

## Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.

**18/232**

Status:

öffentlich

<p><b>Gewerbegebiet Schirum IV - Auslegungsbeschlüsse - -52. Änderung des Flächennutzungsplanes - Bebauungsplan Nr. 335 "Schirum IV nördlich Lehmdobbenweg"</b></p>
---

**Beratungsfolge:**

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Schirum	14.11.2018	Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss	15.11.2018	Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss	19.11.2018	Beschluss	nicht öffentlich	

**Finanzielle Auswirkungen:**

Es fallen interne Personal- und Sachkosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens an. Externe Planungskosten in Höhe von ca. 92.500,- € fallen für die Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung des Bebauungsplanes, Erstellung von Umweltberichten und Eingriffsregelungen, die Bearbeitung von Schallschutz- und Geruchsgutachten sowie die Durchführung von Artenerfassungen und eine Artenschutzuntersuchung an. Die externen Planungskosten sind in den aktuellen Kostenansätzen für den Haushalt enthalten. **Diese Vorlage ist von der haushaltswirtschaftlichen Sperre 2018 nicht betroffen: Die Planungsarbeiten wurden bereits im Jahr 2016, also vor der Haushaltssperre, begonnen und entsprechende Planungsaufträge wurden bereits erteilt.**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Änderung der Geltungsbereiche der 52. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 335  
  
sowie
2. die Auslegung der Entwürfe der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Schirum IV“ incl. Begründung und Umweltbericht sowie Anlagen  
  
und
3. des Bebauungsplanes Nr. 335 „Schirum IV nördlich Lehmdobbenweg“ incl. Begründung und Umweltbericht sowie Anlagen

werden beschlossen.

Die Planbeilagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

## **Sachverhalt:**

### **Zielsetzung der Bauleitplanung**

Das Gewerbegebiet Schirum umfasst zwei Teilbereiche.

Im Teilbereich 1 (GE 1) sollen überwiegend nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, vorwiegend Dienstleistungsbetriebe aus dem Gesundheitsbereich und handwerks- und gewerbenahe Dienstleister angesiedelt werden. Aufgrund des zu erwartenden relativ geringen Störpotentials im GE1 werden hier die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie als Ergänzung zum Gesundheitsbereich Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Darüber hinaus werden im GE1 ausnahmsweise und in begrenztem Umfang nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zugelassen. Die Einzelhandelsnutzungen sollen eine fachspezifische und funktionale Ergänzung zu den im GE1 angesiedelten Dienstleistern bilden und deren Betriebsgröße unterschreiten. Mit den zugelassenen Einzelhandelsnutzungen soll die Attraktivität des geplanten Dienstleistungszentrums gesteigert und dessen Umsetzung gefördert werden.

Im Teilbereich 2 (GE2) sollen im Wesentlichen nicht erheblich belästigenden Betrieben aus Gewerbe und Handwerk angesiedelt werden. Dieses Gebiet soll vorwiegend für eine Bündelung produzierender und verarbeitender Gewerbebetriebe vorgehalten werden.

Um möglichst umfangreiche Flächen für diese Nutzungen vorzuhalten und um Nutzungskonflikten vorzubeugen werden insbesondere Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter grundsätzlich nicht zugelassen. Die Nutzung von Räumen und Gebäude für freie Berufe sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden im GE2 wird im Hinblick auf deren Konzentration im GE1 ebenfalls ausgeschlossen.

### **Änderung der Geltungsbereiche**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird im südwestlichen Plangebiet um rd. 5 ha eingekürzt. Die Einkürzung erfolgt aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit sowie des Ausschlusses der Überplanung von vorhandenen Wohnnutzungen am Plangebietsrand. Erweitert wird der Geltungsbereich der F-Planänderung und des Bebauungsplanes um eine im nördlichen Plangebiet vorhandenen Hofstelle. Der Eigentümer der Hofstelle hat die hofnahen Flächen für die Planung des Gewerbegebietes veräußert. Die Hofstelle soll aufgegeben und in das geplante Gewerbegebiet integriert werden.

Im nordöstlichen Geltungsbereich wird der Geltungsbereich beider Bauleitpläne um ein kleinflächiges Grundstück eingekürzt. Für dieses Grundstück ist keine gesicherte Erschließung vorhanden, zudem liegt das Grundstück vollständig innerhalb der Baubeschränkungszone der Bundesstraße 72.

### **Verfahrensstand**

Die Vorentwurfsunterlagen zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes haben in der Zeit vom 15.03. bis 24.04.2017, die Vorentwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 335 in der Zeit vom 03.04. bis 25.05.2018 im Rathaus der Stadt Aurich öffentlich ausgelegt. Parallel zur Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

### **Wesentliche planungsrelevante Stellungnahmen**

Im Beteiligungsverfahren ist eine Vielzahl von Stellungnahmen eingegangen. Diese wurden, soweit sie konkrete Planungsinhalte betrafen, in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet. Wesentliche Vorgaben für die Entwurfsplanungen ergaben sich aus folgenden Stellungnahmen: Bedingt durch fehlende Flächenverfügbarkeit sowie eine aufgrund geringen Flächenumfangs

funktional nicht realisierbaren Mischgebietsnutzung wurde eine Planrealisierung im südwestlichen Plangebiet in Frage gestellt .

Das Landesamt für Straßenbau Aurich fordert im Hinblick auf einen geplanten Ausbau der Bundesstraße 72 die Einhaltung der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße sowie eine Straßenanbindung des geplanten Gewerbegebietes an die Bundesstraße ausschließlich über den Knotenpunkt Bundesstraße 72/Lehmdobbenweg.

Die Naturschutzbehörde hat Kartierungen zu Brut- und Gastvögeln, Fledermäusen, Amphibien, Baumhöhlungen und Biotoptypen gefordert, die für die beiden Planverfahren auch ausgeführt wurden.

Die Forderung nach Überprüfung des Plangebietes auf Bodendenkmale wurde zwischenzeitlich durch Probegrabungen der Abteilung Archäologie der Ostfriesischen Landschaft entsprochen. Bodendenkmale wurden bei den grabungstechnischen Arbeiten nicht gefunden.

Ein Privatanlieger des Plangebietes befürchtet aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die geplante Bebauung des Gewerbegebietes. Weiterhin wird bemängelt, dass im Bereich des Wohnumfelds kein Sichtschutz geplant wurde.

### **Wesentliche Änderungen der Planinhalte gegenüber dem Vorentwurf**

Im Einzelnen wurden folgende Planänderungen und -ergänzungen vorgenommen:

Aus Gründen fehlender Grundstücksverfügbarkeit sowie einer funktional nicht realisierbaren Mischgebietsnutzung wurde das Plangebiet der 52. Flächennutzungsplanänderung im südwestlichen Plangebiet eingekürzt.

Die geplante Straßenerschließung im östlichen Plangebiet (geplantes Dienstleistungszentrum) wurde in östliche Richtung erweitert.

Im Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen werden im nordwestlichen und nordöstlichen Plangebiet Wallheckenneuanlagen als Sichtschutz gegenüber den Gewerbeflächen festgesetzt.

Aus Gründen des Wallheckenschutzes wurde eine Sonderregelung für zulässige Gebäudehöhen von mehr als 10 m festgesetzt. Gebäude mit Höhen über 10 m müssen einen Schutzabstand zu angrenzenden Wallhecken von 8 m einhalten.

Die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel im nordwestlichen Plangebiet wurden im Bereich der angrenzenden Wohnnutzung reduziert.

Aufgrund aktueller Rechtsprechung ist eine vollständige Gliederung des Plangebietes mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln nicht zulässig. Zumindest in einem Teilbereich des Plangebiets muss die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ohne Einschränkungen ermöglicht werden. Demzufolge werden im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 335 die Flächenareale mit den berechneten höchstzulässigen Schalleistungspegeln ohne Festsetzung von Schalleistungspegeln ausgewiesen. Der Nachweis des Schallschutzes in Bezug auf an diese Flächen angrenzende Areale ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dadurch ist nicht auszuschließen, dass einzelne Betriebe mit relativ geringen Grundstücksflächen einen Großteil der zulässigen Schallemissionen zu Lasten von angrenzenden künftigen Nachbarbetrieben für sich in Anspruch nehmen. Aus rechtlichen Gründen kann das aus derzeitiger Sicht planerisch nicht vermieden werden. Bei der Vermarktung der Gewerbegebietsflächen sollte diese Thematik entsprechend berücksichtigt werden.

Es wurden den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft neben internen Wallheckenneuanlagen und Baumpflanzungen nunmehr auch externe Ausgleichsmaßnahmen in Plaggenburg zugeordnet. Es handelt sich überwiegend um Vernässungsflächen im Moorwald am „Eintrachtweg“ sowie um eine Grünlandfläche am Weg „Zum Grauen Moor“ und eine Ersatzwallhecke am Weg „Am Blumenhof“.

Die Planunterlagen haben nunmehr den Entwurfstand erreicht. Das planungsrechtlich vorgeschriebene Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll auf der Grundlage der Planentwürfe durchgeführt werden.

**Anlagen:**

1. Geltungsbereich der 52. Änderung des F-Planes, Oktober 2018
2. Entwurf der 52. Änderung des F-Planes, 25.10.2018
3. Entwurf der Begründung zur 52. Änderung des F-Planes, 25.10.2018
4. Geltungsbereichsabgrenzung des B-Planes Nr. 335, November 2017
5. Entwurf des B-Planes incl. textlicher Festsetzungen (DIN A 4), 25.10.2018
6. Entwurf der Begründung zum B-Plan, 25.10.2018

Weitere Unterlagen werden zur Reduzierung des gedruckten Vorlagenumfangs ausschließlich im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt:

7. Entwurf des B-Planes incl. textlicher Festsetzungen, Maßstab 1:1000, 25.10.2018
8. Entwurf des Umweltberichtes zur 52. F-Planänderung, 29.10.2018
9. Biotoptypenkartierung dazu vom August 2016, 13.02.2017
10. Karte Brutvogelvorkommen dazu vom Juli 2018
11. Entwurf des Umweltberichtes zum B-Plan 26.10.2018
12. Biotoptypenkartierung dazu vom Oktober 2017, 18.02.2018
13. Karte Brutvogelvorkommen dazu vom Juli 2018
14. Artenschutzprüfung dazu vom Oktober 2018 (wird nachgereicht)
15. Faunistischer Fachbeitrag Fledermäuse von 2013, Stand Juli 2016
16. Fledermauskundlicher Fachbeitrag von 2017 und 2018, 24.08.2018
17. Schalltechnische Beratung 4009-18-L1 vom 23.10.2018
18. Immissionsgutachten (Geruchsgutachten) vom 09.08.2017

In Vertretung

gez. Kuiper