

Beschlussvorlage 01/2024/0134

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	17.05.2024

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Buer	13.06.2024		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	27.06.2024		Ö
Verwaltungsausschuss	09.07.2024		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lammersbrink" hier:

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

Strategisches Ziel	Z 5: Die Leistungsfähigkeit des städtischen Haushalts 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>	Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung der Erweiterungsmöglichkeiten eines bestehenden Gewerbebetriebes
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Aufstellung eines Bebauungsplanes
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Bracksieker Draht GmbH beabsichtigt im Stadtteil Buer den bisherigen Standort an der Straße Lammersbrink unter Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Fläche um weitere Gewerbehallen auszubauen. Das Bauvorhaben liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und ist nach heutiger Rechtslage nicht zulässig, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Ziel der Planung ist folglich die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Entwicklung der Firma Bracksieker. Dadurch soll einem über 100 Jahre bestehenden Familienunternehmen die Möglichkeit gegeben werden, das Unternehmen in zwei Entwicklungsschritten zu erweitern.

Das Verfahren

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird im Vollverfahren durchgeführt. Parallel zu dem Bebauungsplan wird die 32. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. In der untenstehenden Tabelle ist der aktuelle Stand sowie die erforderlichen Verfahrensschritte zu erkennen.

Gremien Verfahrensschritt	Ortsrat	Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	Verwaltungs- ausschuss	Rat
Aufstellungsbeschluss	22.11.2023	23.11.2023	12.12.2023	x
<i>Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung</i>	<i>13.06.2024</i>	<i>27.06.2024</i>	<i>09.07.2024</i>	<i>x</i>
Zeitraum frühzeitige Beteiligung				
Veröffentlichungsbeschluss				
Zeitraum Veröffentlichung				
Satzungsbeschluss				

Angestrebter Beratungsverlauf

Übergeordnete Planung:

In dem aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm Osnabrück (RROP) wird der Stadt Melle die Aufgabe als Mittelzentrum zugeordnet. Die Fläche selbst hat keine bestimmte Zuordnung, sondern wird als weiße Fläche dargestellt.

In dem aktuell in Aufstellung befindlichen RROP wird der Stadt Melle die Funktion als Mittelzentrum zugeordnet. Mit dieser Funktion geht gleichzeitig die Verpflichtung zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen einher. Das Plangebiet befindet sich nach dem RROP in einem *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials* sowie einem *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aus Grund besonderer Funktionen*. Zudem ist es im RROP als *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* dargestellt. Die oben genannten Belange sind als Grundsätze der Raumordnung dem kommunalen Abwägungsprozess zugänglich. Da der Betrieb bereits am Standort vorhanden ist, sind Synergieeffekte für die ortsnahe Erweiterung gegeben. Die Eingriffe sollen durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen möglichst ausgeglichen und abgemildert werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Melle wird die Fläche des Plangebietes als *Fläche für die*

Landwirtschaft dargestellt. Die vorliegende Planung kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit erforderlich.

Inhalt der Planung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Vorhaben- und Erschließungsplan sehen östlich des vorhandenen Betriebes entsprechende bauliche Erweiterungen in 2. Entwicklungsschritten vor. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend der bestehenden Nutzung sowie der städtebaulichen Planungsziele aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Gewerbegebiet für Gewerbebetriebe zur Herstellung und Verarbeitung sowie vom Vertrieb von Draht festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach dem Orientierungswert für Obergrenzen der BauNVO bei Gewerbegebieten mit 0,8 festgesetzt. Eine flankierende Höhenfestsetzung legt max. Gebäudehöhen von ca. 10 m fest.

Die verkehrliche Erschließung bleibt erhalten. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten zeigt auf, dass die geringen Mehrverkehre durch die vorhandenen Erschließungsstraßen und Knotenpunkten leistungsfähig abzuwickeln sind.

Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung ist derzeit eine Retention im Süden des Gebietes vorgesehen. Entsprechende Höhenvermessungen und Versickerungsnachweise liegen noch nicht abschließend vor, so dass die Planungen zum nächsten Verfahrensschritt konkretisiert werden müssen.

Ökologische Belange

Der Bebauungsplan wird in einem Vollverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Vollverfahrens ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht zu erarbeiten. Diese beinhalten eine Bestandsaufnahme und dessen Bewertung sowie eine Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt. Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist eine Scoping-Unterlage erarbeitet worden, die den derzeitigen Untersuchungsumfang darlegt. Der Umweltbericht inkl. der konkreten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Im Entwurf des Bebauungsplans wurden darüber hinaus weitere umweltrelevante Festsetzungen zu Eingrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen, Dachbegrünungen, insektenfreundliche Beleuchtung und Einfriedungen getroffen. Insbesondere soll zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild und zur Ausgestaltung eines Ortsrandes eine Eingrünung in östlicher und nördlicher Richtung stattfinden.

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:	-