



STADT MELLE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Garten- und Landschaftsbaubetrieb Fasanenweg“ und 33. FNP-Änderung

Pflichtenheft

als Anlage zum Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses

Januar 2024

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Ausgangslage	3
2. Planungsrechtliche Situation.....	3
3. Eigentumsverhältnisse.....	3
4. Städtebauliches Planungsziel/ Vorhabenplanung	4

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild und Geltungsbereich Bebauungsplan „Fasanenweg“ (Quelle Luftbild LGLN)	4
Abbildung 2: Lageplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fasanenweg“, zech architekten, Juni 2023	5

1. Ausgangslage

Der Stadtverwaltung liegt eine Anfrage zur Erweiterung eines seit vielen Jahren ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebs „Gartenanlagen Negwer & Wientke GmbH“ vor. Ziel der Planung ist die Erstellung eines neuen Hallen- und Bürogebäudes mit einer Remise sowie Fahr- und Lagerflächen. Die Anlage der betrieblichen Abläufe soll dadurch gebündelt an einem Ort ermöglicht werden. Somit sollen die Betriebsabläufe wie z.B. der Weg vom Büro zur Halle und die allgemeine Erreichbarkeit für Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter optimiert werden. Die bestehenden Eingrünungen sollen weitestgehend erhalten und in Teilen ergänzt werden.

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 6.500m² ha liegt im Nordwesten von Melle im Stadtteil Melle-Mitte, Ortsteil Bakum. Es wird im Osten durch den Fasanenweg und im Südwesten durch die Bahntrasse Hengelo-Bielefeld bzw. Rheine-Braunschweig abgegrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch einen privaten Entwässerungsgraben begrenzt und in Norden durch das Gelände einer Baumschule. Das direkte Umfeld ist insbesondere durch die Flächen des bestehenden Baumschulbetriebs sowie des Garten- und Landschaftsbaubetriebs im Norden vorgeprägt. Das Plangebiet wird aktuell durch die Baumschule als Pflanzfläche sowie durch Gewächshäuser genutzt.

Östlich des Fasanenwegs befinden sich einige Wohnhäuser. Auch südlich des Plangebiets, westlich des Fasanenwegs befindet sich ein Wohnhaus. Südwestlich der Bahntrasse grenzt mit einem Logistikbetrieb gewerbliche Nutzung an.

2. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Melle-Mitte, Ortsteil Bakum und umfasst einen Teil des Flurstück 14, Flur 17 der Gemarkung Bakum. Es umfasst eine Größe von rund 6.500 m² und wird im Nordwesten durch einen bestehenden Schotterweg, im Osten durch den Fasanenweg, im Süden durch das Flurstück Nr. 15 und im Südwesten durch die Bahntrasse begrenzt. Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

3. Eigentumsverhältnisse

Der vorliegende Geltungsbereich ist bislang im Eigentum der Baumschule Jurgelucks, wird als Pflanzenquartier- und aufzuchtstelle genutzt und ist im Nordosten über den Fasanenweg erschlossen. Im zentralen Bereich des Plangebiet befinden sich Gewächshäuser. Entlang des Fasanenwegs verläuft eine durchgängige Eingrünung. Auch im Süden entlang des Entwässerungsgrabens verläuft eine i. W. durchgängige Eingrünung durch Gehölze. Im Südwesten entlang der Bahntrasse befinden sich vereinzelte Bäume und Gehölze. Im Nordwesten entlang des angrenzenden Schotterwegs befindet sich eine Baumreihe.



Abbildung 1: Luftbild und Geltungsbereich Bebauungsplan „Fasanenweg“ (Quelle Luftbild: LGLN)

4. Städtebauliches Planungsziel/ Vorhabenplanung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Errichtung eines neuen Hallen- und Bürogebäudes mit einer Remise sowie Fahr- und Lagerflächen. Die Anlage der betrieblichen Abläufe soll dadurch gebündelt an einem Ort ermöglicht werden. Somit sollen die Betriebsabläufe wie z.B. der Weg vom Büro zur Halle und die allgemeine Erreichbarkeit für Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter optimiert werden. Die bestehenden Eingrünungen sollen weitestgehend erhalten und in Teilen ergänzt werden.



Abbildung 2: Lageplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Garten- und Landschaftsbaubetrieb Fasanenweg“, zech architekten, Juni 2023

In Verlängerung des Fasanenwegs soll dabei ein eingeschossiges Bürogebäude entstehen, welches Platz für ca. drei Büros, einen Besprechungsraum und einen Aufenthaltsraum inkl. Sanitärräume bietet. Der Eingang soll frontal zur Straßenseite gut einsehbar und einladend für Kunden und Lieferanten sein.

Hinsichtlich der Entwässerung ist im Westen des Plangebiets ggf. ein Bereich für naturnahe Regenwasserrückhaltung in Kombination mit einer Ausgleichsfläche geplant. Details dazu sind im Planverfahren zu prüfen und auszuarbeiten. Im Rahmen der Ausbauplanung ist insbesondere die Anbringung von Photovoltaikanlagen auf dem Bürogebäude sowie die Errichtung einer Stromtankstelle vorgesehen.

5. Gewähltes Bauleitplanverfahren und Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Garten- und Landschaftsbaubetrieb Fasanenweg“ gemäß § 12 BauGB die planungsrechtlichen Grundlagen für das Bauvorhaben zu schaffen, dieses konkret in den örtlich angestrebten städtebaulichen Rahmen

einzufragen und weiterhin die beabsichtigte Entwicklung in diesem Bereich zu sichern. Vorgesehen ist i. W. die Festsetzung eines Gewerbegebiets mit Vorhabenbezogenen Konkretisierungen.

Um den vB-Plan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) zu entwickeln, ist in Teilen eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, welcher derzeit für den vorliegenden Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Daher wird die 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt. Vorgesehen ist analog zu den Flächen des Plangebiets die Änderung der Darstellung in Gewerbliche Bauflächen.

Melle, im Januar 2024

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück