

**B e s c h l u s s v o r l a g e****Vorlage-Nr.: 2007/166**

freigegeben am 27.06.2007

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 27.06.2007****Aufstellung Bebauungsplan 86 - Gewerbegebiet Autobahnkreuz  
Oldenburg-Nord****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.10.2007	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	16.10.2007	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 – Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer vierwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Sach- und Rechtslage:****1. Allgemeines:**

Bedingt durch die Aktivitäten der Gemeinde zur Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen erfreut sich insbesondere der südöstliche Teil des Gemeindebereiches nach wie vor großer Nachfrage.

Das Gewerbegebiet am Schafjückenweg ist abverkauft. Das Gewerbegebiet am Brombeerweg wird vom Markt ebenfalls gut angenommen. Um weitere großflächige Gewerbebetriebe anzusiedeln zu können, die sich auf den verbliebenen Flächen im Gewerbegebiet Brombeerweg nicht realisieren lassen, ist es notwendig, eine größere in attraktiver Lage befindliche gewerbliche Fläche auszuweisen, die den Flächenbedarf langfristig sichern kann.

Die zu beplanende Fläche befindet sich direkt neben dem Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord. Sie liegt parallel zur B 211 und grenzt im Westen an den Schafjückenweg bzw. Hillersweg. Im Osten wird das Areal durch eine kleinere Waldfläche begrenzt.

Bereits durch das Niedersächsische Institut für Wirtschaftsforschung wurde im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für den Landkreis Ammerland die Bedeutung dieses Bereiches für den gesamten Landkreis herausgehoben. Die Flächen unmittelbar an der Bundesstraße bieten eine ausgesprochene reizvolle Situation für die Ansiedlung von gewerblichen Unternehmungen.

## **2. Städtebauliche Situation:**

Die Gemeinde Rastede ist im Landesraumordnungsprogramm und im Regionalen Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum dargestellt. Dies bedeutet, dass die Gemeinde Schwerpunktaufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten hat. Mittelzentren haben durch Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung für ein entsprechend umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sorgen. Aufgrund dieser einem Mittelzentrum zugewiesenen Aufgabe kann der Flächennutzungsplan der Gemeinde angepasst werden, der die Fläche gegenwärtig als „Wald“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der künftige Bebauungsplan 86 wird das gesamte Plangebiet als uneingeschränktes Industriegebiet (GI) ausweisen. Das Maß der baulichen Nutzung soll durch eine möglichst hohe Ausnutzbarkeit bestimmt werden.

Die durch den Straßenlärm der B211 entstehenden Verkehrsgeräusche werden im Bebauungsplan durch Lärmpegelbereiche berücksichtigt.

## **3. Verkehrliche Anbindung und Erschließungssituation:**

Das Gewerbegebiet wird über den Schafjückenweg erschlossen. Die Details werden gegenwärtig durch die Erschließungsplanung untersucht und in die Bauleitplanung zu gegebener Zeit eingearbeitet.

Das Gewerbegebiet sieht zwei Richtung Süden verlaufende Stichstraßen vor, die eine mögliche Erweiterung des Gebietes erschließen sollen. Der Hillersweg erhält für das Plangebiet keine Bedeutung.

Um eine optimale Ausnutzung des Gebietes zu erreichen, wurde darüber hinaus das notwendige Regenwasserrückhaltebecken in die nichtüberbaubare Bauverbotszone (20 m) der Bundesstraße gelegt. Die Lage und Größe des Beckens wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## **4. Natur- und Landschaft:**

Die Planung greift durch die Beseitigung des Waldes am Hillersweg ganz erheblich in den Naturhaushalt ein. Der Eingriff ist in einem noch konkret zu bestimmenden Verhältnis an anderer Stelle in gleichwertiger Art, also als Wald, auszugleichen. Die ersten Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen werden in der Sitzung vorgetragen.

Die westliche, am Hillersweg verlaufende Wallhecke soll entfernt werden, um für das Gewerbegebiet möglichst geringe Baueinschränkungen festzulegen. Es hat sich an anderer Stelle immer wieder gezeigt, dass Investoren möglichst uneingeschränkt nutzbare Gewerbeflächen im Rahmen einer Standortentscheidung benötigen. Der konkrete Kompensationsbedarf wird an anderer Stelle ausgeglichen.

Weitere Ausführungen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP gemacht.

Übersicht über den Verfahrenslauf:

<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Öffent- lichkeits-/ Behörden- beteiligung</b>	<b>Öffentliche Ausle- gung/ Behörden- beteiligung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
BauPlUmStA 01.10.07 VA 16.10.07	23.10.07-23.11.07	Januar/Februar 2008	N.N.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

**Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen
4. Hinweise