

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2008/029**

freigegeben am 03.03.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 03.03.2008**Aufstellung Bebauungsplan 86 - Gewerbegebiet Autobahnkreuz
Oldenburg-Nord****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.04.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.04.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 86 – Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 07.04.2008 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 86 – Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord nebst Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 16.10.2007 (siehe Vorlage 2007/166) die frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Als wesentliche Stellungnahme hat der Landkreis Ammerland den Erhalt der im Westen des Plangebietes verlaufenden Wallhecke gefordert. Die Verwaltung schlägt vor, dieser Forderung nicht zu folgen, da die Wallhecke für die Herstellung der Erschließungsanlagen ohnehin auf großer Länge durchbrochen werden wird und somit der verbleibende Teil eine isolierte Lage erhielte. Ferner würde die verbleibende Wallhecke die industrielle Nutzung der angren-

zenden Grundstücke einschränken. Um eine möglichst freie Entscheidungswahl hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der künftigen Industriegrundstücke zu erhalten, schlägt die Verwaltung daher vor, diesen Belang höher zu gewichten als die Argumente zum Erhalt der Wallhecke.

Auch die Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Neuenburg, haben sich zur gemeindlichen Planung geäußert. In dieser Stellungnahme werden vornehmlich die zuvor vereinbarten Regelungen zur Waldkompensation angesprochen, die nunmehr um die geänderten Ausgleichsflächen ergänzt werden müssen. Hierzu wird es weitere Gespräche zwischen der Gemeinde und der Landesbehörde geben.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat u.a. eine eingehende Verkehrsuntersuchung für den Kreuzungsbereich B211/Schafjückenweg gefordert, um die künftigen Belastungen und deren Verträglichkeit abzuschätzen. Die Gemeinde hat zwischenzeitlich durch das Planungsbüro IST eine entsprechende Untersuchung vornehmen lassen und diese mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Demnach ist die Verträglichkeit durch die Schaffung sowie Anordnung von Abbiegespuren und entsprechend veränderten Schaltzeiten der Signalanlagen gewährleistet.

Seitens der Bürger gab es lediglich eine Stellungnahme, in der im Wesentlichen eine umfangreiche Eingrünung des Plangebietes und der Erhalt von Wallhecken gefordert wurden. Die Verwaltung empfiehlt, dieser Forderung nicht nachzukommen, da nicht nur Unternehmen mit Kundenverkehr auf eine Repräsentation an einer Hauptverkehrsstraße wie der B 211 Wert legen und somit die Attraktivität eines modernen Industrie- und Gewerbestandortes auch von der Möglichkeit abhängt, als Unternehmen von außen wahrgenommen zu werden. Dieses trifft nicht nur für das einzelne Unternehmen zu, sondern auch für den gesamten Standort. So ist davon auszugehen, dass sich gerade in der Anfangszeit die Präsentation erster Ansiedlungen positiv auf die weitere Vermarktung des Standortes auswirken wird. Des Weiteren findet mindestens im Osten des Plangebietes durch den Erhalt des nach § 28a Niedersächsisches Naturschutzgebiet geschützten Biotopes eine Eingrünung statt. Eine Eingrünung in südliche Richtung widerspricht der Absicht der Gemeinde, diesen Bereich langfristig im Rahmen einer Erweiterung des Gebietes einer weiteren gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die Gemeinde sollte daher der Erweiterung eines autobahnnahen Industriegebietes an einem Standort mit entsprechend bestehenden Vorbelastungen den Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft einräumen.

Alle Stellungnahmen und die dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Mit Schreiben vom 20.02.2008 hat die SPD-Gemeinderatsfraktion einen Antrag mit folgendem Wortlaut gestellt (siehe Anlage 6):

„1. Das geplante Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg-Nord (Bebauungsplan 86) ist unter Beibehaltung der vorhandenen Wallhecken insgesamt einzugrünen. Auf der nordwestlichen Seite ist angrenzend an die B 211 ein mindestens 20 Meter breiter Baumgürtel zu erhalten.“

2. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nicht als Industriegebiet im Sinne von § 9 Baunutzungsverordnung eingepplant.“

3. Gleichzeitig ist der Hillersweg für den Durchgangsverkehr zu sperren. Landwirtschaftliche Fahrzeuge sind hiervon ausgenommen.“

Hinsichtlich der ersten Forderung sind bereits oben Ausführungen gemacht worden, in der die Verwaltung den Verzicht auf eine nördliche Eingrünung und den Erhalt der westlichen Wallhecke aus Gründen der Wirtschaftsförderung vorschlägt.

Der Verzicht auf die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) und ein stattdessen festgelegtes Gewerbegebiet (GE) schränkt die Gemeinde bei der Auswahl möglicher ansiedlungswilliger Betriebe erheblich ein. Bereits ein mittelständisches Transportunternehmen mit nächtlichen Verkehren kann nach Aussagen von Schallgutachtern in einem lediglich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Plangebiet nicht mehr zulässig sein. Auch bei einem Mehrschichtbetrieb kann es bereits zu Einschränkungen kommen, die das unternehmerische Handeln benachteiligen würden. Die Festsetzung eines GI-Gebietes erlaubt zudem höhere Schallemissionen in der Tageszeit, als dies bei einem GE-Gebiet zulässig wäre.

Die Ausweisung eines GI-Gebietes in der geplanten Größenordnung dürfte in der Region ein gewisses Alleinstellungsmerkmal haben, sodass die Gemeinde hier über einen hervorragenden Standortvorteil gegenüber anderen Gemeinden verfügt. Die Verwaltung schlägt daher vor, bei der GI-Ausweisung zu bleiben.

Die Sperrung des Hillerswegs ist nicht im Wege des Bebauungsplanes zu regeln, sondern eine straßenverkehrsrechtliche Angelegenheit, die nach erfolgtem Ausbau der Erschließungsstraßen und der Kenntnis der daraus entstehenden Folgen beraten werden sollte.

Weitere Informationen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP präsentiert.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 01.10.07 VA 16.10.07	23.10.07- 23.11.07	voraussichtlich 29.04.08.-29.05.08	voraussichtlich Ratssitzung am 08.07.2008

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen
5. Hinweise
6. Antrag SPD Fraktion vom 20.02.2008