

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2006/168**

freigegeben am 04.10.2006

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 04.10.2006**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 33 B - Gewerbegebiet
Neusüdende (Klein Feldhus)****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.12.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	16.01.2007	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 33 b - Gewerbegebiet Neusüdende wird geändert.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten und gegebenenfalls anfallenden Ablösebeträgen für Kompensationsmaßnahmen zu schließen.

Sach- und Rechtslage:

1. Allgemein:

Die Firma Invento GmbH, Klein Feldhus 1, 26180 Rastede, hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 b - Gewerbegebiet Neusüdende (Klein Feldhus) gestellt. Die Firma produziert und vertreibt Drachen und Lenkspiele und hat sich seit Gründung 1986 sehr erfolgreich am Markt etabliert. Nach eigenen Angaben wurden bereits im Jahre 2000 mehr als 10 Mio. DM Umsatz getätigt.

(Mehr über das Unternehmen im Internet unter: <http://www.invento-hq.com>)

2. Städtebauliche Situation

Das Betriebsgrundstück befindet sich im als Gewerbegebiet ausgewiesenen inneren Bereich der Ringschließung der Straße Klein Feldhus.

Das Grundstück ist zu ca. einem Drittel mit einem Laubwald bewachsen, in dem Fledermausvorkommen existieren. Die in der Bestandskarte dargestellten Waldflächen entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan weist vielmehr Flächen als Wald aus, die tatsächlich nicht bewaldet sind. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist das gesamte Gebiet als Gewerbefläche aus.

Der neue Konzeptvorschlag sieht vor, die Baugrenzen im aktuellen B-Plan so zu verschieben, dass unmittelbar an den äußeren Gebäudegrenzen weitere Nutzflächen in ca. 5 m Abstand entstehen.

Des Weiteren ist geplant, die im Nordwesten befindliche sogenannte NABU-Fläche nach Osten zu verlegen. Im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung im Jahre 1997 wurde hier zum Schutz des Waldes und der Fledermäuse in Zusammenarbeit mit dem NABU eine umfangreiche Kompensation vorgenommen. Im Rahmen eines möglichen Änderungsverfahrens wird daher auch eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem NABU erforderlich werden. Inwieweit hier weitere Kompensationsbedarfe außerhalb des Plangebietes erforderlich werden, wird sich im Rahmen des Planverfahrens herausstellen.

3. Schlussfolgerung

Die Gemeinde sollte die Gelegenheit nutzen und einem erfolgreichen, in einem Gewerbegebiet gelegenen Betrieb eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit zu gewähren.

4. Hinweis

In einer weiteren Vorlage wird über eine ohnehin beabsichtigte Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 33 b berichtet, die in diesem Zusammenhang innerhalb eines Änderungsverfahrens berücksichtigt werden könnte.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss
BauPIUmStA 04.12.06 VA 16.01.07	N. N.	N. N.	N. N.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Planungskosten werden mittels städtebaulichen Vertrages durch den Eigentümer getragen.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Bestandsplan
3. Konzeptvorschlag