------------------	---------------------

eingbracht durch :Bürgermeister
 Bearbeiter :Herr E. Wießner

.....
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Der Stadt Kremmen liegt ein Antrag der Vorhabenträgerin zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flurstücke 58, 60 und 4/3 der Flur 15 in der Gemarkung Staffelde vor. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines regionalen Logistikzentrums für den Großhandel mit Sanitär, Heizung, Lüftung und Elektro (Gebäudetechnik). Die nördlichen Flächen sollen der Eingrünung des Gewerbestandes in Richtung der Ortslage Staffelde sowie dem naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleich dienen.

Von dem Logistikstandort sollen an den Werktagen insbesondere Kunden der Sanitär-, Heizungs- und Klimabranche im Großraum Berlin sowie in Brandenburg und weiteren Bundesländern beliefert werden. Geplant ist auch die Einrichtung eines Abholstandorts, um Handwerkern der Region die Materialversorgung vor Ort zu ermöglichen. Maßgebliche Aktivitäten sind demnach die Anlieferung, Lagerung, Kommissionierung und Verteilung von Waren der Produktgruppen Sanitär, Heizung, Elektro, Klima, Lüftung. Ebenso könnten Vertriebs- und Planungsabteilungen vor Ort angesiedelt werden. Das Vorhaben umfasst damit ein reines „B to B – Geschäft“ und kein Endverbrauchergeschäft.

Bestandteil des Vorhabens ist die Errichtung von Logistik- und Verwaltungsgebäuden in mehreren Bauabschnitten. Das Haupt-Logistikgebäude soll so errichtet werden, dass es in Richtung der Wohnbebauung Staffelde außer einer Feuerwehrumfahrung keine Notwendigkeit für Fahrzeugbewegungen gibt und das Gebäude somit lärmabschirmend wirkt. Verladerampen für LKW sollen zum Innenhof ausgerichtet sein. Eine zweite Immobilie, die im südlichen Grundstücksbereich entstehen kann, soll entweder eigengenutzt oder ggf. vermietet werden. Hier wäre eine Nutzung für Logistik oder auch Montage bzw. Endbearbeitung (bspw. Montage von Luftkanälen, Bau von Raummodulen) denkbar. Die maximale Gebäudehöhe kann 16m betragen. Die Belieferung der Kunden erfolgt nach Angaben der Vorhabenträgerin maßgeblich mit LKW (7 to/12 to) sowie Fahrzeugen bis 3,5 to. Geplant ist, zu Beginn etwa 20 tägliche Touren, im Endausbau bis zu 50 tägliche Touren in Richtung Autobahn abzuwickeln. Die Anlieferung erfolgt in der Regel durch LKW 40 to (im Schnitt max. zehn pro Werktag). Gerechnet wird im Endausbau – je nach Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs und Herkunft der Mitarbeitenden - mit bis zu 120 PKW von Mitarbeitenden.

Die verkehrliche Erschließung des Logistikstandortes ist durch die unmittelbar angrenzende L 170 gewährleistet. Bestandteil der Planung ist die Schaffung der erforderlichen Abbiegefahrstreifen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg als Baulastträger. Die verkehrliche Entwurfsplanung erfolgt durch einen von der Vorhabenträgerin beauftragten Fachplaner.

Im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen vom Oktober 2021 sind die Flächen als Gewerbliche Bauflächen dargestellt (St 5). Die nach § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist damit mit Wirksamkeit des Flächennutzungsplans der Stadt Kremmen in der Fassung der Neuaufstellung gegeben.

Die nördliche bzw. östliche Grundstücksgrenze des geplanten Logistikstandortes befindet sich in einem Abstand von mindestens 500 m zur Grundstücksgrenze der nächstgelegenen Wohnnutzung an der Nauener Chaussee bzw. der Straße „Am Speicher“ und im Wohngebiet „Am Steinberg“ (Bebauungsplan Nr. 4). Die zu erwartenden Immissionen sowie gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Immissionsschutz werden in einem Fachgutachten überprüft.

Die nördlichen Teilflächen der Flurstücke 58 und 4/3 sollen in einem Umfang von rund 2,75 ha als Ausgleichsflächen zur Durchführung der erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Eingrünung der Flächen in Richtung der Ortslage Staffelde genutzt werden.

Die Kosten für die Erarbeitung der Planungsunterlagen für den Bebauungsplan sowie die mit der Erschließung des Bebauungsplangebietes entstehenden Kosten werden von uns als Vorhabenträgerin getragen, so dass sich hieraus für die Stadt Kremmen keine finanziellen Belastungen ergeben.

Anlagen:

- Übersichtslageplan mit Abgrenzung des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Liegenschaftskarte mit Abgrenzung des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Luftbild mit Abgrenzung des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen vom Oktober 2021 mit
 Kennzeichnung der Lage des Plangebietes
 Bebauungskonzept, Lageplan

Finanzielle Auswirkungen		
haushaltsmäßige Berührung: nein		x keine haushaltsmäßige Berührung
Mittel stehen zur Verfügung	Mittel stehen nur zur Verfügung in Höhe von: _____ Euro	
HH-Jahr: 2021 _____ _____		Produktkonto Ergebnishaushalt: _____ Produktkonto Finanzhaushalt: _____ Investitionsmaßnahme: _____

.....

.....