

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2006/176**

freigegeben am 16.10.2006

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 17.11.2006**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg****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 Vorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg - wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Eigentümer der Firma "Die Werkstatt", Düserweg 1, 26180 Rastede, Herr Bernd Weidmann, beabsichtigt den Erwerb eines Gewerbegrundstückes im benachbarten Gewerbegebiet an der Königstraße. Das zu erwerbende Grundstück soll der Betriebserweiterung dienen - der bestehende Standort soll erhalten werden.

Um die Wege zwischen beiden Grundstücken für den innerbetrieblichen Lieferverkehr kurz zu halten, existiert die Überlegung, die diese Flächen trennende Grünanlage ebenfalls zu veräußern. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 weist diese Grünfläche gegenwärtig als "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Grünanlage" aus, auf der eine saumartige Gehölzzone entwickelt werden soll.

Diese Gehölzzone ist auf diesem Flurstück vorhanden, welches sich zu ca. einem Drittel als Wall und zu etwa zwei Dritteln als Wiese darstellt.

Für die Realisierung einer innerbetrieblichen Zufahrt müsste die Festsetzung für einen Teil der Fläche durch die Regelung "Privatweg" ersetzt werden.

Das südlich des Walls liegende Wohnhaus Düserweg 20 liegt außerhalb des Bebauungsplanes im Außenbereich und genießt entsprechend niedrige Schutzansprüche bezüglich möglicher Lärmbelästigungen.

Die seitens des Eigentümers Weidmann prognostizierten werksinternen Verkehre sind als marginal einzustufen. Durchfahrtsverkehre Dritter zwischen den beiden Gewerbegebieten "An der Brücke" und "Königstraße" werden ausgeschlossen. Zudem hat der vorhandene Wall gegenüber dem Hausgrundstück Düserweg 20 bereits heute eine entsprechende Lärm abschirmende Wirkung.

Durch den Bebauungsplan wird der Erhalt des Walles festgeschrieben. Aus diesem Grund wird verwaltungsseitig davon ausgegangen, dass auf die Erstellung einer Lärmgutachtens verzichtet werden kann.

Um die werksinternen Verkehre optimal nutzen zu können, wird ferner mit der Bebauungsplanänderung ein Wallheckendurchbruch zwischen dem bisherigen Betriebsgelände "Die Werkstatt" und dem Düserweg ermöglicht.

Fazit:

Aus Sicht der Verwaltung sind die Argumente des Antragstellers nachvollziehbar. Grundsätzlich ist die Bedeutung von Grünanlagen in Gewerbegebieten als marginal zu betrachten, da es ihnen regelmäßig an einer direkten Verbindung zur freien Natur und Landschaft fehlt und sie durch bebaute Flächen häufig massiv unterbrochen werden. Diese Betrachtungsweise wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht vorgenommen. Seinerzeit herrschte vielmehr die Philosophie, direkt vor Ort den Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichen zu wollen. Die Gemeinde hat diese Praxis in den vergangenen Jahren vollständig revidiert und gleicht nahezu alle Eingriffe über den Kompensationsflächenpool im Ipweger Moor aus. So wurde der hier betrachtete Bebauungsplan in den vergangenen Jahren bereits dreimal geändert, um den vorhandenen Betrieben zulasten von dann überplanten Grünanlagen Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Hierbei stand stets die Abwägung im Vordergrund entweder Betriebe vor Ort nicht mehr wachsen zu lassen (mit der verbundenen Gefahr des Abwanderns) oder ihnen durch Änderung des Bebauungsplanes auf Kosten der Grünflächen zu helfen.

Die hier beantragte Planänderung stellt sich als geringfügiger Eingriff dar, da der vorhandene Gehölzstreifen kaum tangiert würde. Lediglich die angrenzende Grünfläche (Wiese) wäre von der Schaffung einer Zufahrt betroffen.

Die grundsätzliche Trennung der Gewerbegebiete "Königstraße" und "An der Brücke" sollte aus Verwaltungssicht darüber hinaus kein Dogma sein. Die Schaffung der beantragten Zufahrten würde lediglich einem Betrieb dienen und keine wesentlichen Verkehre zwischen den Gewerbegebieten auslösen. Der öffentliche Verkehr bliebe in jedem Fall ausgeschlossen. Aus den vorstehenden Gründen empfiehlt die Verwaltung, die Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Weitere Erläuterungen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffent- lichkeits-/ Behörden- beteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Behördenbe- teiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 04.12.06 VA 16.01.07	N. N.	N. N.	N. N.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung. Die Kosten für die Bauleitplanung werden im Rahmen des zu ermittelnden Veräußerungspreises der Grünfläche berücksichtigt und somit refinanziert. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist insoweit nicht erforderlich.

Anlagen:

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