

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	20.05.2025	öffentlich
Bezirksvertretung Brackwede	22.05.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. 36.1 „Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg / Ummeln“ und 246. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Gewerbebestandort Ummelner Straße/Bohlenweg“ im Parallelverfahren

- Stadtbezirk Brackwede -

Aufstellungsbeschluss**Änderungsbeschluss****Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden****Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Kosten für die eventuelle Erschließung mit öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sowie die eventuelle Anlage von Geh- und Radwegen werden in Verfahren ermittelt.

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

	Bezirksvertretung	TOP	Stadtentwicklungsausschuss	TOP	Drucksachennummer
Aufstellungsbeschluss:	12.10.2017	12	17.10.2017	4.1	5369/2014-2020

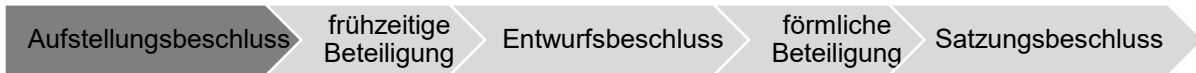
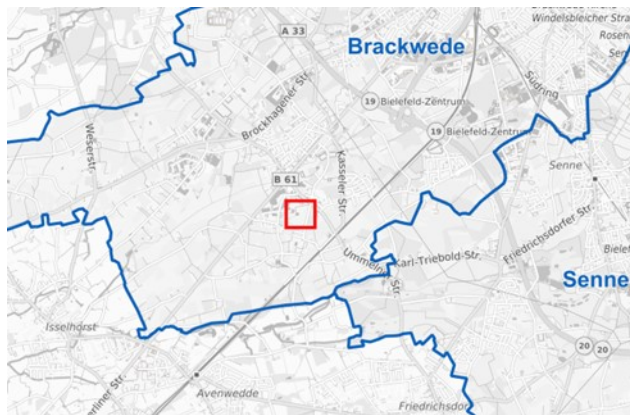
Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Brackwede empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

- 1. Der Bebauungsplan Nr. 36.1 „Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg / Ummeln“ für das Gebiet südwestlich der Ummelner Straße, beidseitig des Bohlenweges ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Vorentwurf vorgenommene Umrandung verbindlich.**
- 2. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern (246. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Gewerbebestandort Ummelner Straße/Bohlenweg“).**
- 3. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.**

4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung(en) werden gemäß den in der Anlage enthaltenen Ausführungen festgelegt.
5. Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 Absatz 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Kurzübersicht der Planung



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Geförderter Wohnungsbau Nicht betroffen

Anwendung der Baulandstrategie ☐ Ja ☒ Nein ☐ Angepasst über vertragliche Regelung

Begründung:

Im Stadtentwicklungsausschuss sind am 17.10.2017 nach vorherigem empfehlendem Beschluss der Bezirksvertretung Brackwede vom 12.10.2017 der Aufstellungsbeschluss für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes und die Flächennutzungsplanänderung („Erweiterung Gewerbebestandort Ummelner Straße / Bohlenweg“) gefasst worden (Drucksachen-Nr. 5369/2014-2020). Aufgrund der damals nicht vorgenommenen Bekanntmachung dieses Aufstellungs- und Änderungsbeschlusses ist das Verfahren erneut mit Beschluss einzuleiten.

Die an der Bokelstraße im Ortsteil Ummeln ansässigen Betriebe - ein Metall- bzw. Systembauunternehmen sowie ein Sportstättenbauunternehmen - beabsichtigen die Erweiterung ihrer Betriebsflächen um ca. 4 bis 5 ha bzw. um etwa 3 bis 4 ha über den derzeit durch die kommunale verbindliche und vorbereitende Bauleitplanung definierten Bereich hinaus. Bei beiden Betrieben handelt es sich um deutschlandweit tätige Unternehmen, die ihren Stammsitz vor Ort an der Ummelner bzw. Bokelstraße haben.

Da an den jeweiligen Betriebsstandorten weder freie Siedlungsreserven für bauliche Ergänzungen im erforderlichen Umfang vorhanden sind noch im Bereich des baulichen Bestandes Nutzungsverdichtungen erfolgen können, ist eine Erweiterung der Betriebsareale erforderlich. Mit der Erweiterung der Betriebsstandorte werden bauliche Ausweitungen im Bereich der Produktionsanlagen sowie Logistik- und Lagerflächen angestrebt.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den vorhandenen Betriebsteilen sollen die angrenzenden Flächen für die Betriebserweiterung genutzt werden. Für die nördlich angrenzende Firma ist eine betriebliche Erweiterung im südlichen Bereich zweckmäßig, um eine unmittelbare Anbindung an das vorhandene Betriebsareal an der Bokelstraße sicherstellen zu können. Die nordwestlich angrenzende Firma plant sich auf den Flächen in Richtung Bohlenweg zu erweitern. Östlich des Bohlenweges ist eine Inanspruchnahme der Fläche für Verwaltungs- / Bürogebäude vorgesehen. Ggf. ist hier auch die befristete Unterbringung von Mitarbeitenden auch i.S. eines Boardinghouses vorgesehen.

Zur Sicherung der räumlichen Trennung zwischen den nördlichen Gewerbebereichen und der Wohnbebauung südlich des Plangebietes wird der innerhalb des Plangebietes bestehende Wald planungsrechtlich gesichert.

Die Umsetzung der Planung kann durch den Anschluss an die vorhandene verkehrliche Erschließung (Bokelstraße) erfolgen.

Der Anlass für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich aus den vorgetragenen betrieblichen Erweiterungsinteressen. Um darüber hinaus gehend sämtliche städtebaulich relevanten Belange zu erfassen und zu berücksichtigen, bedarf es der entsprechenden Bauleitplanverfahren.

Im Rahmen der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung Gewerbestandort Ummelner Straße / Bohlenweg“) soll eine Änderung der Darstellung „Landwirtschaftliche Fläche“ zugunsten einer „Gewerblichen Baufläche“ westlich des Bohlenweges und einer „Sonderbaufläche“ östlich des Bohlenweges erfolgen. Das Verfahren soll als Parallelverfahren gem. § 8 Absatz 3 BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 „Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg / Ummeln“ erfolgen.

Anlagen:

- Planzeichnung Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen Bebauungsplan
- Begründung Bebauungsplan
- Prüfdichte Umweltbericht
- Geltungsbereich und Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung mit Begründung

Beigeordnete

Koch