

Beschlussvorlage

Nr. 2022/FB III/3931

25. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 199 "Heinjehof" in Nord Edewecht, Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Erarbeitung eines Auslegungsbeschlusses

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	28.11.2022	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	06.12.2022	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2310

Sachdarstellung:

Rückblick

Bereits im vergangenen Jahr hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 14.06.2021 nach vorheriger Beratung im Bauausschuss am 01.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung auf dem ehemaligen Heinje-Hof-Gelände gefasst. In der Sitzung am 13.07.2021 konnte dann der Verwaltungsausschuss, nach Vorberatung im Bauausschuss am 29.06.2021, auf Grundlage der bis dahin erarbeiteten Vorentwürfe zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 sowie des Bebauungsplanes Nr. 199 „Heinje-Hof“, die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschließen. Hierzu wird auf die Beratungsvorgänge 2021/FB III/3520 und 2021/FB III/3551 verwiesen.

Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Offenlegung der Planentwürfe in der Zeit vom 07.10.2021 bis 08.11.2021 wurde ergänzt durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am Abend des 18.10.2021 im Sitzungssaal des Rathauses. Die Einladung zur Informationsveranstaltung sowie Teilnehmerliste ist als **Anlage Nr. 1** beigelegt.

Die seinerzeit in die Beteiligung gegebenen Vorentwürfe sowie die in der Informationsveranstaltung vorgetragenen Inhalte sind den **Anlagen Nr. 2 bis 5** zu entnehmen.

Wie der seinerzeitigen Präsentation des Büros NWP (Anlage Nr. 4) zu entnehmen ist, wurden damals bereits erste im Vorfeld der Veranstaltung eingegangene Fragen und Hinweise aufgegriffen. Im Weiteren werden diese im Rahmen der Abwägung (siehe unten) zusammen mit den weiteren eingegangenen Stellungnahmen aus dem privaten Bereich nach Themenblöcken geordnet in das weitere Verfahren eingestellt.

Zusammen mit den während der Offenlegung vorgebrachten Stellungnahmen sind diese als **Anlage Nr. 6** im Volltext beigefügt.

Auch von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind während dieses ersten Verfahrensschrittes eine Vielzahl von Stellungnahmen eingegangen. Diese sind als **Anlage Nr. 7** beigefügt.

Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Offenlegung haben sich für das weitere Verfahren maßgebliche Anforderungen an die Planung ergeben. Diese betreffen insbesondere die Aspekte

- Natur und Landschaft
- Immissionsschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm)
- Ver- und Entsorgung (insbesondere die Oberflächenentwässerung)
- Verkehrliche Erschließung

In den zurückliegenden Monaten waren daher folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Faunistisches Gutachten (**Anlage Nr. 8**)
- Fachbeitrag Schallschutz zum Verkehrslärm (**Anlage Nr. 9**)
- Schalltechnisches Gutachten zum Gewerbelärm (**Anlage Nr. 10**)
- Oberflächenentwässerungskonzept (**Anlage Nr. 11**)
- Verkehrsuntersuchung (**Anlage Nr. 12**)
- Erschließungskonzept (**Anlage Nr. 13**)

Wie den vorgenannten Untersuchungen und Konzepten zu entnehmen ist, können mit Blick auf den Artenschutz unter Beachtung der im Faunistischen Gutachten formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die artenschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind für das Plangebiet sowohl Maßnahmen des passiven Schallschutzes aufgrund des auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärm festzusetzen als auch als Maßnahme des aktiven Schallschutzes der angrenzenden Wohnbebauung am „Logenring“ eine Lärmschutzwand entlang der geplanten Stellplatzfläche festzusetzen.

Hinsichtlich des auf das Gebiet vom südlich angrenzenden Netto-Markt einwirkenden Gewerbelärms ist als Schallschutzmaßnahme dort ebenfalls eine Lärmschutzwand festzusetzen.

Zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers ist eine Regenrückhaltung mit einem Gesamtspeichervolumen von 1.330 m³ vorzuhalten. Hierbei entfallen rd. 534 m³ auf den durch die Planung wegfallenden Beregnungsteich, der gleichzeitig über die wasserrechtliche Genehmigung für die Regelung der Oberflächenentwässerung u. a. des Geländes des Combi-Marktes gedient hat. Für das neue Regenrückhaltebecken wird in die Planung die erforderliche Fläche außerhalb des Plangebiets auf der sog. „Containerfläche“ westlich der Espergöhler Bäke eingestellt.

Zur Beurteilung der Verkehrsqualität wurde durch das Büro Zacharias eine Verkehrsuntersuchung für das Areal durchgeführt. Hierbei wurde neben den Bedarf des Bebauungsplanes Nr. 199 auch mögliche Bedarfe aufgrund gegebenenfalls in

der Zukunft westlich der Espergöhler Bäke entstehender Wohnnutzungen eingestellt. Es wurde so herausgearbeitet, dass zur Sicherstellung einer angemessenen Verkehrsqualität der erforderlichen zusätzlichen Anbindung des Baugebiets nördlich des Kreisverkehrs, eine Linksabbiegehilfe vorzusehen ist.

Aus dem hierauf basierenden Erschließungskonzept ist zu entnehmen, dass hierfür eine Aufweitung der Verkehrsfläche nördlich des Kreisverkehrs nötig ist. Es konnte bereits geklärt werden, dass die hierfür erforderliche Fläche von rd. 98 m², die sich derzeit noch in Privateigentum befindet, in die Planung eingestellt werden kann.

Die ausführliche Abwägung zu diesen und weiteren Aspekten ist der **Anlage Nr. 14** zu entnehmen.

Auslegungsentwürfe

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Gesichtspunkte und Abwägungsvorschläge konnten nunmehr die als **Anlagen Nr. 15 und 16** beigefügten Planentwürfe entwickelt werden.

In der Sitzung wird zum Ganzen Frau Dipl.-Ing. Rita Abel vortragen und neben der Verwaltung für weitergehende Erläuterungen zur Verfügung stehen. Dann werden auch die Planungsinhalte und Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des Auslegungsentwurfes im Detail vorgestellt.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Durch die Planung wird die Nutzung der ehemaligen Baumschulflächen für Erschließungs- und Wohnbaumaßnahmen vorbereitet. Durch den Eingriff sind auch unvermeidlich Klimaauswirkungen verbunden. Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie z. B. die Ersatzaufforstung der wegfallenden Gehölzbereiche, werden diese Folgen minimiert. Die Planung berücksichtigt außerdem die geschützten Landschaftsstrukturen. Durch Festsetzungen von z. B. Pflanzverpflichtungen und zu erhaltenden Grünflächen sowie zum Verbot von Schottergärten und der Verpflichtung, für Zufahrten und Wege zu 60 % wasserdurchlässiges Material zu verwenden, werden weitere klimaschützende Regelungen aufgenommen. Insgesamt ist festzuhalten, dass durch die Planung auf dieser im Ortszentrum gelegen Fläche ein Rückgriff auf den Außenbereich vermieden wird. Moorböden sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Finanzierung:

Die Kostentragung bzw. Kostenbeteiligung an Planungs- und Erschließungskosten werden über einen parallel zur Planung zu schließenden Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Beschlussvorschlag:

- 1. Den in der Sitzung des Bauausschusses am 28.11.2022 vorgelegten Entwürfen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 sowie des Bebauungsplanes Nr. 199 „Heinje-Hof“ mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.*

3. *Die Auslegung ist mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planentwürfen und Begründungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu verbinden.*

Anlagen:

- Einladung und Teilnehmerliste zur Informationsveranstaltung
- Vorentwurf 25. FNP-Änderung
- Vorentwurf B-Plan Nr. 199 „Heinje-Hof“
- Präsentation NWP „Informationsveranstaltung“
- Präsentation Stadthafen-Immobilien „Informationsveranstaltung“
- Stellungnahmen von privater Seite
- Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Faunistisches Gutachten
- Fachbeitrag Schallschutz zum Verkehrslärm
- Schalltechnisches Gutachten zum Gewerbelärm
- Lageplan zum Oberflächenentwässerungskonzept
- Verkehrsuntersuchung
- Lageplan zum Erschließungskonzept (Linksabbiegehilfe)
- Abwägungsvorschläge zu Stellungnahmen der Behörden und den privaten Stellungnahmen
- Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013
- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 „Heinje-Hof“ einschließlich „überlagertem“ Gestaltungskonzept