

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2022/196

freigegeben am **08.11.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 04.11.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 21 - An der Brücke

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	21.11.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	06.12.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	13.12.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 21.11.2022 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 21 mit Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Die Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH hat ihren Stammsitz im Jahr 1994 aus der Rasteder Ortsmitte (Raiffeisenstraße 32) in das Gewerbegebiet Leuchtenburg, An der Brücke 27, verlagert. Seitdem wurde der Standort mehrfach modernisiert und erweitert, letztmalig im Jahr 2009 zu der aktuellen Größe und Ausprägung.

Aufgrund des weiterhin stetigen und erfolgreichen Wachstums beabsichtigt das Unternehmen, eine Erweiterung vor allem im Bereich der Logistik durchzuführen. 2019 konnte hierfür das nördlich angrenzende Grundstück, An der Brücke 25, erworben werden. Es ist geplant, die Gebäude in Richtung Norden zweigeschossig zu erweitern, um dort einen neuen Logistikbereich zu schaffen. Von dort aus erfolgen die Belieferung der Filialen sowie die Anlieferung von Rohstoffen.

Oberhalb der Logistik soll im ersten Obergeschoss ein neues Korblager Platz finden. Gleichzeitig soll der westlich gelegene dreigeschossige Büro- und Sozialtrakt erweitert werden, um der steigenden Zahl an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den notwendigen Raum bieten zu können. Der Neubau soll als ökologischen Beitrag überwiegend ein begrüntes Dach sowie Solaranlagen erhalten.

Der freiwerdende und zu klein gewordene alte Logistikbereich im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes soll zudem an der Westseite erweitert werden, um hier mehr Platz für die Backstube zu bieten. Die Fassade bietet über große Fensterflächen dann Einblick in die Arbeitsabläufe der Bäckerei nach dem Prinzip „Gläserne Backstube“.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des o. g. Vorhabens wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 21 aufgestellt. Auf die bisherige Beratung wird verwiesen, siehe Vorlage 2022/089. Zwischenzeitlich wurde die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Vonseiten der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme eingereicht.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat Die Autobahn GmbH des Bundes die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Knotenpunkte zur Raiffeisenstraße sowie die Anschlussstelle Rastede hinterfragt. Nach Auskunft des Vorhabenträgers kommt es durch den Umbau der Betriebsstätte jedoch zu keinen relevanten Mehrverkehren, da durch erhöhte Lagerkapazitäten die Anlieferungsverkehre reduziert und die Auslieferungsverkehre nur unwesentlich erhöht werden. Insoweit ist davon auszugehen, dass die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte weiterhin gegeben sind.

Der Landkreis Ammerland hat zur Rechtssicherheit vorgeschlagen, die Art der baulichen Nutzung ergänzend zum Durchführungsvertrag als Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO zu definieren. Dem Vorschlag folgend wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 entsprechend umformuliert.

Zudem hat der Landkreis Ammerland auf die Berechnungsgrundlagen zur Grundflächenzahl hingewiesen. Dem Hinweis folgend wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 dahingehend angepasst, dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 zur Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. Als Ausgleich wurde die private Grünfläche zwischen der Verkehrsfläche „An der Brücke“ und der künftigen Anlieferzone vergrößert.

Weiterhin wurden in die Endfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 21 aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Ammerland ergänzende oder klarstellende Formulierungen zur zulässigen Gebäudelänge und zum Immissionsschutz getroffen.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Der Durchführungsvertrag wurde im Juli 2022 geschlossen.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung am 21.11.2022 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch Abschluss des städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 – An der Brücke werden bereits gewerbliche genutzte Flächen überplant. Klimatische Auswirkungen erfolgen bei Nutzung dieser Baurechte unter anderem durch die (erhöhte) Versiegelung der beanspruchten Flächen und die Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Vorhabenbeschreibung und Erschließungsplan