

**Amt:** Amt IV  
**Datum:** 25. Mai 2012  
**Az.:** IV - Ko

**Nr. 2012/IV/080**

## Beschlussvorlage

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	11.06.2012	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	25.06.2012	Entscheidung

**Handz. Bürgermeisterin**  
**Beteiligte Ämter: Amt IV**

**Handz. Gemeindeglieder:**

**Betrifft: Aufstellung eines Bebauungsplanes für das ehem. Ziegeleigelände in Jeddelloh I;  
hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage eines entsprechenden Vorentwurfes**

### **Sachdarstellung:**

Das ehemalige Ziegeleigelände in Jeddelloh I (Fläche südlich des Jeddelloher Damm) ist bekanntlich im letzten Jahr von Herrn Theo Müller, Westerstede, erworben worden.

Zuletzt wurde von der Verwaltung in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 23.08.2011 darüber berichtet, dass Herr Müller in den ehemaligen Produktionshallen der Ziegelei verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln möchte.

Nunmehr ist Herr Müller mit einem Nutzungskonzept an die Gemeinde Edewecht herangetreten, welches in einem ersten Schritt die Ansiedlung von sechs gewerblichen Einheiten innerhalb des Gebäudebestandes vorsieht. Es handelt sich hierbei um

1. einen Motorradladen, der zur Wischenstraße ausgerichtet Verkaufsflächen sowie einen Werkstattbereich für Service- und Reparaturarbeiten einrichten möchte,
2. einen Betrieb für Metalldesign, der sich im Bereich der ehemaligen Werksschlosserei ansiedeln möchte. Dieser Bereich ist nach Norden zum Jeddelloher Damm ausgerichtet,
3. eine Spedition, die in einem ebenfalls zum Jeddelloher Damm ausgerichteten Hallenbereich Lagerflächen für die Zwischenlagerung von Paletten, Containern sowie von Terminfrachtanteilen durchführen möchte,
4. ein Lohnunternehmen, welches in einem zur Wischenstraße ausgerichteten Hallenbereich größere Lohnbetriebsfahrzeuge unterstellen möchte,

5. ein Fahrzeugverwertungsunternehmen, welches in einem zum Jeddelloher Damm ausgerichteten Hallenbereich eine sog. fahrzeugspezifische systematische Einlagerung von Ersatzteilen sowie eine Versandabteilung für Ersatzteile eingerichtet möchte,
6. ein Messebaubetrieb, der einen südöstlichen, zur Wischenstraße/Ziegeleistraße ausgerichteten Bereich im Wesentlichen zur Geräte- und Materiallagerung nutzen möchte.

Die Nutzungsvorstellungen von Herrn Müller wurden am 07.05.2012 in einem gemeinsamen Gespräch mit dem Baudezernenten des Landkreises Ammerland, Herrn Dr. Thomas Jürgens, erörtert. Ergebnis dieses Gespräches war, dass (wie bereits in dem Bericht der Verwaltung in der Sitzung des Bauausschusses am 06.12.2010 über die planungsrechtliche Einordnung des Ziegeleigeländes ausgeführt) für eine großflächige Nachnutzung des Ziegeleigeländes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Im Gespräch wurde auch eine mögliche Gliederung des Baugebiets thematisiert. Festgehalten wurde, dass aufgrund der städtebaulichen Situation für das Gelände die Festsetzung eines Gewerbegebietes sinnvoll ist. Zur Wahrung der Schutzansprüche der südwestlich angrenzenden Wohnsiedlung „Jüchters Tannen“ sei zudem aus immissionsrechtlicher Sicht die Festsetzung konkreter sog. Lärmkontingente für das Plangebiet erforderlich. Hierdurch könnte die Ausnutzung der Gewerbeflächen in lärmtechnischer Hinsicht gesteuert werden. Nach einer ersten Einschätzung stellen die geplanten Ansiedlungen bei Übernahme der oben beschriebenen immissionsschutzrechtlichen Regelungen in einen Bebauungsplan eine nachbarverträgliche Nutzung dar.

Hinsichtlich der Gestaltung der Außenanlagen und der Abgrenzung der Gewerbeflächen insbesondere zur Ziegeleistraße hin wurden in einem weiteren Gespräch am 21.05.2012 von Herrn Müller erste Vorschläge unterbreitet.

Eine erste Vorentwurfsplanung wird in der Sitzung vorgestellt werden. Auf die als **Anlage Nr. 1** beigefügte Planskizze wird insoweit hingewiesen.

Ziel der Beratungen sollte sein, für das Gelände der ehemaligen Ziegelei ein Bauleitplanverfahren einzuleiten und hierfür den entsprechenden Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 172 sowie für eine 86. Änderung des Flächennutzungsplanes vorzubereiten. Auf Grundlage eines entsprechenden Vorentwurfes sollte zudem kurzfristig die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Hierfür sollte noch vor den Sommerferien eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. *Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den in der **Anlage Nr.** des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 11.06.2012 gekennzeichneten Bereich eine 86. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und der Bebauungsplan Nr. 172 aufgestellt werden.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage entsprechender Vorentwürfe die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen zu unterrichten sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planungen berührt werden, gemäß*

*§ 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen aufzufordern.*

**Anlagen:**

- Vorentwurfsskizze