

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

**Vorlage-Nr.: 2022/089**

freigegeben am **09.06.2022**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

**Datum: 30.05.2022**

### **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 21 - An der Brücke**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 – An der Brücke wird beschlossen.
2. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 – An der Brücke einschließlich Begründung wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

#### **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 Mitarbeiter\*Innen 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“.

Zurzeit gilt für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg mit einer Ausweisung als Gewerbegebiet beziehungsweise eingeschränktes Gewerbegebiet in einem Teilbereich von 30 m angrenzend zu der vorhandenen Wohnbebauung östlich des Gewerbegebietes an der A 29. Zusätzlich wurde das gesamte Gewerbegebiet mit großzügigen öffentlichen Grünflächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft eingegrünt.

Um die o. g. Erweiterung des Unternehmens planungsrechtlich zu ermöglichen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 aufgestellt werden. Neben Flächen für die gewerbliche Nutzung wird eine private Grünfläche mit Pflanzgebot im Übergang zur östlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 10,50 m beziehungsweise 11,50 m und die Grundflächenzahl mit 0,95 festgesetzt. Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag weitergehende Regelungen zur Gestaltung des Vorhabens sowie die Kostenübernahme und Durchführung des Vorhabens vereinbart.

Das Unternehmen hat sowohl schalltechnische als auch geruchstechnische Untersuchungen hinsichtlich der Verträglichkeit mit der Nachbarschaft durchführen lassen, welche zum Ergebnis haben, dass die tatsächlich zu erwartenden Immissionen unterhalb der geforderten Immissionswerte liegen werden. Hierbei wurden auch die gewerblichen Entwicklungen am Moorweg nördlich der Raiffeisenstraße einbezogen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 wird als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Von der Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung kann daher abgesehen werden. Auf eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung kann daher ebenfalls verzichtet und somit die öffentliche Auslegung einschließlich Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages dem Vorhabenträger auferlegt.

### **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. Entwurf Planzeichnung
2. Vorhabenbeschreibung und Ansichten
3. Entwurf Begründung