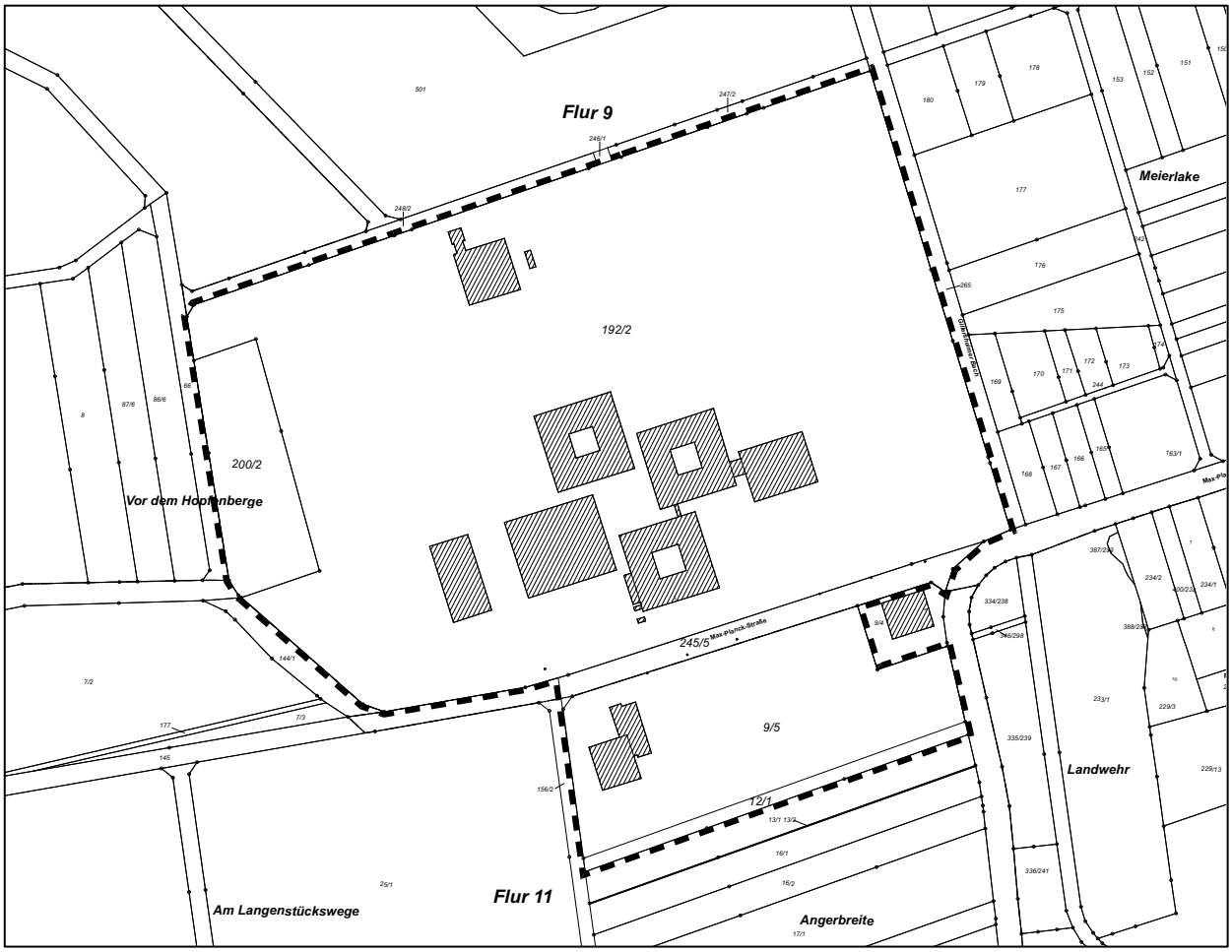
Kurzbegründung

Zum Vorentwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans „Energiepark vor dem Hopfenberge“ (ehemaliges Max-Planck-Institut)

Gemeinde Katlenburg-Lindau, Ortsteil Lindau

Stand 05.04.2024



1. Anlass und Ziele

In der Gemeinde Katlenburg-Lindau, außerhalb der Ortslage von Lindau, befindet sich ein ehemaliger Standort des Max-Planck-Instituts für Sonnensystemforschung, das in Katlenburg-Lindau von 1968 bis 2014 bestand. Nach Umzug des Instituts nach Göttingen stand das Gebäudeensemble für mehrere Jahre leer und wurde zwischenzeitlich von einer Religionsgemeinschaft als Zentrum genutzt. Im Jahr 2022 erwarb die Tetraeder Immobilien GmbH das Gelände und die Gebäude, um den Standort einer neuen Nutzung zuzuführen und zu reaktivieren. Aufgrund der Lage und des geänderten Nutzungskonzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es handelt sich um die Konversion einer Gewerbebrache.

Der Großteil des Gebäudebestandes des ehemaligen Instituts konzentriert sich im Zentrum des Geltungsbereiches, nördlich der Max-Planck-Straße und weist unterschiedliche Gebäudetypen auf. Es handelt sich um I bis III-geschossige Gebäude mit Flachdächern bzw. sind auf einem der Gebäude Oberlichter vorhanden. Drei der Gebäude besitzen einen mittigen Hof. Ein weiteres Gebäude befindet sich abseits, im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, ein ehemals genutztes Blockheizkraftwerk befindet sich südlich der Erschließungsstraße. Die Gebäudetypen und die Anordnung dieser lassen eine Vielzahl an Nutzungen zu. Die Gebäude wurden in Stahlbetonbauweise errichtet, sodass sich die Grundrisse flexibel umgestalten lassen. Der Standort weist einen hohen Grünanteil, bestehend aus Eingrünungsmaßnahmen und großzügig angelegten Grünlandflächen auf, die einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung unterliegen und somit die Integration in die Landschaft gewährleistet ist. Gemäß Festlegung zu den besonderen Solaranlagen nach § 85c Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) sind Solaranlagen auf Grünlandflächen förderungsfähig. Die Freiflächengestaltung wird entsprechend des geplanten Nutzungskataloges überarbeitet, sodass in Verbindung mit der Bebauung, deren Nutzungen sich vorrangig aus Wohnen und Arbeiten zusammensetzen soll, auch die Erzeugung von regenerativer Energie nebeneinanderstehend stattfinden können.

Das Planziel ist die Konversion einer Gewerbebrache in einen vielfältigen Wohn- und Arbeitsstandort sowie die Erzeugung von regenerativer Energie über die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage und die Nutzung der Dachflächen, um eine nachhaltige Energieversorgung in der Region aufzubauen. Darüber hinaus sieht das Energiekonzept die Errichtung eines Energie- und/oder Wärmespeichers (Schichtenwasserspeicher) vor. Die Erzeugung von Strom aus regenerativer Energie bezieht auch die Erzeugung und Speicherung von Wasserstoff in die Planung mit ein. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Regenerative Energie" und „Technologie, Forschung, regenerative Energie und Wohnen" vorgesehen. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, der die Flächen derzeit als Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung religiöse, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke darstellt. Es erfolgt ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

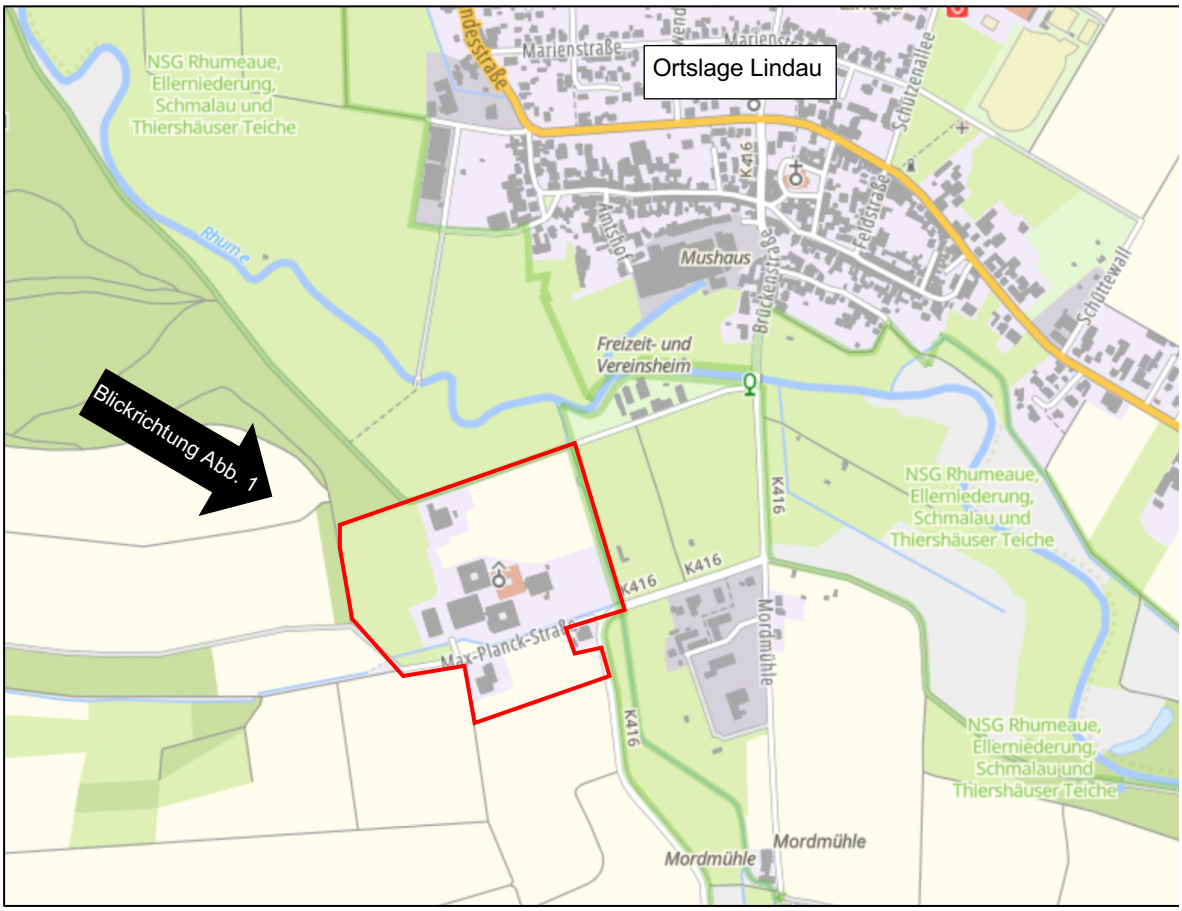
Der Geltungsbereich der vorliegenden 33. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die gesamte Fläche der bestehenden Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung religiöse, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 11,7 ha. Das ehemalige Max-Planck-Institut für Sonnensystemforschung befindet sich rd. 500 m südwestlich, abgesetzt von der Ortslage des Ortsteils Lindau, in der Gemeinde Katlenburg-Lindau. Es umfasst in der Flur 9, die Flurstücke 192/2, 200/2 und 245/5 tlw. sowie in der Flur 11, die Flurstücke 9/5 und 12/1. Der Geltungsbereich untergliedert sich in zwei Bereiche, den überbauten Bereich mit den Gebäuden, Parkplatz- und Hofflächen sowie den Außenbereichsflächen mit dem umgebenden landwirtschaftlich genutzten Grünland und Gehölzen.

Abb. 1: Luftbild des Geltungsbereiches der FNP-Änderung (2012, Quelle: Max-Planck-Institut)

Der Gebäudebestand konzentriert sich nördlich der Erschließungsstraße „Max-Planck-Straße" und weist eine I-III-geschossige Bauweise in Stahlbeton aus dem Jahr 1968 auf. Nördlich und südlich befinden sich zwei Einzelgebäude, die mit Gehölzen eingegrünt sind. Entlang der Max-Planck-Straße verläuft ein Graben. Westlich des Parkplatzes zwischen dem Gebäudebestand befindet sich ein Löschteich, der naturnahe Gestaltung aufweist.

Abb. 2: Lage der Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Auszug aus Geobasiskarte LGNL)



Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Norden von einem landwirtschaftlichen Weg und weiter nördlich von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Osten verläuft der „Gillesheimer Bach" in Nord-Süd-Richtung. Entlang des Gewässers ist ein Baumbestand aus u.a. alten Weiden vorhanden, der Baumbestand weist nach Süden stärkeren Bewuchs auf. Weiter nördlich befindet sich der Verlauf der „Rhume", das Überschwemmungsgebiet tangiert im nordöstlichen Bereich. Im Süden und Westen grenzen sowohl landwirtschaftliche Flächen und als auch im Westen Gehölze an. Im Südosten grenzt eine gemischte Nutzung eines gewerblichen Betriebes (Handwerksbetrieb für Innenausbau) sowie Wohnnutzungen.

Weiterhin gibt es Wegeverbindung für Fußgehende und Fahrradfahrende nördlich des Geltungsbereiches, über den angrenzenden landwirtschaftlichen Weg besteht nach Osten einer Verbindung in den Ort über die Hopfenbergstraße und eine weitere Wegeverbindung ist nach Norden über weitere landwirtschaftliche Wege gegeben. Die Haupterschließungsstraße stellt die „Max-Planck-Straße" dar, die östlich des Geltungsbereiches auf die Lindauer Straße (K416) mündet und in nördlichem Verlauf in die Ortsteil Lindau führt, wo Anschluss an die B 247 sowie an das überörtliche Straßennetz besteht. Richtung Süden folgend ist eine Verbindung in den Ortsteil Gillersheim.

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

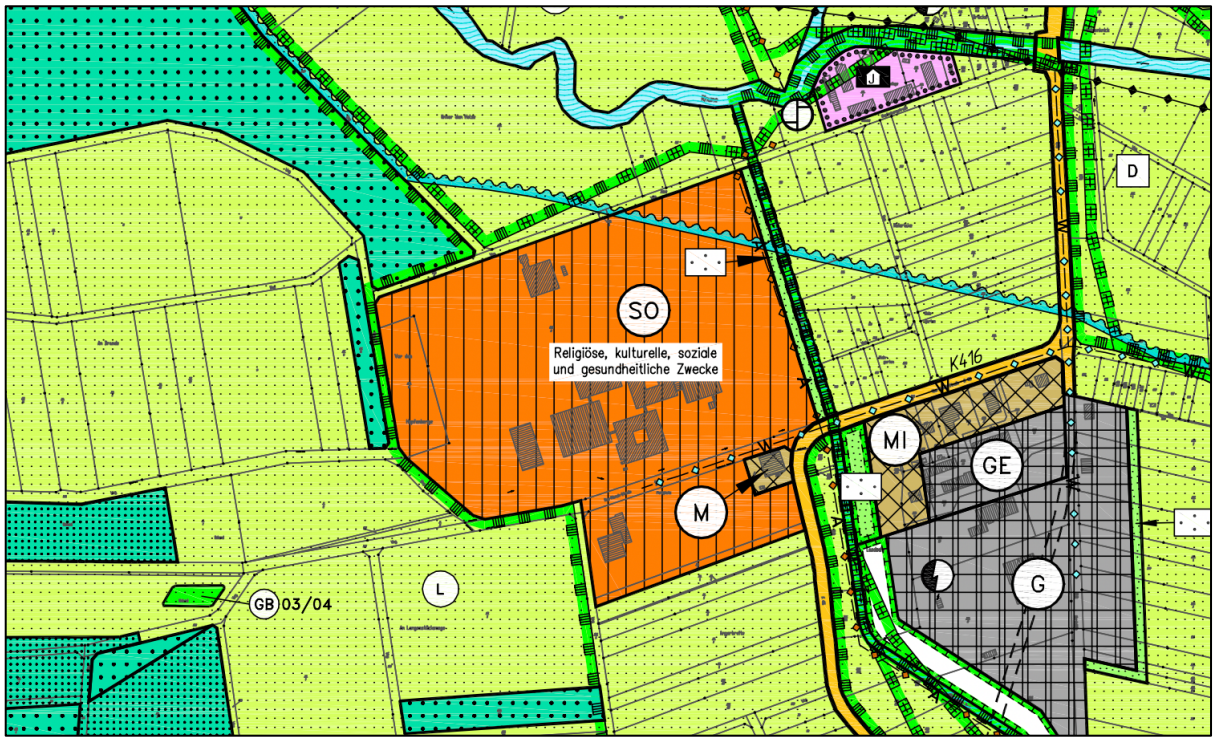
3.1 Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP)

Die Ursprungsfassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Katlenburg-Lindau ist am 19.08.1982 in Kraft getreten. Die heutige Darstellung beruht auf einer Neuzeichnung, wobei keine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung religiöse, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke dar. Im nordöstlichen Bereich ist eine Überlagerung eines Überschwemmungsgebietes dargestellt.

Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes „Energiepark vor dem Hopfenberge" (ehemaliges Max-Planck-Institut) besteht das Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes, da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegensteht. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Beachtlich ist, dass der Geltungsbereich die komplette Darstellung der Sonderbaufläche umfasst und somit gegenüber der Größe des Bebauungsplanes abweichend ist. Es ist die Darstellung von Sonstiger Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Regenerative Energie" und „Technologie, Forschung, regenerative Energie und Wohnen" vorgesehen.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung

4.1 Städtebauliche Ziele

In Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes „Energiepark vor dem Hopfenberge" (ehemaliges Max-Planck-Institut), der das Planziel der Reaktivierung eines ehemaligen Institutsstandortes und der Entwicklung eines vielfältigen Wohn- und Arbeitsstandortes verfolgt, ist die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Katlenburg-Lindau erforderlich. Das zugrundeliegende Konzept des Bebauungsplanes beinhaltet neben einem vielschichtigen Nutzungskatalog, Maßnahmen zur Energieeffizienz und schont damit Ressourcen. Hierzu gehört die bauliche Ertüchtigung des Gebäudebestandes und die Erzeugung von regenerativer Energie über die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen und die Nutzung der Dachflächen, um eine nachhaltige Energieversorgung in der Region aufzubauen. Darüber hinaus sieht das Energiekonzept die Errichtung eines Energie- und/oder Wärmespeichers (Schichtenwasserspeicher) vor. Die Erzeugung von Strom aus regenerativer Energie bezieht auch die Erzeugung und Speicherung von Wasserstoff in die Planung mit ein. Der Gebäudebestand ermöglicht durch die Bauweise in Stahlbeton, flexible Grundrisse, die eine Umnutzung erleichtern und somit die bestehende Bausubstanz wiederverwendet wird. Über die Einsparung von mineralischen Baustoffen werden Ressourcen geschont und CO2-Emmissionen vermieden.

Die Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes sind analog der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes und werden wie folgt definiert:

- Reaktivierung des Gebäudebestandes und Unterbringung neuer Nutzungen zur Stärkung des Wohn- und Arbeitsumfeldes in der Gemeinde
- Erscheinungsbild: Erhalt und Ertüchtigung der vorhanden Baustruktur durch Sicherung, Aufwertung und weitere Entwicklung
- Aufbau einer regionalen Energieversorgung durch die Gewinnung von regenerativer Energie aus Photovoltaik und die Schaffung der Speicherung von Energie in Form eines Schichtenwasserspeichers und die Erzeugung und Speicherung von Wasserstoff
- die in der Umgebung vorhandenen Siedlungsbereiche und ihre Einrichtungen (Gemeinbedarf, Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildungs- und Kultureinrichtungen Gastronomie usw.) werden gestärkt, da Wohnraum und Arbeitsplätze für zusätzliche Bewohner geschaffen werden
- Nachhaltigkeit: Formulieren von Mindestvorgaben für Solarenergienutzung, Freiflächenqualitäten und Vegetationsausstattung; zeitgemäße Regelung zum Nachweis von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen auch unter Berücksichtigung von E-Mobilität,

4.2 Freiraumplanerische Ziele

Der Geltungsbereich lässt sich in zwei Bereiche unterteilen, im Zentrum befindet sich der Großteil des Gebäudebestandes, zwei weitere Gebäude befinden sind nördlich und südlich leicht abgesetzt. Die Gebäude sind in Stahlbetonbauweise errichtet, im westlichen Bereich ist eine versiegelte Hoffläche und Gebäudeumfahrung vorhanden. Weitere versiegelte Flächen bestehen im zentralen Bereich, nördlich der Max-Planck-Straße und stellen einen Parkplatz und den Eingangsbereich mit Vorplatz dar. Umgeben ist die Bebauung von zahlreichen Gehölzen und Einzelbäumen. Bedingt durch die relativ niedrigen Baukörper (max. III Geschosse) und die Eingrünung ist der ehemalige Institutsstandort von außerhalb schwer einzusehen, sodass eine Einbindung in die Landschaft erfolgt. Umgeben ist der Gebäudebestand von Freiflächen, die einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung unterliegen. Entlang des „Gillesheimer Bachs" im Osten ist eine Vielzahl von Gehölzen, zahlreiche alte Weiden, sowie im weiteren Verlauf südlich eine zusammenhängende Ansammlung aus jüngeren Gehölzen zu finden. Der Gehölzbestand südlich der Gebäude, teilweise entlang eines Grabens, weist ausladende Kronen auf.

Das Ziel der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die vorbereitende Darstellung von Sonderbauflächen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf den vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie, um eine nachhaltige Energieversorgung in der Region aufzubauen. Außerdem ist im östlichen Teilbereich, entlang des „Gillesheimer Bachs" die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage vorgesehen. Ziel ist ein maßvolles Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungsansprüche an die freiraumplanerische Gestaltung zu stellen.

4.3 Erschließung

Das Geltungsbereich ist über landwirtschaftliche Wege für Fußgehende und Fahrradfahrende zu erreichen. Die Haupterschließungsstraße stellt die „Max-Planck-Straße" dar, die östlich des Geltungsbereiches auf die Lindauer Straße (K416) mündet. Im nördlichen Verlauf führt die K416 in den Ortsteil Lindau, wo Anschluss an die B 247 und somit an das überörtliche Straßennetz besteht. Richtung Süden folgend besteht eine Verbindung in den Ortsteil Gillersheim. Der ehemalige Standort ist an das örtliche ÖPNV-Netz angeschlossen, rd. 300 m östlich an der K416 befindet sich die Bushaltestelle „Lindau Max-Planck-Straße".

4.4 Umweltbelange

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes im 2-stufigen Regelverfahren besteht die Notwendigkeit eines Umweltberichtes (gemäß § 2a BauGB). Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen (§ 2 Abs.4 Satz 5 BauGB). Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1

BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Auch die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird zum Entwurf des Bebauungsplanes im Umweltbericht abschließend bestimmt.

Es liegen eine faunistische Erfassung zum Vorkommen von Brutvögeln sowie eine Amphibienkartierung vor.

Anlagen:

1. Vorentwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes
2. Textlichen Festsetzungen
3. Vorentwurf der Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplanes
4. Kurzbegründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes
5. Faunistische Erfassung zum Vorkommen von Brutvögeln
6. Gutachten zur Amphibienkartierung