

Beschlussvorlage 01/2022/0014

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	22.02.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Oldendorf	15.03.2022		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	16.03.2022		Ö
Verwaltungsausschuss	14.06.2022		N
Rat der Stadt Melle			Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle im Bereich "Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung", Melle-Oldendorf; hier: Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Abwägung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wird wie in den Anlagen dargestellt beschlossen.

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich " Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung" wird festgestellt.

Strategisches Ziel

Z 5 – Die Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes und die Vorteile des Wirtschaftsstandortes Melle zwischen den Zentren Osnabrück, Bielefeld und Herford werden verfestigt und dauerhaft gesichert.

Handlungsschwerpunkt(e)

HSP 5.3 – Standortprofil "Wirtschaft, Gewerbe und Arbeit" entwickeln.

Ergebnisse, Wirkung

(Was wollen wir erreichen?)

Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets

Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis

(Was müssen wir dafür tun?)

Schaffung von Planungsrecht durch die Änderung des Flächennutzungsplans

Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen

(Was müssen wir einsetzen?)

Personalkosten, Übernahme der Planungs- und Untersuchungskosten durch den Vorhabenträger

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrenslauf

Am 06.10.2020 hat der Verwaltungsausschuss den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.10.2020 bekannt gemacht und die frühzeitige Beteiligung fand vom 19.10.2020 bis einschließlich 23.11.2021 statt. Am 18.09.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht und die Beteiligung fand vom 27.09.2021 bis 01.11.2021 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mehrere Stellungnahmen eingegangen.

Gegenstand der Stellungnahmen war u. a. die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, insbesondere für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Kompensationsflächen. Der Stadt Melle ist bewusst, dass die Entwicklung der naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Ausgleichsflächen nördlich der Milchstraße (neu) und westlich der Betonstraße an dieser Stelle zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung geht und Einschränkungen im verfügbaren Flächenpotential für die Landwirtschaft nach sich zieht. Die benötigten Flächen im Übrigen nur eine geringe Ertragsfähigkeit nach Bodenkarte auf und werden allerdings von ihren bisherigen Eigentümern zum Zwecke dieses naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Ausgleichs zur Verfügung gestellt. Die Überplanung liegt hier im öffentlichen Interesse, da zusätzlicher Retentionsraum für den Oldendorfer Mühlenbach zur Abschwächung der Hochwasserspitzen geschaffen wird. Zudem kann das bislang ungedrosselt eingeleitete Oberflächenwasser aus dem bestehenden Gewerbegebiet durch den zusätzlichen Seitenarm teilweise retendiert werden vor der Einleitung in den Oldendorfer Mühlenbach. Insgesamt kann dadurch die gesamte Abflusssituation im Oldendorfer Mühlenbach verbessert werden. Dies trägt dann auch zur Entlastung der angespannten Lage in der Else bei.

Weiterhin wurden Hinweise zu archäologischen Fundstellen in der Umgebung vorgebracht, die ggf. eine weitere Untersuchung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erforderlich machen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Letztlich wurden Artenschutzmaßnahmen nochmals mit dem Landkreis Osnabrück in einem Ortstermin konkretisiert. Die Artenschutzmaßnahmen sind im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren konkret geregelt.

Ziel der Planung

Planungsanlass sind konkrete Erweiterungsabsichten des Möbelteileherstellers an der Betonstraße in Melle-Oldendorf, die auf dem bestehenden Betriebsgelände nicht umgesetzt werden können. Aufgrund der bereits vorhandenen Werksanlage muss sich der Betrieb auf den vorhandenen Standort konzentrieren. Eine Entwicklungsmöglichkeit für den Betrieb besteht aufgrund der vorhandenen Flächenrestriktionen im Umfeld, er betrieblichen Anforderungen an ein zusammenhängendes Betriebsgelände sowie hoher Kosten für einen umfassenden Umbau/Aufstockung der vorhandenen Werksanlagen einzig in westlicher Richtung. Nur durch die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens kann es gelingen, Standort- und Investitionsentscheidungen des Gewerbebetriebs an den Standort Melle zu binden.

Städtebauliche Belange

Das Plangebiet befindet sich in Melle-Oldendorf und umfasst Erweiterungsflächen zur westlichen Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ bis zum Oldendorfer Mühlenbach. Zudem ist ein Ziel die Entwicklung einer Sekundärtaue für den Oldendorfer Mühlenbach mit zusätzlichem Retentionsraum sowie naturschutzfachlich wertvollen wechselfeuchten Habitatbedingungen.

Städtebauliche Festsetzungen

Das Plangebiet ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aufgrund der Planungsabsichten zur Erweiterung des Betriebsgeländes werden auch die westlichen Arrondierungsflächen des Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ als gewerbliche Baufläche i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Die gewerblichen Bauflächen werden durch die zu erhaltenden und zu entwickelnden Hecken- und Gehölzstrukturen arrondiert. Zudem werden westlich der Betonstraße Flächen zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Ökologische Belange

Mit der Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes selbst werden noch keine konkreten Eingriffe ermöglicht. Diese werden erst auf Ebene des parallelen Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes ermöglicht und dort berücksichtigt.

Für das Plangebiet wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen das geplante Gewerbegebiet und die Straßenverkehrsfläche auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben.

Die größten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie in die Bodenfunktionen durch die geplante Bebauung und Versiegelung des südöstlichen Plangebietes. Dies führt zu einer starken anthropogenen bzw. technischen Überprägung des südöstlichen Plangebietes und seines Umfeldes und kann nur durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand reichen die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen aus, um den durch die Planung bedingten Eingriff planintern zu kompensieren. Eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft außerhalb des Plangebietes ist daher nicht erforderlich.

Planerische Einordnung

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) ist die Stadt Melle ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Die Stadt Melle ist aufgrund der Vorgaben aus dem Landes-Raumordnungsprogramm als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft. Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Fläche ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen ausgewiesen („weiße Fläche“).

Alternativen

Da es sich um Erweiterungsabsichten der ortsansässigen Betriebe am bestehenden Standort handelt, ergeben sich keine Standortalternativen.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 511-02 Dorferneuerung HSP 5.3 Standortprofil "Wirtschaft, Gewerbe und Arbeit" entwickeln Z 5 Die Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes und die Vorteile des Wirtschaftsstandortes Melle zwischen den Zentren Osnabrück, Bielefeld und Herford werden verfestigt und dauerhaft gesichert	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-