

**Beschlussvorlage
61/004/2025
vom 21.01.2025**

Az. 51 20 02/55L 1. Änd
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Katharina Muhle

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	05.02.2025	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	11.03.2025	nicht öffentlich beschließend

Bebauungsplan Nr. 55L "Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand", 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55L „Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsstandortes des Erzeugergroßmarktes Langförden-Oldenburg (ELO) sowie die Errichtung einer betriebseigenen Windenergieanlage geschaffen werden.

Anlass und Ziele der Planung

Die ELO plant eine tiefgreifende Umstrukturierung ihres Betriebes.

Für die ELO ist es eine zukunftsweisende Option, ihre beiden Betriebsstandorte in Langförden zusammenzuführen. Der alte Betriebsstandort 1 im Zentrum Langfördens kann in diesem Zuge aufgegeben werden. Der Standort stünde dann für die Entwicklung der Ortsmitte zur Verfügung. Voraussetzung hierfür ist eine entsprechende Erweiterung des Betriebsstandortes 2 an der Mittelwand in Spreda.

Mit der Zusammenführung der Standorte kann die Logistik optimiert werden. Bisherige Betriebsfahrten zwischen den beiden Standorten entfallen. Damit einher geht damit auch eine Entlastung des Ortskerns von LKW-Verkehren. Ebenso können Produktionsabläufe und Personaleinsatz auf diese Weise verbessert werden.

Mit der Zusammenfassung der Standorte bietet sich zudem die Chance, eine energetisch nachhaltige Selbstversorgung aufzubauen.

Da die ELO einen erheblichen Energiebedarf hat, ist sie bestrebt, in ihrer Energieversorgung unabhängig und nachhaltig zu werden. Mit einer betriebseigenen Windenergieanlage (WEA) in Kombination mit PV-Anlagen auf den Dachflächen kann nahezu der gesamte Energiebedarf gedeckt werden. Die Konzentration sämtlicher Betriebsabläufe bietet damit die Grundlage für eine wirtschaftliche Eigenversorgung.

Der Betrieb kann mit diesen konzeptionellen Ansätzen langfristig und zukunftsfähig am Standort in Spreda abgesichert werden.

Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Verfahren

Ein Teil des Betriebsstandortes 2 in Spreda liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31L „Gewerbegebiet Mittelwand – Nördlich der Schwichtelerstraße“. Mit dem Bebauungsplan Nr. 55L

„Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand“, der am 26.10.2019 in Kraft getreten ist, wurde die Erweiterung des Betriebsstandortes in nördliche Richtung planungsrechtlich abgesichert. Dieser Erweiterungsschritt wurde durch den Bau zwei neuer Hallen umgesetzt.

Um die bereits beschriebene Verlagerung des Betriebsstandortes 1 planungsrechtlich abzusichern, muss der Bebauungsplan Nr. 55L geändert werden. Mit den jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann das von der ELO angedachte Erweiterungskonzept nicht umgesetzt werden. Derzeit lässt der Bebauungsplan weder die Errichtung einer betriebsbezogenen Windenergieanlage, noch die Errichtung der notwendigen Gebäude für die Werkszusammenlegung, in einem dafür ausreichenden Umfang zu. Geplant ist u.a. die Errichtung eines Hochregallagers.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55L umfasst eine ca. 9,78 ha große Fläche, und ist in der beigefügten Karte gekennzeichnet.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Das Änderungsverfahren wird im so genannten Vollverfahren durchgeführt.

Grundzüge der Planung

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 55L müsste mit den folgenden Zielen geändert werden:

- Im Bereich des nördlichen Betriebsgeländes wird eine Fläche ausgewiesen, innerhalb derer die Errichtung einer betriebsbezogenen Windenergieanlage zulässig ist.
- Die Bauflächen und das jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung werden so angepasst, dass die angestrebte Betriebserweiterung innerhalb des Betriebsgeländes umgesetzt werden kann.

Natur und Umwelt

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte und die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfasst, bewertet und dokumentiert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der o. g. Fachplanungen werden in die Planung eingestellt.

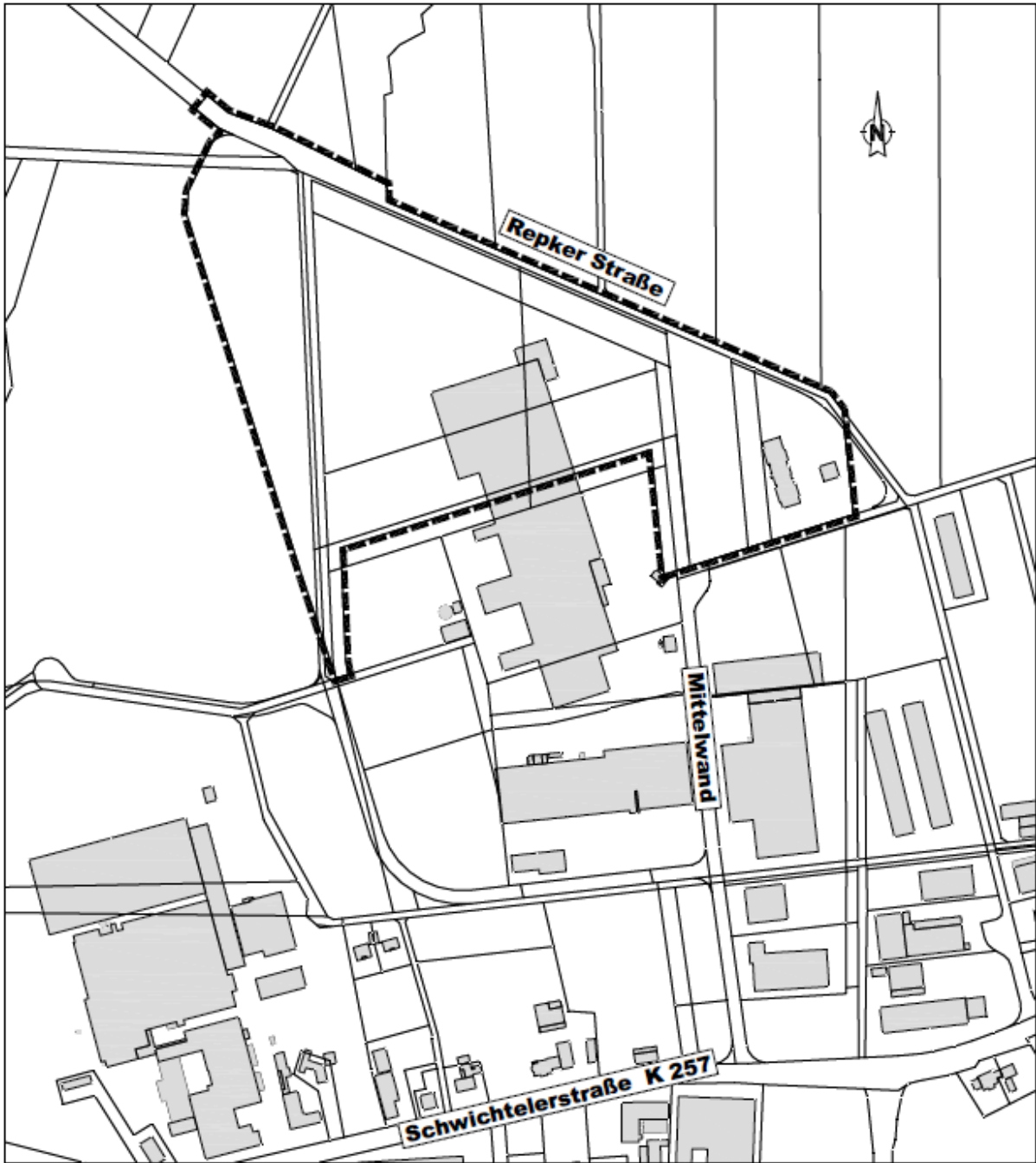
Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition:	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> ja mit <input type="checkbox"/> nein

Beschlussempfehlung:

Vorbehaltlich der Anhörung im Ortsrat Langförden schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird zur planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterung des Betriebsstandortes der ELO sowie zur Errichtung einer betriebseigenen Windenergieanlage die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55L ‚Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand‘ beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr 55L – 1. Änderung