

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2005/033

freigegeben am 27.01.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 27.01.2005

Bebauungsplan Nr. 68 c - Gewerbegebiet Ipwege

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	14.02.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.02.2005	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68c – Gewerbegebiet Ipwege wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.01.2005 (Vorlage 2005/014) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 c beschlossen.

Die Vergabe der Planungsarbeiten für die Aufstellung des Bebauungsplanes 68 c – Gewerbegebiet Ipwege wurde darüber hinaus bereits durch den Verwaltungsausschuss am 14.12.2004 (Vorlage 2004-357) beschlossen. Die Planung führt das Planungsbüro NWP, Oldenburg, durch.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des abverkauften Gewerbegebietes am Brombeerweg. Hierzu wurde vorausschauend bereits im Jahre 2002 die 16. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt und genehmigt.

Die städtebaulichen Festsetzungen orientieren sich an den im Bebauungsplan Nr. 68 a (bishe- riges Gewerbegebiet) getroffenen Festsetzungen.

In dem Gewerbegebiet sollen vornehmlich für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe Flächen geschaffen werden; bei Bedarf können dort auch größere Unternehmen angesiedelt werden. Verwaltungsseitig wurde bei der Planung der Erschließungsstraße großer Wert auf eine möglichst flexible, nach den Wünschen der Kaufinteressierten veränderbare Grundstücksaufteilung gelegt.

Um eine optimale Ausnutzung des Gebietes zu erreichen, wurde darüber hinaus das notwendige Regenwasserrückhaltebecken in die nichtüberbaubare Bauverbotszone (40 m) der Autobahn gelegt.

Die quer durch das Gebiet verlaufende Wallhecke soll entfernt werden und möglichst zugunsten der das Gebiet nördlich abgrenzenden schwach ausgeprägten Wallhecke kompensiert werden. Weiterer, darüber hinaus gehender Kompensationsbedarf wird an anderer Stelle in Zusammenarbeit mit dem Landkreis ausgeglichen. Die zu entfernende Wallhecke würde bei Verbleib die Möglichkeiten der Grundstücksausnutzbarkeit, gerade für Gewerbebetriebe, die im Laufe ihrer Betriebstätigkeit mehrere bauliche Änderungen vornehmen wollen, zu stark einschränken.

Die von West nach Ost durch das Plangebiet verlaufende Gashochdruckleitung der EWE wird dagegen aus Kostengründen nicht verlegt und wird künftig eine nichtüberbaubare Grenze zwischen zu bildenden Gewerbegrundstücken bilden.

Gegenwärtig wird seitens des beauftragten Lärmgutachters TED, Bremerhaven, an den im Bebauungsplan noch festzulegenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln gerechnet. Es ist verwaltungsseitig beabsichtigt, diese städtebaulichen Festsetzungen in der Sitzung am 14.02.2005 nachzureichen.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürger-/ Trägerbeteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Trägerbeteili- gung	Satzungsbeschluss
X	Feb./März	Mai	05.07.2005

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen