

**Jens Stachowitz**  
**Kommunalberatung**

Liebigstraße 40  
44139 Dortmund

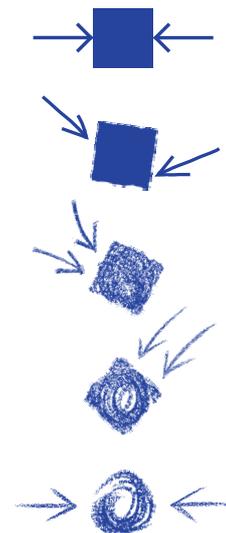
Telefon  
(0231) 9 12 21 36

Telefax  
(0231) 9 12 21 38

E-Mail  
office@stachowitz.de

Internet  
www.stachowitz.de

Moderation  
Prozessbegleitung  
Vermittlung



Gewerbe-/Industriegebiet Natbergen

## Voruntersuchung Dez. 2009

Ergebnisse der Ratsklausur am 21.12.2009

Dortmund, den 29.12.2009

## Gewerbe-/Industriegebiet Natbergen – Voruntersuchung Dez. 2009 Ergebnisse der Ratsklausur am 21.12.2009

### Gliederung

	Seite
1. Anlass und Aufgabenstellung	3
2. Warum Natbergen?	5
3. Logistik im Raum Osnabrück	7
4. Stellungnahme der IHK / Stellungnahme der Bürgerinitiative	11
5. Was bisher geschah	12
6. Was nun folgen würde	14
7. Gibt es Alternativ-Standorte?	15
8. Eingriff in die Landschaft	18
9. Verträglichkeit des Vorhabens mit der Nachbarschaft?	20
10. Lüstringer Straße	25
11. Grunderwerb und Umlegungsverfahren	25
12. Aufwand und Ertrag der Gemeinde Bissendorf	26
13. Wie geht es weiter?	28

### Anlagen

Masterplan der Firmen Solarlux & Koch International

Vor- und Nachteile in der Übersicht

## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Eine Ansiedlung der Spedition Koch International auf einer Fläche nahe Natbergen, die heute landwirtschaftliche Fläche ist, ist heftig umstritten. Auch die Umsiedlung der Firma Solarlux ist umstritten, zwar nicht generell, aber dort zu diesem Standort hin.



Der Gemeinderat der Gemeinde Bissendorf hat sich am 21.12.2009 über den von den Unternehmen vorgelegten Masterplan und die Ergebnisse der Voruntersuchungen informiert. Er hat auch Vertreter(inne)n der Bürgerinitiative Schönes Natbergen Gelegenheit zur Teilnahme und Mitwirkung gegeben. Diese Informationen werden hier in diesem Papier zusammengefasst. Der Gemeinderat ist in Kürze aufgerufen, über einen erneuten Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu entscheiden. Damit ist zugleich die Aufhebung des bisherigen Aufstellungsbeschlusses verbunden.

Die Aufgabe der Voruntersuchung war, herauszufinden, mit welchen Konsequenzen das Bebauungsplanverfahren verbunden sein würde. Im Angesicht dieser im späteren Verfahren zu bewältigenden Fragestellungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Unternehmens aus der Logistik-Branche, soll der Gemeinderat in der Lage sein, zu entscheiden, ob er das zurzeit ruhende Bebauungsplanverfahren fortsetzen oder den Unternehmen absagen will.

So war zu klären,

- welche Gesichtspunkte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet werden müssen,
- welche Vor- und Nachteile der Ansiedlung in die spätere Abwägung mit einbezogen werden müssen,
- welchen zeitlichen Aufwand und welchen finanziellen Aufwand die Gemeinde für das Verfahren, den Grunderwerb und die Erschließung haben würde,
- welche Verfahrensschritte durchlaufen werden müssten und
- wie die Firmen Koch International und Solarlux ihre Gebäude, Flächen und Betriebsabläufe organisieren wollen und welche Konsequenzen das für die Nachbarschaft haben würde.

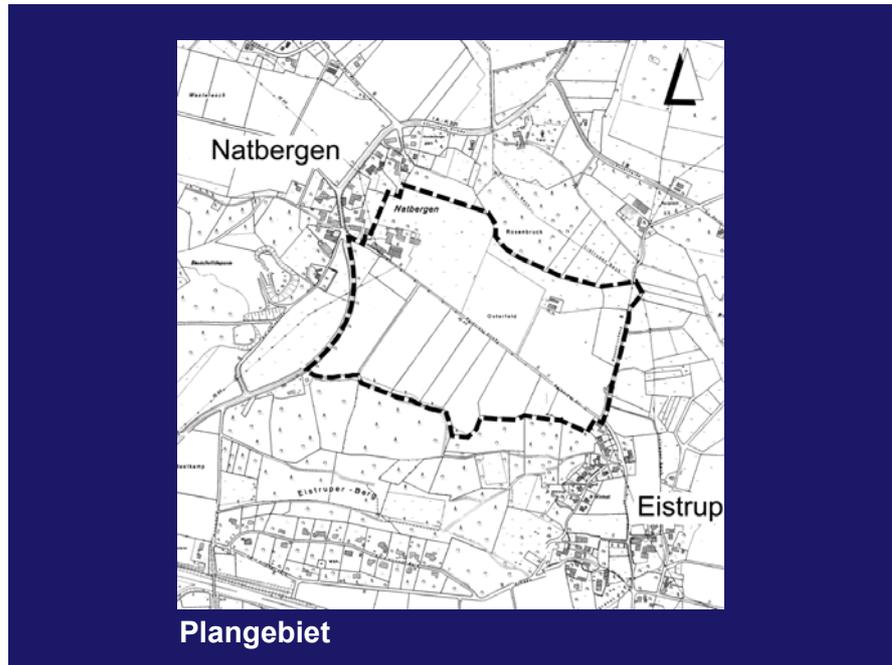
Auch die Unternehmen sind an der Klärung dieser Fragen in hohem Maße interessiert, weil sie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Verträglichkeit ihrer Ansiedlung nachzuweisen hätten, dadurch hohe Planungskosten entstünden, Zeit investiert würde, Zeit verstriche und die Unternehmen für ihre Investitionsplanung Planungssicherheit brauchen.

Durch einen Aufstellungsbeschluss wird ein Verfahren eröffnet, nicht jedoch das Ergebnis im Einzelnen schon festgelegt. Im Rahmen dieses Verfahrens muss sich die Gemeinde mit allen inhaltlichen Belangen ausführlich beschäftigen und zu einem Ausgleich der Interessen kommen, bevor sie einen Bebauungsplan beschließen kann, der für eine spätere Ansiedlung die Rechtsgrundlage schafft. Anschließend müssten die Firmen einen Bauantrag stellen, vor dessen Genehmigung geprüft würde, ob die gesetzlichen und durch den Bebauungsplan auferlegten Pflichten eingehalten werden.

Besonders betont werden muss, dass die hier zusammengefassten Voruntersuchungen im Vorfeld des gesetzlich geregelten Verfahrens der verbindlichen Bauleitplanung stattfinden und lediglich orientierenden Charakter haben. Die Klausur fand statt, damit die Gemeinderatsvertreter(innen) die Möglichkeit haben, sich umfassend zu informieren. In der Diskussion sollten sowohl die Vorteile als auch die Nachteile der Ansiedlung, also alle zur Entscheidung beitragenden Argumente zur Sprache kommen. Dabei wurden teils auch persönliche Auseinandersetzungen ausgetragen, die hier nicht wiedergeben werden, meist jedoch wurde sachorientiert diskutiert.

## 2. Warum Natbergen?

Eine entscheidende Frage im Rahmen der Beschäftigung mit dem Anliegen der Firmen Solarlux und Koch International ist, warum sie sich für Flächen interessieren, die heute landwirtschaftlich genutzt sind. Warum sollte Bissendorf ein Stück Natur dafür opfern?



Grafik: IPW

### Solarlux

Die Firma Solarlux betonte, dass sie an einem Verbleib in Bissendorf sehr interessiert sei. Derzeit produziere sie an verschiedenen Standorten und eine Zusammenlegung der Betriebsstätten an einem neuen Hauptsitz hätte für die Firma Vorteile. Ohne, dass schon jetzt eine Investitionsentscheidung gefällt werden könnte, schätzt das Unternehmen einen Bedarf von zukünftig circa 10 ha für neue Betriebsflächen einschließlich einer Reserve für spätere Erweiterungen. Die Firma Solarlux erwarte von der Gemeinde Bissendorf, dass sie Flächen in dieser Größenordnung vorhält, damit die Firma Solarlux bei konkretem Bedarf diese Flächen erwerben kann. Die Fläche in Natbergen sei für die Firma Solarlux gut geeignet, jedoch kämen prinzipiell auch andere Flächen in Bissendorf oder außerhalb von Bissendorf in Frage, sofern diese in ausreichender Größe mit guter Lagequalität verfügbar wären.

### Koch International

Koch International will mehrere Betriebsstandorte aus dem Raum Osnabrück an einem Standort zusammenführen. Die Firma Koch International hat ein sehr großes Interesse an dem Standort in Natbergen, weil sowohl dessen Lage in der Region sowie dessen Lage zur Autobahn für ihr Unternehmen besonders günstig ist.

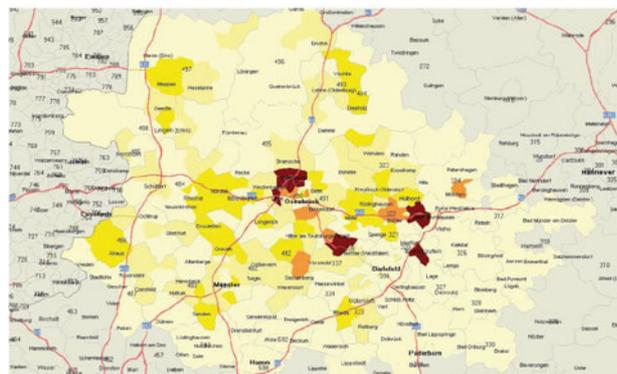


Grafik: IPW

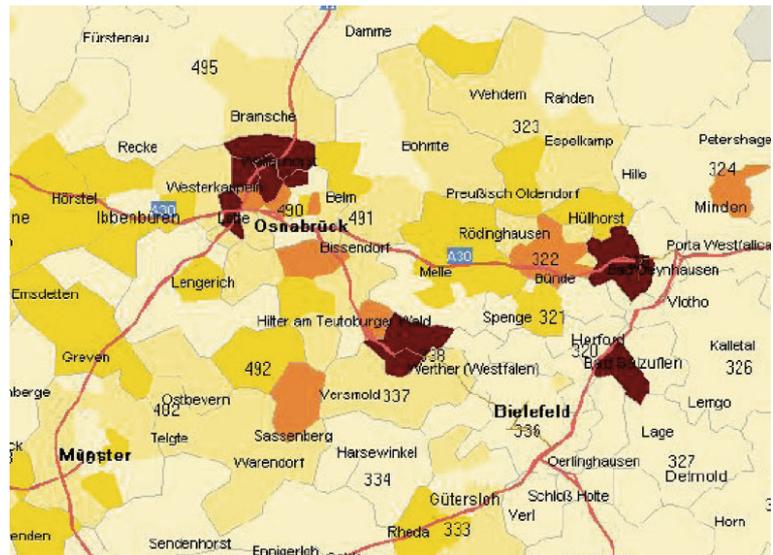
Das Unternehmen hätte hier einen Standort, der nahe zu den meisten seiner großen Kunden läge (siehe Grafik unten).



### Kunden von Koch International im Wirtschaftsraum



## Detailausschnitt



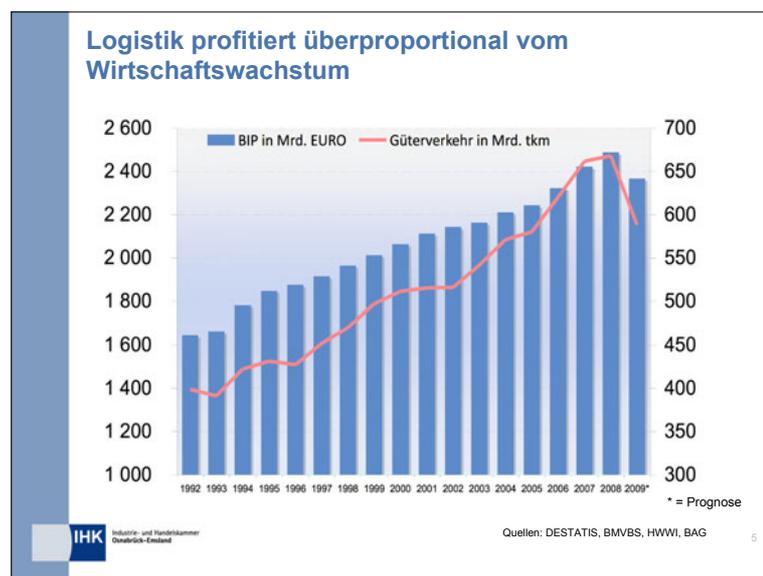
An keinem der derzeit bestehenden 16 Teilstandorte in Osnabrück und Umgebung ist eine Entwicklung der Firma möglich.

Der Standort Natbergen hat eine unmittelbare Verbindung zur Autobahn. Die LKW müssten hier durch keine Ortslage fahren. Die Fläche ist ausreichend groß und böte Möglichkeiten für eine spätere Erweiterung im Plangebiet. Koch International hat ein sehr ernstes, konkretes und zeitnahes Interesse an dem Standort, nicht zuletzt deswegen, weil die bisherige Standortsuche in und im Umfeld von Osnabrück bisher ergebnislos verlaufen ist.

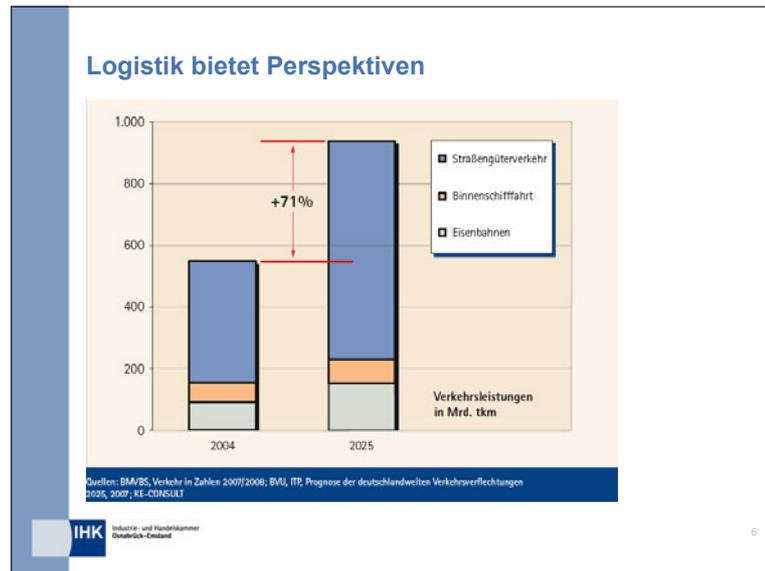
### 3. Logistik im Raum Osnabrück

Einen Hintergrund zur Entwicklung der Logistik-Branche lieferte Herr Eckhard Lammers von der Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland in seinem Vortrag. Lammers betonte, dass die internationale Arbeitsteilung sich zukünftig noch intensivieren werde und eine Region, eine Gemeinde sich daraus nicht zurückziehen könne. Für den internationalen Warenaustausch werden Logistik-Dienstleistungen von Herstellern wie Konsumenten gebraucht. Kleine, mittelständische und große Firmen, die den nationalen, europäischen und weltweiten Markt bedienen wollen, sind zwingend darauf angewiesen.

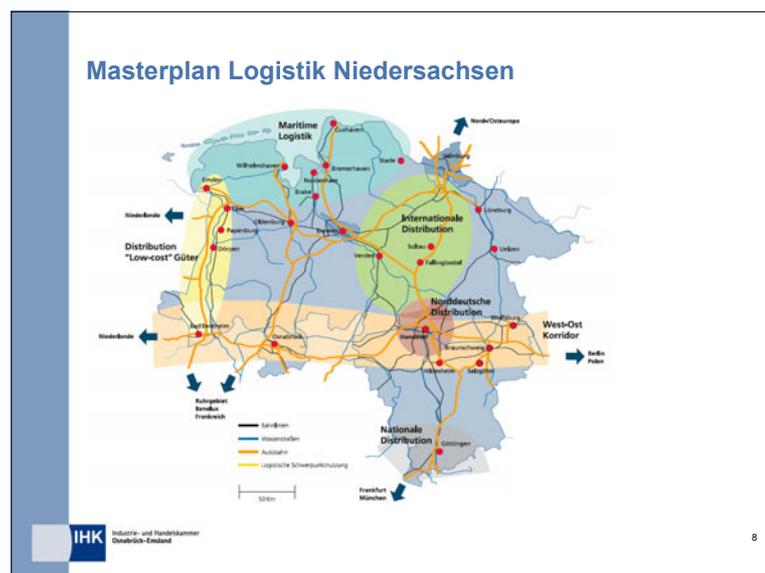
In den vergangenen Jahrzehnten ist das Transportvolumen erheblich angestiegen (siehe Grafik unten). Es gab einen Einbruch im Jahr 2009. Die IHK geht davon aus, dass nach der wirtschaftlichen Erholung die Transport-Volumina weiter deutlich schneller steigen werden als die Wirtschaftsleistung (BIP = Bruttoinlandprodukt). Die Firma Koch International bewegt sich damit in einem wachsenden Markt.



Insbesondere der Transport mit dem Lkw hat deutlich zugenommen und wird es weiter tun (siehe Grafik unten). Das fordert zu erheblichen Anstrengungen zur Verbesserung der Umweltverträglichkeit auf. Auf der anderen Seite verzeichnet die Branche durch diese Art des Transportes einen erheblichen Beschäftigungszuwachs.



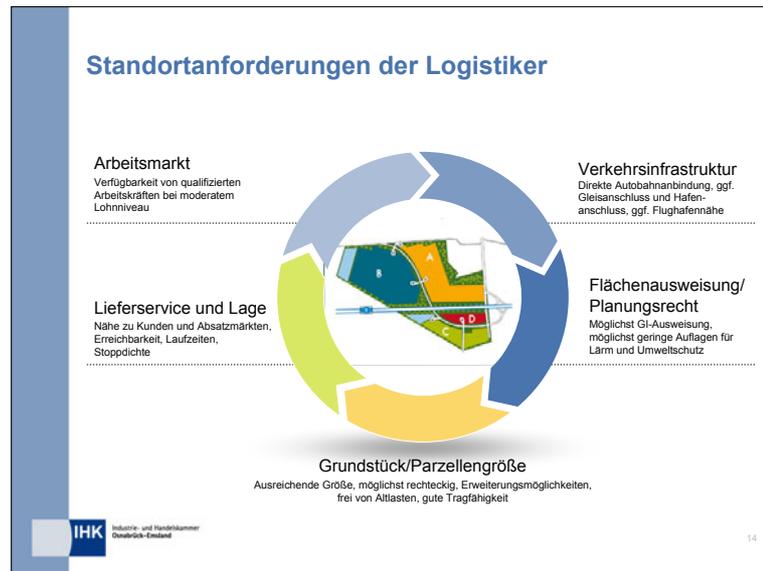
Der Wirtschaftsraum Osnabrück hat eine günstige Lage (siehe Grafik unten) und profitiert von dem Zuwachs in der Logistikbranche in besonderem Maße, insbesondere durch neu geschaffene Arbeits- und Ausbildungsplätze.



Der Raum Osnabrück qualifiziert sich für die Logistikbranche durch das gute Straßenverkehrsnetz, das weiter ausgebaut wird, die Verfügbarkeit von Flächen, gut ausgebildete Arbeitskräfte und günstige Bodenpreise. Vom Standort Osnabrück aus werden mit dem Lastwagen binnen 24 h 70 % der EU-Bevölkerung erreicht. Der Wirtschaftsraum brauche, so Lammers, die Logistik für die Entwicklung

seiner gewerblichen und industriellen Basis, für neue Arbeitsplätze und um Einkommen zu sichern.

Die folgende Grafik zeigt die Standort-Anforderungen der Logistik-Branche:



Der Wirtschaftsstandort Bissendorf hat, so Lammers, für einen Betrieb aus der Logistikbranche sehr gute Standortvoraussetzungen.

#### 4. Stellungnahme der IHK / Stellungnahme der Bürgerinitiative

Eine Betriebsansiedlung, insbesondere die eines Logistik-Unternehmens habe unbestreitbar Nachteile, so Lammers, die IHK sieht jedoch sowohl für die Region als auch für die Gemeinde deutliche Vorteile durch eine Ansiedlung.

**Gewerbliche Ansiedlungen schaffen Arbeitsplätze und Einkommen**

- Standortsicherung für ein regional bedeutendes Unternehmen der Logistikbranche
- Verbreiterung des Branchenmixes
- Stabilisierung des Steueraufkommens
- Wohnraum-/Grundstücksnachfrage
- Kaufkraft
- Option zu Reduzierung der Pendlerverkehre / Mehr Arbeit vor Ort
- Auslastung Kindergärten/Schulen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels
- ...
- Flächenverzehr
- Branchenabhängige Umweltbelastungen
- ...

**IHK** Industrie- und Handelskammer  
Dachstein-Emsland

17

Die IHK spricht sich aufgrund der aus ihrer Sicht weit überwiegen- den Anzahl der Vorteile für eine Ansiedlung der Firma Koch Inter- national aus. Auch eine Umsiedlung der Firma Solarlux wird von der IHK begrüßt.

Die BI Schönes Natbergen lehnt die Ansiedlung der Spedition Koch kategorisch ab und machte deutlich, dass aus ihrer Perspektive die Nachteile die Vorteile überwögen. Sie forderte auch, die Firma So- larlux woanders im Gemeindegebiet unterzubringen. Sie reklamier- te, dass sie ebenfalls eine Präsentation aus ihrer Perspektive hätte zur Ratsklausur beisteuern wollen. Hier sei auf die Homepage ver- wiesen: <http://www.schoenesnatbergen.de>

Die dort präsentierten Informationen und Meinungen unterliegen allein der redaktionellen Verantwortung der Bürgerinitiative.

Auf die Vor- und Nachteile wurde im Rahmen der Ratsklausur aus- führunglich eingegangen.

## 5. Was bisher geschah

Die Gemeinde Bissendorf beschäftigt sich bereits länger mit dem Projekt. Bürgermeister Halfter fasste die Chronologie zusammen:

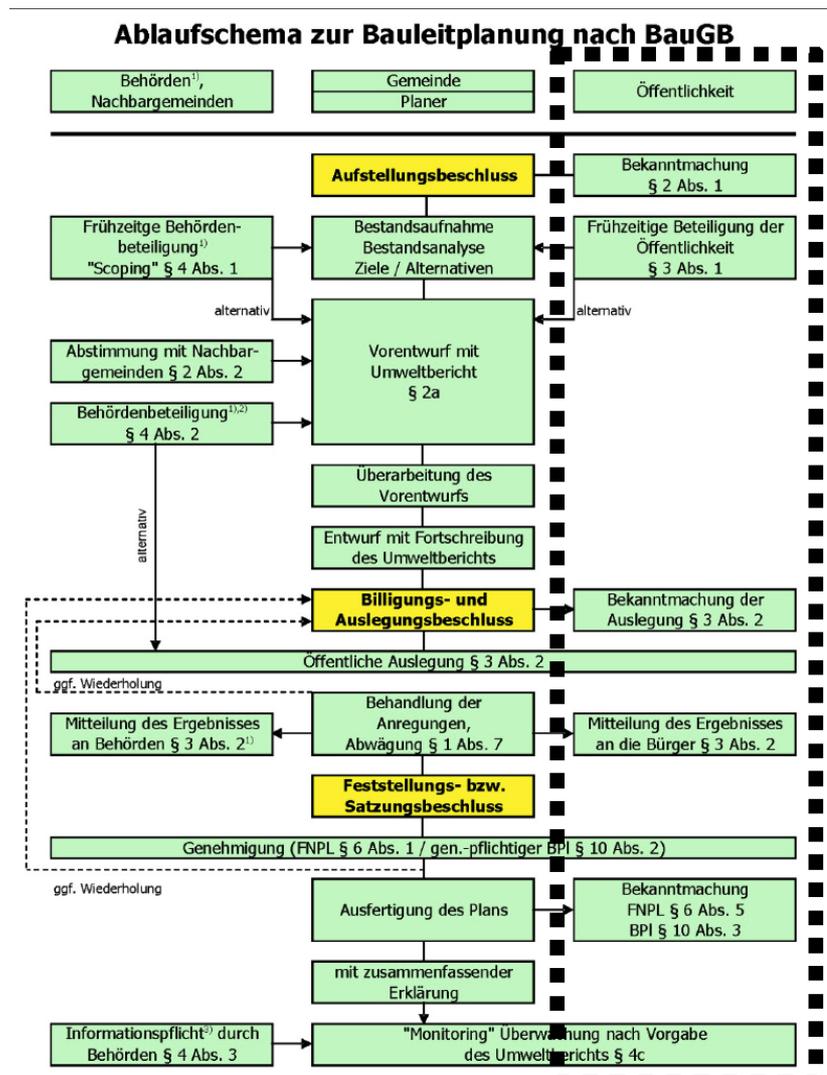
- 2005 meldet die Fa. Solarlux bei der Gemeinde Bissendorf einen mittelfristigen Bedarf an weiteren Gewerbeflächen an.
- Die Gemeinde geht auf die Suche...
- Vorhandene und geplante Gewerbeflächen sind entweder zu klein oder auf absehbare Zeit nicht verfügbar.
- Bei der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für den Landkreis Osnabrück wird 2007 die in Rede stehende Fläche im Natberger Feld in den Fokus genommen.
- Diese Fläche wird vom Nds. Institut für Wirtschaftsforschung, NIW, als 1A-Gewerbefläche lokalisiert und bewertet.
- Fast zeitgleich im Dezember 2007 nimmt die Fa. Koch International Kontakt mit der Gemeinde Bissendorf auf. Die Fa. Koch zeigt großes Interesse am Standort Natbergen.
- Die Mehrzahl der betreffenden Eigentümer kann sich auf Nachfrage einen Verkauf ihrer Flächen vorstellen.
- Anfang Januar 2008 werden die Fraktions- und Gruppenvorsitzenden vom BGM hierüber und über die konkrete Ansiedlungsabsicht der Fa. Koch sowie die Möglichkeit einer Flächenbevorratung für die Fa. Solarlux informiert.
- Mit Ausnahme der Grünen sprechen sich alle Fraktions- und Gruppenvorsitzenden dafür aus, dass der BGM die Angelegenheit prüfen und weiterverfolgen möge.
- Die konkrete Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wird in den kommenden Monaten erfragt und verhandelt.
- Anfang des zweiten Quartals 2008 bildet sich die Bürgerinitiative Schönes Natbergen, die sich gegen das zwischenzeitlich öffentlich gewordene Vorhaben wendet.
- Die Osnabrücker Land-Entwicklungsgesellschaft (oleg) unterstützt die Gemeinde bei den Planungsarbeiten.
- Eine städtebauliche Voruntersuchung wird von der Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) erstellt. Verkürztes Ergebnis: Das Plangebiet ist grundsätzlich als Gewerbe- und Industriegebiet geeignet!
- Am 18.12.2008 findet eine ratsinterne Informationsveranstaltung statt. Die Fa. Koch stellt dabei ihr konkretes Vorhaben vor – die IPW die städtebauliche Voruntersuchung.

- Die öffentliche und politische Diskussion zu diesem Thema nimmt an Fahrt auf...
- Am 16.02.2009 informiert die Gemeinde zusammen mit Vertretern der Fa. Koch – außerhalb eines formellen Planverfahrens – die Öffentlichkeit.
- Am 26.02.2009 stimmt der Rat mit 20 zu 11 Stimmen für die Aufstellungsbeschlüsse: Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Gewerbegebiet Natbergen und damit dem Grunde nach auch für die Ansiedlung der Spedition Koch in Bissendorf.
- Dabei wird vereinbart, dass der Planungsprozess erst dann förmlich beginnt, wenn die erforderlichen Grundstückskäufe vertraglich gesichert sind.
- Die Grundstückskaufverträge etc. werden endverhandelt.
- Am 16.06.2009 hat der Rat zu beschließen
  - Städtebaulicher Vertrag mit Fa. Koch
  - Geschäftsbesorgungsvertrag mit der oleg
- Die o. a. Beschlüsse werden vom Rat nicht gefasst, sondern stattdessen mehrheitlich vertagt.
- Das beantragte Junktim der SPD: Vertagung nur, wenn auch gleichzeitig eine Bürgerbefragung nach der Niedersächsischen Gemeindeordnung stattfindet – wird mehrheitlich im Rat abgelehnt.

Der Gemeinderat hat sich, so betonte Bürgermeister Halfter, auf eine Klausurtagung verständigt, weil die Ratsmitglieder (ohne äußeren Druck) als Souverän der Gemeinde in die Lage versetzt werden sollen, sich aufgrund sachlicher Informationen zu dieser sehr komplexen Fragestellung eine fundierte Meinung für die nunmehr anstehende Grundsatzentscheidung bilden zu können.

## 6. Was nun folgen würde

Der Gemeinderat wird in Kürze darüber zu entscheiden haben, ob er einen neuen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fassen will. Wenn dieser gefasst würde, wäre der Fahrplan wie folgt:



Grafik: IPW

Die Öffentlichkeit würde über die Planungsabsicht der Gemeinde unterrichtet. Sofort würden sämtliche Behörden und die Öffentlichkeit entsprechend den Vorgaben des Planverfahrens frühzeitig beteiligt. Ein Scoping würde den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung klären. Danach fertigte die Gemeinde einen Vorentwurf. Der nun vorlie-

gende Masterplan ist also noch nicht dieser Vorentwurf und könnte also noch Veränderungen erfahren.

## 7. Gibt es Alternativ-Standorte?

Eine weitere kritische Frage im Zusammenhang mit einer Unternehmensansiedlung in Natbergen ist, ob es Alternativ-Standorte gibt?

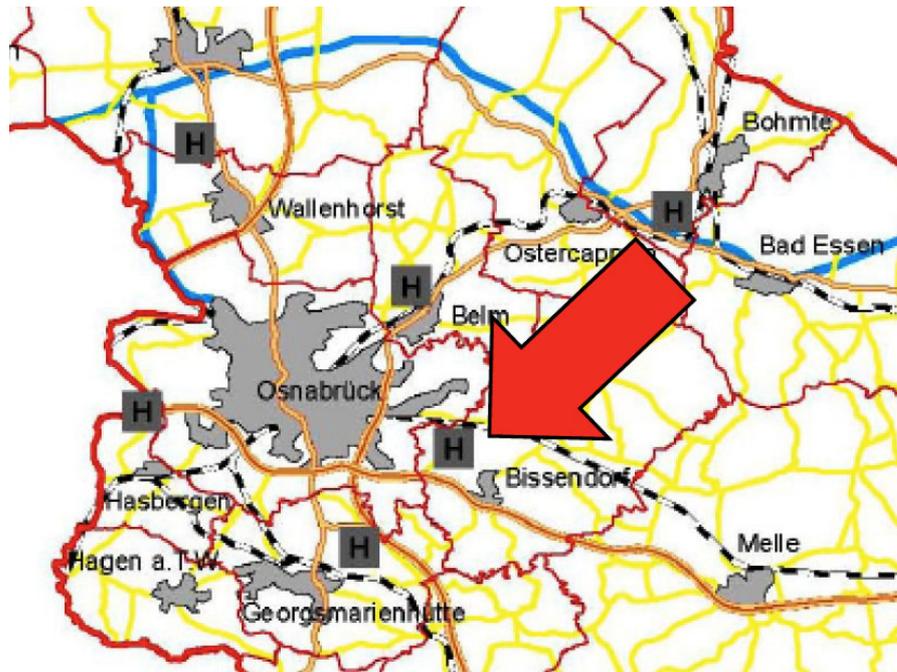
Nach Aussagen der Firma Koch gibt es zurzeit keine Alternativstandorte, die den Anforderungen des Unternehmens gerecht werden:

- bestehende Gewerbestandorte im Landkreis (z.B. auch der Niedersachsenpark; s. Anmerkung u.),
- Altstandorte anderer Unternehmen und
- bestehende Standorte des Unternehmens.

Die Verfügbarkeit der Flächen wurde bzw. wird durch die oleg bereits geprüft, so dass diese Aussage der Fa. Koch durch die oleg grundsätzlich bestätigt werden kann.

Der Niedersachsenpark an der A1 bei Neuenkirchen-Vörden scheidet aufgrund der größeren Entfernung bzw. Fahrstrecken zu den Hauptkunden als Standort aus. Aufgrund der Transportrelationen und Kundenstrukturen des Unternehmens müssten bei einer Ansiedlung im Niedersachsenpark deutlich mehr Kilometer zurückgelegt werden, um die bisherigen Kunden zu bedienen, als von Natbergen aus. Damit verbunden wären deutliche höhere Emissionen sowie ein höherer Energieverbrauch.

Der Standort Natbergen ist im Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises (siehe Grafik unten) als eine von sieben hochwertigen gewerblichen Vorschauflächen ausgewiesen. Keine andere der im Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Landkreis Osnabrück ausgewiesenen Vorschauflächen ist aus Sicht des Unternehmens als Standort geeignet bzw. steht derzeit für eine Ansiedlung zur Verfügung.



*Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Landkreis Osnabrück (Auszug)*

Vorschauflächen sind dabei bisher noch nicht mit einem BPlan überplante Flächen, die aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaften (z.B. nach Lage, Größe usw.) potenziell auch für überregionale Ansiedlungen geeignet sind.

Des Weiteren ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob im Gemeindegebiet von Bissendorf Alternativflächen für dieses Ansiedlungsvorhaben infrage kämen.

Dazu sind Flächen im Flächenutzungsplan (formelles Instrument) und dem Gemeindeentwicklungsplan (informelles Instrument) abgebildet, die es genauer in Betracht zu ziehen gilt. Auch muss die Gemeinde sich mit der Anregung auseinandersetzen, die Standorte der beiden großen Firmen nicht nur gemeinsam, sondern auch getrennt zu betrachten.



Grafik: IPW

Das Ergebnis der städtebaulichen Voruntersuchung der IPW Ingenieurplanung GmbH und Co. KG hat ergeben, dass der Gemeinde weder für das gemeinsame Investitionsvorhaben noch für beide Betriebe einzeln Flächen zur Verfügung stehen. Dabei fand sowohl die Frage Beachtung, ob diese Flächen planerisch ausgewiesen sind, als auch, ob sie groß genug und konkret verfügbar sind.

Insbesondere eine Fläche im Eistruper Feld wäre von ihrer Größe und von ihrer Lage für die Umsiedlung der Firma Solarlux prinzipiell geeignet. Nach Aussage des Bürgermeisters zeigt sich der Eigentümer seit langem (auch öffentlich) handlungsbereit, jedoch lägen die Vorstellungen beider Seiten weit auseinander, sodass er diese Fläche selbst langfristig als »nicht verfügbar« einstufen muss.

## 8. Eingriff in die Landschaft

Dieser Aspekt ist einer der strittigsten Punkte (vgl. weiter oben abgebildetes Plakat der BI Schönes Natbergen). Die erklärten Gegner des Industrie- und Gewerbegebietes in Natbergen sind der Auffassung, dass der Eingriff in die Landschaft in Natbergen nicht zu verantworten sei. Demgegenüber steht die Haltung, dass dieser Eingriff zu verantworten sei, wenn dem gewichtigeren Aspekte gegenüberstehen und gesetzliche Schutzvorschriften eingehalten werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung und eines Raumordnungsverfahrens werden sich der Gemeinderat und der Landkreis Osnabrück mit diesen Fragen intensiv beschäftigen müssen. Sie haben dabei, wie hier dargestellt wird, Ermessensspielräume.

### Raumordnungsverfahren

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der entsprechende Bereich u.a. als Vorranggebiet für Freiraumfunktionen festgeschrieben. Die Errichtung eines großflächigen Gewerbe- und Industriegebietes würde von diesem raumordnerischen Ziel abweichen. Es müsste daher ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden. Eine wesentliche dabei zu klärende Frage sei es, ob eine zusammenhängende Freiraumfunktion im Umland von Osnabrück auch im Falle der Realisierung des Gewerbe- und Industriegebietes erhalten bleiben könne. Der Landkreis würde ein solches Verfahren ergebnisoffen und nach Recht und Gesetz durchführen, wenn die Gemeinde es beantragt. Die geäußerte Ansicht, dass ein solches Verfahren von vornherein zum Scheitern verurteilt sei, teilte der Vertreter des Landkreises, Herr Dr. Wilkens, nicht.

### Eingriff in den Naturhaushalt

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wäre, so der Vertreter des Landkreises weiter, auch die Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft abzuarbeiten. Die Intensität des Eingriffs wäre nach dem sog. Osnabrücker Modell mit Hilfe eines Punktesystems zu bewerten. In entsprechender Höhe wären Aufwertungsmaßnahmen festzusetzen. Inhaltlich stünde die gesamte Palette von Aufwertungsmaßnahmen zur Verfügung, also nicht nur flächenhafte Veränderungen auf landwirtschaftlichen Flächen, sondern z.B. auch

Verbesserungen entlang von Gewässern. Wenn die Gemeinde dies wolle, könne der gesamte Kompensationsbedarf innerhalb des Gemeindegebietes umgesetzt werden. In Betracht komme z.B. aber auch eine Kompensation in einem sog. Flächenpool außerhalb des Gemeindegebietes. Die verschiedenen Kompensationsformen könnten auch miteinander kombiniert werden.

### Wasserschutzgebiet

Ein weiterer Aspekt ist die bestehende Ausweisung einer großen Teilfläche des in Betracht kommenden Standortes als Wasserschutzgebiet. Der Vertreter des Landkreises machte deutlich, dass damit potentielle Auflagen für einen Investor verbunden sind. Diese betreffen insbesondere die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, wie zum Beispiel Diesel. Es gibt am Standort jedoch auch Teilflächen, die außerhalb des Wasserschutzgebietes liegen.

Mit diesem Aspekt verbunden sind die aufgeworfenen Fragen

- nach der notwendigen und der zulässigen Versiegelung des Grundstückes,
- der Behandlung des Oberflächenwassers,
- dem Hochwasserschutz und
- der Grundwasserneubildung.

### Eingriff in die Land-Wirtschaft

Im Rahmen ihrer Pflicht zur Daseinsvorsorge hat die Gemeinde darüber zu entscheiden, ob die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauflächen im Interesse der Allgemeinheit steht. Die Gemeinde muss u.a prüfen, ob in ihrem Gemeindegebiet genügend Flächen für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus ist die Frage zu klären, wie der bisher einen Großteil der Flächen des geplanten Gebietes bewirtschaftende Landwirt im weiteren Verfahren angemessen berücksichtigt werden kann.

### Eingriff in das Landschaftsbild / in den Erholungsraum

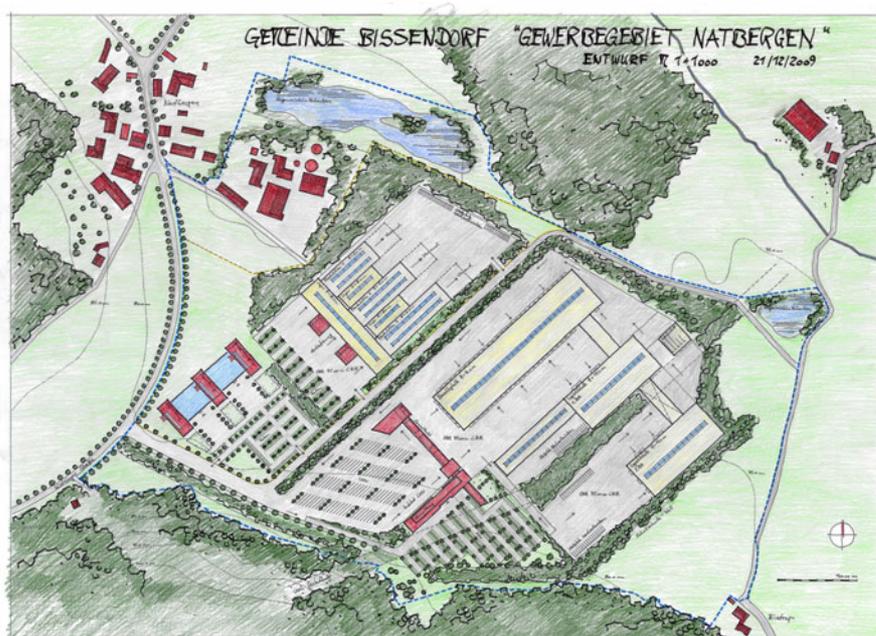
Durch die Veränderung des Landschaftsbildes wird die Erholungswirkung des jetzigen Geländes beeinträchtigt. Mit dem Vorhaben ist

ein Eingriff in das Erscheinungsbild der Landschaft verbunden, das durch Reisende, Bewohner(innen) und Erholungsuchende wahrgenommen wird. Heute vorhandene Blickbeziehungen werden durch Gebäude und deren Einfriedung verstellt. Die Gemeinde kann im Bebauungsplan regeln, wie sich die Bebauung und optische Gestaltung des Gewerbe- und Industriegebietes nach außen darstellen soll.

Diese oben benannten Aspekte und Fragen werden detailliert in dem Bebauungsplan-Verfahren erörtert und sind seitens der Gemeinde im Hinblick auf den Satzungsbeschluss abzuwägen.

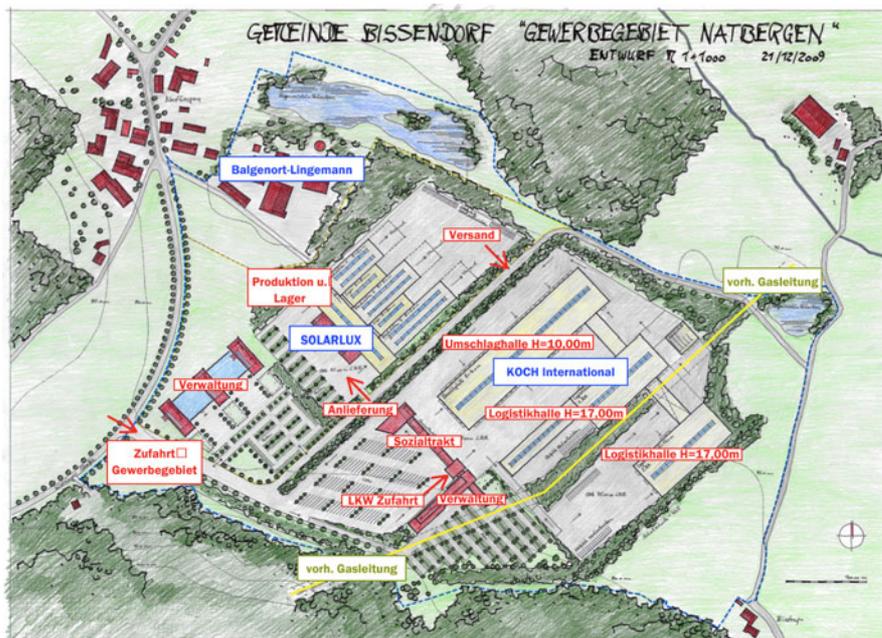
#### 9. Verträglichkeit des Vorhabens mit der Nachbarschaft?

Wie sich das Vorhaben mit der Nachbarschaft verträgt, soll anhand des vorgelegten Masterplans erörtert werden. Die erklärten Gegner des Vorhabens sehen es als generell unverträglich mit der Nachbarschaft an. Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens an gesetzlichen Normen zu orientieren, die ihr eine Einschätzung der Verträglichkeit ermöglichen.

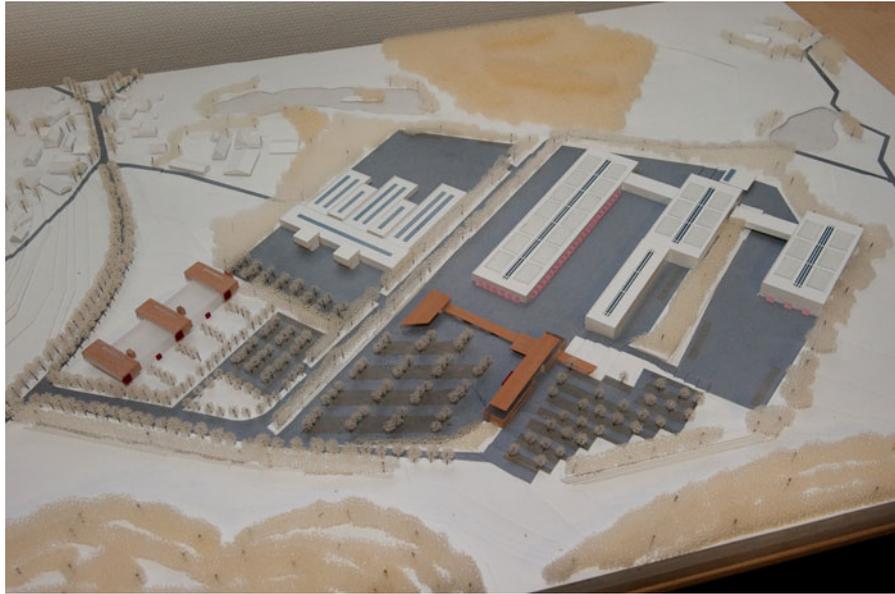


Zunächst erfolgt eine kurze Beschreibung des Masterplans:

- Die Gewerbeflächen der Firma Solarlux liegen im Nord-Westen, also direkt neben der Lüstringer Straße (Kreisstraße).
- Die Industrieflächen der Firma Koch International liegen im Süd-Osten jenseits der Erschließungsstraße, die das Gebiet teilt.
- Die Natberger Straße erhält einen neuen Verlauf, der sicherstellt, dass die Lkw auf dem kürzesten Weg zur Autobahn fahren können.
- Die Ausrichtung der Gebäude (Bürogebäude in Rot und Hallen in Gelb dargestellt) orientiert sich an dem Verlauf einer Ferngasleitung, die nicht überbaut werden darf.
- Das gesamte Gelände wird ringsherum begrünt.
- Ein größeres Regen-Rückhaltebecken im Norden und ein kleineres im Osten des Plangebietes nehmen die Oberflächen-Wasser auf.



Das Foto zeigt das Modell (links im Bild ist die Lüstringer Straße und Natbergen) und illustriert die Dimensionen der Gebäude. So sind



für den Warenumschlag der Firma Koch International eine Halle von 10 m Höhe (zu erkennen an den hellen roten Ladebuchten ringsherum) und zwei Hallen von 17 m Höhe für die Lagerhaltung (am rechten Rand des Bildes zu sehen) vorgesehen. Die zweite dieser beiden Lagerhallen soll erst zu einem späteren Zeitpunkt gebaut werden, wenn die Entwicklung der Firma Koch International dies erfordert.

### Lärmwirkungen

Ein wesentliches Entscheidungskriterium bei der Beurteilung der Verträglichkeit ist die Lärm-Immission, die bei den benachbarten Wohngebäuden auftritt. Im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens ist ein Lärmgutachten beizubringen, das von einem unabhängigen Sachverständigen nach einem standardisierten Verfahren erstellt wird. Während der Klausurtagung trug eine Sachverständige der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH vor, die eine Vorstudie durchgeführt und den Architekten Hinweise zur lärmtechnischen Optimierung des Vorhabens gegeben hat. Die wesentlichen Aspekte seien hier zusammengefasst:

- Der Ort Natbergen wird als Dorf- und Mischgebiet eingestuft, die Siedlung Eistrup als allgemeines Wohngebiet.

- Zur Beurteilung der Lärm-Immissionen werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm herangezogen:
  - in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)
  - in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)
- Das Unternehmen Koch International hat seine eigenen Betriebsabläufe untersucht, um festzustellen, ob es diese Werte am Tage wie in der Nacht einhalten kann und eine Perspektive an diesem Standort hat. Dazu hat es ermittelt, wie viele Fahrzeuge im Tagesgang abgewickelt werden und einen Zuschlag für mögliche Spitzen und zukünftige Entwicklungen dazugegeben (siehe Abbildung unten).



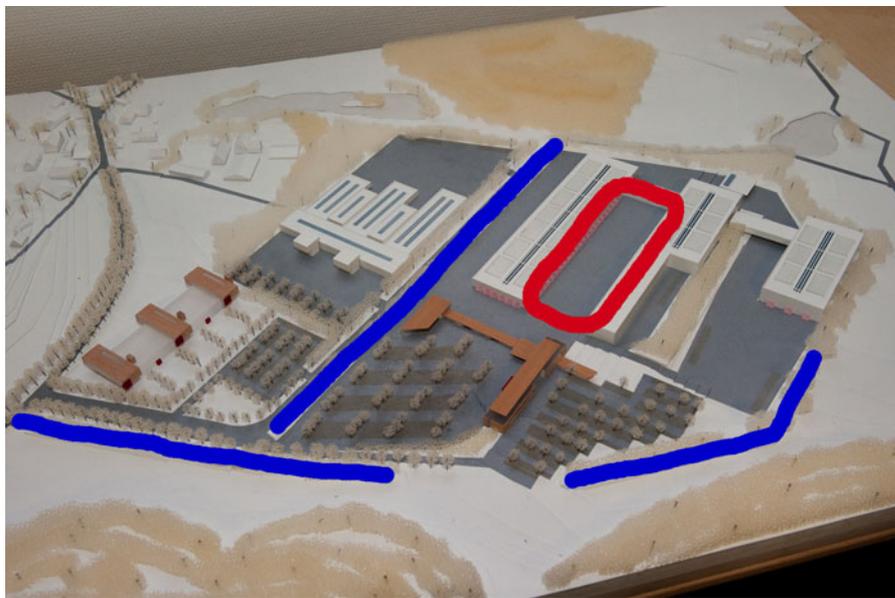
### An- und Abfahrtsverkehr Koch International

Nahverkehr	insgesamt durchschnittlich 80 Fahrzeuge	An-/Abfahrten
Abfahrt ab Standort	07.00-09.00 Uhr	80
Abfahrt zum Standort	14.00-18.00 Uhr	80
<b>Linienverkehre Cargo-Line-Netzwerk</b>	<b>durchschnittlich 53 Linien</b>	
Abfahrt ab Standort	18.00-22.00 Uhr	53
Rückkehr zum Standort	23.00-07.00 Uhr	53
davon Hauptanfahrten (40 Linien)	04.00-07.00 Uhr	
<b>Regionalverkehr (auch Nahverkehr)</b>	<b>53 Fahrzeuge</b>	
Abfahrt Regionalverkehr Tagestour	06.00-09.00 Uhr	53
Anfahrt Regionalverkehr Tagestour	15.00-19.00 Uhr	53
<b>Fernverkehr</b>	<b>durchschnittlich 80 Fahrzeuge</b>	
An- und Abfahrt ca. 40 Fahrzeuge	zeitlich schwer einzugrenzen	80
<b>Internationaler Verkehr</b>	<b>durchschnittlich 50 Fahrzeuge</b>	
An- und Abfahrt	07.00 Uhr-22.00 Uhr	100
<b>Lagerlogistik</b>		
An- und Abfahrten	07.00-18.00 Uhr	50
Spitzen/Entwicklung	<b>54 Fahrzeuge</b>	98
<b>Basiszahlen</b>	<b>350 Anfahrten und 350 Abfahrten</b>	<b>700</b>

- Die Sachverständige kommt zu dem Urteil, dass selbst in der kritischen, lautesten Nachtstunde die oben erwähnten Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.
- Die Gemeinde wird im Rahmen des Bebauungsplanes den Unternehmen maximale Flächen-Schallleistungspegel auferlegen, die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte garantieren.
- Darüber hinaus wird die Gemeinde Lärmschutzmaßnahmen festsetzen (s.u.).

In der Diskussion über diesen Punkt wurde deutlich, dass die Anwohner die bundesweit verbindlichen Schutzrechte bei Neuplanungen genießen. Sie haben keinen gesetzlichen Anspruch auf Bewahrung des gegenwärtigen Zustandes, gleichwohl können sie diesen politisch einfordern. Zugleich darf die Gemeinde den Unternehmen jedoch keine Lasten auferlegen, die sie nicht begründen kann.

### Lärmschutzmaßnahmen



Der Umfang des Lärmschutzes wird abschließend im Bauleitplanungsverfahren und bei der Baugenehmigung festgesetzt. In dieser Skizze oben ist dargestellt, wo nach derzeitiger Einschätzung der Sachverständigen Lärmschutzwälle (blau) aufgerichtet werden sollten. In rot ist der Innenhof der Firma Koch International dargestellt, in dem der Nachtverkehr abgewickelt werden soll. Zusätzlich können an den Fassaden der Gebäude und durch die Gestaltung der Laderampen Geräusche gedämmt werden.

### Beleuchtung in der Nacht

Der Vertreter des Unternehmens Koch International erklärte, dass sein Unternehmen nur dort den gesetzlichen Arbeitsschutz-Bestimmungen gemäß beleuchten werde, wo in der Nacht gearbeitet werde.

## 10. Lüstringer Straße

Der Vertreter des Landkreises machte deutlich, dass an zwei Kreuzungen durch ein Verkehrs-Gutachten der Nachweis zu erbringen sei, dass die Verkehrsbelastung verkehrstechnisch abzuwickeln sei. Das betrifft

- die neue Kreuzung mit einer verlegten Natberger Straße und
- die Kreuzung der Lüstringer Straße mit der Osnabrücker Straße. Sollte der Nachweis an der Osnabrücker Straße nicht zu führen sein, entstünden zusätzliche Kosten durch den Ausbau der Kreuzung.

Zur Sicherung der Einmündung der Natberger Straße würde eine Beschränkung auf Tempo 70 auf der Lüstringer Straße notwendig.

Die so genannte Westumgehung für die Ortslage Bissendorf steht in keinem planerischen Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet Natbergen. Eine neue verkehrliche Verbindung zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der Ortslage Bissendorf kann definitiv ausgeschlossen werden, so der Bürgermeister.

Für die Prioritätensetzung innerhalb seines umfangreichen Radwege-Neubauprogramms hat der Landkreis Osnabrück ein neu entwickeltes Beurteilungsverfahren angewendet. Die durch die zusätzliche Verkehrsbelastung entstehende Notwendigkeit zum Bau eines Radweges brächte die Lüstringer Straße auf den vierten Rang und machte einen baldigen Bau eines Radweges zwischen Natbergen und der Osnabrücker Straße realistisch.

## 11. Grunderwerb und Umlegungsverfahren

Die landwirtschaftlichen Flächen, die für die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes notwendig sind, müssten von der Gemeinde (beziehungsweise der oleg (s.u.)) und der Firma Koch International erworben werden. Ein großer Teil der Eigentümer hat eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft erklärt. Zur Sicherung ihrer Handlungsfreiheit erwägt die Gemeinde Bissendorf die Durchführung eines Umlegungsverfahrens, das gesetzlich geregelt ist. Die Grundidee dieses Verfahrens ist, durch Feststellung der Eingangswerte und der Ausgangswerte eine gerechte Teilhabe der Grundstückseigentümer an dem Wertzuwachs des Entwicklungsgebietes zu garantieren. Darüber hinaus ist im Rahmen dieses Verfahrens ein

neuer Zuschnitt der Grundstücke für die Zwecke der neuen Eigentümer einfacher möglich.

Ein Umlegungsverfahren kann auf freiwilliger Basis durchgeführt werden, jedoch kann eine Gemeinde im Rahmen eines solchen Verfahrens auch ihre Interessen durchsetzen, wenn ein entsprechender Wertausgleich durch Tauschgrundstücke oder durch Geld geschaffen wird.

## 12. Aufwand und Ertrag der Gemeinde Bissendorf

Die wirtschaftlichen Überlegungen für die Gemeinde betreffen

- den Aufwand für das Planungsverfahren
- den Aufwand für die Grundstücksvorhaltung
- den direkten Ertrag durch die Gewerbesteuer, Grundsteuer und den Umsatzsteueranteil und
- den indirekten Ertrag.

### Aufwand für das Planungsverfahren

Durch entsprechende vertragliche Regelungen mit der Firma Koch International (städtebaulicher Vertrag) kann die Gemeinde die Planungskosten dem Verursacher direkt zuordnen. Für die Vorhaltefläche für die Firma Solarlux entstehenden Planungskosten, die erst bei Veräußerung des Grundstücks an den neuen Grundstückseigentümer weitergegeben werden können.

### Aufwand für die Grundstücksvorhaltung

Neben den oben bereits erwähnten Planungskosten entstehen Erschließungskosten für die Gewerbefläche (Vorhaltefläche Solarlux). Die Kosten für den Neubau der Natberger Straße, die Straßenentwässerung und den Lärmschutz in Richtung Waldfläche werden anteilig auf die Flächen für die Firma Koch International und die Vorhaltefläche aufgeteilt. So lange die Gemeinde die Gewerbefläche / Vorhaltefläche nicht an die Firma Solarlux (oder einen anderen Betrieb) veräußern kann, entstehen Zins-Kosten die von der Gemeinde getragen werden müssen. Die Gemeinde beauftragt die Osna-brücker Land-Entwicklungsgesellschaft oleg im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages, die Gewerbeflächen / Vorhalteflächen

von den Eigentümern zu erwerben. Die bei der oleg zur Finanzierung dieses Grunderwerbs entstehenden Zins-Kosten sind von der Gemeinde der oleg zu erstatten. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung des Landkreises Osnabrück ist das Investitionsrisiko der Gemeinde für den Fall, dass die Firma Solarlux nicht kaufte, insgesamt eher gering einzustufen, da die Gewerbe- / Vorhaltefläche eine hervorragende Standortgunst hat.

### Direkter Ertrag durch die Gewerbesteuer, Grundsteuer und Umsatzsteueranteil

Die Firma Solarlux ist bereits vor vielen Jahren mit ihrem Hauptsitz nach Bissendorf umgezogen. Die Bereitstellung einer Vorhaltefläche dient dem Zweck, dem Unternehmen eine Weiterentwicklung in Bissendorf zu sichern. Ein zusätzlicher Ertrag würde der Gemeinde Bissendorf entstehen, wenn die Firma Koch International nach Bissendorf umsiedelt. Durch vertragliche Regelungen mit der Firma Koch International würde die Gemeinde Bissendorf sicherstellen, dass der Hauptsitz der Firma nach Bissendorf verlegt wird. Somit würde Bissendorf von der Gewerbesteuerzahlung und dem Umsatzsteueranteil profitieren.



### Geschäftsentwicklung Koch International und Koch Immobilien

Umsatz (gerundet)			
	2006	2007	2008
Koch International (Betriebsgesell.)	79.155.000,00 €	87.160.000,00 €	89.555.000,00 €
Koch Immobilien (Besitzgesell.)	484.000,00 €	1.351.000,00 €	1.352.000,00 €
<b>gesamt</b>	<b>79.639.000,00 €</b>	<b>88.511.000,00 €</b>	<b>90.907.000,00 €</b>

Gewerbesteuer*			
	2006	2007	2008
Koch International (Betriebsgesell.)	537.000,00 €	297.000,00 €	554.000,00 €
Koch Immobilien (Besitzgesell.)	32.000,00 €	102.000,00 €	110.000,00 €
<b>gesamt</b>	<b>569.000,00 €</b>	<b>399.000,00 €</b>	<b>664.000,00 €</b>

\*Zahlung der Gewerbesteuer erfolgt an unterschiedliche Gemeinden/Kommunen

Koch International legte seine Unternehmensdaten für die letzten drei Jahre offen (Abbildung oben), damit die Gemeinde die Größenordnung der zu erwartenden Gewerbesteuerzahlungen ab-

schätzen kann. Zu betonen sei hier, dass die Gewerbesteuer von dem Geschäftserfolg der Firma abhängig ist und somit Schwankungen unterworfen sein kann. Durch den Vortrag von Herrn Lammers (IHK) wurde deutlich, dass Koch International in einem wachsenden Markt tätig ist und gute Aussichten auf geschäftlichen Erfolg hat.

Die Grundsteuer fällt beim Grundbesitzer an und ist nicht an den Erlös des Betriebes gekoppelt.

### Indirekter Ertrag

Die indirekten Effekte von Firmenansiedlungen lassen sich nicht präzise berechnen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Beschäftigten in ihren Gewerbebetrieben auch zu einem nennenswerten Anteil Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde sind oder werden. Über den Gemeindefinanzausgleich profitiert die Gemeinde durch Stabilisierung ihrer Einwohnerzahlen. Durch das in Bissendorf erzielte Einkommen profitiert die Gemeinde indirekt über die Nachfrage nach Bauland, Gütern und Dienstleistungen, Schulen und Kindergärten, die in Bissendorf nachgefragt werden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich beide Unternehmen am Standort sozial- bzw. gesellschaftlich engagieren werden.

### 13. Wie geht es weiter?

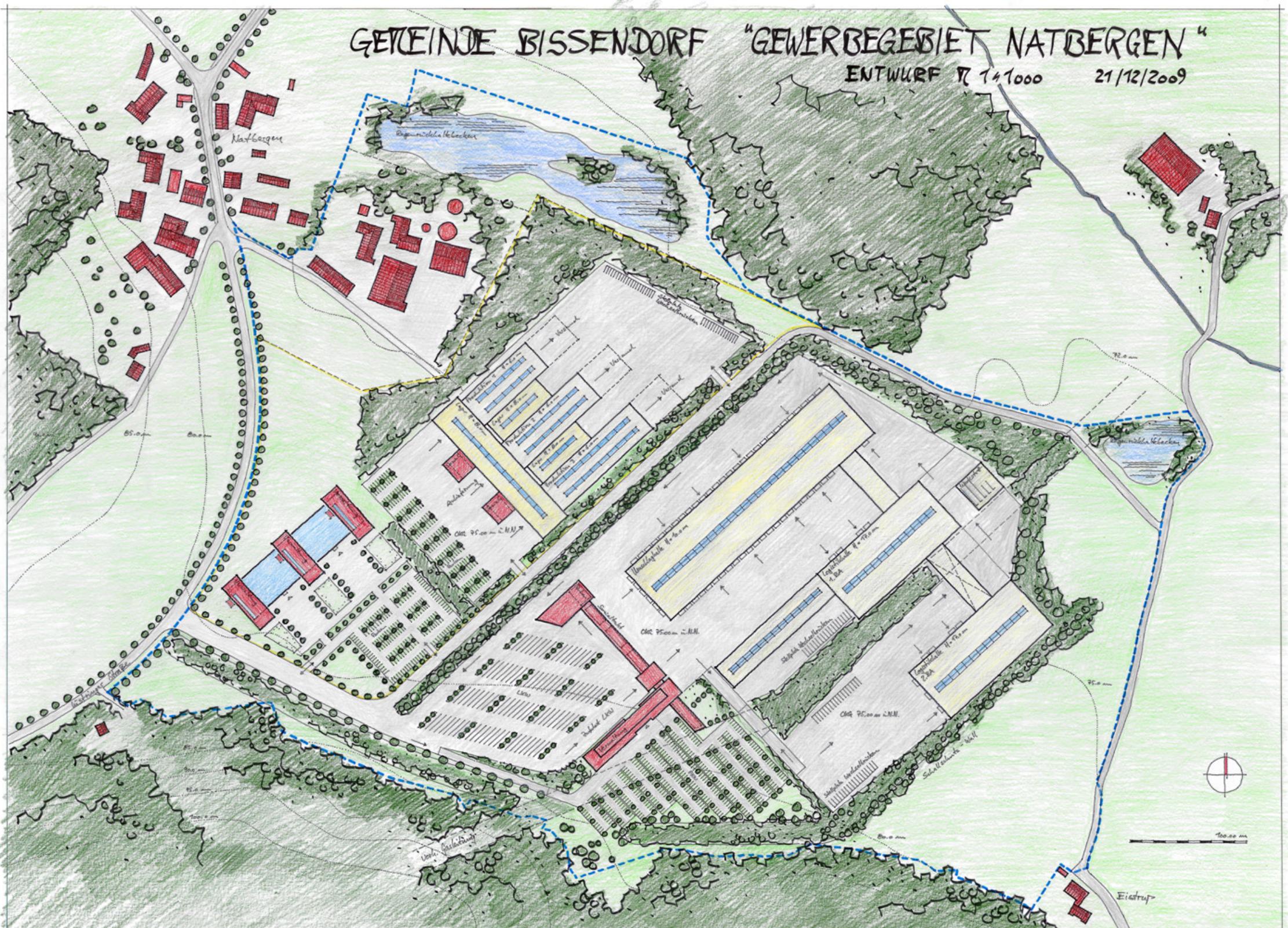
Bürgermeister Halfter forderte die Fraktionen und Gruppen des Gemeinderates auf, die Vor- und Nachteile der Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes in Natbergen abzuwägen. Wenn sie auf der Grundlage der jetzt vorliegenden Informationen zu dem Schluss kämen, dass bei einer Mehrheit des Rates grundsätzliche Bedenken vorlägen, regte er an, das derzeit schwebende Planungsverfahren zu beenden. Wenn der Rat jedoch zu dem Schluss käme, dass die Vorteile die Nachteile (siehe auch Tabelle im Anhang) überwiegen, so würde er auf Grundlage des neu vorliegenden Masterplans einen neuen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und alle anderen notwendigen Beschlüsse zur Abstimmung vorlegen. Diese könnten am 26. Februar 2010 gefasst werden.

Sollte der Gemeinderat sich für die Fortsetzung des Bebauungsplan-Verfahrens entschließen, würde recht bald danach das Scoping (Abschätzung der Umwelterheblichkeit) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit folgen.

# GEZEINDE BISSENDORF "GEWERBEGEBIET NATBERGEN"

ENTWURF 1:1000

21/12/2009



# Übersicht über Vor- und Nachteile des Gewerbe- und Industriegebietes Natbergen

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die Gewichtung der Aspekte ist abhängig von den Wertvorstellungen der Betrachter.

## Vorteile / Ausgleich von Nachteilen

## Nachteile

### Landschaft

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Regenrückhaltung  
Wertausgleich  
Begrünung des Geländes

Verlust von Naturraum  
Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen  
Eingriff in den Wasserhaushalt / Wasserschutzgebiet  
Versiegelung von Böden  
Verlust landwirtschaftlicher Flächen  
Verlust von Blickbeziehungen und Erholungsqualitäten

### Verkehr

Energie- und CO<sub>2</sub>-Reduktion  
durch Fahrteneinsparung im Rahmen der Standortkonsolidierung  
Ortsdurchfahrtsfreier Autobahnanschluss  
Verlegung der Natberger Straße  
Kreuzungsausbau (wenn erforderlich)  
Radwegebau  
Lärmschutz

erhöhtes Fahrzeugaufkommen vor Ort

Lärm - Straße und Betriebsgelände (unterhalb der Richtwerte)  
Licht (dort, wo nachts gearbeitet wird)

### Ortslagen

Beeinträchtigung der Wohnqualität in unmittelbarer Nachbarschaft

### Wirtschaft

Arbeitsplätze und Einkommen vor Ort  
Ausbildungsplätze vor Ort  
Grundstückswert  
Gewerbsteuer, Grundsteuer, Umsatzsteueranteil  
Zukunftssicherung der Firma Solarlux  
Zukunftssicherung der Firma Koch International  
indirekte Effekte  
Zuzug weiterer Einwohner (wohnnahes Arbeiten)  
Stärkung der Kaufkraft  
Nachfrage bei örtlichem Einzelhandel  
gesellschaftliches Engagement der Unternehmen

Grunderwerb, Erschließungs- und Planungskosten