

Vermerk:

**Information der Öffentlichkeit zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans
und zum Bebauungsplan Nr. 150 „Natberger Feld“ nach § 3 Abs. 1 BauGB**

An der Veranstaltung haben ca. 25 Personen teilgenommen. Zunächst hat Herr Halfter die Anwesenden im Sinne der Bekanntmachung begrüßt. Im Anschluss daran hat Herr Desmarowitz von der IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG entsprechend der beige-fügten Präsentation zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 150 „Natberger Feld“ vorgetragen. Im Anschluss daran wurde folgendes diskutiert:

Person 1:

Es wird angefragt, wie die Kosten der Erschließung finanziert werden. Dazu wird von Herrn Halfter ausgeführt, dass ein städtebaulicher Vertrag mit der NLG abgeschlossen worden ist. Demzufolge werden die Kosten zunächst aus dem Verfahren beglichen. Nach Abschluss des Verfahrens – sofern also das Baugebiet endgültig hergestellt und alle Grundstücke veräußert worden sind – wird das Verfahren abgerechnet. Dazu strebt die Gemeinde Bissendorf eine Kostendeckung an.

Darüber hinaus wird nachgefragt, ob bereits finanzielle Verpflichtungen für die Gemeinde Bissendorf entstanden sind. Dazu wird von Herrn Halfter erläutert, dass bisher die Kosten für die Planungsleistungen aufgebracht worden sind. Der Kaufpreis für die Grundstücke sei vom Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 150 „Natberger Feld“ abhängig. Erst wenn der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, würden die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Auf die Anfrage zum finanziellen Risiko der Gemeinde Bissendorf trägt Herr Halfter vor, dass die Entwicklung des Gewerbegebietes mit den üblichen Risiken verbunden sei. Darüber hinaus erläutert er die Wertschätzung, die durch die Steuereinnahmen entsteht.

Person 2:

Es wird angemerkt, dass lediglich Vorteile und keine Nachteile benannt worden sind. Darüber hinaus sei Bissendorf ein beliebter Wohnort. Mittlerweile seien in Bissendorf nicht wenige Gewerbegebiete entstanden. Ferner wird angefragt, ob die Einwendungen

innerhalb des nun folgenden Monats erhoben werden müssen und wann gegen den Bebauungsplan die Klage möglich ist. Zudem sei der Geltungsbereich der 29.1 Änderung des Flächennutzungsplanes größer als der derzeit in Rede stehende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 „Natberger Feld“.

Dazu wird von Herrn Halfter ausgeführt, dass in der Präsentation der IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG noch Details benannt worden seien, die zu klären sind. Aus diesem Grunde sei das Verfahren nicht nur vorteilhaft dargestellt worden. Außerdem stellt Herr Halfter anhand der Präsentation nochmals die Fläche der 29.1 Änderung des Flächennutzungsplanes und den jetzigen Geltungsbereich vor. Dann wird von der Verwaltung und der IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG erläutert, dass die Öffentlichkeit zweimal beteiligt werde. Zunächst erfolgt die frühzeitige Öffentlichkeitsinformation. Dazu wird in dieser Informationsveranstaltung die Öffentlichkeit frühzeitig informiert. Im Anschluss daran liegen die Unterlagen für die Dauer eines Monats auf der Homepage und im Rathaus der Gemeinde Bissendorf aus. Die Bürgerinnen und Bürger haben Gelegenheit, ihre Anregungen und Bedenken vorzutragen. Sofern dann der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet und die entsprechenden Fachbeiträge erstellt wurden, beschließt der Verwaltungsausschuss eine erneute förmliche Auslegung. Dann haben die Bürgerinnen und Bürger erneut für die Dauer eines Monats Gelegenheit, Einwendungen und Anregungen einzureichen. Nach dem Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Bissendorf erfolgt die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück. Damit tritt die Rechtskraft des Bebauungsplanes ein. Dann ist auch ein Normkontrollverfahren beim Niedersächsischen Obergericht möglich.

Auf die Anfrage, ob konkrete Investoren ihr Interesse an einer Ansiedlung im Natberger Feld bekundet haben, führt Herr Halfter aus, dass es entsprechende Nachfragen gäbe, deren Namen jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt werden können.

Person 3:

Es wird angemerkt, dass durch die weitere gewerbliche Ansiedlung keine neuen Arbeitsplätze entstehen, sondern lediglich verlagert werden. Dazu erklärt Herr Halfter, dass mit der Betriebsverlagerung in der Regel auch eine Betriebserweiterung einhergeht. Insofern werden auch neue Arbeitsplätze durch eine Betriebsverlagerung mit der entsprechenden Expansion geschaffen.

Person 4:

Es wird nachgefragt, wie die Kompensation im Einzelnen erfolgen wird. Dabei wird darauf hingewiesen, dass auch der Bereich südlich der Natberger Straße für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sei. Aus diesem Grunde seien entsprechende Freiräume und auch ein Gewässerschutz von besonderer Bedeutung.

Herr Halfter erläutert, dass es grundsätzliches Ziel der Gemeinde Bissendorf sei, die Kompensation innerhalb des Gemeindegebietes nach dem Osnabrücker Modell zu realisieren. Zu den einzelnen Kompensationsmaßnahmen werden von der IPW INGENIEUR-

PLANUNG GmbH & Co. KG Beispiele benannt. Darüber hinaus wird von dort darauf hingewiesen, dass nach den Regelungen des Landkreises Osnabrück der Kompensationsausgleich im selben Naturraum erfolgen müsse und nicht auf das Gemeindegebiet beschränkt sei.

Von der Person wird weiter angemerkt, dass durch die Kompensationsmaßnahmen auch Flächen für die Landwirtschaft verloren gehen. Dazu erklärt Herr Halfter, dass nach Möglichkeit ein hoher Aufwertungsfaktor auf einer kleinen Fläche angestrebt werde. Von der IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG werden nochmals die Unterschiede zwischen dem Flächennutzungsplan und einem Bebauungsplan dargestellt. Daraus ergibt sich, dass die südlich der Natberger Straße gelegene Fläche künftig für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sei. Dafür ist die Verfügbarkeit der Fläche erforderlich, die derzeit nicht gegeben sei.

Person 5:

Es wird nachgefragt, ob die Anzahl der Arbeitsplätze ermittelt worden sei, die durch die zusätzliche Gewerbeansiedlung ausgelöst werde. Dazu wird zunächst erklärt, dass die Ausweisung der gewerblichen Baufläche auch als Vorhalteflächen für Bissendorfer Betriebe in Betracht kommen könne. Der künftige Bedarf ergebe sich aus der allgemeinen Wirtschaftssituation, die insbesondere auch im Stadtgebiet von Osnabrück zu beobachten ist. Eine Expertise zu den entstehenden Arbeitsplätzen ist nicht erstellt worden. Zudem weist Herr Halfter nochmals darauf hin, dass aktuell keine unbebauten gewerblichen Flächen von der Gemeinde Bissendorf angeboten werden können. Darüber hinaus geht er davon aus, dass ausreichend Arbeitskräfte zur Verfügung stehen, um den Bedarf der Betriebe decken zu können.

Person 3:

Die Verwaltung wird gefragt, ob es Anfragen von Unternehmen gegeben habe, die letztlich aber von einer Ansiedlung abgesehen haben, weil der Bereich schützenswert sei. Herr Halfter führt aus, dass entsprechende Anfragen der Verwaltung nicht bekannt seien.

Person 6:

Es wird angefragt, ob es einen Kompensationsflächenpool bei der Gemeinde Bissendorf gebe, indem die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können. Zudem wird nachgefragt, ob die Gemeinde Bissendorf weitere Bereiche des Gemeindegebietes entsprechend überplanen könne. Dazu erklärt Herr Halfter, dass die Gemeinde Bissendorf die Planungshoheit im Gemeindegebiet besitzt. Grundsätzlich gäbe es Restriktionen, wie beispielsweise das Überschwemmungsgebiet der Hase, so dass dort keine Bebauungsplanung möglich sei. Ansonsten sei die Gemeinde Bissendorf aber aufgrund der Planungshoheit in der Lage, entscheiden zu können, in welchem Bereich eine Wohn- oder Gewerbeansiedlung erfolge. Zudem wird ausgeführt, dass die Gemeinde Bissendorf aktuell einen Kompensationsflächenpool aufbaue. In diesem Flächenpool sind verschiedene Grundstücke aufgenommen worden. Der Flächenpool werde aber sukzessiv ergänzt.

Person 7:

Auf die Anfrage, weshalb aktuell der Bereich nördlich der Natberger Straße überplant werde, wird von Herrn Halfter mitgeteilt, dass diese Flächen vom Grundstückseigentümer erworben werden können.

Person 8:

Es wird angefragt, weshalb die Fläche der 29.3 Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mit einem Bebauungsplan überplant wird. Zudem sei anhand der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes erkennbar, dass das ursprüngliche Gewerbegebiet Natberger Feld erweitert werden soll. Zudem sei offenkundig kein konkreter Investor vorhanden. Darüber hinaus sei aus der Öffentlichkeit zu vernehmen gewesen, dass ein hoher Ankaufspreis für die Fläche nördlich der Natberger Straße zu zahlen sei. Bei der Wohngebietsentwicklung in Bissendorf habe sich gezeigt, dass die Wohnhäuser zeitnah entstehen und damit auch der Einkommenssteuerzufluss in kurzer Zeit generiert werden könne. Das sei bei der gewerblichen Entwicklung anders.

Herr Halfter erklärt, dass andere Grundstücke für eine gewerbliche Entwicklung eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung stehen. Er stellt anhand einer Folie die Flächen der 29.1, 29.2 und 29.3 Änderung des Flächennutzungsplanes vor.

Zudem wird nachgefragt, welche Maßnahmen die Verwaltung durchgeführt habe, um die Verfügbarkeit anderer Flächen zu eruieren. Dazu weist Herr Halfter darauf hin, dass nach den Gesprächen mit den Grundstückseigentümern der Fläche der 29.2 Änderung des Flächennutzungsplanes diese nicht erworben werden kann. Bei der Fläche der 29.3 Änderung des Flächennutzungsplanes sei ein hohes wirtschaftliches Erschließungsrisiko zu tragen, das sich aus der bestehenden Topografie ergäbe.

Person 2:

Es wird nachgefragt, wann in der Gemeinde Bissendorf keine gewerblichen Bauflächen mehr ausgewiesen werden. Darüber hinaus wird angenommen, dass die wirtschaftliche Betrachtung der Fläche der 29.3 Änderung des Flächennutzungsplanes pessimistisch erfolgt sei. Zudem wird gefragt, welche Auffassung der Ortsvorsteher von Natbergen vertrete.

Herr Halfter erklärt, dass aus heutiger Sicht eine Betrachtung in die Zukunft nicht möglich sei, so dass keine verlässlichen Aussagen getroffen werden können, wann es keine gewerblichen Entwicklungen mehr im Gemeindegebiet von Bissendorf geben werde. Zudem macht er nochmals deutlich, dass kein beliebiges Gewerbegebiet entstehen soll. Dort sollen renommierte Unternehmen angesiedelt werden. Diese werden die entsprechenden Kaufpreise zahlen.

Vom Ortsvorsteher wird deutlich gemacht, dass er im Rat der Gemeinde Bissendorf für den Aufstellungsbeschluss gestimmt habe. Dabei weist er nochmals auf die Bürgerbefragung hin, aus der sich ergeben habe, dass die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung in der Gemeinde Bissendorf für eine gewerbliche Entwicklung im Natberger Feld sei. Zudem

müsse berücksichtigt werden, dass die Gemeinde Bissendorf eine Flächengemeinde sei, die einen hohen Aufwand für die soziale Infrastruktur zu tragen habe. So müssten beispielsweise Schulen, Straßen, Kindertagesstätten usw. unterhalten und erweitert werden. Aus diesem Grunde sei es wichtig, dass entsprechende Einnahmequellen generiert werden. Darüber hinaus weist er darauf hin, dass die Runge GmbH & Co. KG beispielsweise auch Ausbildungsplätze anbiete. Zwar sei durch das Gewerbegebiet Zum Eistruper Feld ein Defizit von einer Million Euro entstanden, dem ständen jedoch Steuereinnahmen in Höhe von 15 Millionen Euro gegenüber. Herr Halfter ergänzt, dass auch in Natbergen die Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger sich für eine gewerbliche Entwicklung ausgesprochen habe.

Person 9:

Von der Person wird nachgefragt, ob die Flächen erworben und die finanziellen Mittel bereits geleistet worden sind. Daraufhin erklärt Herr Halfter nochmals, dass der Kaufvertrag mit der aufschiebenden Bedingung versehen sei, dass der Bebauungsplan Nr. 150 „Natberger Feld“ rechtskräftig werden muss. Erst dann werde der Kaufvertrag rechtswirksam, so dass dann die Zahlungen zu leisten sind.

Die Veranstaltung endete um 19:30 Uhr.