

Beschlussvorlage 01/2023/0270

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	05.10.2023

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Bruchmühlen	21.11.2023		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	23.11.2023		Ö
Verwaltungsausschuss	12.12.2023		N
Rat der Stadt Melle	14.12.2023		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruche-Ost, 2. Änderung und Erweiterung“ hier: Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Über die zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruche-Ost, 2. Änderung und Erweiterung“ vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird entsprechend dem in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschlag beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruche-Ost, 2. Änderung und Erweiterung“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Strategisches Ziel

Z 5: Die Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes und die Vorteile des Standortes werden verfestigt und dauerhaft gesichert.

Handlungsschwerpunkt(e)

HSP 5.3: Standortfaktoren stärken und sichern.

Ergebnisse, Wirkung

(Was wollen wir erreichen?)

Gewerbliche Entwicklung am Standort

**Leistungen, Prozess,
angestrebtes Ergebnis**

(Was müssen wir dafür tun?)

Aufstellung eines Bebauungsplanes

**Ressourceneinsatz,
einschl. Folgekosten-
betrachtung und
Personalressourcen**

(Was müssen wir einsetzen?)

Personalkosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 23.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Am 23.03.2021 stimmte der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu und die Auslegung fand vom 06.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021 statt.

Am 27.06.2023 stimmte der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu. Die Auslegung fand vom 17.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023 nach vorheriger Bekanntmachung am 08.07.2023 im Meller Kreisblatt statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen samt Abwägungsvorschlag können den Anlagen entnommen werden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Ziel der Planung

Seitens des ansässigen Küchenmöbelherstellers mit angeschlossenem Logistikbetrieb bestehen konkrete Bauabsichten, den im Jahr 1974 begründeten Fertigungsstandort an der Spenger Straße in Melle-Bruchmühlen durch umfangreiche Ausweitung der Produktionsanlagen in südlicher Richtung zu ertüchtigen. Nur durch diese Erweiterungsinvestitionen kann der Betrieb den steigenden Marktanforderungen gerecht werden und die Wettbewerbsposition absichern.

Diese umfangreichen Erweiterungsabsichten können aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der betrieblichen Anforderungen an einen zusammenhängenden Produktionsstandort nur im südlichen Anschluss an die vorhandenen baulichen Anlagen umgesetzt werden. Auf Grundlage des aktuell gültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bruche-Ost – Änderung und Erweiterung“ – insbesondere wegen der seinerzeit vorgesehenen Lage der Bennier Straße – sind diese Bauabsichten allerdings derzeit nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund soll Baurecht hierfür durch diese Änderung des Bebauungsplans inklusive der Verlegung der Bennier Straße in Richtung Süden geschaffen werden.

Da die Bennier Straße künftig auf der vorhandenen Wegeparzelle verlaufen soll, ist zudem eine (geringfügige) Erweiterung des Geltungsbereichs erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung folgt der strategischen Ausrichtung der Stadt, den Wirtschaftsstandort Melle für die ansässigen Betriebe zu stärken, die Schaffung zusätzlicher Arbeits- und Ausbildungsplätze zu ermöglichen und berücksichtigt die Vorgaben des kommunalen Konzepts zur nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung.

Städtebauliche Festsetzungen

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung weiterhin nördlich der (neuen) Bennier Straße als Industriegebiete (GI) und südlich als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

Die Festsetzung von Gewerbegebieten entspricht im Übergang zu dem planexternen, wohn-genutzten landwirtschaftlichen Gebäude an der K208 einer abgestuften Gliederung im Sinne der BauNVO.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß dem Orientierungswert für Obergrenzen der Baunutzungsverordnung sowohl in den Industrie- als auch den Gewerbegebieten mit 0,8 festgesetzt, um (weiterhin) eine hohe, ortsübliche bauliche Dichte für die gewerblich-industrielle Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

Um wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden, wird die Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Die Höchstmaße werden dabei in den Industriegebieten unter Bezugnahme auf den genehmigten Bestand festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese überbaubaren Grundstücksflächen halten zu Flächen für die Rückhaltung, zu Anpflanz- und Ausgleichsflächen und zu Grünflächen einen Mindestabstand von 5,0 m ein.

An der Verlegung der (alten) Bennier Straße nach Süden wird festgehalten (= neue Bennier Straße). Allerdings wird die (neue) Bennier Straße gegenüber dem aktuell gültigen Bebauungsplan weiter nach Süden verschoben, damit die konkreten Erweiterungsabsichten des Küchenmöbelherstellers umgesetzt werden können. Bevor die (neue) Bennier Straße am östlichen Rand des Plangebiets wieder in den alten Verlauf eingeführt wird, ist weiterhin eine Wendeanlage vorgesehen.

Der Straßenquerschnitt der (neuen) Bennier Straße ist von der Spenger Straße bis zu der Wendeanlage weiterhin mit 12,50 m so dimensioniert, dass neben der Fahrbahn ein einseitiger Geh-/Radweg sowie ein Parkstreifen (im Abschnitt von Spenger Straße bis zur öffentlichen Grünfläche am südwestlichen Rand des Plangebiets) bzw. ein Entwässerungsgraben (im Abschnitt bis zur Wendeanlage) entstehen können.

Ökologische Belange

Das Oberflächenwasser aus dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Einzugsgebiet soll künftig zum Bennier Graben abgeleitet werden, um es dem direkten Einfluss der gewerblich-industriellen Besiedlung zu entziehen. Soweit in einzelnen Abschnitten am Südrand des Plangebiets keine separate Wasserfläche festgesetzt ist, wird der erforderliche Graben innerhalb der Straßenverkehrsfläche angelegt. Die Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt diesen Grabenbau an der Südseite.

Das bestehende Konzept für die naturnahe Rückhaltung des in den gewerblich-industriellen Baugebieten anfallenden Oberflächenwassers wird unter Bezugnahme auf die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zu diesem Bebauungsplan aufgegriffen, im Norden und an zentraler Stelle an die bestehende Situation angepasst und im Süden weiterentwickelt. Dabei soll im nördlichen Bereich der Fläche der bestehende Mäandergraben fortgesetzt und im südwestlichen Bereich ein weiteres Regenrückhaltebecken zur Entwässerung der benachbarten Gewerbeflächen aus diesem Bebauungsplan angelegt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind verschiedene Stellungnahmen und Anregungen eingegangen. Seitens des Landkreises wurden ergänzend zu den offengelegten Dokumenten noch wenige konkretisierende Belange hinsichtlich der erforderlichen CEF-Maßnahmen vorgebracht, die nunmehr im Rahmen des Abwägungsvorschlages Einzug in die Bauleitplanung gefunden haben. Die vollständigen Abwägungsvorschläge samt Stellungnahmen können der Anlage entnommen werden.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 511-01 Räumliche Planung HSP 5.3 Standortfaktoren stärken und sichern Z 5 Die Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes und die Vorteile des Standortes werden verfestigt und dauerhaft gesichert	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-