

## Beschlussvorlage 2016/0296

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	15.05.2017

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ortsrat Bruchmühlen</b>	<b>30.05.2017</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b>	<b>07.06.2017</b>	<b>7</b>	<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>13.06.2017</b>		<b>N</b>

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Sandhorst I - Änderung und Erweiterung", Melle-Bruchmühlen  
Beschluss über die vorläufige Abwägung nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung  
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

### Beschlussvorschlag

Die vorläufige Abwägung wird wie in Anlage 1 dargestellt beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

## Sach- und Rechtslage

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Sandhorst I“ befindet sich in der Stadt Melle im Stadtteil Bruchmühlen und erstreckt sich in Ost-Westrichtung zwischen Hüfferdeichweg und Sandhorstweg als auch in Nord-Südrichtung zwischen Spenger Straße (K 208) und Neuer Kamp. Er umfasst in der Gemarkung Bennien, Flur 4, die Flurstücke 10/1, 10/2, 10/3 und 28/1 sowie der Flur 3, die Flurstücke 30, 31, 32/2, 32/3, 32/4, 33, 37/3, 38, 39/5, 39/6, 39/7, 39/11, 39/13, 39/14, 40/6 und 40/8. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch der Planzeichnung zu entnehmen.

Übergeordnete Ziele der vorliegenden Planung sind es zum einen, den Fortbestand des im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebes abzusichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen und zum anderen, die unmittelbar an das Betriebsgelände angrenzenden Wohnnutzungen vor unzumutbaren Lärmemissionen zu schützen. Dazu wurden planerische Ziele und Überlegungen formuliert.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des bestehenden Gewerbebetriebes wird in die Planung einbezogen. Für diese Fläche wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, das zum einen mit Emissionskontingenten belegt wurde, zum anderen aber auch gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert wird. So erfolgt eine Grobgliederung des Gewerbegebietes dadurch, dass auf den Flächen, die unmittelbar an Wohngebiete angrenzen, nur bestimmte Nutzungsarten zulässig sind, von denen üblicherweise ein geringeres Störpotential ausgeht. Auf der Fläche GEE2 sind daher nur Lagergebäude sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, während in den GEE1 auch die Übrigen nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen ermöglicht werden. Dadurch ist sichergestellt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes insgesamt gewahrt bleibt. Ferner entspricht diese Gliederung auch den erklärten Erweiterungswünschen des im Gebiet ansässigen Unternehmens, der auf der Erweiterungsfläche eine Lagerhalle errichten möchte.

Zudem wird die westlich gelegene Wohnbebauung in den Geltungsbereich einbezogen und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die weiteren Festsetzungen zu den Gebietstypen entsprechen dem Bestand und bleiben erhalten.

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 19.10.2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Beschluss wurde am 22.10.2016 im Meller Kreisblatt bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte vom 31.10.2016 bis einschließlich 01.12.2016. Es wurden 7 Stellungnahmen durch Bürger bzw. deren Rechtsanwälte vorgebracht.

Thematisch brachten die Bürger insbesondere die Problematik der derzeit bestehenden Lärmimmission vor. Hier bestehen Zweifel gegenüber der schalltechnischen Untersuchung, die im Rahmen der Bauleitplanung erstellt worden ist. Hier erfolgte im Rahmen der Abwägung noch einmal eine Ergänzung der Begründung zum besseren Verständnis des Bestandsschutzes und der städtebauliche Vertrag wurde im Rahmen der Abwägung noch einmal genauer erläutert. Weiterhin wurden die bestehenden Baufelder aufgrund von Anregungen der Bürger und auch des Betriebes verändert. Es besteht auf der Erweiterungsfläche nur noch ein Baufeld, das zwar in der Größe noch den Vorstellungen des Betriebes entspricht, aber in seiner Ausdehnung weiter in Richtung Norden orientiert ist. Der Grünstreifen wurde von einem öffentlichen zu einem privaten Grünstreifen verändert und erläuternde Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, so dass Zäune und ähnliche Einfriedungen möglich sind, wenn der Grünstreifen nicht beeinträchtigt wird. Zudem wurden zur Bepflanzung standortheimische Bäume und Gehölze festgesetzt.

Eine weitere Änderung ergab sich dahingehend, dass ein Zu- und Abfahrtsverbot im Süden und Nord-Westen entlang der Mitarbeiterparkplätze festgesetzt wird. Ein Überfahren mit Lkw und Pkw ist hier planungsrechtlich nicht mehr möglich. Gesichert wird die Festsetzung ebenfalls über den städtebaulichen Vertrag und die neu zu beantragenden

Baugenehmigungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2016 über die Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den 37 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 26 eine Stellungnahme abgegeben. Bei den Verbleibenden wird davon ausgegangen, dass sie in ihren Belangen nicht betroffen sind.

Grundlegende Bedenken wurden nicht vorgebracht. Einzelne Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Hinweise gegeben, die eine nachrichtliche Änderung der textlichen Festsetzungen, der Verfahrensvermerke und der Begründung zur Folge hatten. Insbesondere durch die Freiwillige Feuerwehr Melle und den Brandschutz des Landkreises Osnabrück wurde noch einmal auf die Situation der unabhängigen Löschwasserversorgung hingewiesen. Diese Problematik wurde an das Ordnungsamt weitergeleitet. Im Rahmen einer Abstimmung zwischen der Stadt Melle und dem Ortsbrandmeister von Bruchmühlen wurde festgelegt, dass eine Löschwasserentnahmestelle an der Else entstehen soll. Konkrete Ausführungen hierzu erfolgen nicht im Rahmen dieser Bauleitplanung.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) vom 30.06.2005 stellt für die Änderungsfläche im Osten, Süden und Westen Mischgebietsfläche dar. Im Norden ist eine Teilfläche als Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in diesen Teilen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen einer 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle geändert.

Der Bebauungsplan „Sandhorst I - Änderung und Erweiterung“, Melle-Bruchmühlen wird im Normalverfahren aufgestellt.

Weitere Inhalte zum Bebauungsplan sind den Anlagen zu entnehmen.

## Übersicht der betroffenen Produkte

Betroffene (s) Produkt(e): 511-01                    Räumliche Planung
---