

Beschlussvorlage 2018/0203

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	08.08.2018

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Bruchmühlen	04.12.2018		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	05.12.2018	7	Ö
Verwaltungsausschuss	11.12.2018		N
Rat der Stadt Melle	19.12.2018		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan Sandhorst I - Änderung und Erweiterung Beschluss über die Abwägung Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Die Abwägung gemäß §§ 3 Abs. 1, 2; 4 Abs. 1,2; 4a Abs. 3 wird wie in den Anlagen dargestellt beschlossen.

Der Bebauungsplan „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“ wird als Satzung beschlossen.

Der städtebauliche Vertrag wird beschlossen.

Strategisches Ziel	4, 5
Handlungsschwerpunkt(e)	4.2, 5.3
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung der gewerblichen Nutzung und Schutz der Wohnbebauung
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Erarbeitung des Bebauungsplans
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten, Kosten für die Bauleitplanung

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, den Fortbestand des im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebes und Erweiterungsmöglichkeiten abzusichern sowie 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 mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen zu den Gebietstypen entsprechen dem Bestand und bleiben erhalten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden erfolgte vom 31.10. bis einschließlich 01.12.2016. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden erfolgte vom 03.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017. Die erneute Beteiligung in Bezug auf geänderte Planinhalte zum Thema Lärmimmissionen erfolgte vom 25.06. bis einschließlich 25.07.2018. Hier konnte nur zu den geänderten Inhalten eine Stellungnahme abgegeben werden.

Es sind in den verschiedenen Verfahrensschritten mehrere Stellungnahmen eingegangen. Insbesondere wurde das Thema der Lärmemissionen der Gewerbenutzungen angesprochen und kritisch hinterfragt. Schlussendlich konnte dieser bereits im Bestand bestehende Konflikt im Bebauungsplan in eine städtebaulich ordnende Lösung überführt werden, indem sowohl Geräuschkontingente für die gewerbliche Nutzung als auch Lärmpegelbereiche für den passiven Schallschutz festgesetzt wurden. Darüber hinaus wurden die Gewerbeflächen in ihrer Nutzung aufgeteilt, sodass in Richtung des allgemeinen Wohngebiets nur weniger lärmintensive Lagernutzung zulässig ist.

Aufgrund der Stellungnahme des staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Osnabrück (GAA) wurde die schalltechnische Untersuchung und die darauf basierenden Festsetzungen überarbeitet und der Bebauungsplan erneut ausgelegt. Nach Überarbeitung bestehen von Seiten des GAA keine Bedenken mehr.

Weitere Anregungen in Bezug auf die Löschwasserversorgung sowie die wasserwirtschaftliche Situation sind ebenfalls im weiteren Bauantragsverfahren zu klären. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch erkennbar, dass die Planung umsetzbar ist. Das Regenrückhaltebecken „Zur Waldkirche“ ist wie vorgesehen Mitte 2018 zu einem Löschwasserteich ausgebaut worden.

Im weiteren Verfahrensverlauf nach der erneuten Auslegung wurden redaktionelle Änderungen in der Begründung vorgenommen, sowie die Planzeichenerklärung des Bebauungsplans ergänzt. Darüber hinaus wurde die textliche Festsetzung 1.2.2. gestrichen. Die textliche Festsetzung 1.2.3. ist nun 1.2.2. Die Festsetzung war lediglich eine Wiederholung der Planfestsetzungen der Nutzungsschablonen ist somit überflüssig. Keine der Anpassungen führt zu einer Änderung der Planung, da es sich lediglich um Klarstellungen von redaktionellen Punkten handelt.

Weitere Information zur Bauleitplanung sind den Anlagen zu entnehmen.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

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

...