

## **PROTOKOLL**

über die 16. Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung am Donnerstag, dem  
23.11.2023,  
Forum Melle am Kurpark, Mühlenstraße 39a, 49324 Melle

**Sitzungsnummer:** PuS/016/2023  
**Öffentliche Sitzung:** 19:00 Uhr bis 20:39 Uhr

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Axel Uffmann

#### **stellv. Vorsitzender**

Niklas Schulke

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

Karl-Heinz Gerling

Dieter Kintscher

Hermann Stratmann

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

Gerhard Boßmann

Karin Kattner-Tschorn

Annegret Mielke

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

Silke Meier

Michael Schoster

#### **Mitglied UWG e.V. Fraktion (Grundmandat)**

Falk Landmeyer

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

Arend Holzgräfe

#### **Gäste**

Gast/Gäste

Herr Richling; Fa. IPW

#### **von der Verwaltung**

Stadtbaurat Florian Schmeing

André Jäschke

#### **ProtokollführerIn**

Tanja Kaumkötter

#### **Zuhörer**

Zuhörer

zwei Personen

### **Abwesend:**

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

George Trenkler

## **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 vom 20.09.2023
- TOP 5 Bericht der Verwaltung
- TOP 6 Haushaltsberatung 2024; Teilhaushalt 600 - Bauamt  
Vorlage: 01/2023/0301
- TOP 7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lammersbrink"; hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 01/2023/0267
- TOP 8 32. Änderung FNP Bereich "Gewerbegebiet Lammersbrink"; hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 01/2023/0279
- TOP 9 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  
Vorlage: 01/2023/0275
- TOP 10 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich "Nahversorgungsmarkt Gesmold", Melle-Gesmold  
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  
Vorlage: 01/2023/0276
- TOP 11 Bebauungsplan "An der blanken Mühle II", Melle-Buer  
hier: Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 01/2023/0271
- TOP 12 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich "An der blanken Mühle II", Melle-Buer  
hier: Beschluss über die Abwägung und Feststellungsbeschluss  
Vorlage: 01/2023/0272
- TOP 13 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruche-Ost, 2. Änderung und Erweiterung" hier: Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB  
Vorlage: 01/2023/0270
- TOP 14 Bebauungsplan „Westlich Plettenberger Straße“ im Stadtteil Melle-Mitte; hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 01/2023/0283
- TOP 15 Erlass einer Veränderungssperre gem § 14 ff. BauGB für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan "Westlich Plettenberger Straße" im Stadtteil Melle-Mitte  
Vorlage: 01/2023/0297
- TOP 16 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 die anwesenden Einwohner und Herrn Richling von IPW. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass Herr Trenkler von Frau Meier vertreten wird.

## **TOP 2      Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

## **TOP 3      Feststellung der Tagesordnung**

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

## **TOP 4      Genehmigung des Protokolls vom 20.09.2023**

Es werden keine Einwände erhoben; die Niederschrift zur 15. Sitzung vom 20.09.2023 wird einstimmig genehmigt.

## **TOP 5      Bericht der Verwaltung**

Herr Schmeing berichtet, dass für den LEADER-Prozess das Regionalmanagement besetzt werden konnte. Aus der Ausschreibung ging das Büro Coopolis - Frau Raab – aus Berlin als Sieger hervor. Frau Raab berät ab sofort potentielle Antragsteller. Potentielle Projektträger sollen sich gerne bei Frau Raab melden. \_

## **TOP 6      Haushaltsberatung 2024; Teilhaushalt 600 - Bauamt Vorlage: 01/2023/0301**

Herr Jäschke stellt den TOP anhand der Präsentation vor.

Herr Gerling möchte wissen, warum im Stellenplan zweieinhalb Stellen zusätzlich im Referat benötigt werden.

Herr Schmeing antwortet, dass es an mehreren Stellen Rückfrage zu den im Stellenplan getroffenen Zuordnungen zu den Ämtern gibt und diese zentral durch das Personalamt beantwortet werden. Fakt ist, dass für das Referat für Stadtentwicklung eine zusätzliche Stelle angemeldet sei. Diese erklärt sich insbesondere durch die hohe Anzahl an Verfahren und einer bereits jetzt bestehenden Warteliste an Verfahren. Für das Umweltbüro wurde eine Stelle für das kommunale Energiemanagement und eine Stelle für die kommunale Wärmeplanung eingestellt. Im Gebäudemanagement soll der technische Bereich (Heizung, Lüftung, Sanitär etc.) durch einen weiteren Fachingenieur unterstützt werden.

Herr Uffmann merkt an, dass die derzeitige Stellenplanung ein bisschen verwirrend dargestellt ist und Fragen aufwirft.

Herr Schoster möchte wissen, wie sich das mit den Erschließungskosten für das Plangebiet Grüne Kirchbreite hinsichtlich der Entsorgungskosten für Altablagerungen verhält.

Herr Schmeing berichtet, dass man sich mit möglichen Abarbeitungen der Schadstellen beschäftigt. Die Kosten der Bodensanierung sollen im Rahmen der allgemeinen

Erschließungskostenbetrachtung auf die Baugrundstücke umgelegt werden. Die Zuordnung in den Produktkonten sei hierfür unerheblich.

Frau Mielke bedankt sich noch einmal, dass es der HH-Entwurf für das Produktkonto gut und übersichtlich dargestellt sei und dass der Kulturausschuss sich ebenfalls über die Zuordnung im Stellenplan uneins war.

Herr Uffmann möchte noch wissen, was unter der Erarbeitung eines Siedlungsflächenkonzeptes zu verstehen ist. Herr Jäschke erläutert, dass im kommenden Jahr ein offener Diskussionsprozess über die zukünftige Siedlungsflächenentwicklung initiiert werden soll. Der einen besonderen Fokus auf die Innenentwicklung richten soll. Das Konzept soll den Rahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung bilden und leitet sich aus dem Handlungsschwerpunkt 4.2 des Zielsystems der Stadt Melle ab. Dabei soll in einem partizipativen Prozess die gesamte Stadt betrachtet werden.

Herr Holzgräfe begrüßt es, dass die Innenentwicklung betrachtet wird.

Herr Uffmann meint, dass man auch schauen müsse, was im Rahmen der Fortschreibung des RROP vom Landkreis Osnabrück alles noch kommen wird.

Herr Holzgräfe möchte wissen, ob es denn auch Förderprogramme für den Erarbeitungsprozess geben gibt. Daraufhin meint Herr Jäschke, dass ihm kein Förderprogramm bekannt sei.

**TOP 7      Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lammersbrink"; hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 01/2023/0267**

Herr Jäschke führt kurz in das Thema ein, bevor Herr Richling den TOP anhand der Präsentation vorstellt.

Herr Holzgräfe spricht sich für die Firma aus. Es wurde gestern bereits im OR Buer vorgestellt, der einstimmig zugestimmt hat. Die Zuwegung ist zwar ein wenig problematisch, jedoch die Wendemöglichkeit für die LKWs wird verbessert. Die Zuwegung müsse im weiteren Verfahren betrachtet werden.

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig den folgenden

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lammersbrink“, Melle-Buer wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**TOP 8      32. Änderung FNP Bereich "Gewerbegebiet Lammersbrink";  
hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 01/2023/0279**

Siehe Diskussion zu TOP 7.

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig folgenden

**Beschlussvorschlag:**

1. Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Lammersbrink“, Melle-Buer wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**TOP 9      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  
Vorlage: 01/2023/0275**

Herr Jäschke führt in das Thema ein, bevor Herr Richling den TOP anhand der Präsentation vorstellt.

Der Vorsitzende bedankt sich für Vorstellung.

Frau Mielke äußert sich positiv zu dem Verfahren und fragt wie der Markt die Voraussetzungen für die PV erfüllt. Des Weiteren möchte sie wissen, wer für die Kosten zur Herstellung der Erschließung aufkommt.

Herr Jäschke erklärt, dass der Vorhabenträger eine PV-Anlage sowohl für die Dachflächen als auch auf den Stellplätzen vorsieht. Die Kosten für die Infrastruktur ist durch den Vorhabenträger vorzunehmen und wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Herr Schulke berichtet, dass der OR Gesmold dem Verfahren bereits zugestimmt habe und erläutert, dass die PV-Anlagen auf gewerblichen Bauten in Niedersachsen mittlerweile Pflicht seien. Er bittet nochmal um Erläuterung, wie sich die 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche herleitet.

Herr Jäschke erklärt, dass ein Verträglichkeitsgutachten erstellt worden ist. In diesem ist nachzuweisen, wieviel Verkaufsfläche unter Beachtung möglicher schädlicher Auswirkungen umliegender Versorgungsbereiche verträglich sei. Dies sei unter anderem die Voraussetzung für die raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis Osnabrück, die im Übrigen noch nicht vorläge. Der Gutachter kommt in seinem Gutachten zum Ergebnis, dass er eine Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> für verträglich halte.

Herr Schoster erfragt die geplante Radwegeanbindung. Herr Jäschke erläutert die geplante Radwegeanbindung mit Hilfe einer Überquerungshilfe an der geplanten Einmündung im Norden sowie eine geplante weiter fußläufige Anbindung aus südlicher Richtung am vorhanden Kreisverkehrsplatz.

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig den folgenden Beschluss

**Beschlussvorlage:**

1. Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

**TOP 10     26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich "Nahversorgungsmarkt Gesmold", Melle-Gesmold 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  
Vorlage: 01/2023/0276**

Siehe Diskussion zu TOP 9

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig den folgenden

**Beschlussvorschlag:**

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

**TOP 11     Bebauungsplan "An der blanken Mühle II", Melle-Buer hier: Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 01/2023/0271**

Herr Jäschke führt in das Thema ein, danach erläutert Herr Richling den TOP anhand der Präsentation.

Herr Holzgräfe berichtet, dass der OR Buer einstimmig dem Vorhaben zugestimmt hat. Er merkt aber auch an, dass man sich zukünftig mehr auf die Innenverdichtung fokussieren sollte und nicht nur landwirtschaftliche Flächen nutzt solle.

Herr Uffmann bekräftigt den Ansatz der Innenentwicklung und nennt Beispiel Maßnahme wie „Jung Kauf Alt“, durch das das Dorf wiederbelebt werden könne.

Herr Schoster merkt an, dass die textlich festgesetzten Baumpflanzungen auch im Genehmigungsverfahren kontrolliert werden müsse.

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

1. Über die zum Bebauungsplan „An der blanken Mühle II“ vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird entsprechend dem in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschlag beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „An der blanken Mühle II“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **TOP 12     24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich "An der blanken Mühle II", Melle-Buer hier: Beschluss über die Abwägung und Feststellungsbeschluss Vorlage: 01/2023/0272**

Siehe Diskussion zu TOP 11

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig den folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

1. Über die zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der blanken Mühle II“ vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird entsprechend dem in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschlag beschlossen.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich „An der blanken Mühle II“ wird beschlossen

### **TOP 13     Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruche-Ost, 2. Änderung und Erweiterung" hier: Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB Vorlage: 01/2023/0270**

Herr Schmeing führt in das Thema ein, damit Herr Richling den TOP anhand der Präsentation vorstellt.

Frau Mielke möchte wissen, ob die Gebäude 5m oder 15m hoch sind. Außerdem möchte sie wissen, ob man für fünf oder für sechs Parkplätze jeweils eine Baumpflanzung steht. Eine weitere Frage ist, ob in jeder Ausschusssitzung auf PV hingewiesen werden muss. Herr Jäschke sagt, dass PV eine gesetzliche Grundlage ist, bei Gewerbe jedoch nicht extra ausgewiesen werden muss. Allerdings gibt es auch Ausnahmen. Bei der Bepflanzung werden fünf Parkplätze je Baum zugrunde gelegt. Es wird vom ursprünglichen BPlan ausgegangen. Im nördlichen Bereich sind 15m und im südlichen Bereich sind 26m Höhe zulässig. Siloanlagen sind höher.

Herr Landmeyer fragt, was mit der Fledermaus ist, ob die Hofstelle bestehen bleibt und warum man diese nicht als Gewerbefläche ausweist.

Herr Uffmann sagt für die Fledermaus muss ein Gebäude stehen bleiben.

Herr Jäschke merkt an, dass keine landwirtschaftlichen Flächen im Gewerbegebiet zulässig sind. Das Wohnhaus ist eigentlich nicht mehr gültig. Jedoch wäre dies ein Eingriff ins Grundrecht. Herr Uffmann berichtet, dass sich der OR mit einer Stimmenthaltung einstimmig für den BPlan ausgesprochen hat. Die Straße wird auf städtische Kosten gebaut. Der Ausschuss empfiehlt einstimmig den folgenden

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Über die zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruche-Ost, 2. Änderung und Erweiterung“ vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird entsprechend dem in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschlag beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruche-Ost, 2. Änderung und Erweiterung“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

#### **TOP 14    Bebauungsplan „Westlich Plettenberger Straße“ im Stadtteil Melle-Mitte; hier: Aufstellungsbeschluss Vorlage: 01/2023/0283**

Herr Schmeing berichtet von zwei großen Leerständen in der Innenstadt. Um eine unerwünschte Nutzung der Innenstadt vorzubeugen und das Einzelhandelskonzept umsetzen zu können, empfiehlt Herr Schmeing eine Überarbeitung des BPlans.

Herr Schulke unterstützt den Bebauungsplan. Langfristig bestünde der Wunsch auch weitere Bereiche in der Innenstadt anzupassen. Frau Meier unterstützt das Ganze ebenfalls. Im OR wäre bereits über Gewerbe, Handel usw. diskutiert worden. Der Klimaschutz müsse ebenfalls mit in den Fokus gestellt werden.

Herr Landmeyer fragt, warum der Geltungsbereich so abgegrenzt wurde. Herr Jäschke erläutert, dass sich hier am Einzelhandelskonzept und sowie bestehenden Bebauungsplänen orientiert habe

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig folgenden

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich Plettenberger Straße“ im Stadtteil Melle-Mitte wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen

#### **TOP 15    Erlass einer Veränderungssperre gem § 14 ff. BauGB für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan "Westlich Plettenberger Straße" im Stadtteil Melle-Mitte Vorlage: 01/2023/0297**

Siehe Diskussion zu TOP 14.

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig den folgenden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Satzung der Stadt Melle über die Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich Plettenberger Straße“ im Stadtteil Melle-Mitte wird in der als Anlage beigefügten Fassung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

**TOP 16    Wünsche und Anregungen**

Herr Schmeing berichtet über den Erlenweg in Westerhausen. Da sind noch zwei Fragen offen. Zum einen gibt es technische Fragen zum RRB, wo das Planungsbüro sich zurückmelden muss. Des Weiteren müssen die Antworten mit dem LKOS durchgesprochen werden.

28.12.2023

gez.

A.Uffmann

---

Vorsitzende/r

(Datum, Unterschrift)

28.12.2023

gez.

F. Schmeing

---

Verw. Vorstand

(Datum, Unterschrift)

28.12.2023

gez.

T. Kaumkötter

---

Protokollführer/in

(Datum, Unterschrift)