

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
21/138

Status:

öffentlich

29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 294 "Westlich Dornumer Straße"

- Abwägungsbeschlüsse
- Feststellungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Sandhorst	05.07.2021	Empfehlung	öffentlich	
1.	Ortsrat Georgsfeld/Tannenhausen	05.07.2021	Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss	08.07.2021	Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss	12.07.2021	Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich	15.07.2021	Beschluss	öffentlich	

Beschlussvorschlag:

1. Die geänderten Geltungsbereiche der 29. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 294 „Westlich Dornumer Straße“,
2. die 4. Auslegung der Planunterlagen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 294 „Westlich Dornumer Straße“
3. die gemeinsame Abwägung der Stellungnahmen zur 1., 2. und 3. Auslegung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 294 „westlich Dornumer Straße“,
4. die Abwägung der Stellungnahmen zur 4. Auslegung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans,
5. die Abwägung der Stellungnahmen zur 4. Auslegung des Bebauungsplans Nr. 294 „Westlich Dornumer Straße“,
6. die Feststellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes inkl. Begründung und Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung und

7. der Bebauungsplan Nr. 294 als Satzung inkl. Begründung und Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung

werden beschlossen.

Die Anlagen zu dieser Vorlage sind Bestandteile der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Frühzeitige Auslegung der Bauleitpläne

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu der Bauleitplanung erfolgte durch eine öffentliche Versammlung am 02.12.2008. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in einer gemeinsamen Besprechung am 02.12.2008 frühzeitig über die Bauleitplanung informiert. Die Stellungnahmen zur Bauleitplanung wurden zwischenzeitlich geprüft und ggf. in die Planunterlagen eingearbeitet.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) (1. Auslegung)

Die Bauleitplanunterlagen haben in der Zeit vom 04.02.2011 bis 04.03.2011 öffentlich ausgelegen. Parallel zur Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Auslegungsverfahren hat die Aufsichtsbehörde darauf hingewiesen, dass die Darstellung von gemischten Bauflächen für Gemengelagen von Wohnhäusern und Gewerbebetrieben, die das Wohnen mehr als unwesentlich stören, hier speziell ein Tischlereibetrieb und eine Holzhandlung mit angegliedertem Sägewerk, nicht zulässig ist und damit die vorgelegte Flächennutzungsplanung nicht genehmigungsfähig ist. Die Planunterlagen wurden daraufhin überarbeitet. Größere Bereiche des nördlichen Plangebietes wurden darüber hinaus aufgrund kurzfristig nicht abzustimmender verschiedenartiger Ansprüche der Grundeigentümer an die künftige Bodennutzung und die Stadtentwicklungsziele aus dem Geltungsbereich der Bauleitplanung herausgenommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) (2. Auslegung und 3. Auslegung)

Die 2. Auslegung der Planunterlagen hat in der Zeit vom 29.07.2011 – 31.08.2011 und die 3. Auslegung in der Zeit vom 04.11.2011 – 05.12.2011 stattgefunden. Die 3. Auslegung wurde nach Hinweis der Aufsichtsbehörde auf eine fehlende Auslegung der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und deren rechtlicher Verfahrensbedeutung in der 2. Auslegung 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 vorhandener 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, dass beide Nutzungen jeweils auf die benachbarte Nutzung Rücksicht nehmen und mit entsprechenden Einschränkungen ihrer Vorhaben rechnen müssen. 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 und 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 dem Verfasser 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. die über eine redaktionelle Bedeutung hinausgehen, wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) (4. Auslegung)

Die Bauleitplanunterlagen haben in der Zeit vom 08.03.2021 bis 23.04.2021 öffentlich ausgelegen. Parallel zur Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

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 wurden die Flächen um die Wohngrundstücke, das

Betriebsgelände der Holzhandlung und das angegliederte Sägewerk sowie die vorhandenen Sportanlagen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgespart. Da einzelne externen Ausgleichsflächen im Flächenpool Moorwald – Plaggenburg zwischenzeitlich Eingriffen in anderen Gewerbegebieten zugeordnet wurden, wurden sie zum Teil in den Flächenpool im Georgsfelder Moor verlegt. Die bisherige Kompensation von Gewässerverlusten in Middels-Osterloog kann entfallen, da eine bestehende Regenrückhaltefläche zur 4. Auslegung in den Bebauungsplan übernommen wurde. Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um einzelne Gewerbe- und Regenrückhalteflächen westlich der Tannenhausener Ehe erweitert.

Die zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Aurich und zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen führten zu keinen wesentlichen Planänderungen. Es sind konkretisierende Hinweise zur Abfall- und Bodenbehandlung bei Bauvorhaben in die Planunterlagen aufgenommen worden. Weiterhin wurden Begründung und Umweltbericht redaktionell angepasst. Weitere Details können den beiliegenden Abwägungsvorschlägen zur 4. Auslegung entnommen werden.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich kann somit festgestellt und der Bebauungsplan Nr. 294 „westlich Dornumer Straße“ als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 294 überdeckt die vorhabenbezogenen Bebauungspläne 02, 02/1 und 04. Diese wurden inhaltlich mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten in den Bebauungsplan Nr. 294 einbezogen. Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne wurden bereits mit Beschlussfassung des Rates der Stadt Aurich vom 02.12.2012 aufgehoben. Auf die Vorlage Nr. 11/266 sei an dieser Stelle verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

Personal- und Sachkosten für den Abschluss der Verwaltungsverfahren.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Entsprechende Aspekte sind hierbei nicht berührt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Durch die Neuinanspruchnahme von Flächen sind Auswirkungen auf den Klimaschutz hinsichtlich einer Mehrversiegelung unvermeidlich. Die Ausweisung der Flächen ist aus dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises abgeleitet und erfüllt somit die Vorgaben der Regional- und Landesplanung.

Anlagen:

1. Abwägungsunterlagen
 - a. Gemeinsame Abwägung der Stellungnahmen zur 1. Auslegung (29. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 294)
 - b. Gemeinsame Abwägung der Stellungnahmen zur 2. Auslegung (29. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 294)
 - c. Gemeinsame Abwägung der Stellungnahmen zur 3. Auslegung (29. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 294)
 - d. Abwägung der Stellungnahme zur 4. Auslegung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans
 - e. Abwägung der Stellungnahmen zur 4. Auslegung des Bebauungsplans Nr. 294

2. Planunterlage zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes
3. Planunterlage des Bebauungsplanes Nr. 294 (DIN A4)
 - a. Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 294, Blatt 1
 - b. Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 294, Blatt 2
 - c. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 294

Folgende Unterlagen sind ausschließlich im Ratsinformationssystem sessionnet hinterlegt:

4. Begründung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes
5. Begründung Bebauungsplan Nr. 294
6. Gemeinsamer Umweltbericht zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans Nr. 294 inklusive Anlagen
7. Umgestaltung L 7, Blatt 1 a, Lageplan 18-08-11
8. Umgestaltung L 7, Blatt 2, Lageplan 15-08-11
9. Umgestaltung L 7, Blatt 3 b, Lageplan 19-09-11
10. Verbreiterung der L 7, Unterlage 7, Blatt 1 c, Lageplan 19-09-11
11. Verbreiterung der L 7, Unterlage 7, Blatt 2 a, Lageplan 13-05-11
12. Verbreiterung der L 7, Unterlage 6, Blatt 1, Regelquerschnitt 13-05-11
13. Schalltechnisches Gutachten IEL Nr. 2226-08-L2 Text 08.08.2008
14. Schalltechnisches Gutachten IEL Nr. 2226-08-L2 Anhang 01 vom 04.08.2008
15. Schalltechnisches Gutachten IEL Nr. 2226-08-L2 Anhang 02 vom 04.08.2008
16. Schalltechnisches Gutachten IEL Nr. 2226-08-L2 Anhang 03 vom 04.08.2008
17. Schalltechnisches Gutachten IEL Nr. 2226-08-L2 Anhang 04 vom 04.08.2008
18. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A vom 09.06.2011
19. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A Gewerbelärm vom 09.06.2011
20. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A Übersichtskarte vom 09.06.2011
21. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A Raster Tag vom 09.06.2011
22. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A Raster Nacht vom 09.06.2011
23. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A Datensatz Gewerbe vom 09.06.2011
24. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A Verkehrslärm vom 09.06.2011
25. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A Raster Tag und Nacht Verkehr vom 09.06.2011
26. Schalltechnisches Gutachten IEL-Nr. 2226-10-L 5- A Datensatz Verkehr vom 09.06.2011
27. Schalltechnische Berechnungen IEL Nr. 2226-11-L6 vom 09.06.2011
28. Übersichtskarte Überlagerung Bebauungsplan Nr. 294/Geltungsbereiche der VE-Pläne 02, 02/1 und 04
29. Geruchsgutachten LWK, Teil 1 und 2
30. Leitbilder Pflegegrundsätze Moorwald Plaggenburg vom 05.03.2009 mit Lageplan
31. Fledermausuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 324 von 2012 mit Anlagen
32. Ersatzwallhecken-Konzept der Stadt Aurich von 2020
33. Pflege-Entwicklungs-Plan Georgsfelder Moor 2015

gez. Feddermann