

Beschlussvorlage 01/2023/0121

| | |
|------------------------------|------------|
| Amt / Fachbereich | Datum |
| Referat für Stadtentwicklung | 11.05.2023 |

| Beratungsfolge | voraussichtlicher Sitzungstermin | TOP | Status |
|--|----------------------------------|-----|----------|
| Ortsrat Melle-Mitte | 20.06.2024 | | Ö |
| Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung | 27.06.2024 | | Ö |
| Verwaltungsausschuss | 09.07.2024 | | N |

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Raiffeisen Altenmelle", Melle-Mitte; hier: Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen sind. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung behandelt (Abwägungstabelle).
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Raiffeisen Altenmelle“ sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan wird einschließlich der Begründung mit Umweltbericht als Entwurf beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

| | |
|--|---|
| 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 stärken und sichern. |
| Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i> | Ausbau der Versorgungsinfrastruktur |
| Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i> | Aufstellung eines Bebauungsplans |
| Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i> | Personalkosten |

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Die „Raiffeisen Warengenossenschaft Osnabrücker Land eG“ hat am 04.10.2021 die Einleitung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Raiffeisen Altenmelle“ in Melle-Mitte beantragt. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 23.11.2022 der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 07.06.2022 bis 11.07.2022 statt. Nun soll die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange beschlossen werden.

Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Melle-Mitte, befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Altenmelle und umfasst die unbebauten Flächen südlich der Werkstraße und östlich der Borgholzhausener Straße. Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und umfasst rund 0,6 ha.

Seitens des Vorhabenträgers bestehen konkrete Bauabsichten, den bereits am Standort an der Werkstraße vorhandenen Bau- und Gartenfachmarkt unter Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche auf 2.350 m² an einen verkehrsgünstigeren und kundenorientierteren Standort in direkter räumlicher Nähe unmittelbar an der Borgholzhausener Straße zu verlagern und somit langfristig zu sichern.

Städtebauliche Belange

Die Gesamtverkaufsfläche teilt sich auf in eine Warmhalle von ca. 1.200 m² (inklusive Kasse, Eingang, Lounge-Bereich), eine Kalthalle von ca. 720 m² (Gartenbereich), einen Außenbereich von ca. 270 m² (Gartenbereich) sowie eine Futterscheune von ca. 160 m² (Zoobedarf). Der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche wird auf 10 % begrenzt.

Der eingeschossige Einzelhandelsmarkt wird mit Grundmaßen von ca. 80 x 30 m und einer Traufhöhe von ca. 9 m errichtet. Durch die Verwendung von Baumaterialien, die den Schwerpunkt „Garten“ betonen (z.B. Glas und Holz), wird sich der Markt in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Besonders städtebaulich prägend wird dabei das Verkaufsgewächshaus mit materialgleichem Eingangsbereich sein. Demgegenüber wird das Warmhaus aus hochwertigen Isoliermaterialien in einer dezenten Tonfarbe errichtet.

Auf dem Dach der Warmhalle wird eine Photovoltaikanlage installiert, die den Strombedarf des Neubaus im Realsaldo deckt. Wärme wird regenerativ aus einer bereits vorhandenen Holzhackschnittelverbrennungsanlage gewonnen. Brauchwasser, z.B. für die Versorgung der Pflanzen, wird aus Oberflächenwasser in einem großen Wasserspeicher gewonnen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Werkstraße mit direkter Anbindung an das überörtliche Straßennetz (L 95). Die erforderlichen Stellplätze für Kunden (ca. 60) werden vollständig auf dem Baugrundstück untergebracht (nördlich des Marktes) und durch Baumpflanzungen gegliedert. Die Anlieferungsrampe für Lkw wird sich im Osten des geplanten Marktes befinden (Zuwegung zwischen dem Neubau und der bereits vorhandenen Getreidehalle), sodass von keinen unzulässigen Beeinträchtigungen für die schützenswerten Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes auszugehen ist.

Städtebauliche Festsetzungen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Nutzung des Plangebiets als Fachmarktstandort 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. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden somit als Sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt, um eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu ermöglichen.

Ökologische Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere Festsetzungen zu den ökologischen Belangen getroffen worden. So werden die Begrünung von Stellplätzen, Dachbegrünung bzw. die Errichtung von Photovoltaikanlagen und die Eingrünung des Grundstückes in Richtung Süden verbindlich festgesetzt. Der naturschutzrechtliche Eingriff wird außerdem auf einer externen ackerbaulich genutzten Teilfläche in Schiplage kompensiert. Hier wird entlang des südlich verlaufenden Fließgewässers Krumkebach ein ca. 9 m breiter Saumstreifen mit einer unmittelbar angrenzenden Feldhecke bzw. einem standortgerechten Gehölzbestand entstehen.

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 aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, entsprechend erfolgt die 23. 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 4.2 Nachhaltige Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung Z 4 Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen | |
| Ordentlicher Ergebnishaushalt: | - |
| Außerordentlicher Ergebnishaushalt: | - |
| Finanzhaushalt: | - |
| Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre: | - |