

Beschlussvorlage 01/2023/0275

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	06.10.2023

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Gesmold	13.11.2023		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	23.11.2023		Ö
Verwaltungsausschuss	12.12.2023		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorgungsmarkt Gesmold", Melle-Gesmold
hier: Einleitungsbeschluss 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:

1. Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungsmarkt Gesmold“ wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 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 5.4: Attraktive Rahmenbedingungen für die Nahversorgung bieten.
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung einer attraktiven Nahversorgung
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, Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Die Immobiliengesellschaft KLESPA GmbH & Co.KG hat am 04.07.2022 die Einleitung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungsmarkt Gesmold“ in Melle-Gesmold beantragt. Die Einleitung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 13.09.2022 durch den Verwaltungsausschuss beschlossen.

Im Rahmen der Vorplanung wurde festgestellt, dass für die Einrichtung einer Linksabbiegespur von der Westerhausener Straße auf das Vorhabengrundstück die Erweiterung der Kreisstraße erforderlich ist. So müssen die entsprechenden öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden, um diese Maßnahme planungsrechtlich zu ermöglichen.

Demnach soll nun ein erneuter Einleitungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

Ziel der Planung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,7 ha liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Gesmold. Es umfasst die unbebauten Flächen unmittelbar nördlich des Kreisverkehrs an der Westerhausener Straße (K221) und der Gesmolder Straße (K228), fällt in nördlicher Richtung leicht ab und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Seitens des Vorhabenträgers bestehen konkrete Bauabsichten zur Errichtung eines Lebensmittelmarkts an einem verkehrsgünstigen und kundenorientierten Standort im Stadtteil Gesmold. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Lebensmittelmarktes geschaffen werden, da dieser im derzeitigen planungsrechtlichen Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist. Die Planung dient der langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Gesmold und liegt daher im öffentlichen Interesse.

Städtebauliche Belange

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Stadtteil Gesmold einen eingeschossigen Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.100 m² zu errichten. Gemäß des erarbeiteten Verträglichkeitsgutachtens ist der geplante Lebensmittelmarkt am Kreisverkehr in Gesmold als nicht raumbedeutsam einzustufen und entspricht den Vorgaben des RROP 2004 – Landkreis Osnabrück – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010. Daher ist das Vorhaben unter dieser Bedingung nicht als großflächiges Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zu bewerten.

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengrundstücks ist über eine öffentliche Verkehrsfläche von Norden vorgesehen.

Die erforderlichen Kundenstellplätze für PKW (ca. 100) sowie für Fahrräder werden vollständig auf dem Baugrundstück untergebracht und durch Baumpflanzungen gegliedert. Im Übrigen ist eine Eingrünung zur freien Landschaft sowie zu den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen vorgesehen.

Die Anlieferungsrampe für LKW wird sich im Osten des geplanten Markts befinden, sodass von keinen unzulässigen Beeinträchtigungen für die schützenswerten Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebiets auszugehen ist.

Städtebauliche Festsetzungen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Nutzung des Plangebiets als Standort für einen Lebensmittelmarkt geschaffen werden. Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets und den angrenzenden Bereichen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die verkehrliche Erschließung sowie grünordnerischen Belange verbindlich geregelt werden.

Ökologische Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere Festsetzungen zu den ökologischen Belangen getroffen werden. Konkret werden Festsetzungen zur Begrünung der Stellplatzanlage mit einem Laubbaum je 5 PKW-Stellplätze sowie zur Bepflanzung des Grundstückes in Richtung freier Landschaft im Osten mit standortheimischen Gehölzen getroffen.

Auch sind Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 10° mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind lediglich Belichtungsflächen, Flächen mit technischen Einrichtungen und Flächen für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien.

Die Checkliste „ökologische Belange“ mit weiteren ökologischen Maßnahmen ist ebenfalls den Anlagen zu entnehmen.

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 werden die Geltungsbereichsflächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, da sich die beabsichtigte Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet nicht aus den Darstellungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ableiten lässt. Entsprechend erfolgt die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Parallelverfahren.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 511-01 Räumliche Planung HSP 5.4 Attraktive Rahmenbedingungen für die Nahversorgung bieten 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:	-