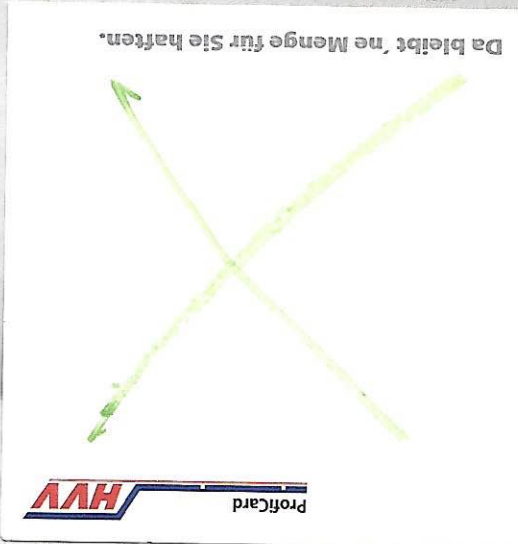




Gemeinde Stelle - Postfach 13 20 - 21431 Stelle



Ansprechpartner	Tina Hirt
Zimmer	26
Fachbereich	Bauen und Umwelt
Telefon	04174/ 61-59
Telefax	04174/ 61-60
E-Mail	t.hirt@gemeindestelle.de
Seiten	3

Aktenzeichen

Datum 21.02.2018

Bei Zahlung und Schriftwechsel bitte angeben.

Geplante Ansiedlung eines Aldi – Logistikzentrums

Sehr geehrter Herr Schaper,

vielen Dank für Ihren Fragenkatalog bezüglich der Hintergründe einer möglichen Ansiedlung eines ALDI Logistiklagers.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass es sich aktuell um die Aufstellung eines Bebauungsplanes handelt, der die Ansiedlung von einem oder mehrerer Gewerbebetrieben zum Ziel hat. Dies wurde planungsrechtlich mit dem Flächennutzungsplan vorbereitet, der am 30.05.2013 Rechtskraft erlangt hat. Die hier dargestellte Fläche ist als gewerbliche Entwicklungsfläche vorgesehen. Eine Standortanalyse hierzu hat eine generelle Eignung ergeben, da für eine gewerbliche Entwicklung lediglich verkehrsgünstig gelegene Flächen in Betracht kommen.

Für die aufgeworfene Frage, inwieweit das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gewahrt ist, verweise ich auf die Ausführungen der Kurzbegründung. Grundsätzlich „[...] lässt der Flächennutzungsplan aufgrund seiner geringen Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die durch die verbindliche Bauleitplanung ausgefüllt werden dürfen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Grundzüge des Flächennutzungsplans unangetastet bleiben“. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grobkonzeption – nämlich gewerbliche Entwicklungsfläche – wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für einen Logistikbetrieb fortentwickelt. Diese

Konkretisierung erfolgt mit der Festsetzung „Sondergebiet“. Insofern wird der Bebauungsplan aus dem bestehenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den in Rede stehenden Bebauungsplan hatten die Ausschüsse dahingehend zu beraten, ob das künftige Gewerbegebiet mit einem kleinteiligen Gewerbe besetzt werden soll oder von einem Vorhaben. Hierbei war abzuwägen, welche Auswirkungen von künftigen Vorhaben ausgehen würden. Auch bei einer kleinteiligen Gewerbeentwicklung wären Auswirkungen zu erwarten, die innerhalb eines Angebotsplanes weit weniger greifbarer und benennbarer sind.

Bei jeglicher Bauleitplanung wären Belange wie Verkehrserzeugung, Immissionsschutz; Natur und Landschaft etc. abzuhandeln. Ob mit der Ansiedlung mehrerer Unternehmen geringere Auswirkungen hätten erwartet werden können, bleibt Spekulation. Insbesondere im Hinblick auf die Immissionsfrage wäre eine Regelung über eine sogenannten Kontingentierung erforderlich, die wiederum im Einzelfall zu prüfen wäre.

Für ein konkretes Vorhaben spricht der sog. Vorhabenplan, da bereits in der Planungsphase exakt zu dokumentieren ist, welche Auswirkungen ein Vorhaben auf die einzelnen Schutzgüter erzeugt. Daher ist die Unsicherheit weit weniger gegeben als bei einer Angebotsplanung. Gleiches gilt im Übrigen für die Steuereinnahmen, die sich bei einem einzigen Vorhaben gut prognostizieren und langfristig sichern lassen.

Diese Hintergründe hatten die politischen Gremien der Gemeinde Stelle zu beraten und sind mehrheitlich zu dem Entschluss gekommen, einen Bebauungsplan dem Ansiedlungsgesuch der Firma Aldi stattgegeben werden soll. Daher soll im Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan geprüft werden, ob diesem Ansiedlungsgesuch nachgekommen werden kann.

Für das laufende Bauleitplanverfahren möchte ich folgendes festhalten: Wir befinden uns derzeit im Abwägungsprozess zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist das Ziel die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung sowie deren voraussichtlichen Auswirkungen zu unterrichten. Die frühzeitige Behördenbeteiligung dient der Sammlung an Informationen und Hintergründen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung durchzuführen ist. Insofern ist die Zielsetzung dieses Beteiligungsschrittes Informationen zu sammeln, um diese im weiteren Verfahren zu bewerten bzw. Gutachten erstellen zu lassen. An dieser Stelle befinden wir uns in Bezug auf das Bauleitplanverfahren „Sondergebiet Logistikzentrum Fachenfelde - Süd“. Die Gemeinde Stelle hat sich bewusst dafür entschieden, zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung Hintergründe und Gutachten auszulegen, die weit über das Maß der nach BauGB geforderten Unterlagen hinaus gehen. Die Detailliertheit, in der bereits in diesem frühen Stadium der Planung umweltrelevante Informationen vorliegen, ist ein Angebot, damit sowohl Behörden als auch Bürger frühzeitig eingebunden werden und sich qualifiziert mit der Planung auseinandersetzen können. Es folgt nach der Beendigung aller notwendiger und geforderter Gutachten dann die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, zudem die Öffentlichkeit nochmals eingeladen ist, sich zu der Planung und den Gutachten zu äußern. Alle hier vorgebrachten Stellungnahmen sind von den politischen Vertretern gerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen.