

## PROTOKOLL

über die 32. Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung am Mittwoch, den  
01.09.2021,  
Forum am Kurpark, Mühlenstraße 39a, 49324 Melle

**Sitzungsnummer:** PuS/033/2021  
**Öffentliche Sitzung:** 19:00 Uhr bis 20:45 Uhr

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Axel Uffmann

#### **Mitglied CDU-Fraktion**

Dieter Niermann

Günter Oberschmidt

Ingo Weinert

Michael Weßler

#### **Mitglied SPD-Fraktion**

Karin Kattner-Tschorn

Annegret Mielke

#### **Mitglied B90/DIE GRÜNEN-Fraktion**

George Trenkler

Reinhardt Wüstehube

#### **Mitglied UWG-Fraktion**

Peter Mittelberg

Vetretung für Herrn Peter Spiekermann

#### **Mitglied FDP-Fraktion**

Johannes Marahrens

#### **von der Verwaltung**

Frithjof Look

Marcus Horst

#### **ProtokollführerIn**

Michaela Steffens

#### **Gäste**

Gast/Gäste

Herr Richling von IPW

INGENIEURPLANUNG GmbH & CO. KG

#### **Zuhörer**

Presse

Zuhörer

Frau Muck vom Meller Kreisblatt

7 Zuhörer

### **Abwesend:**

#### **Mitglied UWG-Fraktion**

Peter Spiekermann

#### **Hinzugewählter**

Karl-Heinz Ruffer

Teilnahme am 31.08.2021 abgesagt

## Tagesordnung:

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- TOP 2 Einwohnerfragestunde
- TOP 3 Feststellung der Tagesordnung
- TOP 4 Genehmigung des Protokolls der 31. Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung vom 07.07.2021
- TOP 5 Bericht der Verwaltung
- TOP 6 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle im Bereich "Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung"; hier: Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 01/2021/0242
- TOP 7 Bebauungsplan "Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - westliche Erweiterung", Melle-Oldendorf; hier: Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 01/2021/0243
- TOP 8 Bebauungsplan "Ortskern Wellingholzhausen Neufassung - 1.Änderung", Melle-Wellingholzhausen ; hier: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 01/2021/0161
- TOP 9 Bebauungsplan "Erlenweg", Melle-Oldendorf; hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 01/2021/0175
- TOP 10 Bebauungsplan "Keekbreede - 2.Änderung", Melle-Mitte; hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 01/2021/0250
- TOP 11 Wünsche und Anregungen

## **TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest und begrüßt Frau Muck vom Meller Kreisblatt, Herrn Richling von ipw, der die Tagesordnungspunkte sechs und sieben vorstellen wird, sowie die anwesenden Einwohnerinnen und Einwohner.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass Herr Mittelberg als Vertreter für Herrn Spiekermann anwesend ist.

## **TOP 2 Einwohnerfragestunde**

Frau Cajé bezieht sich auf den Tagesordnungspunkt „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide – westliche Erweiterung“. Sie begrüße die Kooperations- und Kompromissbereitschaft des Unternehmens; habe aber dennoch offene Fragen. Zum einen möchte sie wissen, wieso die Stadt Melle dem Unternehmen ohne Überprüfung von Zahlen oder Belegen einfach glaube, dass eine Betriebserweiterung nur in westlicher Richtung möglich sei. Immerhin sei auch der Landkreis Osnabrück gegen eine dortige Flächenversiegelung. In anderen Verfahren seien auch genaue Ausführungen zu den Vorhaben gemacht worden, dies sei hier nicht der Fall. Zum anderen bezieht sie sich auf ein Lärmschutzgutachten aus dem Jahr 2017, in dem die nun anvisierte Fläche eigentlich als Kompensationsfläche gedacht sei, da die nördliche Fläche bebaut werden sollte.

Herr Meyer äußert, dass die Oldendorfer Straße zu schmal sei, um zusätzlichen Verkehr durch zusätzliches Gewerbe aufzunehmen und Frau Kanefke erkundigt sich nach der Größe der neuen Betriebshalle.

Herr Look weist auf den Unterschied zwischen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen - hier sind die Vorhaben schon konkretisiert - und Angebotsbebauungsplänen - hier werden nur die Rahmenbedingungen geschaffen, wenn noch keine konkreten Pläne vorliegen - hin. Beide Varianten seien möglich, und in beiden werden nachbarschaftliche Belange berücksichtigt. Die angestrebte Betriebserweiterung in westlicher Richtung werde durch die Betriebsbeschreibung untermauert. Die Erweiterung sichere die Arbeitsstätte und schaffe neue Arbeitsplätze – hierdurch werden städtebauliche und öffentliche Interessen erfüllt.

Der Vorsitzende führt weiter aus, dass die damals angedachte nördliche Fläche aus verschiedenen Gründen nicht mehr zur Debatte stehe, daher sei die Ausweitung nach Westen notwendig. Der verkehrliche Aspekt werde im Laufe des Verfahrens abgearbeitet. Die zulässige Fläche/Größe der Halle werde im Bebauungsplan als Rahmenbedingung festgelegt, sie könne aber durchaus flacher/kleiner ausfallen.

Herr Voulande kommt auf den Tagesordnungspunkt „Erlenweg“ zu sprechen. Er habe die bisher geführten politischen Diskussionen mit Interesse verfolgt, wünsche sich aber, dass hieran auch die Anwohner beteiligt werden, um von Anfang an gehört zu werden.

Der Vorsitzende erklärt, dass es in der heutigen Sitzung lediglich um den Aufstellungsbeschluss gehe. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung könne sich jeder zu dem Bebauungsplan äußern. Zudem werden häufig auch Anliegerversammlungen durchgeführt, obwohl diese nicht vorgeschrieben seien. Es sei auch schon in früheren Verfahren deutlich geworden, dass Ideen und Anregungen zu Änderungen in den Bebauungsplänen geführt haben.

### **TOP 3      Feststellung der Tagesordnung**

Es werden keine Fragen oder Anmerkungen vorgetragen, der Tagesordnung wird zugestimmt.

### **TOP 4      Genehmigung des Protokolls der 31. Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung vom 07.07.2021**

Es werden keine Einwände erhoben, die Niederschrift zur 31. Sitzung vom 07. Juli 2021 wird einstimmig genehmigt.

### **TOP 5      Bericht der Verwaltung**

Seitens der Verwaltung werden keine Thematiken vorgetragen.

### **TOP 6      19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle im Bereich "Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung"; hier: Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB Vorlage: 01/2021/0242**

Herr Look führt in den TOP ein und erklärt, dass die vorherige Planung durch Eingaben verändert worden sei. Der ökologische Ausgleich sei nun überkompensiert und die Retention finde am Mühlenbach statt.

Nun stellt Herr Richling das Vorhaben anhand der Präsentation vor.

Herr Wüsthube fragt, wer die Erschließungskosten trage und Herr Mittelberg erkundigt sich nach dem Abstimmungsergebnis im Ortsrat.

Herr Look erklärt, dass die Kosten vom Vorhabenträger getragen werden und der Ortsrat den Beschluss mit zehn zu drei Stimmen empfohlen habe.

Frau Mielke empfindet die jetzige Planung als guten Kompromiss, vor allem, da nun komplett auf die nördliche Fläche verzichtet werde. Dies wahre die Landschaft und erhalte die wertvolle Ökologie. Sie wünscht sich, dass das Unternehmen auch bei seinen Zusagen bleibe, da es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handele. Zudem sei es noch nie dagewesen, dass der ökologische Ausgleich im selben Gebiet vollzogen werde. Gerne würde sich auch eine PV-Anlage auf dem neuen Gebäude sehen.

Herr Oberschmidt begrüßt die Entwicklung und Herr Weinert sieht einen großen Fortschritt zum ersten Entwurf, dem er zustimmen könne.

Herr Wüsthube wird sich enthalten; er freue sich über die Aufgabe der nördlichen Fläche und begrüße die Ausgleichsmaßnahmen sowie den Schutz der vorhandenen Flora und Fauna. Es sei jedoch bedauerlich, dass keine genauere Planung bekannt sei, dass der Gewässerrandstreifen nur 10 Meter aufweise und die PV-Anlage lediglich eine Empfehlung sei.

Herr Mittelberg habe mit Freude festgestellt, dass die Beteiligten aufeinander zugegangen seien. Jedoch gebe es in diesem Vorhaben keine Sicherheit, dass auch das entstehe, was besprochen wurde.

Herr Marahrens fragt sich, warum der Räumstreifen nur zehn Meter statt fünfzehn betrage.

Herr Look erklärt, dass es laut Planzeichnung einen zehn Meter breiten Entwicklungsbereich zuzüglich eines fünf Meter breiten Räumstreifens, also insgesamt 15 Meter gebe.

Der Ausschuss empfiehlt mehrheitlich den folgenden

**Beschlussvorschlag:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

**TOP 7      Bebauungsplan "Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - westliche Erweiterung", Melle-Oldendorf; hier: Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 01/2021/0243**

Siehe Diskussion zu TOP 6.

Der Ausschuss empfiehlt mehrheitlich den folgenden

**Beschlussvorschlag:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

**TOP 8      Bebauungsplan "Ortskern Wellingholzhausen Neufassung - 1.Änderung", Melle-Wellingholzhausen ; hier: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 01/2021/0161**

Herr Look stellt den TOP anhand der Präsentation vor. Es handele sich hier um eine maßvolle Innenentwicklung in zweigeschossiger Bauweise. Die Festsetzung der Grundflächenzahl werde beibehalten. Der Ortsrat Oldendorf habe keine Beschlussempfehlung abgegeben, sondern den TOP verschoben, da die geplante Gebietsentwicklung nicht den Vorstellungen des Orsrates entspricht.

Frau Mielke erläutert, dass die Bevölkerung die geplante Entwicklung akzeptieren müsse, und das sei bisher nicht der Fall. Daher werde der Ortsrat gerne noch weiter über das Vorhaben diskutieren. Der TOP solle im heutigen Ausschuss geschoben werden.

Herr Wessler betont, dass eine zweigeschossige Bauweise nicht im gesamten Gebiet angebracht sei, da es sich nicht in die bestehende Bebauung einfüge. Es obliege dem Ortsrat dies vorzugeben, daher sei auch er für eine Verschiebung des TOP. Herr Mittelberg schließt sich dem Wunsch nach einer Verschiebung an.

Herr Oberschmidt und Herr Wüstehube sind auch für eine Verschiebung, halten eine zweigeschossige Bauweise aber für möglich.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass an der Fläche schon eine zweigeschossige Bauweise vorhanden sei. Natürlich solle der Ortsrat diskutieren, jedoch könne der Ausschuss eine Richtung vorgeben.

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig die Absetzung/Verschiebung des TOP.

**Beschlussvorschlag:**

Im Laufe der Diskussionen wurde einstimmig entschieden, den TOP von der Tagesordnung zu nehmen.

**TOP 9      Bebauungsplan "Erlenweg", Melle-Oldendorf; hier:  
Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 01/2021/0175**

Herr Look stellt das Vorhaben anhand der Präsentation vor. Er stellt die Erschließung und die unterschiedlichen Arten der Bebauungstypologie dar. Zudem verweist er auf die Wichtigkeit der Innenentwicklung. Beim Regenrückhaltebecken müsse die hydraulische Situation genau beurteilt werden.

Herr Wüstehube stimmt dem Vorhaben grundsätzlich zu und sei froh über die Entwicklung. Sollte ein Regenrückhaltebecken aufgrund der hydraulischen Situation nicht möglich oder schwierig sein, dann biete sich eine Zisterne an. Auch wünsche er sich eine erweiterte Infrastruktur in dem Gebiet mit Kindergarten und Tagespflege. Hier könne ein richtiges Quartier zu Nutzen des Ortsteils entstehen.

Frau Mielke stimmt dem vollständig zu. Allerdings müsse der Wohnraum auch in diesem Gebiet in die Höhe ausgedehnt werden, die jetzige Struktur mit der Menge an Einfamilienhäusern sei nicht ideal. Sie erwarte Anregungen aus dem Ortsteil, die auch zu einer veränderten Planung führen können, denn für die jetzige Planung gebe es keine volle Akzeptanz.

Herr Wessler empfindet die Entwicklung als erfreulich. Er denkt aber, dass Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser eher Investorenmodelle seien. Grundsätzlich befürworte er diese aber aufgrund der Bodennutzung. Die Vielfalt der Häuserarten sei die Lösung. Auch wünsche er sich die Vorhaltung von Einrichtungen wie Kindergarten, Schulen und Altenpflege. Auch müsse den ökologischen Belangen gerecht werden. Es solle erst einmal der Beschluss gefasst werden, aber eine Bürgerbeteiligung müsse durchgeführt werden, um Hinweise aus dem Umfeld aufnehmen zu können.

Frau Kattner-Tschorn erklärt, dass der Ortsrat sich auf das Baugebiet freue, jedoch noch Anmerkungen formuliert habe und bittet um Zustimmung. Dem Arbeitskreis des Orsrates sei mitgegeben worden, eine Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Herr Oberschmidt befürwortet die bedarfsgerechte Entwicklung.

Herr Trenkler wünscht sich, dass eine Art Leitsatz „Gemeinsam statt einsam“ in das Pflichtenheft mit aufgenommen werde. Es gebe viele ältere Einwohner mit großen Häusern und großen Grundstücken in dem Ortsteil. Diesen solle die Möglichkeit gegeben werden, diese zu verkaufen um kleinere Häuser zu bauen, um sie im Ort zu halten. Für diese

Bevölkerungsgruppe sei es wichtig, alle notwendigen Einrichtungen fußläufig zu erreichen. Daher müsse unbedingt eine Tagespflege mit eingeplant werden.

Herr Weinert trägt vor, dass die Anregungen des Arbeitskreises dem Protokoll der Ortsratssitzung beigefügt wurden. Eine dichtere Bebauung sei hier notwendig. Nach Nordosten gebe es eine geringe Dichte, in Richtung Ochsenweg sei eine größere Dichte. Zudem sei das Regenrückhaltebecken an falscher Stelle aufgrund des dortigen Gefälles. Er würde es begrüßen, wenn das Regenrückhaltebecken sowie der Spielplatz in einem größeren, gemeinsamen Gebiet zusammengefasst würden. Dann können in dem Gebiet auch versenkbare Tische und Stühle eingebracht werden.

Herr Mittelberg sieht das Vorhaben als klassische Nachverdichtung; allerdings sei die Flächenverfügbarkeit teilweise unklar.

Herr Marahrens wünscht sich die Kompensation innerhalb des Gebiets.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass dann 30 % - 40 % der Fläche nicht nutzbar seien.

Herr Wessler erkundigt sich nach der nicht verfügbaren Fläche.

Der Vorsitzende erläutert, dass nicht jeder Eigentümer verkaufsbereit sei; die Entwicklung könne aber auch ohne diese Fläche vonstattengehen. Eine Option zur Überplanung werde aber offengehalten. Es sei wichtig und richtig, jetzt vorzubringen, was berücksichtigt werden müsse und die Bürger mitzunehmen und zu hören.

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig den folgenden

**Beschlussvorschlag:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Erlenweg“, Melle Oldendorf wird beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**TOP 10    Bebauungsplan "Keekbreede - 2.Änderung", Melle-Mitte;  
hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 01/2021/0250**

Herr Look stellt den TOP anhand der Präsentation vor. Er erläutert, dass sich die Berufsakademie erweitern wolle. Hierbei solle ein Teil der versiegelten Fläche entsiegelt werden, um dort einen Raum mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Es handele sich um einen Angebotsbebauungsplan, da die Nutzung des Obergeschosses noch ungewiss sei. Der Ortsrat habe das Vorhaben einstimmig empfohlen. Diskussionspunkte seien die Retentionsfläche, die Nicht-Überbauung und die mögliche Nutzung einer PV-Anlage gewesen.

Der Vorsitzende meint, dass dem Vorhaben kompensationsmäßig nur zugestimmt werden könne. Herr Niermann befürwortet die Entwicklung vor allem im Hinblick auf die Ökologie und Herr Trenkler wünscht sich, dass das Gebäude aus Holz errichtet werde, da es sich um einen Schulstandort für Holztechnik handele.

Herr Wessler erkundigt sich, ob die Parkplätze mit Winkelsteinen angelegt werden sollen. Frau Mielke möchte wissen, ob hier die Gebietsfestsetzung des Bebauungsplanes geändert werden solle, oder ob die Dreigeschossigkeit der Grund für die Aufstellung sei.

Herr Look teilt mit, dass das Vorhaben außerhalb des festgesetzten Baufensters liege, sodass der Bebauungsplan zur Realisierung des Vorhabens geändert werden müsse. Die Geschossigkeit werde in einem Zug mit geändert. Die Parkplatzfrage sei noch nicht geklärt.

Herr Marahrens weist auf die Räumspflicht des Unterhaltungsverbandes am Strothbach hin und bittet darum, die Zufahrt für Räumfahrzeuge freizuhalten. Herr Wüsthube schließt sich dem an. Auch wünsche er sich ein Gründach mit PV-Anlage und eventuell eine Ladestation für E-Autos.

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig den folgenden

**Beschlussvorschlag:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Keekbreede - 2. Änderung“, in Melle-Mitte wird beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**TOP 11 Wünsche und Anregungen**

Es werden keine Wünsche oder Anregungen vorgetragen.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20:45 Uhr.

gez.

13.09.2021

Uffmann

---

Vorsitzende/r  
(Datum, Unterschrift)

gez.

13.09.2021

Look

---

Verw. Vorstand  
(Datum, Unterschrift)

gez.

13.09.2021

Steffens

---

Protokollführer/in  
(Datum, Unterschrift)