

Beschlussvorlage 01/2023/0273

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	06.10.2023

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	20.06.2024		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	27.06.2024		Ö
Verwaltungsausschuss	30.09.2024		N
Rat der Stadt Melle	01.10.2024		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Firmenzentrale Melle - 1. Änderung", Melle-Mitte hier: Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Über die zum Bebauungsplan „Firmenzentrale Melle – 1. Änderung“ vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie § 4 a Abs. 3 BauGB wird entsprechend dem in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschlag beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Firmenzentrale Melle – 1. Änderung“ 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.

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?)

Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen

(Was müssen wir einsetzen?)

Personalkosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.09.2019 die Einleitung des Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle – 1. Änderung“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.09.2019 bekannt gemacht.

Im Zeitraum vom 06.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021 fand die Entwurfsauslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Im Rahmen einer Anpassung des Bebauungsplanentwurfes wurden nach der Entwurfsauslegung noch offene Kompensationserfordernisse aus dem Ursprungsbebauungsplan „Firmenzentrale Melle“ aufgearbeitet.

Anlässlich dieser Änderung wurde der Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB vom 17.07.2023 bis einschließlich 04.08.2023 erneut ausgelegt. Aufgrund externer rechtlicher Hinweise wurde dieser Verfahrensschritt wiederholt und der Bebauungsplan erneut vom 23.04.2024 bis einschließlich 08.05.2024 ausgelegt und die Stellungnahmen eingeholt. Die Beteiligungen wurden eingeschränkt durchgeführt.

Der Abwägungsvorschlag der aus der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hervorging, sowie der Abwägungsvorschlag aus den erneuten Beteiligungen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB sind den Anlagen beigelegt.

Städtebauliche Belange

Die Huning Unternehmensgruppe beabsichtigt an ihrem Standort „Wellingholzhausener Str. 6“ in Melle-Mitte eine neue Halle im südlichen Teil des Grundstückes zu errichten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im südwestlichen Teil des Grundstückes, südlich des Hauptgebäudes daher zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen vor. Die vorhandenen überbaubaren Grundstücksflächen werden teilweise zu einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (P1) abgeändert. Weiter südlich hiervon und westlich der Zufahrt ist zudem eine Fläche für die Regenrückhaltung vorgesehen.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens muss der Bebauungsplan geändert werden. Im Zuge der Änderung können auch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich des Hauptgebäudes an die real umgesetzten Baumaßnahmen angepasst werden. Der Flächennutzungsplan stellt bereits die Fläche als gewerbliche Baufläche dar.

Ziel der Planung ist es, die betrieblichen Erweiterungen und die Neuordnung auf dem Betriebsgelände der ansässigen Unternehmensgruppe zu ermöglichen. Die Standortsicherung des Betriebes vor Ort ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten positiv zu bewerten.

Darüber hinaus sollen die wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch ergänzende Festsetzungen verbindlich geregelt werden. Das vorhandene Regenrückhaltebecken im südlichen Teil des Grundstückes wird entsprechend in der Änderungsplanung durch Festsetzungen gesichert. Um den Hochwasserschutz innerhalb des Stadtgebietes zu steigern und auch die Oberflächenabflüsse des nördlichen Betriebsgeländes zu regeln, wurde ein weiteres Regenrückhaltebecken am Strotbach geschaffen.

Für die neu geplante Fertigungshalle mit Bürotrakt liegt eine Vorhaben- und Erschließungsplanung vor, sodass die städtebaulichen Dimensionen des neuen Baukörpers klar definiert sind. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 10,50 m festgesetzt. Parallel zum Vorhaben- und Erschließungsplan und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein entsprechender Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu schließen sein.

Ökologische Belange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein besonderes Augenmerk auf die Berücksichtigung der ökologischen Belange gelegt. So wird für den geplanten Baukörper eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Darüber hinaus sind neu anzulegende Stellplatzanlagen mit mindestens einem standortgerechten, heimischen Laubbaum pro fünf Einstellplätze zu begrünen. Die Freiflächen im Gewerbegebiet werden teilweise mit Pflanzgeboten belegt, so dass Art und Umfang der Bepflanzungen fest definiert sind.

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.

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:	-