

## Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.

**17/082**

Status:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 363 - Middels/Alter Heerweg-,als vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
61. Änderung des Flächennutzungsplanes  
- Aufstellungsbeschlüsse**

**Beratungsfolge:**

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Planung einschließlich der Bauleitplanung werden vom Vorhabenträger übernommen.

**Beschlussvorschlag:**

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 363 als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 des Baugesetzbuches,
- die Aufstellung der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes,

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

**Sachverhalt:**

Das im Ortsteil Middels, an der Westerloogerstraße Nr. 3, ansässige, ehemals landwirtschaftliche Unternehmen Janssen plant eine Erweiterung ihrer betrieblichen Anlagen nebst Errichtung eines Bürogebäudes mit Betriebsleiterwohnung.

Das ehemalige landwirtschaftliche Lohnunternehmen Janssen hat sich im Laufe der vergangenen Jahre spezialisiert und zu einem Betrieb für Kommunaltechnik entwickelt. Die vorhandenen Gebäude genügen nicht mehr den aktuellen Anforderungen und bedürfen einer Erneuerung. Die geplanten Erweiterungs- bzw. Neubauten auf dem im Eigentum der Familie

Janssen befindlichen Gelände, erstrecken sich insgesamt über eine Fläche von ca. 23.036 m<sup>2</sup> (siehe Anlage Nr. 3 / Lageplan, Konzeptvorschlag (Ing. Büro Lindschulte).

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich werden die Flächen entlang der Westerlooger Straße und des Alten Heerweges überwiegend in einer Bautiefe als gemischte Bauflächen dargestellt (siehe Anlage Nr. 4 / Auszug aus dem Flächennutzungsplan). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 363 ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Gleichzeitig bestehen derzeit für eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 363 die rechtsverbindlichen Regelungen der Satzung Nr. 34 (Middels-Westerloog) gem. § 34 (4) des Baugesetzbuches (siehe Anlage Nr. 5 / Auszug Satzung Nr. 34), die sich bezüglich der Abgrenzung an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes orientiert. Gemäß der Begründung zur Satzung Nr. 34 –Middels-Westerloog-, bestand die Veranlassung und das Ziel der Planung darin, die im Zusammenhang bebaute Ortslage als Vorbeugung zur Sicherung des Ortscharakters abzugrenzen (siehe Anlage Nr. 6 / Begründung zur Satzung Nr. 34).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich östlich angrenzend an die Westerlooger Straße (K 122), nördlich angrenzend an die Straße Alter Heerweg, südlich angrenzend an den Ostfrieslandwanderweg und westlich angrenzend an landwirtschaftliche Flächen im Ortsteil Middels-Westerloog. Auf dem Gelände der Firma Janssen befinden sich derzeit Lagerhallen, Unterstände des Fuhrparks, Anlagen zur Energieversorgung der Betriebe sowie Wohngebäude. Die Betriebsgebäude bzw. –hallen haben Größen zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> bei Höhen von bis zu 8 m. Das städtebauliche Bild im ansonsten durch Wohn- und Mischbebauung geprägten Ortskern wird durch die beiden Betriebe entsprechend gewerblich geprägt.

Aufgrund der historischen Entwicklung, weg vom typischen landwirtschaftlichen Dienstleister, hin zu spezialisierten Unternehmen genügen die Gebäude und deren Anordnung nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Beide Unternehmen sind daher dringend auf die sukzessive Erneuerung der Betriebsgebäude bei gleichzeitiger Vergrößerung der Betriebsfläche angewiesen. Beim Betrieb Kommunaltechnik Janssen ergibt sich das Flächenerfordernis insbesondere aus dem stetig gewachsenen Fuhrpark für die Straßenunterhaltung.

Dieser Betrieb verfügt über eine eigene Energieversorgung, über eine Photovoltaik-Anlage mit Speichersystem, ein Holz-Hackschnitzelheizwerk sowie ein Blockheizkraftwerk. Die zur Befeuerung notwendigen Hackschnitzel werden auf dem eigenen Firmengelände verarbeitet. Neben der eigenen Verwertung werden die Holz-Hackschnitzel auch an Endverbraucher verkauft. Die besondere auf den Betrieb zugeschnittene Art der Energieversorgung soll auch im Zusammenhang mit der Umstrukturierung beibehalten werden.

Mit der Erweiterung und Umstrukturierung der Betriebsstandorte soll die Verwendung nachhaltiger Rohstoffe zur eigenen Strom- und Wärmeerzeugung weiter ausgebaut werden.

Da die Anlagen hierzu auf den bisherigen Betriebsstandorten bereits vorhanden sind und weiter ausgebaut werden sollen, ist eine Verlagerung der Betriebsstandorte in ein anderes bestehendes Gewerbegebiet bereits aus diesem Grund nicht möglich. Überdies soll die Umstrukturierung der Betriebe - insbesondere beim Betrieb für Kommunaltechnik - stufenweise über mehrere Jahre erfolgen. Die bestehenden Gebäude werden in den ersten Bauphasen noch benötigt, bis neue Anlagenteile hergestellt sind. Erst danach erfolgen ein schrittweiser Rückbau bestehender Gebäude und entsprechende Neubauten. Diese Vorgehensweise ist hinsichtlich der laufenden Betriebstätigkeiten notwendig, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen wegen den mit der Erweiterung verbundenen Investitionen.

Die Fläche der baulichen Anlagen wird beim Betrieb Janssen mit Abschluss der letzten Bauphase von derzeit etwa 4.300 m<sup>2</sup> auf etwa 8.000 m<sup>2</sup> anwachsen, der Betrieb Decker wird sich von derzeit 2.000 m<sup>2</sup> auf ca. 3.200 m<sup>2</sup> bebaute Fläche vergrößern. Zusätzlich ist zu beachten, dass auch die unbebauten Betriebsflächen deutlich vergrößert werden. Der hieraus

resultierende Flächenbedarf könnte nicht ortsnah im vorhandenen Gewerbegebiet gedeckt werden.

Da die künftigen Betriebsgebäude hinsichtlich ihrer Kubatur und äußeren Gestalt den vorhandenen Gebäuden ähneln, ist die städtebauliche Einfügung in die Umgebung gewährleistet. Eine nachteilige Veränderung des Ortsbildes ist nicht zu befürchten.

Aus den genannten Gründen ist festzustellen, dass vollständige Betriebsverlagerungen an andere Stelle für beide Betriebe ausscheiden. Unter Berücksichtigung der Standortvorteile wie der verkehrsgünstigen Lage an der Hauptverkehrsstraße, der Ausnutzung der vorhandenen Flächen und der Nutzung der gegebenen betrieblichen Strukturen erscheint eine Entwicklung der Betriebsstandorte in Middels planerisch und wirtschaftlich sinnvoll.

Da die Betriebserweiterungen teilweise außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB geplant sind und die Betriebsarten nicht unter die privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB fallen, ergibt sich ein bauleitplanerisches Planungserfordernis. Die geplanten Vorhaben können im Außenbereich ausnahmsweise zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. In diesem Zusammenhang dürfen u.a. die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den Vorhaben nicht widersprechen. Weil sich die geplanten Betriebsflächen bis in den Bereich der Flächen für die Landwirtschaft erstrecken, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (61. Änderung) im Parallelverfahren erforderlich.

Anstelle der Flächen für die Landwirtschaft ist eine dem Vorhaben angemessene Darstellung im Flächennutzungsplan zu wählen. Die Darstellung eines Dorfgebietes (MD) scheidet jedoch aus, da beide Betriebe keine typischen Landwirtschaftsbetriebe sind, sondern ein reiner Lohnbetrieb bzw. Standort eines Unternehmens für Kommunaltechnik mit einem Fuhrpark zur kommunalen Straßenunterhaltung.

Ebenso ist die Darstellung gewerblicher Bauflächen (G) nicht mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar, die eine Konzentration von Gewerbegebieten im Nahbereich der Stadt Aurich vorgibt, um einer gewerblichen Zersiedelung entgegenzuwirken. Eine Entwicklung gewerblich genutzter Standorte außerhalb dieser Schwerpunktbereiche kann jedoch im Einzelfall sinnvoll sein, um die bestehende Infrastruktur zu schützen und ortsansässigen Unternehmern Gelegenheit zur Eigenentwicklung zu geben.

Eine vollständige Verlagerung der Betriebe in das ortsnahe Gewerbegebiet von Middels scheidet aufgrund vielfältiger Faktoren jedoch aus. Zu nennen ist, dass Teile der Betriebsanlagen, u.a. eine autarke Energieversorgung, an den bisherigen Betriebsstandorten bereits vorhanden sind und weiter ausgebaut werden sollen. Überdies soll die Umstrukturierung der Betriebe - insbesondere beim Betrieb für Kommunaltechnik - stufenweise über mehrere Jahre erfolgen. Die bestehenden Gebäude werden in den ersten Bauphasen noch benötigt, bis neue Anlagenteile hergestellt sind. Erst danach erfolgen ein schrittweiser Rückbau bestehender Gebäude und entsprechende Neubauten. Diese Vorgehensweise ist hinsichtlich der laufenden Betriebstätigkeiten notwendig, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen wegen den mit der Erweiterung verbundenen Investitionen.

Die Fläche der baulichen Anlagen wird beim Betrieb Janssen mit Abschluss der letzten Bauphase von derzeit etwa 4.300 m<sup>2</sup> auf etwa 8.000 m<sup>2</sup> anwachsen, der Betrieb Decker wird sich von derzeit 2.000 m<sup>2</sup> auf ca. 3.200 m<sup>2</sup> bebaute Fläche vergrößern. Zusätzlich ist zu beachten, dass auch die unbebauten Betriebsflächen deutlich vergrößert werden. Der hieraus resultierende Flächenbedarf könnte nicht ortsnah im vorhandenen Gewerbegebiet gedeckt werden.

Da die künftigen Betriebsgebäude hinsichtlich ihrer Kubatur und äußeren Gestalt den vorhandenen Gebäuden ähneln, ist die städtebauliche Einfügung in die Umgebung gewährleistet. Eine nachteilige Veränderung des Ortsbildes ist nicht zu befürchten.

Insofern erscheint es planerisch und wirtschaftlich sinnvoll, unter Ausnutzung der örtlichen Standortvorteile eine Erweiterung bzw. Entwicklung der beiden Betriebe am Standort in Middels zu vollziehen. Zur bauleitplanerischen Absicherung ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) geeignet.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden daher die Voraussetzungen geschaffen, die bereits als Standort der beiden Betriebe vorhandenen Flächen sinnvoll zu ergänzen, ohne dass an anderer Stelle Freiflächen in Anspruch genommen werden müssen oder technische Infrastruktur erstmalig hergestellt werden müsste. Damit wird dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit der Ressource Boden entsprochen.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Lagerhallen, Fuhrparkunterständen und Wohngebäuden und erlaubt, die auf den Standort zugeschnittenen Betriebsstrukturen und – abläufe fortzuführen.

#### **Anlagen:**

1. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 363 –Middels/Alter Heerweg-
2. Geltungsbereich der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes
3. Lageplan, Konzeptvorschlag (Ing.-Büro Lindschulte)
4. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich
5. Auszug aus der rechtsverbindlichen Satzung Nr. 34 –Middels/Westerloog-
6. Auszug aus der Begründung zur Satzung Nr. 34
7. Luftbild

gez. i. V. Kuiper