

# Gemeinde Martfeld



**Auskunft erteilt:** Michael Matheja  
**Telefon:** 04252/391-416

**Datum:** 22.11.2005

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

**Vorlage-Nr.:** 40-0160/05

**öffentlich**

### Beratungsfolge:

Rat

07.12.2005

### Betreff:

**B-Plan Nr. 16 (70/19) „Gewerbegebiet Holzmaase“**

**a) Aufhebung des erneuten Auslegungsbeschlusses**

**b) Satzungsbeschlusses**

### Beschlussvorschlag:

a) Der Rat beschließt den erneuten Auslegungsbeschluss vom 14.07.2005 für den Bebauungsplan Nr. 16(70/19) „Gewerbegebiet Holzmaase“ mit Begründung aufzuheben.

b) Der Rat beschließt den Bebauungsplan Nr. 16 (70/19) „Gewerbegebiet Holzmaase“ mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

### Sachverhalt/Begründung:

Die Gemeinde Martfeld hat zur Erschließung von weiteren Gewerbeflächen den oben genannten Bebauungsplan aufgestellt. Das Planverfahren war bis zur Beschlussfassung des Satzungsbeschlusses fortgeschritten. Aufgrund der Anregung eines Eigentümers hat der Rat in seiner Sitzung am 14.07.2005 (Beschlussvorlage 40-0154/05) die erneute öffentliche Auslegung beschlossen, um eine Bautiefe entlang der Holzmaase als Mischgebiet festzusetzen. Damit ist neben dem nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auch das Wohnen allgemein zulässig.

Die 51. Flächennutzungsplanänderung stellt den Bereich entlang der Holzmaase bis zum rückwärtig festgesetzten Dorfgebiet entlang des Schwarmer Weges als gewerbliche Baufläche. Aufgrund der Geringfügigkeit der geplanten Mischgebietszeile wurde von der Verwaltung eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer gemischten Baufläche (M) oder Mischgebiet (MI) für nicht notwendig erachtet.

In weiteren Gesprächen wurde vom Fachdienst Bodenordnung und Städtebau, Landkreis Diepholz (Genehmigungsbehörde Flächennutzungsplan) jedoch erklärt, dass aufgrund der zukünftigen Art der Nutzung „Mischgebiet“ das Wohnen allgemein zulässig ist und von der ursprünglichen Planung eines

ausschließlichen Gewerbegebietes entlang der Holzmaase abweicht. Die Lage des zukünftigen Gewerbegebietes zwischen der Mischgebietszeile entlang der Holzmaase und der Dorfgebietszeile entlang des Schwarmer Weges würde durch diese beiden gemischten Bauflächen stark eingeschränkt werden, sodass das ursprüngliche Ziel der Gemeinde Martfeld, Ausweisung weiterer Gewerbeflächen auch für mögliche immissionsstarke Gewerbebetriebe, nicht mehr erreicht werden kann bzw. es zu Störungen kommt. Aufgrund dessen wurde von Seiten des Landkreises in Frage gestellt, ob eine erneute Flächennutzungsplanänderung mit der oben genannten Darstellung Mischgebiet/Gewerbegebiet genehmigungsfähig ist bzw. sehr gut begründet werden muss.

Aufgrund dieser Aussage und der später eingeschränkten Nutzungsfähigkeit des Gewerbegebietes sollte die Gemeinde Martfeld das im Sommer 2005 beschlossene Ziel mit Ausweisung einer Mischgebietszeile nicht weiter verfolgen, den erneuten Auslegungsbeschluss aufheben und den Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschließen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass ein Gespräch mit dem Antragssteller der Mischgebietszeile und gleichzeitig einer der Investoren leider nicht geführt werden konnte, da er nicht erreichbar war bzw. sich trotz indirekter Nachricht auf Anrufbeantworter nicht gemeldet hat.

(Michael Matheja)

(Horst Wiesch)

Fachbereichsleiter z. K.

**Anlage**

Geltungsbereich