

Vorlage-Nr.: **VO23-074**

Sachstandsbericht Erschließung neues Gewerbegebiet Melkerpad

Verfasser der Vorlage: Martin Wirdemann

Anlagen: Auszug Bebauungsplan L „Erweiterung des Gewerbegebietes am Schniederdamm“
Wasserrechtliche Entscheidung des Landkreises Wittmund mit Auflagen

Sachverhalt und Begründung:

Stv. Bürgermeister Schmidt hat in der vergangenen Ratssitzung eine erneute Behandlung der Erschließung des geplanten Gewerbegebietes angeregt.

Der räumliche Geltungsbereich des im Jahre 2006 bestandskräftig gewordenen Bebauungsplanes „L“ liegt südöstlich der Ortslage nördlich des bestehenden Gewerbegebietes „Schniederdamm“. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

Der Beschluss des Rates vom 04.08.2022, eine 1. Änderung des Bebauungsplanes L hinsichtlich der Zulässigkeit von Betriebswohnungen durchzuführen, erfolgte vorbehaltlich der vorhandenen Haushaltsmittel 2023. Anlässlich der anschließenden Haushaltsplanberatungen für 2023 war es einhelliger Konsens, neben weiteren Einsparungen zunächst auch keine Mittel für die Bauleitplanung des zukünftigen Gewerbegebietes zur Verfügung zu stellen, um dem Entschuldungsvertrag Rechnung zu tragen und einen genehmigungsfähigen Haushalt 2023 zu erlangen.

Die zu bebauende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes L beträgt ca. 8.700 m², so dass ca. 12 Baugrundstücke à ca. 700 m² vergeben werden können. 2005 wurde eine grobe Kostenkalkulation für die Erschließung des Geländes durchgeführt. Bei einer Grundstücksfläche von 8.700 m² und anrechenbaren Erschließungskosten von brutto € 72,14/m² ergaben sich bereits seinerzeit Kosten in Höhe von ca. € 630.000,00. Aktuell ist mit Kosten in Millionenhöhe zu rechnen. Die Erschließungskosten sind zu 90% auf die Erwerber der Grundstücke umzulegen. 10% beträgt der Eigenanteil der Inselgemeinde Langeoog. Zudem wären die Ausgaben nur zu generieren, wenn alle Grundstücke zeitgleich vergeben werden können. Die Inselgemeinde Langeoog sieht sich derzeit finanziell nicht in der Lage, für die Erschließungskosten in Vorleistung zu gehen.

In diesem Zusammenhang weist die Verwaltung auf eine schriftliche Stellungnahme des Landkreises Wittmund vom 16.08.2005 hin. Demnach dürfen hier lediglich Gewerbebetriebe zugelassen werden, die „abwassermäßig“ unbedenklich sind. Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten oder sogar verarbeiten, auslaugbare und grundwassergefährdende Stoffe auf den Hofflächen lagern oder Betriebe mit erhöhtem Abwasseranfall sind nicht zulässig. Diese Auflage könnte den Bewerberkreis eingrenzen.

Im Weiteren ist die Verwaltung nach wie vor der Auffassung, dass es zunächst gilt, die angeschobenen Projekte der Inselgemeinde Langeoog bzw. deren Eigenbetriebe zu beginnen bzw. zum Abschluss zu bringen, bevor eine Erschließung des neuen Gewerbegebietes umgesetzt werden kann.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Erschließung aufgrund der zu erwartenden hohen Investitionskosten weiterhin zurückzustellen.

Weiterer Sachvortrag erfolgt ggf. in der Sitzung.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stellt die Maßnahme „Erschließung des neuen Gewerbegebietes am Melkerpad“ aufgrund fehlender personeller Ressourcen und der zu erwartenden Investitionskosten gemäß der bestehenden Entscheidung zum Haushaltsplan zurück.

In Vertretung:



Heimes