

# Stadt Leer (Ostfriesland)

Die Bürgermeisterin



<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Wahlperiode</b>	<b>Beschluss-Nr.</b>	<b>Status</b>
vom 17.03.2017	2016 - 2021	2.61/XVII/0190/2017	öffentlich
<b><u>Tagesordnungspunkt:</u></b> <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13A „Hafenkopf-Nord“</b> <b>1.) Erörterung und Beschluss zu den Stellungnahmen</b> <b>2.) Zustimmung zum Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie Auslegungsbeschluss</b>			

## **Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung	04.04.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	05.04.2017	nicht öffentlich

<b><u>Sachbearbeitung/Vorlagenerstellung/:</u></b> Tobias Barthel / Elke Bulla	<b><u>Organisationseinheit:</u></b> Stadtplanung und -entwicklung, Verkehr und Umwelt
---	--

## **Begründung/Sachverhalt:**

Am 23.09.2015 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13A „Hafenkopf-Nord“ beschlossen (siehe VA/XVI/061/2015). Durch den Bauleitplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der derzeitigen Freifläche um den Hafenkopf des Freizeithafens geschaffen werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13A „Hafenkopf-Nord“ umfasst den nördlichen Bereich des Gesamtvorhabens, Vorhabenträger ist hier die Leda Immobilien VII GmbH & KG.

Nach Beschluss des Vorentwurfs im Verwaltungsausschuss (siehe Vorlage VA/XVI/076/2016) erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 31.05.2016 bis 30.06.2016.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 14 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die vorgebrachten Stellungnahmen sind mit den Abwägungsvorschlägen in der Vorlage tabellarisch beigefügt (Anlage 1 sowie Originalstimmungen im Ratsinformationssystem).

In dem vorliegenden Entwurf sind die Unterlagen vervollständigt worden, die zu berücksichtigenden vorgebrachten Stellungnahmen wurden eingearbeitet. Im Kapitel 4 der Begründung zu dem Bebauungsplan sind die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung zusammengefasst dargestellt. Die umfangreichen Anlagen und Gutachten zu den Planunterlagen sind im Ratsinformationssystem einsehbar.

Im Rahmen der Stellungnahmen ist auf die Konfliktlage bzgl. des Freizeitlärms im Hafbereich und des Verkehrslärms der vorhandenen Straßen zur geplanten Nutzung hingewiesen worden. Der schalltechnische Bericht bestätigt dies, allerdings kann durch entsprechende Festsetzungen der notwendige Schutz erreicht werden. Die Planunterlagen wurden mit dem Hinweis als Altlastenverdachtsfläche und einem Hinweis auf evtl. vorhandene Bodendenkmäler ergänzt. Ein Entwässerungskonzept ist erarbeitet worden.

Die Art und das Maß der Bebauung bleiben unverändert. Weiterhin ist eine gestaffelte gemischte Nutzung vorgesehen, so wie im Funktionsplan dargestellt (siehe Anlagen). Auch die Gebäudehöhe und Anzahl der Geschosse haben sich nicht verändert. In der Vorhabenbeschreibung wird für das Turmgebäude eine Höhe von 28,40 m sowie für die Giebelhäuser von 21,20 m über dem Straßenniveau der Georgstraße dargestellt. Die Höhen im Plan beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN), einem Maß bezogen auf die Meeresspiegelhöhe. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe beinhaltet entsprechend die Höhe des Bezugspunktes plus der Höhe des Gebäudes.

Auch bei der verkehrlichen Erschließung über die Sägemühlenstraße und die Anordnung Stellplätze haben sich keine Änderungen ergeben. Weiterhin soll eine Tiefgarage unter den Gebäuden mit einer Zu- und Abfahrt am südlichen Ende des Gebäudekomplexes geschaffen werden.

Die Umsetzung und mögliche Gestaltung der Uferpromenade und der Steganlage haben sich weiter konkretisiert (siehe Anlagen im Ratsinformationssystem). Zurzeit werden umfangreich Detailplanungen erstellt, die dann entsprechend als Grundlage für die abzuschließenden Durchführungsverträge dienen werden.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Vermeidung möglicher Konflikte werden baugestalterische Vorgaben für Werbeanlagen getroffen. Dies erfolgt in Form von örtlichen Bauvorschriften (siehe hierzu Kapitel 5.6 der Begründung zum Bebauungsplan).

Der vorliegende Umweltbericht hat ergeben, dass das Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts führt, die sich durch den Verlust der Linden und die Überplanung des Uferlebensraumes sowie die zulässige Neuversiegelung von Grundflächen begründen. Zur Beurteilung des Eingriffes in den Uferlebensraum ist eine gewässerökologische Untersuchung angefertigt worden, dies ist im Ratsinformationssystem einsehbar. Der Ausgleich für den Eingriff erfolgt über die Anpflanzung von Straßenbäumen an der Ubbo-Emmius-Straße und die Entwicklung einer Flachwasserzone im südlichen Hafbecken. Eine genaue Beschreibung ist den Umweltberichten und den dazugehörigen Anlagen (siehe Unterlagen im Ratsinformationssystem) zu entnehmen.

Die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt (83. Änderung des Flächennutzungsplanes).

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen gemäß Tabelle (Anlage 1) und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13A mit örtlicher Bauvorschrift, Begründung und Umweltbericht (Anlage 2 und Anlage 3) in der vorliegenden Form wird zugestimmt.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB bzw. § 4 (2) BauGB sollen durchgeführt werden.

Leer, den 29.03.2017

Beatrix Kuhl

Erarbeitet von	Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter