

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/173

freigegeben am **05.11.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 02.11.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 - Gewerbeflächen Moorweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.11.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.11.2020	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“ wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“ einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Mit dem vorliegenden Vorentwurf soll das Bauleitplanverfahren im Bereich nördlich der Raiffeisenstraße in Leuchtenburg zur Standortverlagerung eines Gewerbebetriebes planungsrechtlich eingeleitet werden. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 erfolgt parallel zur 80. Flächennutzungsplanänderung. Auf die Vorlage 2020/172 wird insoweit verwiesen.

Derzeit ist der Gewerbebetrieb an der Kleibroker Straße ansässig, an dem keine räumlichen Erweiterungspotenziale mehr vorhanden sind. Zudem ist der bestehende Standort auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht mehr entwicklungsfähig.

Der Vorhabenträger plant daher die Errichtung eines Entsorgungsbetriebes im Plangebiet nördlich der Raiffeisenstraße. Im geplanten Betrieb sollen Abfälle (Altpapier, Grünschnittabfälle, Bauschutt etc.) sowie Schüttgüter (Sand- und Kieslager, Rindenmulch) umgeschlagen werden.

Soweit Abfälle gelagert werden, die für die Lagerung zu einem späteren Zeitpunkt einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, sind im städtebaulichen Vertrag Mengenbegrenzungen vorgesehen. Ausdrücklich ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages, der im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan geschlossen wird, vorgesehen, dass Sortieranlagen oder -einrichtungen in diesem Bereich, auch für Recyclingmaterial, nicht zulässig sind. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass Beeinträchtigungen außerhalb des Plangebietes, gegebenenfalls auch durch Gerüche, Stäube oder Gase, minimiert werden. Gegebenenfalls sind im Zuge der Inbetriebnahme weitere technische Vorkehrungen zu treffen, die diese Auswirkungen unterbinden.

Das Plangebiet umfasst ca. 10 ha, liegt am südöstlichen Rand der geplanten gewerblichen Bauflächen der 80. Flächennutzungsplanänderung und ist zurzeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Mit dem Vorhabenträger wurde vereinbart, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die Flächen baurechtlich als Gewerbegebiet auszuweisen und das Projekt umsetzen zu können. Insgesamt sind neun verschiedene Gebäude mit folgenden Betriebsbereichen geplant:

- Neubau von Lager- und Sortierhallen mit integrierten Schüttboxen
- Errichtung von Gebäuden für Büro-, Schulungs- und Sozialräume
- Errichtung einer Tankanlage für den eigenen Gewerbebetrieb
- Errichtung einer Waschhalle, einer Werkstatt und einer Schlosserei
- Errichtung von Abstellplätzen für Container und Fahrzeuge
- Errichtung von Parkflächen für Pkw

Die Standorte der geplanten Gebäude und Stellplätze/Parkflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt (Anlage 1).

Außerdem soll im Plangebiet der Recyclinghof der Gemeinde Rastede untergebracht werden. Dieser ist im südöstlichen Plangebiet planungsrechtlich abgesichert und ebenfalls genauer im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) dargestellt.

Das Plangebiet soll, ausgehend von der Raiffeisenstraße, auf der Höhe des heutigen Moorweges erschlossen werden. Eine erste Ausbauplanung für die neue Kreuzungssituation und die Straßen im Plangebiet liegt vor und wird mit den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen abgesichert. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über einen Erschließungsstich. Die westlich des Stiches gelegenen Flächen werden als Stellplatzflächen genutzt werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die geplanten Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden. Es werden keine Baugebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Art der zulässigen Nutzung wird über textliche Festsetzungen definiert.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu bewerten, wurden bereits im Vorfeld folgende Gutachten erarbeitet:

- Biotoptypenplan (Anlage 3)
- Faunistisches Gutachten zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 18.4.2020 (Anlage 4)
- Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erschließung Gewerbegebiet Moorweg vom Oktober 2020 (Anlage 5)
- Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg vom 21.10.2020 (Anlage 6)
- Schalltechnischer Bericht zur gewerblichen Entwicklung westlich der A 29 vom 14.10.2020 einschließlich der Kontingentierungsangaben vom 23.10.2020 (Anlage 7)
- Grobplanung zur Erschließungsplanung vom 25.8.2020 (Anlage 2, Seite 20)

Darüber hinaus wurden bereits Stellungnahmen des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hinsichtlich der Luftbildauswertung von Kampfmittelbelastungen und des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, angefordert.

Die Ergebnisse aus den Gutachten und Stellungnahmen nehmen Eingang in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und stellen die Situation im Wesentlichen wie folgt dar:

Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht, welcher Teil der Begründung zur 80. Flächennutzungsplanänderung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 ist, umfassend betrachtet und einer Bewertung unterzogen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- vorhabenbezogenes Baugebiet zur Ansiedlung des Entsorgungsbetriebes mit Büro und Sozialgebäuden, Schulungsbereichen, Lagerhallen, Hochbaulager, Lagerarena, Werkstätten, Tankanlagen etc. sowie Nebengebäude mit Fahrradunterstand, Pfortnerhaus etc. sowie Betriebsleiterwohnungen, aber auch Lager und Parkplätze
- bauliche Anlagen für einen der Öffentlichkeit zeitweise zugänglichen Recyclinghof
- öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Geländes mit Anschluss an die Raiffeisenstraße

Trotz der Vermeidung und Minimierungsmaßnahmen kann ein Eingriff in die Schutzgüter nicht vermieden werden, sodass eine externe Kompensation in Form von Ersatzmaßnahmen erforderlich wird. Der Umfang und die Lage der Ersatzmaßnahmen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Investor die Kosten der Ersatzmaßnahmen zu übernehmen beziehungsweise alternativ die Ersatzmaßnahmen selber herzurichten und vorzuhalten hat.

Immissionsschutzrechtliche Belange Gewerbe-/Verkehrslärm:

Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde gutachterlich untersucht und ist im Stadium des Vorentwurfes auf folgendes Ergebnis gekommen:

Die Schallgutachter haben eine Kontingentierung der geplanten Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Geräuschvorbelastung vorgenommen.

Die Kontingentierung ist so durchgeführt worden, dass die Emissionsrichtwerte der TA Lärm unter rechnerischer Berücksichtigung auch der plangegebenen Gewerbelärmvorbelastung durch die neuen Kontingente in der Umgebung nicht überschritten werden und der Betrieb des Vorhabenträgers nicht eingeschränkt wird. Es wird davon ausgegangen, dass auf Grundlage der gutachterlichen Aussagen die Planungen des Vorhabenträgers umsetzbar sind und immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht verursacht werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher die ermittelten Emissionskontingente festgesetzt.

Bezüglich des Verkehrslärms wird davon ausgegangen, dass die im Plangebiet zulässigen Büronutzungen und betriebsbezogenen Wohnnutzungen ausreichend vor Verkehrslärm geschützt werden. Auch außerhalb des Plangebietes wird kein Anspruch auf Lärmschutz gesehen.

Verkehrliche Belange:

Im Vorfeld zur 80. Flächennutzungsplanänderung wurde die verkehrliche Erschließung des gesamten Plangebietes gutachterlich untersucht. Dabei sind folgende wesentliche Ergebnisse insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festzustellen:

Die Prognosebelastungen wurden durch die Ermittlung der Verkehre des Vorhabenträgers auf der geplanten Fläche überschlägig berechnet. Danach ist die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der vorhandenen Infrastruktur an der Raiffeisenstraße mit Linksabbiegerspur zum Moorweg noch vertretbar.

Mit Berücksichtigung weiterer Gewerbegebietsausweisungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinaus werden die Kapazitätsgrenzen des Kreuzungsbereiches aber überschritten. Eine Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches mittels Vorfahrtsregelung wäre dann nicht mehr gegeben und gutachterlich wird die Umsetzung einer Lichtsignalanlage empfohlen.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass das Plangebiet grundsätzlich über den Knotenpunkt Raiffeisenstraße (L826) / Moorweg / An der Brücke an das Verkehrsnetz angebunden werden kann. Es ergeben sich jedoch verschiedene Anforderungen an den Knotenpunkt in Abhängigkeit von den zukünftig noch zu realisierenden Bauabschnitten, sodass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits jetzt Flächen für den Ausbau des Knotenpunktes durch eine signalisierte Kreuzung auch unter Berücksichtigung weiterer Bauabschnitte als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Belange der Oberflächenentwässerung:

Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der 80. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

Grundsätzlich wurde festgestellt, dass das Erschließungsgebiet über ein Regenwasserkanalnetz entwässert werden kann. An das Kanalnetz werden die versiegelten Flächen der Grundstücke und die Verkehrsflächen angeschlossen.

Für das konkret umzusetzende Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie einer Teilfläche im südwestlichen Bereich der 80. Flächennutzungsplanänderung, welche sukzessive im nächsten Schritt in Form einer konkreten Bauleitplanung umgesetzt werden soll, wird das Oberflächenwasser in einem neuen Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischengespeichert und gedrosselt an die Moorbäke abgegeben. Dafür wird am nördlichen Rand des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M2“ zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

Belange des Denkmalschutzes:

Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, hat ergeben, dass oberhalb des Stellmoores und der Rasteder Bäke Flächen ein erhöhtes archäologisches Potenzial aufweisen. Hierfür sind im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten Rastersuchverfahren durchzuführen, die entsprechend im weiteren Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Kampfmittel:

Die Luftbilddauswertung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat keine Kampfmittelbelastung in dem vorbezeichneten Gebiet ergeben.

Nähere Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 17.11.2020 gegeben. Um das Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Versiegelung und Überbauung in den künftigen Bauflächen werden die lokalen Klimabedingungen verändert sowie klima- und energierelevante Ressourcen in Anspruch genommen.

Die Kaltluftbildung wird eingeschränkt, die Aufwärmung der Flächen bei Sonneneinstrahlung verstärkt. Infolge der größeren Oberflächenrauigkeit werden die mittleren Windgeschwindigkeiten verringert. Über das unmittelbare Plangebiet hinaus werden jedoch keine wesentlichen Auswirkungen prognostiziert, da auch in einer Größe von fast 32.000 m² innergebietliche Grün- und Maßnahmenflächen zum Erhalt und zum Ausgleich wertvoller und klimarelevanter Gehölz- und sonstiger Vegetationsstrukturen festgesetzt werden. Jedoch verbleiben versiegelungsbedingte Verschärfungen der lokalen Klimafunktionen, die im Zusammenhang mit weiteren, externen Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.

Mit den künftigen Verkehren und den Gebäudeenergien sind Emissionen von Luftschadstoffen verbunden. Es wird davon ausgegangen, dass diese ein ortsübliches Ausmaß nicht überschreiten.

Anlagen:

1. Planzeichnung - Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19
- 1.1 Gebäudeabmessungen I bis VII vom 12.10.2020
- 1.2 Vorhabenbeschreibung des Vorhabenträgers
2. Begründung – Vorentwurf
3. Biotoptypenplan
4. Faunistisches Gutachten zur 80. Flächennutzungsplanänderung vom 18.04.2020
5. Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erschließung „Gewerbegebiet Moorweg“ vom Oktober 2020
6. Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Erweiterung) vom 21.10.20
7. Schalltechnische Untersuchung zur gewerblichen Entwicklung westl. der A 29, Anlage 1 und Anlage 2 vom 23.10.20
8. Schalltechnischer Bericht zur gewerblichen Entwicklung westlich der A 29 in Rastede vom 14.10.20