

Beschlussvorlage 2017/0204

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	31.07.2017

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	06.06.2018	7	Ö
Verwaltungsausschuss	12.06.2018	12	N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Sandhorst I - Änderung und Erweiterung, Melle-Bruchmühlen Erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wird durchgeführt.
Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung abgegeben werden, sind auf die geänderten Inhalte zu beschränken.

Strategisches Ziel

Nr. 4 und Nr. 5

Handlungsschwerpunkt(e)

Nr. 4.2 und Nr. 5.3

Ergebnisse, Wirkung

(Was wollen wir erreichen?)

Der Fortbestand des im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebes soll gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Zudem sollen die unmittelbar an das Betriebsgelände angrenzenden Wohnnutzungen vor unzumutbaren Lärmemissionen geschützt werden.

Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis

(Was müssen wir dafür tun?)

Aufstellung eines Bebauungsplans

Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen

(Was müssen wir einsetzen?)

Personalkosten, Kosten für die Bauleitplanung, Rechtsberatung durch eine Anwaltskanzlei.

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 Lärmemissionen zu schützen. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des bestehenden Gewerbebetriebes wird in die Planung einbezogen.

Die gewerblich zu nutzenden Flächen werden als ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt, welches mit Emissionskontingenten belegt und 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.

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 Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.06.2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Auslegung erfolgte vom 03.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017. Die Abwägung hierzu erfolgt nach der durchgeführten erneuten Beteiligung.

Im Rahmen der Beteiligung wurde deutlich, dass die schalltechnische Untersuchung für das Grundstück Neuer Kamp 8 einen erhöhten Orientierungswert angenommen hat. Die zum Bebauungsplan zugehörige schalltechnische Beurteilung sowie das Schallgutachten der Dekra wurden dementsprechend angepasst. Daraus ergeben sich veränderte Emissionskontingente und Zusatzkontingente auf den einzelnen Teilflächen des Gewerbegebiets, welche über den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans festgesetzt sind.

Darüber hinaus würde die Begründung des Bebauungsplans auf Seite 12 Absatz 2 durch einen Hinweis auf die planexterne Gliederung der Gewerbegebiete im Meller Stadtgebiet ergänzt.

Aufgrund dieser Änderungen muss der Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB noch einmal ausgelegt werden.

Die Auslegung ist für den Zeitraum vom 25.6.2018 bis zum 23.7.2018 vorgesehen. Die Auslegung wird ortsüblich bekannt gemacht.

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.

Nach Abstimmung mit dem Ortsbürgermeister Bruchmühlen, wird auf eine erneute Befassung mit dem Bebauungsplan im Ortsrat Bruchmühlen verzichtet.

Weitere Inhalte zum Bebauungsplan sind den Anlagen zu entnehmen.

Übersicht der betroffenen Produkte

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

...