

Amt: Amt IV
Datum: 20. Mai 2010
Az.: IV Ko

Nr. 2010/IV/586

Beschlussvorlage

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	01.06.2010	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	07.06.2010	Entscheidung

Handz. Bürgermeisterin
Beteiligte Ämter: Amt IV

Handz. Gemeindeglieder:

Betrifft: Aufstellung eines Bebauungsplanes für Flächen an der Hafestraße in Jeddelloh II im Bereich der Hafenanlage (Flurstück 112/22 der Flur 38)

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 10.05.2010 beantragen Rita und Reiner Knop, Vehnestraße 47, Jeddelloh II, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Flst. 112/22 der Flur 38 in Jeddelloh II. Das Grundstück liegt an der Hafestraße und grenzt im Osten an die Hafenanlage in Jeddelloh II an.

Das Grundstück wurde im letzten Jahr von Herrn Knop erworben. Er beabsichtigt, dort einen Garten- und Landschaftsbau- sowie einen Tiefbaubetrieb anzusiedeln. Auf dem Gelände sollen zu Betriebszwecken eine Halle mit den Abmessungen von ca. 30,0 m x 100,0 m und ein Betriebsleiterwohnhaus mit Büro- und Sozialräumen entstehen. Die Halle soll sowohl der Lagerung von Materialien, als Werkstatt und Unterstellmöglichkeit für die Betriebsfahrzeuge sowie auch als Ausstellungshalle dienen, in der Kunden an Ausstellungsstücken Gestaltungsbeispiele für die Gartengestaltung aufgezeigt werden können. Die angrenzende Hafenanlage soll als Anlieferungsmöglichkeit der für die Ausübung des Garten- und Landschaftsbau- sowie des Tiefbaubetriebes erforderlichen Materialien genutzt werden. Die Lagerung der Materialien bis zu deren Verwendung erfolgt in der Halle bzw. auf dem Gelände in Lagerboxen. Eine Nutzung des Geländes als Umschlagplatz nicht selbst genutzter Materialien ist lediglich langfristig in kleinem Umfang auf einer Teilfläche von max. 2.000 qm angedacht. Zur Einfriedung des Geländes soll im Norden und Westen ein ca. 5,0 m hoher Erdwall angelegt und bepflanzt werden. Mittelfristig sollen im Betrieb zehn Mitarbeiter beschäftigt werden. Die Betriebszeiten sollen von 6.00 bis 19.00 Uhr sein. Zur näheren Erläuterung des Vorhabens sind dieser Beschlussvorlage der Antrag, ein Gesprächsvermerk sowie ein Übersichtsplan beigefügt.

Im Jahre 2002 ist bereits von der Fa. Dallmann ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Grundstück gestellt worden. Ein Aufstellungsbeschluss wurde seinerzeit allerdings nicht gefasst, da sich die Interessenlage der Firma nachträglich geändert hatte. Seinerzeit war von der Fa. Dallmann die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes zur Aufbereitung von Straßenbaustoffen und mineralischen

Abbruchmaterialien sowie zur Errichtung einer Umschlaganlage für Schüttgüter geplant. In diesem Zusammenhang wurde seinerzeit bereits eine Bilanzierung des voraussichtlich durch den Eingriff in Natur und Landschaft entstehenden Kompensationsbedarfes hinsichtlich der damaligen Planungsüberlegungen der Fa. Dallmann durchgeführt. Zur Bewertung des durch die Planungen der Fa. Knop ausgelösten Eingriffs kann daher die seinerzeit für diese Fläche erstellte Bestandsaufnahme als Anhaltspunkt dienen.

Da mit der jetzt vorliegenden Planung, anders als bei der damaligen Planung der Fa. Dallmann, weder eine Verarbeitung von mineralischen Stoffen noch ein gewerblicher Umschlag solcher oder ähnlicher Stoffe in größerem Umfang verfolgt werden, sind Konflikte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht diesbezüglich nicht zu erwarten. Die schalltechnischen Auswirkungen der Planung werden im Laufe des Verfahrens abzuklären sein.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als „Eingeschränktes Industriegebiet“ dargestellt, so dass ein Bebauungsplan an dieser Stelle aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan und ein Abgrenzungsvorschlag für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes für das Grundstück Knop sind ebenfalls als Anlage beigefügt.

Da grundsätzlich eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen am Hafengelände in Jeddelloh II begrüßenswert ist und mit der Planung einem heimischen Betrieb eine Entwicklungsperspektive gegeben werden kann, wird vorgeschlagen, für den beschriebenen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den in der **Anlage Nr.** der Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses am 01.06.2010 gekennzeichneten Bereich der Bebauungsplan Nr. 165 aufgestellt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Vorentwurfes die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung zu unterrichten sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.*

Finanzierung:

Die Planungskosten einschließlich aller notwendig werdenden Gutachten sind von der Fa. Knop zu erstatten.

Anlagen:

- Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplan
- Gesprächsvermerk
- Übersichtsplan
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Abgrenzungsvorschlag