

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

Vorlage-Nr.: 2021/089

freigegeben am **11.06.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 20.05.2021

Bebauungsplan Nr. 116 A - Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - "I. Bauabschnitt"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	21.06.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	28.06.2021	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A-Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße-„I. Bauabschnitt“ wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 116 A-Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße-„I. Bauabschnitt“ einschließlich der Grundzüge der Planung 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 Abschluss der 80. Flächennutzungsplanänderung (siehe Vorlage 2021/087) sollen nunmehr sukzessiv die Gewerbeflächen über mehrere Bauabschnitte entwickelt werden. Mit diesem Vorentwurf zum Bebauungsplan 116 A - Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße- „I. Bauabschnitt“ erfolgt der erste Auftakt im Anschluss an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 (siehe Vorlage 2021/087).

Gewerbegrundstücke in den gemeindlichen Gewerbegebieten stehen derzeit nicht mehr zur Verfügung. Um auch weiterhin kleinen und mittelständischen Betrieben entsprechende Grundstücke anbieten zu können, ist nunmehr die Erweiterung des Gewerbegebietes Leuchtenburg nördlich der Raiffeisenstraße auf Grundlage der 80. Flächennutzungsplanänderung in westlicher Richtung beabsichtigt.

Die Gewerbegebietsausweisung soll nördlich der Raiffeisenstraße, westlich des neuen Einmündungsbereichs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 mit Anschluss an die Bürgermeister-Brötje-Straße als ersten Bauabschnitt ausgewiesen werden. Die Erweiterungsfläche umfasst ca. 5 ha und ist im Entwurf der 80. Flächennutzungsplanänderung bereits als gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu bewerten, wurden bereits im Vorfeld im Rahmen der 80. Flächennutzungsplanänderung sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 folgende Gutachten erarbeitet, deren Erkenntnisse nunmehr auch für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 A berücksichtigt werden können:

- Biotoptypenplan (Anlage 3)
- Faunistisches Gutachten zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 4)
- Entwässerungskonzept Oberflächenwasser, Erschließung Gewerbegebiet Moorweg (Anlage 5)
- Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg (Anlage 6)

Die Ergebnisse aus den Gutachten und Stellungnahmen nehmen Eingang in die Begründung des Bebauungsplanes 116 A und stellen die Situation im Wesentlichen wie folgt dar:

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht, welcher Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 116 A wird, umfassend betrachtet und einer Bewertung unterzogen.

Aus den Ergebnissen des Biotoptypenplans und dem faunistischen Gutachten zur 80. Flächennutzungsplanänderung ist zu erkennen, dass das Plangebiet derzeit als Acker- und Grünlandflächen mit teilweise umliegenden Grünstrukturen als Baumwallhecken und einzelnen Bäumen genutzt wird. Diese Flächen werden größtenteils durch die Ausweisung von Gewerbeflächen und Erschließungsstraßen überplant. Südlich befindet sich ein Laubwald aus einheimischen Arten, der ebenfalls überplant wird.

Wallhecken, die östlich entlang des Plangebietes verlaufen, werden erhalten und über einen Schutzstreifen vor Bodenversiegelungen und Auf- oder Abgrabungen geschützt.

Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann ein Eingriff in die Schutzgüter nicht vermieden werden, sodass eine externe Kompensation in Form von Ersatzmaßnahmen und einer Waldkompensation erforderlich wird. Der Umfang und die Lage der Ersatzmaßnahmen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zurzeit wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die darüber hinaus zu Festsetzungen von Lärmemissionskontingenten führen kann. Diese Ergebnisse werden im Rahmen der frühzeitigen Bürger- beziehungsweise Trägerbeteiligung eingearbeitet.

Im Vorfeld zur 80. Flächennutzungsplanänderung wurde die verkehrliche Erschließung des gesamten Plangebietes gutachterlich untersucht.

Mit Berücksichtigung weiterer Gewerbegebietsausweisungen über den bereits beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 hinaus werden die Kapazitätsgrenzen des Kreuzungsbereiches in Höhe des Einmündungsbereichs Moorweg/An der Brücke überschritten. Eine Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches mittels Vorfahrtsregelung ist dann nicht mehr gegeben und gutachterlich wurde die Umsetzung einer Lichtsignalanlage empfohlen.

Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 sowie der 80. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept, welches bereits das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 116 A berücksichtigt, 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 kann das Oberflächenwasser in dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 geplanten Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zwischengespeichert und gedrosselt an die Moorbäke abgegeben werden.

Neben Festsetzungen zu einzelhandelsrechtlichen Ausschlüssen vom Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie sie regelmäßig in Gewerbegebieten zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs in der Oldenburger Straße festgesetzt werden, werden auch Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Nähere Erläuterungen zum Bebauungsplan 116 A werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 21.06.2021 gegeben. Um das Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

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. Es 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. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Grundzüge der Planung
3. Biotoptypenplan
4. Faunistisches Gutachten zur 80. Flächennutzungsplanänderung
5. Entwässerungskonzept Gewerbegebiet Moorweg
6. Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Moorweg