

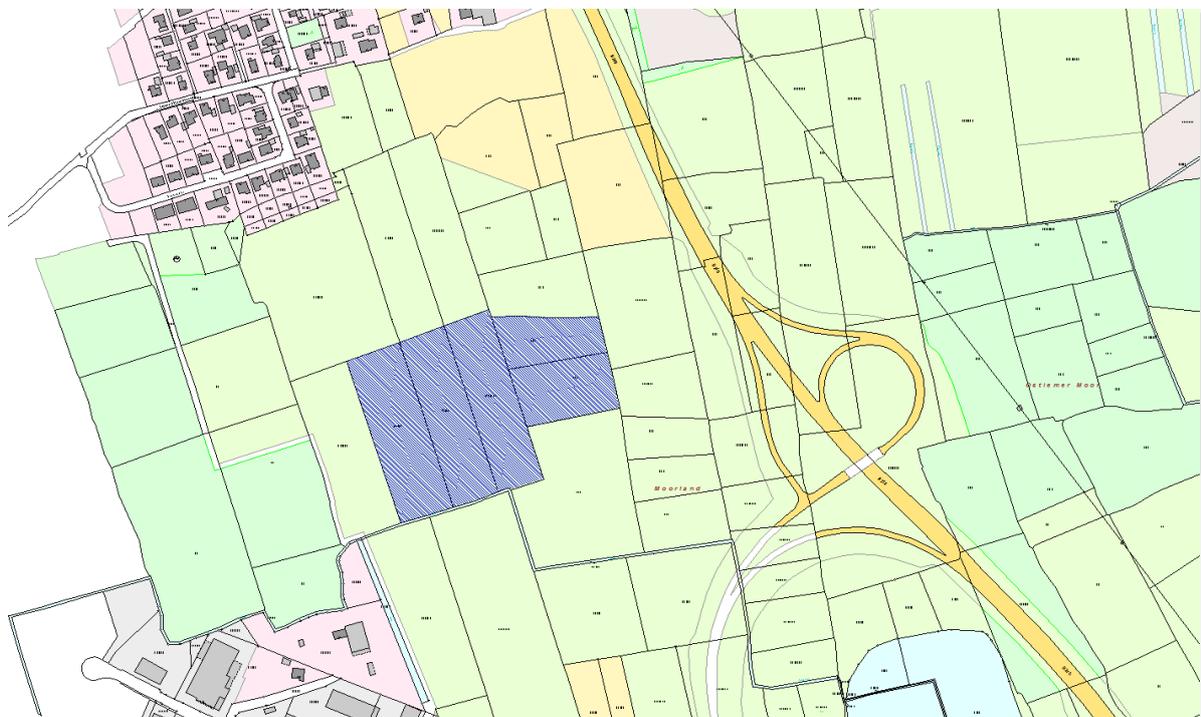
Begründung:

Durch den Planungsausschuss wurde am 10.07.2013 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 118 "Branterei" gefasst. Es sollen weitere Gewerbeflächen in Schortens, gerade auch für kleinere Unternehmen, zur Verfügung gestellt werden, um Gewerbetreibenden die Möglichkeit der Ansiedlung in Schortens zu geben.

Die Erweiterung zwischen bestehendem Gewerbegebiet und der neu gebauten B 210 führt die Bebauung an die B 210 heran, so dass sich für den Autofahrer auf der B 210 ein komplettiertes topologisches Stadtbild ergibt.

Der Aufstellungsbeschluss vom 10.07.2013 umfasst ein Plangebiet von ca. 17,6 ha.

Zwischenzeitlich hat eine Begehung des Gebietes ergeben, dass es sich bei den nördlich des Wasserzuges Feldhauser Leide liegenden Flächen um ökologisch hochwertige anmoorige Flächen (ca. 4,5 ha groß) handelt (siehe Planausschnitt).

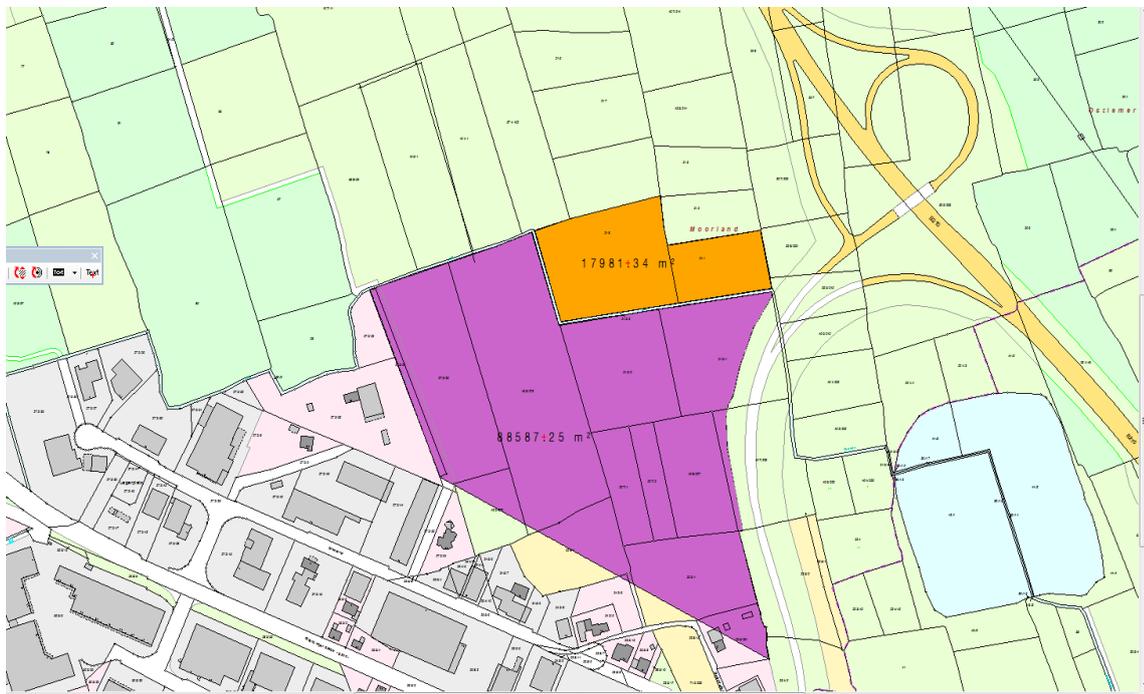


Flächen nördlich der Feldhauser Leide = ca. 4,5 ha, die nicht im Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes enthalten wären

Da auf diesen Flächen bereits teilweise eine Kompensationsverpflichtung für das Gewerbegebiet I liegt, die bei einer Verschiebung/Überplanung ebenfalls mitkompensiert werden müsste, würde die gesamte Kompensation sich um die ursprünglich festgelegten ökologischen Zielwerte erhöhen. Hier wäre der Kompensationsaufwand nicht unerheblich.

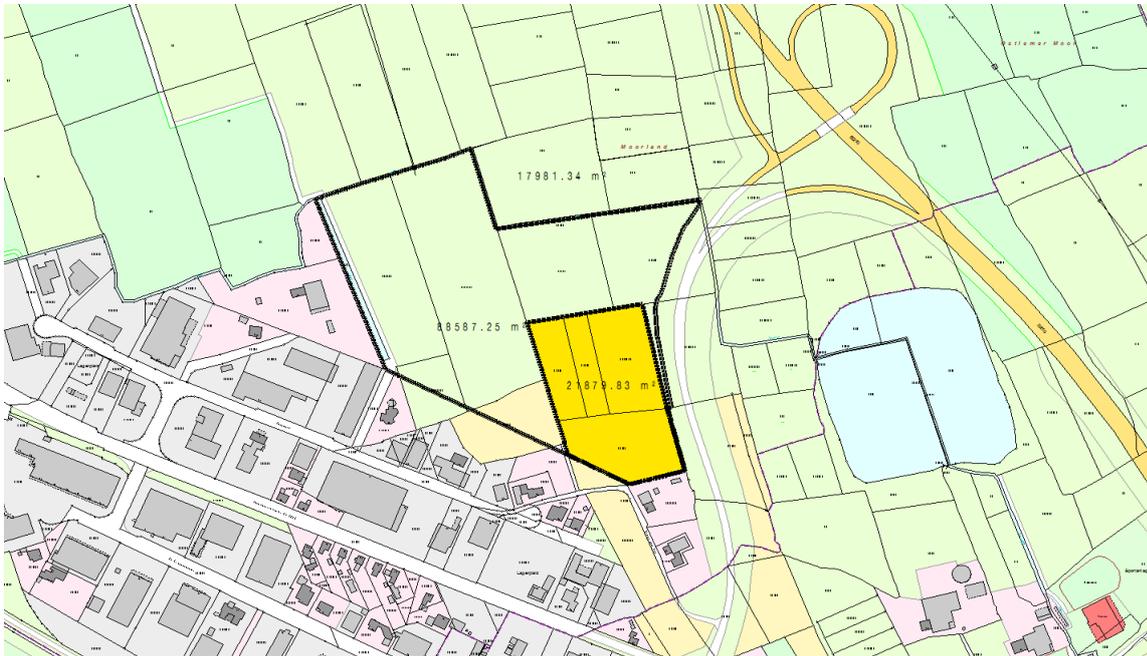
Des Weiteren enthält die ursprüngliche Planfläche des Gewerbegebietes eine Kompensationsfläche des Bundes für den Bau der B 210. Der Bund signalisiert hier keine Bereitschaft ein erneutes Planfeststellungsverfahren anzustreben. Der Tausch einer Fläche, welcher den Bund aus seiner Verpflichtung dieser Fläche gegenüber entlässt, ist grundsätzlich möglich, aber aktuell nicht zu realisieren.

Der Bund erklärte sich einverstanden die Kompensationsfläche an das Gewerbegebiet angrenzen zu lassen. Lediglich eine Insellage der Kompensationsfläche würde den geplanten Biotopverbundstrukturen widersprechen.



lila Fläche -> neuer Flächenzuschnitt des Gewerbegebietes, Größe 8,86 ha, gelbe Fläche 1,8 ha große Kompensationsfläche des Bundes

Die ursprünglich im Süden des Plangebietes geplante Multifunktionsfläche mit 2,1 ha, soll, als Gewerbefläche mit überplant werden.



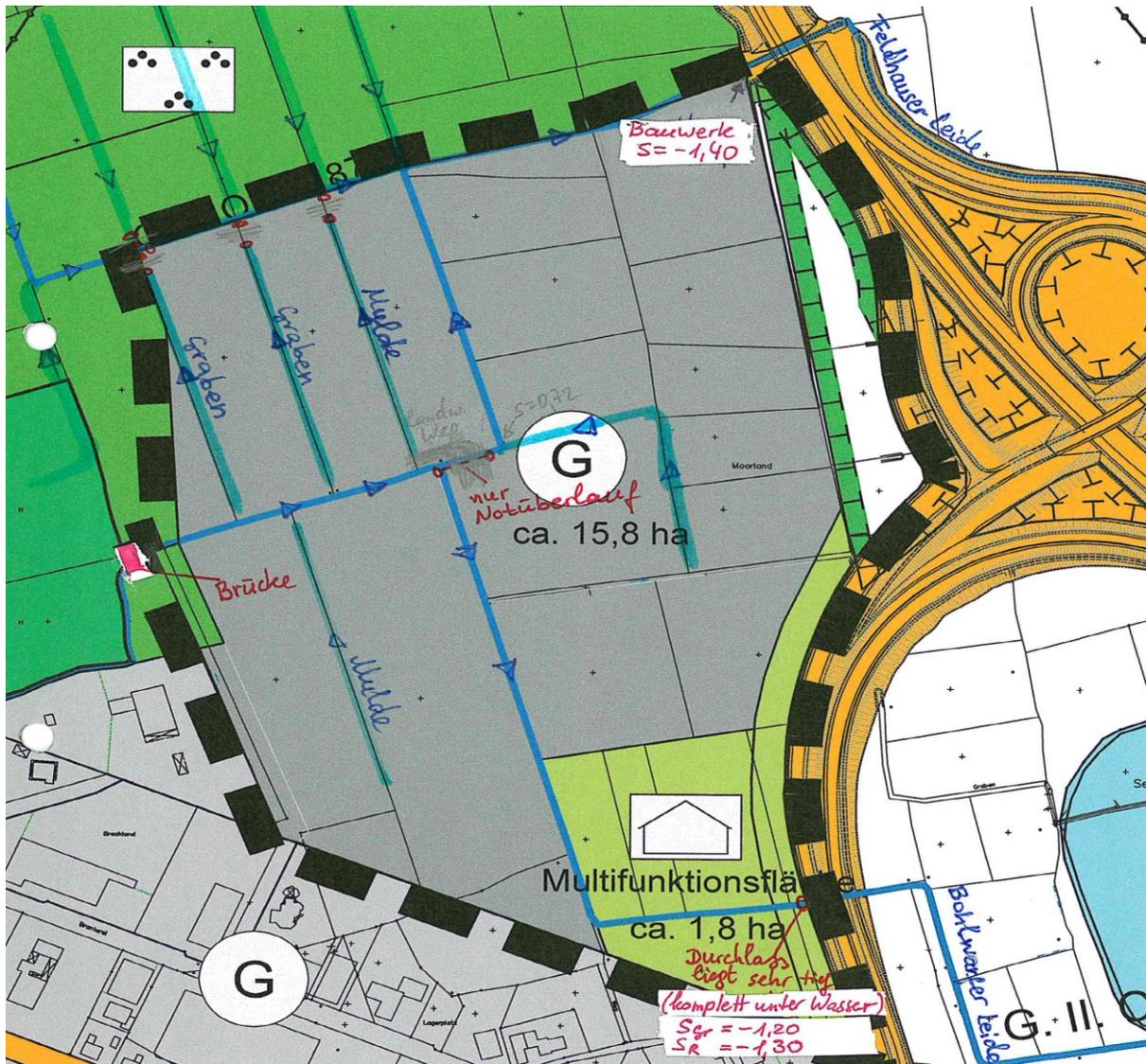
schwarze Linie Flächenzuschnitt des Gewerbegebietes, Größe 8,86 ha, gelbe Fläche -> geplante Multifunktionsfläche mit ca. 2,1 ha

Das Plangebiet für die Erweiterung des Gewerbegebietes Branterei wird somit, wie aus beigefügtem Planausschnitt ersichtlich, neu festgelegt. Das Gebiet umfasst 8,86 ha.

Die Verwaltung hat sich im ersten Schritt ebenfalls mit der verkehrlichen Erschließung und der Problematik der Entwässerung auseinander gesetzt. In Bezug auf die verkehrliche Erschließung sei angemerkt, dass es als sehr aufwendig erscheint eine Anbindung eine eigens eingerichtete Abbiegespur auf der Zufahrt zur B 210 neu herzustellen. Möglich ist dann auch die Forderung einer Rechtsabbiegespur von Richtung Jever kommend einzurichten. Hier ist zu prüfen, ob die Erschließung des Gebietes durch einen Kreisverkehrsplatz mögliche wäre. Eine zweite Variante (wohl auch Kostengünstiger) ist die Erschließung über das bestehende Gewerbegebiet, mit einer direkten Anbindung.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dass diese Varianten (Kreisel und Erschließung über bestehendes Gewerbegebiet) vorgeprüft werden.

Ein weiterer Aspekt der Prüfung ist die Entwässerungssituation im Planungsraum. Der Raum wird von Entwässerungsgräben bis zur II. Ordnung durchzogen. Diese Entwässerungssituation regelt zu einem großen Teil die Entwässerung des Ortsteils Heidmühle. Bei der Realisierung der Planung ist eine Verlegung der Gräben zu prüfen.



Diese zu berücksichtigen Belange führen u.a. dazu, dass die Verwaltung vorschlägt den Planungsraum entsprechend der Vorlage zu verkleinern.