



Beschlussauszug

aus der

Sitzung des Bau- und Planungsausschusses
vom **28.09.2020**

**Top 8 52.Änderung des Flächennutzungsplans „Erweiterung Businesspark (Oha II)“
- Entwurfsberatung und erneute Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits-
und Behördenbeteiligung**

Beratungsverlauf:

Herr Stümer regt an, die Sachdiskussion zu den Tagesordnungspunkten 8 und 9 gemeinsam zu führen. Sodann stellt Herr Tams die aktuelle Planung vor. Er benennt dabei den Planungsanlass, den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss, das 2 Jahre andauernde Zielabweichungsverfahren, sowie den leicht veränderten Geltungsbereich.

Aufgrund der Abweichung von den landesplanerischen Zielen (Planung eines Gewerbegebietes außerhalb der Siedlungsachse) hat die Landesplanung ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und die Umsetzung des Gebietes daran geknüpft, dass nur solche Unternehmen für die Ansiedlung vorgesehen werden dürfen, die explizit auf diese Lage angewiesen sind. Herr Tams verliest den genauen Wortlaut:

"Das geplante Gewerbegebiet ist dabei insbesondere auf verkehrs- und flächenintensive gewerbliche Branchen, die auf die überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und/oder nicht siedlungsnah untergebracht werden können bzw. sollen, auszurichten. Die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben, die siedlungsnah und in guter Zuordnung zum ÖPNV untergebracht werden sollen, wie z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sind mit den Zielsetzungen eines Gewerbegebietes von überregionaler Bedeutung nicht in Einklang zu bringen und insofern auszuschließen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetriebe aller Art und Größe ist auszuschließen."

Im Anschluss stellt Herr Tams den Entwurf vor, geht hierbei insbesondere auf die Bauflächen, die Erschließungseinrichtungen, Grün- und Entwässerungsflächen ein. Zudem beschreibt er das vorgesehene Konzept der Höhenentwicklung von 15m bis zu 29m im Kern des Gebietes. Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Am Rande des Plangebietes befindet sich aktuell ein Wohnhaus. Im B-Planentwurf ist das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Es ist beabsichtigt, dieses Wohnhaus zu erwerben.

Herr Goetze geht anschließend auf den aktuellen Planungsstand ein. Es gab bereits einen Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung, dieser wurde jedoch noch nicht umgesetzt, weil der Entwurf des Plangebiets zwischenzeitig verändert hat und die Verwaltung deshalb zunächst eine neue Beratung im Ausschuss für sinnvoll erachtet hat. Im Anschluss an die frühzeitigen Beteiligungen, die im Wesentlichen der Stoffsammlung dienen, geht der Entwurf erneut in die Beratung des Ausschusses, bevor er dann für die regulären Beteiligungen von Öffentlichkeit und Fachbehörden freigegeben wird. Parallel hierzu werden die erforderlichen Fachgutachten erstellt. Es kann somit weiterhin an dem Entwurf gearbeitet werden.

Herr Stümer informiert darüber, dass es noch keine Beschlüsse über die Vergabe von Grundstücken an 2 Unternehmen gibt.

Auf Nachfrage von Frau Dohrn führt Herr Tams aus, dass die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden sollen. Hinsichtlich der Anlage von Gründächern wurde ein Mindestaufbau des Substrats gewählt, der dann wiederum auch statischen Erfordernissen der Betriebe entgegen kommt.

Frau Hahn sieht die Vergabe an 2 große Unternehmen kritisch. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass hinsichtlich zu erwartender Gewerbesteuererinnahmen die Verlässlichkeit weniger Großunternehmen gegenüber vielen mittelständischen Unternehmen geringer ist. Hierzu erfolgt eine kurze Diskussion über das Für und Wider und der landesplanerischen Vorgaben.

Herr Böhmke erkundigt sich, ob es einen Termindruck gibt. Herr Goetze verneint dies hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens. Frau Kählert ergänzt, dass gegenüber interessierten Unternehmen aber sehr wohl Zeitplanungen bekannt gegeben worden sind. Auf weitere Nachfrage von Herrn Böhmke führt Frau Kählert aus, dass die beiden interessierten Unternehmen einerseits im Hauptausschuss und andererseits im Zusammenhang mit der Beschlussfassung dieses Ausschusses zur Durchführung eines Bewertungsverfahrens benannt worden sind.

Herr Böhmke hinterfragt noch einmal die Höhenfestsetzungen, Herr Tams erläutert diese noch einmal. Herr Böhmke möchte zudem wissen, welchen Einfluss das bestehende Wohnhaus auf die Planung haben wird. Herr Goetze führt hierzu aus, dass im besten Fall der Grunderwerb gelingen wird. Ist dies nicht der Fall, muss das Schallgutachten und die Beteiligung des Landesamtes zeigen, welche Schutzansprüche das im Außenbereich vorhandene Wohnhaus hat und mit welchen Festsetzungen diese sicher gestellt werden können.

Herr Tams erklärt, dass der temporäre Wendehammer bis zur Erschließung des 2. Bauabschnittes unverzichtbar ist. Frau Kählert sieht den 2. Bauabschnitt in den nächsten Jahren angesichts der Eigentumsverhältnisse nicht. Herr Böhmke und Herr Früchtenicht hinterfragen den Verzicht auf die Flächen für das weitere „Autobahnrohr“. Ggf. verbaue man sich hierdurch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten. Herr Tams schildert bisherige Aussagen des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr, wonach die Flächen nicht vorgehalten werden müssen. Neue Erkenntnisse könnte es jetzt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geben. Herr Werner erkundigt sich, ob es eine Wahlmöglichkeit zwischen Gründach und Solar gibt. Herr Tams verneint dies. Ab 5m Gebäudehöhe ist ein Gründach zu errichten. Eine Solaranlage kann freiwillig oberhalb des Gründaches installiert werden.

Beschluss:

1. Der vorliegende Entwurf zur 52.FNP-Änderung wird gebilligt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs.1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:		
9 Ja-Stimmen	0 Nein-Stimmen	0 Enthaltungen