

Beschlussvorlage 01/2023/0195

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	27.07.2023

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	22.08.2023		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	20.09.2023		Ö
Verwaltungsausschuss	26.09.2023		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Auf dem Bruchkamp" hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Auf dem Bruchkamp“ wird beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Strategisches Ziel	Z 5: Die Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes und die Vorteile des Standortes werden verfestigt und dauerhaft gesichert.
Handlungsschwerpunkt(e)	HSP 5.3: Standortfaktoren stärken und sichern.
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Entwicklung eines Bestandsunternehmens ermöglichen
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Aufstellung eines Bebauungsplanes
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Auf dem Bruchkamp“ am 04.06.2019 beschlossen.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

Da der Geltungsbereich um die Bestandsgebäude im Osten und landwirtschaftliche Flächen im Westen reduziert wurde, ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Ziel der Planung

Nordwestlich im Stadtteil Melle-Mitte befindet sich an der Oldendorfer Straße ein Betrieb zur Herstellung von Schleifmitteln. Die Betriebsstätte wurde bereits vor knapp 100 Jahren an diesem Standort ertüchtigt. Durch diverse Aus- und Anbauten sind die aktuell zur Verfügung stehenden Flächenreserven aufgebraucht. Um weiterhin am internationalen Wettbewerb bestehen zu können und damit verbunden die Leistungsfähigkeit des Unternehmens zu steigern werden weitere bauliche Anlagen benötigt.

Bedingt durch perspektivisch betriebsinterne Abläufe muss die Erweiterung der Produktion in engem räumlichen Zusammenhang zum bereits bestehenden Fertigungsstandort an der Oldendorfer Straße errichtet werden. Durch die bereits vorhandenen Strukturen, Bahnstrecke im Norden, Bestand sowie Einzelhandel im Osten und der Landesstraße im Süden, bleibt lediglich eine Entwicklungsmöglichkeit nach Westen.

Die genannten Flächen im Westen bieten sich demnach für eine Betriebserweiterung an. Da hier noch kein Baurecht vorhanden ist, soll dieses mit der vorliegenden Planung erfolgen. Entsprechend folgt der Bebauungsplan der strategischen Ausrichtung der Stadt Melle, den Wirtschaftsstandort Melle für die ansässigen Betriebe zu stärken, die Schaffung zusätzlicher Arbeits- und Ausbildungsplätze zu ermöglichen und berücksichtigt die Vorgaben des kommunalen Konzepts zur nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung.

Städtebauliche Festsetzungen

Hinsichtlich der Erschließung des Gebietes sollen die Straßen weitgehend in ihrer aktuellen Ausprägung erhalten bleiben. Die Zufahrt zum Gebiet wird über die Oldendorfer Straße vorgenommen. Diese wird mit einer Linksabbiegespur als Zufahrt zur Betriebsgeländeerweiterung versehen. Die Straße Am Zwickenbach wird in ihrer jetzigen Dimension und Funktion erhalten bleiben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Westl. Stadtkernentlastungsstraße sieht derzeit eine Verlegung der heutigen Oldendorfer Straße vor. Nach Auskunft der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird keine Verlegung der Straße angestrebt.

Daher wird mit dem vorliegenden Plan die ehemalige Planung aufgehoben und der aktuelle Verlauf rechtlich gesichert. Zum anderen werden zwischen der Westumgehung (L93) und der Oldendorfer Straße (L90) landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Nördlich der Oldendorfer Straße wird es zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft geben. Eine davon befindet sich östlich zwischen dem Zwickenbach und der Straße Am Zwickenbach. Die Zweite befindet sich im südlichen Kurvenbereich der Oldendorfer Straße. Hier ist bereits zum aktuellen Zeitpunkt ein Erlenbruch vorhanden. Zudem ist das erforderliche Regenrückhaltebecken an dieser Stelle

vorgesehen.

Zudem werden als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,8 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit 94m über Normalhöhennull festgesetzt. Damit könnte eine max. Gebäudehöhe von ca. 14m entstehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese überbaubaren Grundstücksflächen halten zu Flächen für die Rückhaltung, zu Anpflanz- und Ausgleichsflächen und zu Grünflächen einen Mindestabstand von 5,0 m ein, um ein unmittelbares Heranrücken an diese Flächen durch (Haupt-)Gebäude zu vermeiden.

Ökologische Belange

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein 5m breiter Streifen, welcher für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird. Dadurch wird die Eingrünung hin zur freien Landschaft dauerhaft gesichert und ein grüner Ortseingang hergestellt. Weiterhin wird im Osten entlang des Zwickenbachs ebenfalls ein 5m breiter Streifen für eine Grünanlage festgesetzt.

Das für die Wasserwirtschaft erforderliche Regenrückhaltebecken ist in einer großzügigen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingebettet.

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. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle wird die zentrale Fläche der Firmenerweiterung als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Teilbereiche werden allerdings als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, da sich die beabsichtigten Festsetzungen nicht aus den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes ableiten lässt. Entsprechend erfolgt die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Parallelverfahren.

Für den südwestlichen Bereich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan „Westliche Stadtkernentlastungsstraße Melle-Mitte“ vor. In diesem Teilbereich wird der rechtskräftige Bebauungsplan durch den hier vorliegenden Bebauungsplan überplant, wodurch die aktuell gültigen Festsetzungen außer Kraft treten.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 511-01 Räumliche Planung HSP 5.3 Standortfaktoren stärken und sichern Z 5 Die Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes und die Vorteile des Standortes werden verfestigt und dauerhaft gesichert	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-