

Beschlussvorlage 01/2023/0274

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	06.10.2023

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	28.02.2024		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	29.02.2024		Ö
Verwaltungsausschuss	12.03.2024		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Melle West", Melle-Mitte
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:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Melle West“ 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 5.3: Standortfaktoren unter Berücksichtigung des Werbens um Fachkräfte stärken und sichern.

Ergebnisse, Wirkung

(Was wollen wir erreichen?)

Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen an die Erweiterungsabsichten

Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis

(Was müssen wir dafür tun?)

Aufstellung eines Bebauungsplanes

Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen

(Was müssen wir einsetzen?)

Personalkosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Die vorhandenen gewerblichen Anlagen im Geltungsbereich des hiesigen Bebauungsplans wurden auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Firmenzentrale Melle“ aus dem Jahr 2004 genehmigt. Aufgrund der dynamischen Entwicklung wurde im Jahr 2019 eine 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angestoßen, welche sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet. Zwischenzeitlich haben sich weitere Neubaubedarfe ergeben, die über die oben genannte 1. Änderung hinausgehen.

Um in die Zukunft gerichtet planen zu können, Arbeitsabläufe zu optimieren und die vorhandenen Arbeitsplätze langfristig zu sichern, ist es notwendig, zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten am Standort zu schaffen. Da sich das Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Vergangenheit als zu starr erwiesen hat, soll nun ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden.

Demnach soll nun der Aufstellungsbeschluss 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

Zur Schaffung der für das Unternehmen erforderlichen Investitionssicherheit sollen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans überarbeitet werden. Aufgrund der Dynamik im Gewerbe und den Anpassungserfordernissen, die sich aus betrieblicher und marktwirtschaftlicher Sicht ergeben, soll das Baurecht nunmehr flexibel durch einen Angebotsbebauungsplan gesteuert werden.

Das Planungsziel liegt folglich in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die derzeit geplante und möglicherweise weiter folgende Betriebserweiterungen.

Städtebauliche Belange

Da in einem Angebotsbebauungsplan die vorhabenbezogene Nutzungsfestsetzung nicht aufrecht erhalten werden kann, erfolgt eine Umstellung der Art der baulichen Nutzung auf Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Um weitere bauliche Entwicklungen zu ermöglichen, soll außerdem der überbaubare Bereich zukünftig auch weitere Bereiche des Betriebsgrundstückes umfassen und an die Anbauverbotszonen der Bundesautobahn 30 und Landesstraße 93 herangeführt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass der Betrieb innerhalb dieses Korridors etwaige bauliche Anlagen errichten kann.

Ökologische Belange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein besonderes Augenmerk auf die Berücksichtigung der ökologischen Belange gelegt. So wird für geplante Baukörper auch weiterhin eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Auch die Stellplatzbegrünung mit mindestens einem standortgerechten, heimischen Laubbaum pro fünf Einstellplätze wird aufrecht erhalten. Die Freiflächen im Gewerbegebiet werden auch weiterhin teilweise mit Pflanzgeboten belegt, sodass Art und Umfang der Bepflanzungen fest definiert sind.

Das Kompensationserfordernis wurde im Rahmen der 1. Änderung vollumfänglich aufgearbeitet. Der erforderliche Ausgleich von 2.223 Werteinheiten für die Eingriffe der 1.

Änderung des Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“ erfolgt über eine Ausgleichsmaßnahme durch die naturnahe Aufforstung eines ehemaligen Fichtenforstes.

Aus dem Ursprungsbebauungsplan „Firmenzentrale Melle“ bestehen Defizite bezüglich der Kompensationserfordernisse in Höhe von 29.756 Werteinheiten. Diese werden vollständig ausgeglichen durch die Entwicklung und dauerhafte Erhaltung von Extensivgrünland.

Im Rahmen der nun anstehenden Bauleitplanung sollen insbesondere Flächen innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich für die Begrünung gesichert werden. Der Umfang der Kompensation wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aufgearbeitet.

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. Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle weist für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus. Somit wird mit der Planung den Entwicklungszielen der Stadt Melle entsprochen, da ein Gewerbegebiet realisiert werden soll und diese der Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht.

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:	-