

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zur

Aufhebung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Nohra"

Gemeinde Grammetal – OT Nohra



Geoproxy Thüringen (Zugriff: 25.08.2022) Übersichtsplan – Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes (unmaßstäbliche Darstellung)

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORWORT	1
1.1 Rechtsgrundlage.....	1
1.2 Anlass/Ziel der Planung.....	1
2. VERFAHREN	2
2.1 Verfahren.....	2
2.2 Verfahrensschritte.....	2
3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	3
4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- / BEHÖRDENBETEILIGUNG	3

1. VORWORT

1.1 Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung "eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde".

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

1.2 Anlass/Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Nohra“ wurde von der ehemaligen Gemeinde Nohra am 13.12.1990 aufgestellt (Aufstellungsbeschluss) und erlangte am 07.08.1991 Rechtskraft.

Nohra war zu diesem Zeitpunkt eine selbständige Gemeinde. Heute gehört die Ortschaft zur Landgemeinde Grammetal.

Planungsanlass bildete die gemeindliche Absicht der Realisierung eines Gebietes zur Ansiedlung von gewerblichen Betrieben in der damaligen Gemeinde Nohra. Im Plangebiet siedelte sich 1993 die Weimarer Wurstwaren GmbH an. Am 1.1.1994 begann die Arbeit im modernsten Schlacht-, Zerlege- und Verwurstungsbetrieb Thüringens.

Im Zuge der Entwicklung des europäischen Fleischmarkts war das Fleischzentrum Nohra etwa zwei Jahrzehnte nach seiner Inbetriebnahme nicht mehr wettbewerbsfähig. Eine Standortanalyse im Jahr 2018 offenbarte erhebliche Investitionsdefizite. Das Fleischzentrum wurde daher im Januar 2019 vom Letzt-Eigentümer und -Betreiber Tönnies geschlossen.

Seit dieser Zeit warten ca. 7 ha Industriefläche inkl. der darauf errichteten Gebäude und ca. 3 ha Gewerbefläche auf der gegenüberliegenden Seite der zentralen Erschließungsstraße des Gewerbegebiets Nohra auf eine sinnvolle Folgenutzung. Eine Wiederbelebung der Schlachtung, Fleischverarbeitung und Wurstproduktion auf dem Gelände ist angesichts der zwischenzeitlichen Marktentwicklung ausgeschlossen.

Die 2020 im Zuge der Thüringer Kommunalreform gegründete Landgemeinde Grammetal als Rechtsnachfolger der Gemeinde Nohra und der Landkreis Weimarer Land haben aufgrund der mit der Schließung des Fleischzentrums weggefallenen Arbeitsplätze und der negativen Standortauswirkungen einer längerfristig leerstehenden Industrie-Immobilie maßgebliches Interesse an der industriell-gewerblichen Folgenutzung des Standorts.

Vor diesem Hintergrund wurde die Fläche des BP "Industriegebiet Nohra" sowie eine ca. 3 ha große Gewerbefläche, welche Bestandteil des BP Nr. 3 "Gewerbegebiet Nohra" ist, durch einen Investor erworben. Eine gewerbliche Flächenentwicklung ist vorgesehen. Entsprechende Vorbereitungsmaßnahmen sind erforderlich.

Die Gebäude des einstigen Schlachthofes werden abgerissen und das Gebiet soll neu beplant werden. Aufgrund des Gebäudealters, verbunden mit der Nutzungsauffassung und des Leerstandes, sowie der nutzungsspezifischen Gebäudeplanung gestaltete sich eine Nachnutzung der Objekte unwirtschaftlich. Vorgesehen ist die Entwicklung eines neuen GI/GE-Gebietes für die zulässigen Nutzungen Industrie, Gewerbe, Produktion und Logistik mit einem flexiblen Festsetzungskatalog. Für das neue GI/GE-Gebiet wird auch eine östlich angrenzende Fläche in Anspruch genommen, die Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“ ist.

Die Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne entsprechen nicht den Erfordernissen an Flexibilität und dem Erzielen einer höchst möglichen Auslastung auf überwiegend versiegelten (Brach)Flächen.

Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 7 der Gemarkung Nohra: 611/1, 611/2, 605/4, 605/5, und teilweise die Flurstücke 605/1 und 605/6

2. VERFAHREN

2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung im Regelverfahren erstellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird angewandt, eine Kompensationspflicht besteht. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB werden als Umweltbericht in die Begründung eingestellt und finden bei der Abwägung Berücksichtigung.

2.2 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Nohra“ wurde am 22.05.1991 als Satzung beschlossen und mit Auflagen (Teilversagung für die Bereiche B und C) genehmigt. Der genehmigte Teil A des Bebauungsplanes hat am 07.08.1991 Rechtskraft erlangt. Der rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen planerischen und textlichen Festsetzungen stellt die Grundlage für die Aufhebung des Bebauungsplanes dar. Er wird vollständig aufgehoben.

Die Einleitung des förmlichen Planverfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgte mit Beschluss-Nr. 63/2021 der Gemeinde Grammetal vom 27.10.2021. In dieser Sitzung wurde auch der Aufstellungsbeschluss für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“ sowie der Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan für den Industriepark Nohra gefasst.

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss
2.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanz und Monitoring gem. § 4(1) BauGB)
4.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
5.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
6.	Abwägungsbeschluss
7.	Satzungsbeschluss
8.	Genehmigung / Anzeigeverfahren
9.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/der Genehmigung Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

Der Gemeinderat der Gemeinde Grammetal hat am 27.10.2021 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Industriegebiet Nohra gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Auslegung sowie durch Internetveröffentlichung vom 17.10.2022 bis zum 18.11.2022 statt. Über die Auslage und die damit verbundene Möglichkeit, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern, wurde im Amtsblatt der Gemeinde Grammetal am 08.10.2022 informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2022 frühzeitig an der Planung (Vorentwurf) beteiligt.

Die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden bei der Erarbeitung des Planentwurfes beachtet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Grammetal hat am 15.03.2023 in öffentlicher Sitzung den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans „Industriegebiet Nohra“ im Ortsteil Nohra gefasst und die Auslage beschlossen.

Der Entwurf der Aufhebung wurde in der Zeit vom 03.04.2023 bis einschließlich 10.05.2023 öffentlich ausgelegt sowie auf der Website der Gemeinde Grammetal eingestellt. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Grammetal am 25.03.2023.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Ergebnis der Beteiligung zum Planentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden Hinweise und Anregungen berücksichtigt bzw. abgewogen.

Der Abwägungsbeschluss wurde am 05.07.2023 durch den Gemeinderat der Gemeinde Grammetal gefasst.

Die in die Abwägung eingestellten Belange führten zu keiner Planänderung, die eine erneute Auslage erforderlich machte.

Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat am 05.07.2023 gefasst.

Anschließend wurde die Aufhebung des Bebauungsplanes zur Genehmigung bei der zuständigen Verwaltungsbehörde eingereicht.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Gemäß § 2(4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Hierzu wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung ein Umweltbericht vorgelegt, der die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes darlegt.

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Nohra“ der Gemeinde Grammetal/ OT Nohra soll aufgehoben werden.

Damit werden ursprünglich festgesetzte Verkehrsflächen, Industriegebietsflächen und alle damit verbundenen Festsetzungen aufgehoben. Die Aufhebung führt auch zur Aufhebung sämtlicher grünordnerischer Festsetzungen. Die Aufhebung erfolgt formal als vorbereitender Schritt für die Nachnutzung der Flächen, die gesondert im Zuge eines separaten Verfahrens geplant werden. Bebauung und Grünstruktur werden dann als Bestand entsprechend der aktuellen Flächenvermessung betrachtet.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB entstehen nicht primär durch die Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes, sondern vielmehr im Zuge der Überplanung und Umgestaltung der Flächen für die geplanten Nutzungen. Die damit verbundenen Bodenbewegungen, Gehölzverluste, Habitatbeeinträchtigungen, Neuversiegelungen und Betroffenheiten von Landschaftsbild und weiteren Schutzgütern werden in einem gesonderten Verfahren bewertet.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die rein formale Realisierung der Aufhebung des Bebauungsplanes zunächst keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auftreten, diese aber im Zuge der Überplanung mit einem neuen Vorhaben zu erwarten sind.

Die parallel zur Aufhebung stattfindenden Abrissarbeiten wurden im Zuge einer ökologischen Baubegleitung überwacht. Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurden somit berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Umweltbelange wurden folgende vorliegende Gutachten beachtet:

- Artenschutzrechtliche Begutachtung vor Baubeginn der Abrissarbeiten
- Orientierende Kampfmittelvorerkundung

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- / BEHÖRDENBETEILIGUNG

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes fanden eine Vielzahl von gesetzlichen Regelungen (z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung) und Richtlinien Beachtung.

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt, so dass keine erneute Auslage und Beteiligung der Betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich war.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zur Niederschrift abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Es wurden 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 11 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 11 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.

In den Entwurf (Planzeichnung bzw. Begründung) wurden folgende Dinge eingearbeitet:

- Konkretisierung der Aussagen zur Wasser- und Löschwasserversorgung

Durch die Nachbargemeinden wurden keine Bedenken oder Hinweise geäußert.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden eine Stellungnahme zur Niederschrift durch den Ortschaftsratsrat abgegeben. Die Inhalte waren für das Aufhebungsverfahren nicht relevant.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Es wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 13 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 10 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Durch die Nachbargemeinden wurden keine Bedenken oder Hinweise geäußert.

Änderung der Planzeichnung bzw. Begründung erfolgten nicht.

Die Aufhebung Bebauungsplanes bedarf der Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB.

Grammetal, den 12.07.23
.....

gez.
R. Bodechtel
.....

Bürgermeister