

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.

17/133

Status:

öffentlich

Aufstellungsbeschlüsse 63. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 370 "Indu-Nord, nördlich Bahnlinie", Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 325 "Gewerbegebiet östlich Dornumer Straße"

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Georgsfeld/Tannenhausen		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Interne Personal- und Sachkosten für die Abwicklung der Bauleitplanverfahren.

Fremdkosten für die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes sowie die Erstellung des Umweltberichtes, der Eingriffsregelung, die Bearbeitung der Straßenerschließung und der Oberflächenentwässerung.

Die erforderlichen Mittel für die Planungen sind für den Ergebnishaushalt 2018 angemeldet.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich,
2. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 370 „Indu-Nord, nördlich Bahnlinie“
und
3. die Einleitung des Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 325 „Gewerbegebiet östlich Dornumer Straße“ werden beschlossen.

Die Planbeilagen zu dieser Beschlussvorlage sind Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt:

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Flächen im Geltungsbereich der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden von der Stadt Aurich für eine Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich-Nord erworben. Der Geltungsbereich der 63. Flächennutzungsplanänderung umfasst rd. 11,3 ha.

Die Flächen sind von strategischer Bedeutung für das Industrie- und Gewerbegebiet Aurich-Nord, da sie direkt an die Gleisanlagen der Güterbahnstrecke Tannenhausen-Georgsheil-Emden angrenzen. Diese Flächen sollen großenteils für die Zusammenstellung von Bahntransportgütern und deren Verladung auf die Bahn genutzt werden. Sie stehen somit für eine allgemeine gewerbliche Nutzung nur in begrenztem Umfang zur Verfügung.

Die Plangebietsflächen werden überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Wohnung im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle im westlichen Plangebiet wird aufgegeben oder ggf. als Betreiberwohnung eines Gewerbebetriebes genutzt.

Aufgrund der Lage von Wohnnutzungen im Umfeld der geplanten gewerblichen Bauflächen sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden mit der Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. In der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Erfordernis von Lärmschutzvorkehrungen mit dem entsprechenden Planzeichen berücksichtigt.

Die Auswirkungen der Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich-Nord auf die Umwelt werden im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichtes erfasst und dokumentiert. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in die Natur und Landschaft werden im Rahmen der Eingriffsregelung erfasst und entsprechend intern und extern kompensiert. Eine Biotoptypenkartierung (2008) und eine Fledermausuntersuchung (2015) sind zur Bewertung biotop- und artenschutzrechtlicher Belange bereits erfolgt.

Die Bahnanlagen werden nachrichtlich dargestellt. Das Baurecht für die Bahnanlagen wird über Planfeststellungsverfahren erwirkt.

Bedarf gewerblicher Bauflächen

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Aurich für den Zeitraum 2017 bis 2030/2035 wurde mit bis zu 18ha/35ha ermittelt. Die noch verfügbaren Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten Aurichs wurden bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt. Der Gewerbeflächenbedarf soll in Erweiterung der Industrie- und Gewerbegebiete Aurich-Nord und Schirum umgesetzt werden. Die Verteilung des Gewerbeflächenbedarfs auf die beiden Standorte orientiert sich an die Zielsetzung einer Angebotsplanung und der Verkaufsbereitschaft bezüglich der benötigten Flächen.

Im Industrie- und Gewerbegebiet Aurich-Nord sind keine planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbeflächen mehr verfügbar. Außer den in diesem Planverfahren befindlichen Flächen liegen im Bereich Aurich-Nord zurzeit keine geeigneten Flächenangebote für eine Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich-Nord vor.

Im Gewerbegebiet Schirum sind aktuell noch rd. 16 ha gewerbliche Bruttobauflächen verfügbar. Diese Flächen sind vom ermittelten Gesamtbedarf an Gewerbeflächen bis 2030 bereits angerechnet worden.

Rd. 21 ha Bruttogewerbeflächen befinden sich im Bereich des Ortsteils Schirum zurzeit im Verfahren der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes. Rd. 6 ha dieser Gewerbeflächen werden bereits von einem landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb genutzt.

Mit der 52. Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebiet Schirum um rd. 15 ha Bruttogewerbeflächen geschaffen werden.

Bebauungsplan Nr. 370

Mit dem Bebauungsplan Nr. 370 wird für den Geltungsbereich der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes verbindliches Planungsrecht geschaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 370 umfasst rd. 10,0 ha. Davon sollen rd. 5,75 ha als eingeschränkte

Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt werden. Weitere 1,85 ha werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen wurden bereits als Ausgleichsflächen für den angrenzenden und bereits abgeschlossenen Sandabbau planfestgestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 370 werden diese Flächen weiter aufgewertet. Sie werden in die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 370 verursacht werden, einbezogen. Diesbezüglich hat 2017 bereits eine Vorabstimmung mit Vertretern der Naturschutzbehörde des Landkreises stattgefunden.

Die in der 63. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Bahnanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 370. Das Planungsrecht für Bahnanlagen wird über eigenständige Planfeststellungsverfahren geschaffen. Eine Festsetzung der Bahnanlagen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über einen Anschluss an eine öffentliche städtische Straße, die in die Landesstraße 7 „Dornumer Straße“ mündet. Die geplante Erschließungsstraße wird mit einer Wendeanlage für LKW geplant.

Zur städtebaulichen Konfliktvermeidung wird das Plangebiet entsprechend der schalltechnischen Ermittlung gegliedert. Ein Bereich direkt östlich der L 7 (Standort Hofstelle) wird voraussichtlich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), das mittlere Plangebiet als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) und der östliche Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Eine in das Plangebiet hineinragende Wasserfläche der ehemaligen Sandabbaugrube wird als Wasserfläche festgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandenen Walhecken sollen weitgehend erhalten werden. Die Wallhecke am nördlichen Plangebietsrand ist zudem mit einem Schutzstreifen zum Wurzelschutz zu versehen. Dieser Schutzstreifen ist mit Laubsträuchern zu bepflanzen und soll eine Wegespur für erforderliche Pflegearbeiten enthalten. Er ist auch am nördlichen Plangebietsrand ohne Wallheckenbestand entlang der Flurgrenze und der Wasserlinie fortzusetzen und soll als Schutz für die Wallhecke, Sichtschutz für die Bebauung am „Walterhörn“ und als Staubschutz gegenüber dem geplanten Sandabbau dienen.

Die Umweltauswirkungen die von den geplanten Industrie- und Gewerbegebiet ausgehen sind zu erfassen und in einem Umweltbericht darzulegen. Dies gilt ebenso für die Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt inklusive Artenschutzanfordernisse und dessen Kompensation.

Für die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers ist eine entsprechende Oberflächenentwässerungsplanung zu erstellen. Das Niederschlagswasser muss voraussichtlich im Plangebiet in einem Regenrückhaltebecken gespeichert werden. Aufgrund des Geländegefälles muss diese Regenrückhalteanlage voraussichtlich im südwestlichen Plangebiet gebaut werden.

Im Bebauungsplankonzept ist eine geeignete Plangebietsfläche mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt.

Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 325

Die Straßenanbindung der geplanten Gewerbeflächen erfolgt an eine vorhandene Gemeindestraße die im Bebauungsplan Nr. 325 festgesetzt ist. Im Bereich des Straßenanschlusses sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 325 entsprechend anzupassen. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan Nr. 325 in diesem Teilbereich aufzuheben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 370 zu ersetzen.

Anlagen:

- Geltungsbereich 63. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan
- Konzept 63. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 370
- Übersicht rechtsgültiger Bebauungspläne
- Konzept Bebauungsplan Nr. 370

In Vertretung

gez. Kuiper