

## **Beschlussvorlage**

Vorlagen Nr.

**20/173**

Status:

öffentlich

### **29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 294 "westlich Dornumer Straße" - erneute Auslegungsbeschlüsse gemäß § 4a Abs, 3 BauGB**

#### **Beratungsfolge:**

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Sandhorst	27.10.2020	Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss	29.10.2020	Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss	16.11.2020	Beschluss	nicht öffentlich	

#### **Beschlussvorschlag:**

- Die geänderten Geltungsbereiche der 29. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 294 „Westlich Dornumer Straße“
- Die 4. Auslegung der Planunterlagen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 294 „Westlich Dornumer Straße“

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

#### **Sachverhalt:**

Die 3. Auslegung der Planunterlagen hat in der Zeit vom 04.11. – 05.12.2011 stattgefunden. Die 3. Auslegung wurde nach Hinweis der Aufsichtsbehörde auf eine fehlende Auslegung der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und deren rechtlicher Verfahrensbedeutung erforderlich. Die Planunterlagen wurden daraufhin ohne weitere Änderung und ohne entsprechende Beschlussfassung mit den umweltbezogenen Stellungnahmen erneut ausgelegt (3. Auslegung).

Es sind eine Vielzahl von Stellungnahmen und Hinweisen eingegangen. Der überwiegenden Anzahl der Anregungen wurde entsprochen. Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

Der Anregung, den von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenden Räumstreifen entlang der Tannenhausener Ehe einzukürzen, konnte nicht berücksichtigt werden. Zur Sicherung des künftigen Gewässerausbaus und der Gewässerinstandhaltung ist eine Räumstreifenbreite von 10 m erforderlich. Das ergibt sich aus der Satzung des Entwässerungsverbandes. Eine generelle Einkürzung des Räumstreifens im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird vom Entwässerungsverband abgelehnt. Die Untere Wasserbehörde unterstützt die Forderung des Entwässerungsverbandes. Der Sachstand wurde den Verfassern der Anregung in einem Gespräch dargelegt und wurde von diesen akzeptiert.

Eine fehlende Zustimmung des Grundeigentümers zur Festsetzung von Flächen für die Regenrückhaltung und die vorhandene Gemengelage von vorhandene Wohnbebauung und nicht wohngebietsverträglichen Gewerbebetrieben im nördlichen und mittleren Plangebiet bereitete Probleme, die bezüglich des nördlichen Plangebietes nicht kurzfristig und planungsbegleitend zu klären waren.

Die städtischen Gremien haben sich für eine Gewerbegebietsentwicklung entschieden. Dem steht die vorhandene Wohnbebauung aus planungsrechtlichen und Immissionschutz bezogenen Gründen entgegen. Als Vorbereitung einer mittelfristigen Konfliktlösung wurden Teilflächen des nördlichen Plangebietes von der Überplanung vorerst ausgeschlossen. Im mittleren Plangebiet war das aus planungsrechtlichen Gründen nicht möglich. In diesem Bereich vorhandene Wohnhäuser wurden in Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde kleinflächig als Mischgebiete festgesetzt. In dieser Gemengelage werden Erweiterungen der vorhandenen Wohnbebauung nur noch im Rahmen des Bestandschutzes zugelassen. Bei entsprechenden Erweiterungen sowohl der Wohnnutzungen als auch der angrenzenden Gewerbenutzungen kommt die gesetzlich geforderte gegenseitige Rücksichtnahme zum Tragen. Das heißt, beide Nutzungen müssen jeweils auf die benachbarte Nutzung Rücksicht nehmen und mit entsprechenden Einschränkungen ihrer Vorhaben rechnen. Konfliktentschärfend ist der Umstand, dass der Grundeigentümer der Mischgebiets- und Gewerbegebietslagen identisch ist. Forderungen nach einer Eingrünung des Gewerbegebietes von der Unteren Naturschutzbehörde wurden in Hinblick auf geplante Erweiterungen der Gewerbeflächen in westlicher Richtung zurückgestellt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen und neuerdings vorhandener Bahninfrastruktur ist eine Erweiterung der Gewerbeflächen nur in westlicher und nordwestlicher Richtung möglich.

Bei der Gewerbeflächenerweiterung würde eine vorhandene Eingrünung ihren Zweck verfehlen und zu entsprechenden Gewerbeflächenverlusten und in deren Folge zur Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen führen. Darüber hinaus würde eine Entfernung der Eingrünung im Rahmen der geplanten Gewerbegebietserweiterung entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach sich ziehen.

Erstes ist aufgrund knapper Flächenreserven und letzteres aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar. Angesichts der aktuellen kurzfristig prognostizierten Entwicklung der Stadt und im Hinblick auf jüngste Erfahrung würde dieses Vorgehen nicht einer geordneten Stadtplanung entsprechen.

Einer Forderung nach Wallheckenbeseitigungen im bereits bebauten südlichen Plangebiet wurde, in Abstimmung mit den Verfassern der Anregung, aufgrund fehlendem aktuellen Erfordernis nicht entsprochen. Zurzeit stehen keine Bauvorhaben an, die eine Entfernung der Wallhecke voraussetzen würden. Der Wunsch zur Beseitigung der Wallhecke entsprach im Wesentlichen der vorsorglichen Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen und einer sichtbaren Zusammenlegung zweier Gewerbegrundstücke. Die Thematik wurde mit den Verfassern der Anregung erörtert und die Zurückstellung der Anregung von diesen akzeptiert.

Details sind den beiliegenden Abwägungen zu entnehmen. Änderungen der Bauleitpläne, die wesentliche Planinhalte betreffen bzw. über eine redaktionelle Bedeutung hinausgehen wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich.

Eine erneute Auslegung wird erforderlich, da die im Bebauungsplan (Stand 3. Auslegung) festgesetzten Schallschutzvorgaben für die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld einer vorhandenen Holzhandlung mit angegliederten Sägewerk dessen Betrieb und Entwicklung gefährden könnte. Aus diesem Grunde wurde der Geltungsbereich um die Wohngrundstücke, das Betriebsgelände der Holzhandlung und des angegliederten Sägewerks sowie vorhandener Sportanlagen aus dem Bebauungsplan ausgespart.

Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um Flächen westlich der Tannenhausener Ehe erweitert. Daher wird der Schritt der frühzeitigen Beteiligung wiederholt.

Der Bebauungsplan Nr. 294 überdeckt die Vorhaben bezogenen Bebauungspläne 02, 02/1 und 04. Diese wurden inhaltlich mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten in den Bebauungsplan Nr. 294 einbezogen. Die Vorhaben bezogenen Bebauungspläne können daher aufgehoben werden.

Entsprechend des aktuellen Stands der Entwässerungsplanung wurden die Geltungsbereiche angepasst.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung als Anlage zur Begründung und der Umweltbericht mit dem Bestandsplan Biotoptypen und den Lageplänen der Kompensationsflächen als gesonderter Teil der Begründung sind noch in der Bearbeitung und werden zur Auslegung nachgereicht.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Personal- und Sachkosten für den Abschluss der Verwaltungsverfahren.

#### **Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:**

Entsprechende Aspekte sind hierbei nicht berührt.

#### **Anlagen:**

Aufgrund des Umfangs der Planunterlagen werden der Beschlussvorlage nur ausgewählte Teile der gesamten Planunterlagen in Papierform beigelegt. Die gesamten Planunterlagen sind im Ratsinformationssystem Session unter der Vorlagennummer 20/173 hinterlegt. Die Anlagen 9 bis 30 werden ausschließlich in Session hinterlegt.

#### **Anlagen**

1. 29. Änderung des Flächennutzungsplanes (DIN A4)
2. Planzeichenerklärung zur 29. Flächennutzungsplanänderung
3. Begründung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes
4. Planunterlage des Bebauungsplanes Nr. 294 (DIN A4)
5. Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 294, Blatt 1
6. Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 294, Blatt 2
7. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 294
8. Begründung Bebauungsplan Nr. 294
9. Umgestaltung L 7, Blatt 1 a, Lageplan 18-08-11
10. Umgestaltung L 7, Blatt 2, Lageplan 15-08-11
11. Umgestaltung L 7, Blatt 3 b, Lageplan 19-09-11
12. Verbreiterung der L 7, Unterlage 7, Blatt 1 c, Lageplan 19-09-11

13. Verbreiterung der L 7, Unterlage 7, Blatt 2 a, Lageplan 13-05-11
14. Verbreiterung der L 7, Unterlage 6, Blatt 1, Regelquerschnitt 13-05-1
15. Schalltechnisches Gutachten IEL Nr. 2226-08-L2 Text 08.08.2008
16. Schalltechnisches Gutachten IEL Nr. 2226-08-L2 Anhang 01 vom 04.08.2008
17. Schalltechnisches Gutachten IEL Nr. 2226-08-L2 Anhang 02 vom 04.08.2008
18. Schalltechnisches Gutachten IEL Nr. 2226-08-L2 Anhang 03 vom 04.08.2008
19. Schalltechnisches Gutachten IEL Nr. 2226-08-L2 Anhang 04 vom 04.08.2008
20. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A vom 09.06.2011
21. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A Gewerbelärm vom 09.06.2011
22. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A Übersichtskarte vom 09.06.2011
23. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A Raster Tag vom 09.06.2011
24. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A Raster Nacht vom 09.06.2011
25. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A Datensatz Gewerbe vom 09.06.2011
26. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A Verkehrslärm vom 09.06.2011
27. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A Raster Tag und Nacht Verkehr vom 09.06.2011
28. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A Datensatz Verkehr vom 09.06.2011
29. Schalltechnische Berechnungen IEL Nr. 2226-11-L6 vom 09.06.2011
30. Übersichtskarte Überlagerung Bebauungsplan Nr. 294/Geltungsbereiche der VE-Pläne 02, 02/1 und 04

gez. Feddermann