

Gemeinde Geeste

Der Bürgermeister

- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/025/2026

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	01.06.2026
Verwaltungsausschuss	08.06.2026
Rat der Gemeinde Geeste	17.06.2026

Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet Ölwerkstraße Teil I", OT Dalum

a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Wirtschaftlicher Erfolg schafft Gestaltungsspielraum. Darum hängen Zukunftsfähigkeit und Wirtschaftskraft einer Gemeinde so eng zusammen. Und darum steht die Gemeinde Geeste für eine starke Wirtschaftsförderung. Die wirtschaftliche Kraft ist Basis und Motor der gesellschaftlichen Entwicklung, weshalb es wichtig ist, dass unsere Unternehmen erfolgreich sind und bleiben.

Hierfür ist die Bereitstellung ausreichender und attraktiver Gewerbeflächen von herausragender Bedeutung. Diesem Ziel folgend hat die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH südlich der Ölwerkstraße (K 233) eine Fläche (Gemarkung Dalum, Flur 5, Flurstücke 1/679, 1/546, 1/548 und 1/697, Größe 137.167 m²) erworben.

Sie bilden den Planungsabschnitt, um das Gesamtgebiet der 85. FNP-Änderung an das südöstlich liegende Industriegebiet Dalum anzuschließen, westlich angrenzend liegt das Sondergebiet Biomethananlage Dalum. In der ursprünglichen Planung für den Bebauungsplan Nr. 28 war die Fläche des Sondergebietes Biomethananlage Dalum nicht enthalten. Nunmehr hat der Investor die Planungen für die Biomethananlage Dalum eingestellt, sodass auch diese Fläche für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung steht. Es wurde daher entschieden, die Fläche des Sondergebietes in den Bebauungsplan Nr. 28 einzubeziehen und den Bebauungsplan Nr. 136 „Sondergebiet Biomethananlage Dalum“ im Rahmen dieses Verfahrens außer Kraft zu setzen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und einer Ausweisung als Gewerbegebiet, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden, um so die Wirtschaftskraft der Gemeinde zu erhalten und auszubauen. Damit verbunden sind

Bemühungen, Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze am Ort zur Verfügung stellen zu können. Des Weiteren wird hierdurch die Funktion der Gemeinde Geeste als Grundzentrum auch für das Umland gestärkt. Das Vorhaben fügt sich in die bestehenden, verkehrsgünstig gelegenen, vorhandenen gewerblichen Strukturen in diesem Gebiet ein.

Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der geplanten Nutzungen und wie bereits für die Flächen am Gewerbestandort vorgenommen, wird das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 03.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Industriegebiet Ölwerkstraße Teil I“, OT Dalum beschlossen.

Gemäß der Beschlussfassung wurden die erforderlichen Gutachten eingeholt und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die vorliegenden Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die Fläche entsprechend dem Bedarf der Gemeinde Geeste als Gewerbegebiet ausgewiesen werden kann.

Wie ausgeführt, wurde mit der 85. Flächennutzungsplanänderung der Bereich zwischen dem südwestlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 136 und dem Gewerbestandort Dalum vorbereitend bauleitplanerisch für eine gewerbliche Entwicklung gesichert. Im Parallelverfahren wird derzeit die Sonderbaufläche in gewerbliche Baufläche geändert, um auch für den Geltungsbereich der Biomethananlage dem Entwicklungsgrundsatz Rechnung tragen zu können.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Ölwerkstraße, Teil I“ wird zunächst die westliche Teilfläche in einer Größe von ca. 17,4 ha als erster Teilabschnitt verbindlich bauleitplanerisch entwickelt.

In diesem Bereich verlaufen Rohrfernleitungen verschiedener Betreiber und der Trassenkorridor für die Gleichstromverbindung A-Nord der Amprion GmbH sowie die Vorzugstrasse für die geplante H2ercules-Nordsee-Ruhr-Link (NRL). Die vorhandenen und geplanten Leitungstrassen dürfen einschließlich ihrer Schutzstreifen nicht überbaut werden. Eine Nutzung für Lagerzwecke ist jedoch möglich.

Der Gemeinde liegt eine Anfrage eines Betriebs aus der Logistikbranche vor. Das Unternehmen möchte unter anderem Büroräumlichkeiten, eine Werkstatt und einen Waschpark errichten. Neben diesen Tätigkeiten werden vor allem auch große Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen zur späteren Aufbereitung in den vorgenannten Räumlichkeiten benötigt. Hierfür ist die vorliegende Fläche aufgrund ihrer Größe und Lage prädestiniert.

Da die gesamten Flächen im Plangebiet bereits durch einen Betrieb konkret nachgefragt werden, ist eine Weiterentwicklung des Gewerbestandes nach Osten (2. Bauabschnitt) und der Lückenschluss zum Gewerbestandort Dalum sinnvoll.

Für das geplante Gewerbegebiet wird als Grundflächenzahl (GRZ) der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Orientierungswert von 0,8 festgesetzt, um eine möglichst optimale Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Dies entspricht auch dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da durch eine optimale Ausnutzung vorhandener Standorte einem zusätzlichen Landschaftsverbrauch entgegengewirkt wird.

Für das Gewerbegebiet wird, entsprechend den Festsetzungen im B.-Plan Nr. 134, die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) zur maximalen Ausnutzung der Grundflächenzahl auf den Wert von 1,6 festgesetzt.

Ergänzend zur Geschosshöhe wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Sockel- und einer Gebäudehöhe konkret festgelegt. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude (Sockelhöhe) im Plangebiet darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die jeweils erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten.

Um unvertretbare Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Plangebiet darüber hinaus auch die maximale Gebäudehöhe auf 18 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des jeweiligen Baukörpers, begrenzt. Diese Höhe ist für den sich ansiedelnden Gewerbebetrieb im vorliegenden Plangebiet ausreichend.

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO mit einer geringen Grundfläche bis 20 m² (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen). Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen können Höhen über 18 m nicht nur zweckmäßig, sondern sogar erforderlich sein. Für derartige Anlagen wird daher ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

Ebenfalls ausgenommen von der Höhenbegrenzung wird der Maststandort der geplanten Höchstspannungsfreileitung.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzbereich der Höchstspannungsfreileitung von beidseitig 35 m Bauhöhenbeschränkungen unterliegt. Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu bedürfen daher der Zustimmung der Amprion GmbH.

Im Plangebiet wird eine Bauweise nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Weil sich die Baukörper im Plangebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, ist die Einschränkung der Gebäudelängen nicht erforderlich oder sinnvoll.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich und sinnvoll, innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Am westlichen Rand ist, unter Berücksichtigung eines Unterhaltungstreifens entlang des Grabens, ein 3 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auch am Nordrand entlang der K 233 und am Südrand des Plangebietes werden zur Eingrünung und aus Gründen der Verkehrssicherheit Pflanzstreifen von 3 m Breite vorgesehen. Ausgenommen hiervon werden lediglich die Bereiche der vorhandenen bzw. geplanten Leitungstrassen mit ihren Schutzstreifen. Die Pflanzflächen werden mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der im Bebauungsplan angegebenen Pflanzliste bepflanzt, binden das künftige Gewerbegebiet in das Landschaftsbild ein und stellen für die heimische Tierwelt einen vielfältigen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum in der ansonsten überwiegend strukturarmen Agrarlandschaft dar.

Die innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes verbleibenden Freiflächen tragen überdies zu einer Vermeidung der durch die Planung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt bei.

Bislang war vorgesehen das Plangebiet von Süden über die angrenzend verlaufende Straße „An der Moorbeeke“ zu erschließen. In Absprache mit dem Landkreis Emsland ist nunmehr jedoch auch eine Erschließung von Norden über die Ölwerkstraße (K 233) möglich, sofern ein neuer Knotenpunkt mit Linksabbieger und von Westen kommend einer separaten Rechtsabbiegerspur geschaffen wird. Die entsprechende Gestaltung des Knotenpunktes wird durch den Einbezug des hierfür erforderlichen Straßenabschnittes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet. Die Ölwerkstraße hat nach Westen eine direkte Anbindung an die A 31.

Die innere Erschließungsstraße wird am Ostrand des Plangebietes nach Süden geführt und mündet dort in einen Wendehammer. Das Plangebiet befindet sich in Bezug auf die Ölwerkstraße (K 233) außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Entlang der K 233 gelten somit bisher die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG:

- 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
- 40 m - Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

Diese werden im weiteren Verfahren wie folgt berücksichtigt:

- Der Zufahrtsbereich zum Plangebiet wird durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche konkret festgelegt. Im übrigen Bereich wird entlang der Kreisstraße im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird verhindert, dass weitere neue Zufahrten und Zugänge vom Plangebiet auf diese Straße hergestellt werden können.
- Das Zu- und Abfahrtsverbot wird auch im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 233, festgesetzt.
- Die 20 m - Bauverbotszone wird entlang der Kreisstraße nachrichtlich übernommen und die nördliche Baugrenze wird mit einem ausreichenden Abstand festgesetzt.
- Zusätzlich wird in der Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
- Soweit entlang der Kreisstraße Anpflanzungen mit Einzelbäumen vorgenommen werden, sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu berücksichtigen.

Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße in die K 233 sind Sichtfelder in der Größenordnung 10/200 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 233, dargestellt. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass die dargestellten Sichtdreiecke von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten sind (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen ergeben. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen verloren. Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die vorgesehene Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden. Die entstehenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung können durch Maßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen werden.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (LEK) können die Lärmemissionen des Plangebietes so kontingentiert werden, dass die Zusatzbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten entweder keinen relevanten Beitrag liefert oder auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Gewerbeflächen und einer potenziellen Gewerbegebietserweiterung nach Osten, die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden. Es gehen vom Plangebiet damit keine unzumutbaren Lärmemissionen aus. Andere Emissionen, wie Licht oder Staub, sind je nach Art der zukünftigen Betriebe nur im Einzelfall zu erwarten und können daher sinnvoll aber auch ausreichend noch auf Ebene der Anlagenplanung geordnet werden.

Damit kann sichergestellt werden, dass die benachbarten Wohnnutzungen angemessen berücksichtigt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Möglichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen für Büro- oder sonstige schutzwürdige Aufenthaltsräume wird für die nördlichen Teilflächen durch passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen.

Unzulässige Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen oder sonstige Luftschadstoffe sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung nicht bekannt. Sollten im Plangebiet ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

Im vorliegend geplanten Gewerbegebiet werden Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen ausgeschlossen. Gleiches gilt für Photovoltaikanlagen auf Gebäuden oder baulichen Anlagen, deren Errichtung vorrangig zu Zwecken der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie erfolgt. Als Nebenanlagen sollen sie jedoch an oder auf Gebäuden zulässig sein.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 03.03.2026 – 08.04.2026, sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine wesentlichen Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Änderung der Unterlagen geführt haben, sodass nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Anfallende Kosten der Gemeinde Geeste werden durch die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH erstattet. Hierüber wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die GmbH wird ihre Kosten dann über den Kaufpreis auf die Grundstückskäufer umlegen.

Beschlussvorschlag:

- a) Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend den Beschlussvorschlägen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und folglich berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen erhoben haben, von diesem Ergebnis mit Angaben der Gründe in Kenntnis zu setzen.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Ölwerkstraße Teil I“, Ortsteil Dalum inklusive Begründung wird als Satzung beschlossen.

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet Ölwerkstraße Teil I", OT Dalum
Begründung nebst Anlagen