

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
19/087

Status:

öffentlich

69. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Middels III" und Bebauungsplan Nr. 380 "Gewerbegebiet Middels III"

- Aufstellungsbeschlüsse

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Langefeld/Middels/Spekendorf		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel für Planungskosten sind im Ergebnishaushalt enthalten.

Die Kosten für die Erschließung und Kompensation werden in die mittelfristige Finanzplanung eingestellt.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Gewerbegebiet Middels II“

und

2. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 380 „Gewerbegebiet Middels II“

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Qualitätsmerkmal „Familiengerechte Kommune“:

Die Aspekte „Familiengerechte Kommune“ sind nicht betroffen.

Sachverhalt:

Anlass der Planung

Das in der Ortschaft Ogenbargen ansässige Landhandelsunternehmen plant eine Erweiterung und Verlagerung des Betriebsstandortes. Verbunden mit der Betriebserweiterung ist eine Zusammenlegung der Sparte Landhandel der Standorte in Ogenbargen und Esens. In der Sparte Landhandel handelt das Unternehmen mit landwirtschaftlichen Bedarfsgütern wie z. B. Dünge- und Futtermittel sowie Saatgut und Pflanzenschutzmittel. Darüber hinaus wird Getreide angenommen, gereinigt, getrocknet und gelagert.

Die diesbezüglichen Betriebseinrichtungen an den beiden Standorten weisen einen hohen Investitionsstau auf der eine Standortmodernisierung unrentabel macht. Aus diesem Grund plant das Unternehmen die Zusammenlegung und einen Neubau der beiden Landhandelseinrichtungen an einem Standort.

Da die beiden Standorte Esens und Ogenbargen keine ausreichenden Erweiterungsflächen aufweisen wird ein neuer Standort gesucht. Dieser soll sich in das Standortnetz des Vertriebsgebietes in Ostfriesland einfügen. Die den aufzugebenden Standorten nächstgelegenen Landhandelsstandorte des Unternehmens befinden sich in ländlicher Lage in den Gemeinden Hage, Pewsum, Großefehn Marx und Groß-Charlottengroden.

Demzufolge hat das Unternehmen nach einer Standortalternative im nordöstlichen Stadtgebiet von Aurich gesucht.

Am neuen Standort soll ein

- Stückgutlager für ca. 1.000 Paletten,
- ein Pflanzenschutzmittellager für ca. 10 t,
- eine Düngerhalle für ca. 2.200 t,
- eine überdachte Umschlagplatte für Getreide,
- eine Flüssigdüngeranlage und
- eine Waage

entstehen.

Darüber hinaus soll die derzeitige Geschäftszentrale von Esens an den neuen Standort verlegt werden.

Am Altstandort Ogenbargen soll die Tankstellenanlage verbleiben. Am Standort der bisherigen Geschäftszentrale in Esens soll der Gartenmarkt verbleiben.

Standortsuche / Standortwahl

Ein Standort innerhalb des Gewerbegebiets Aurich-Nord kommt für den Landhandelsbetrieb aus logistischen Gründen nicht in Frage. Vom neuen Standort ausgehend soll das bisherige Vertriebsgebiet/Einzugsgebiet der beiden Standorte Esens und Ogenbargen betreut werden. Um die Kundebindung zu erhalten soll der neue Standort innerhalb des Einzugsbereiches dieser beiden Standorte liegen.

Das künftige Betriebsgelände muss mindestens 1,2 ha nutzbare Fläche umfassen und über einen ausreichend ausgebauten Straßenanschluss an das regionale Straßennetz angebunden sein. Erweiterungsflächen für eine spätere Betriebserweiterung sind erwünscht.

Für die Ansiedlung des Betriebes sind grundlegende landesplanerische Vorgaben zu beachten. Eine Zersiedlung des ungeplanten Außenbereichs ist entgegenzuwirken. Unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft sollen Bauflächen kompakt strukturiert werden. Für eine Überplanung bislang unbebauter und unbeplanter Flächen gilt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Deshalb ist die Standortsuche auf vorhandene Siedlungsbereiche mit entsprechender Infrastruktur und baulicher Vorprägung zu konzentrieren.

Unter Berücksichtigung der betrieblichen Standortanforderungen und den landesplanerischen Vorgaben ist eine Ansiedlung des Landhandelsunternehmens im Ortsteil Middels geplant.

Entwicklung des Gewerbegebietes Middels

In der bereits bebauten Dorflage von Middels-Westerloog sind keine Ansiedlungsflächen für die Umsiedlung und Erweiterung des Landhandelsunternehmens verfügbar.

Diese Aussage trifft auch auf die bebauten Lagen der Ortschaften Ogenbargen und Middels-Osterloog zu. Die letztgenannten Ortschaften bieten darüber hinaus nicht die landesplanerischen Grundvoraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung.

Aus diesen Gründen ist eine Ansiedlung des Landhandelsunternehmens im Gewerbegebiet Middels geplant.

Anlass der Gewerbegebietsentwicklung war die Nachfrage mehrerer örtlicher Gewerbebetriebe nach Gewerbeflächen. Diese Betriebe hatten an ihren Standorten in Gemengelagen oder im Außenbereich des Ortsteils Middels und angrenzender Ortsteile keine Erweiterungsmöglichkeiten. Eine Ansiedlung dieser Betriebe in den entfernten Gewerbegebieten der Mittelzentren Aurich oder Wittmund war und ist aufgrund der Kundenbindung und logistischer Vorteile für die ländlich orientierten Gewerbebetriebe vor Ort keine Alternative. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse wurde in den Jahren 2000/2001 das dörfliche Gewerbegebiet Middels entwickelt. Das Gewerbegebiet Middels soll i. W. örtlichen Gewerbetreibenden vorbehalten werden, die bereits in Middels ansässig sind und am Ursprungsstandort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr haben bzw. sich nicht in die Dorfgebietsstruktur einfügen. Des Weiteren sollen im dörflich-ländlichen Gewerbegebiet Betriebe angesiedelt werden, die aus logistischen Gründen eine Lage im ländlichen Bereich bevorzugen bzw. aufgrund der Betriebsgröße nicht im Dorfbereich unterzubringen sind. Das ländliche Gewerbegebiet soll nachfrageorientiert auf der Grundlage der o. b. Nutzungsziele weiterentwickelt werden. Eine angebotsorientierte Weiterentwicklung des Gewerbegebietes außerhalb der beschriebenen Nutzungsziele über den örtlichen Bedarf hinaus entspricht nicht den landesplanerischen Vorgaben und ist nicht vorgesehen.

Das Gewerbegebiet Middels ist bislang bereits einmal erweitert worden und umfasst zurzeit insgesamt rd. 9,5 ha Bruttogewerbeflächen.

Von diesen Flächen befinden sich rd. 0,9 ha Nettogewerbeflächen in Privateigentum. Diese Flächen sind zurzeit nicht verkäuflich.

Die übrigen Gewerbeflächen des Gewerbegebiets sind bebaut bzw. befinden sich in der Vermarktung.

Erweiterung des Gewerbegebietes Middels für die Betriebsansiedlung

Für die geplante Betriebsneuansiedlung / Betriebsverlagerung ist eine erneute Erweiterung des Gewerbegebietes Middels-Hengstforde erforderlich.

Geplant ist eine Gewerbegebietserweiterung nordöstlich angrenzend an die Kreisstraße Langefelder Straße und das bestehende Gewerbegebiet im Umfang von insgesamt rd. 2.1 ha.

Die Gewerbegebietserweiterung entspricht Ansiedlungsgrundsätzen der Stadt im dörflich-ländliche Gewerbegebiet Middels Betriebe anzusiedeln die aus logistischen Gründen (z. B. Nähe zum Absatzmarkt) eine Lage im ländlichen Bereich bevorzugen und aufgrund der Betriebsgröße im Dorfbereich nicht unterzubringen sind. Weiterhin entspricht der vorhandene, aber aus Mangel an verfügbaren Flächen am Betriebsstandort nicht erweiterbare, Betriebsstandort im Ortsteil Middels für eine Betriebsverlagerung und -erweiterung in das dörfliche Gewerbegebiet Middels. Die Gewerbegebietserweiterung entspricht zudem einer nachfrageorientierten Erweiterung und begründet keine Aufwertung des dörflichen Gewerbegebietes in ein „allgemeines“ Gewerbegebiet.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Middels grenzt unmittelbar an die Kreisstraße 122 und schließt eine unbebaute Lücke zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und der Streubebauung am Barger Weg.

Die Lage direkt angrenzend an eine überörtliche Straße und abseits vorhandener Wohnbebauung beinhaltet Vorteile bezüglich des Lärmschutzes, da in zyklischen Zeitabständen (Düngezeiten, Erntezeiten) erhöhte Schwertransporte zu erwarten sind. Diese können über einen Anschluss an die überörtliche Straße ohne Belastung von Wohnnutzungen abgewickelt werden.

Außer dem Bau einer Betriebszufahrt zur Kreisstraße 122 und einem Anschluss an das zentrale Abwassernetz sowie eine Oberflächenentwässerung sind keine weiteren und unverhältnismäßigen Infrastrukturaufwendungen für eine Erschließung der Erweiterungsfläche erforderlich. Neben einer direkten Anbindung an die Kreisstraße sollte in Ergänzung für ergänzende Ansiedlungen für eine verbleibende Restfläche eine Anbindung an den Hengstmoorweg vorgesehen werden. Im Bebauungsplan soll daher ein Teil der Gemeindestraße mit aufgenommen werden.

Anlagen

- Lage des Gebietes im Raum
- Abgrenzung der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 380

In Vertretung

gez. Kuiper