

Stadt Leer (Ostfriesland)

Der Bürgermeister



Sitzungsvorlage

vom 11.07.2014

Wahlperiode	Beschluss-Nr:	Status
2011 - 2016	2.61/XVI/0720/2014	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 205

für ein Gebiet westlich der Heisfelderstraße (B 70) und nördlich der BAB 31 (Gewerbegebiet Benzstraße)

- 1. Erörterung und Beschluss zu den Stellungnahmen**
- 2. Zustimmung zum Entwurf mit Begründung und Umweltbericht, sowie Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	22.07.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	30.07.2014	nicht öffentlich

Sachbearbeitung/Vorlagenerstellung/:

Tobias Barthel / - Holger Behrens

Organisationseinheit:

Stadtplanung und -entwicklung, Verkehr und Umwelt

Begründung/Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes 205 beschlossen (siehe VA/XV/073/2010). Zielsetzung der Bebauungsplanverfahren ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Nüttermoor.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgte nach Beschluss des Vorentwurfes durch den VA am 08.12.2011 (siehe Vorlage VA/XVI/001/2011) in der Zeit vom 04.06.2012 bis einschließlich 04.07.2012.

Stellungnahmen der Bevölkerung sind in dieser Zeit nicht eingegangen.

Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge sind in der

Vorlage tabellarisch beigelegt (Anlage 1 sowie Kopien der Originalstellungennahmen Anlage 2).

Zur Erstellung des jetzt vorliegenden Entwurfes ist ein Gutachten zur Einschätzung der möglichen Auswirkungen der landwirtschaftlichen Immissionen auf das zukünftige GE-Nüttermoor durchgeführt worden. Das Gutachten hat ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 205 die Grenzwerte eingehalten werden.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Bauleitplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten (Geräuschemissionskontingente und verkehrsbezogene Geräuschimmissionen) durchgeführt. Grundsätzlich werden die Orientierungswerte für ein zukünftiges GE eingehalten. Zur Verteilung der zur Verfügung stehenden Geräuschemissionsanteile werden die Teilflächen der zukünftigen Gewerbeflächen bzw. des Plangebietes kontingentiert. Im Bebauungsplan wurden dementsprechend sogenannte Lärmpegelbereiche festgesetzt. Im Ergebnis ist das Gebiet als Gewerbegebiet (GE) nutzbar, im südlichen Bereich ist ein Teilbereich aufgrund der Vorbelastung als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEE) festgesetzt worden.

Zum Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit des Planvorhabens wurde ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erstellt. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept ist zurzeit noch in der Feinabstimmung und wird bis zum nächsten Verfahrensschritt (Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB bzw. § 4 (2) BauGB) fertig gestellt werden. Aus dem aktuellen Stand ergibt sich für die am Standort in Nüttermoor vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Handwerk, Handel- und Dienstleistung, großflächige Gewerbebetriebe) ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen von ca. 45-65 ha in den nächsten 15-20 Jahren.

Im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung hat sich ergeben, dass umfangreiche Kompensationsleistungen erforderlich sein werden. Die genaue Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist noch nicht abgeschlossen. Detaillierte Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes eine Überarbeitung des Entwurfs notwendig werden könnte. Bei einer Überarbeitung würde eine erneute Auslegung durchgeführt werden müssen, sobald Grundzüge der Planung betroffen sind. Um das Gesamtvorhaben aber nicht unnötig zu verzögern, sollte für den hier vorliegenden Entwurf die Auslegung beschlossen werden.

In der Sitzung wird ein Mitarbeiter bzw. eine Mitarbeiterin des bearbeitenden Planungsbüros Diekmann & Mosebach für zusätzliche Erläuterungen zur Verfügung stehen.

Nach Zustimmung der Gremien zum Entwurf soll im nächsten Verfahrensschritt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt werden. Das Verfahren zum Bebauungsplan 205 und die 73. Flächennutzungsplanänderung wird als Parallelverfahren durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen gemäß Tabelle (Anlage 1 der Sitzungsvorlage) und dem Entwurf des Bebauungsplanes 205 mit Begründung, Umweltbericht, Geruchsimmissionsgutachten und Schallimmissionsgutachten in der vorliegenden Form (Anlagen 3 bis 6 der Sitzungsvorlage) wird zugestimmt.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB bzw. § 4 (2) BauGB soll durchgeführt werden.

Leer, den 16.07.2014

Wolfgang Kellner

Erarbeitet von	Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter