

## PROTOKOLL

über die 17. Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung am Mittwoch, den  
03.07.2019,  
Sitzungssaal des Stadthauses, Schürenkamp 16, 49324 Melle

**Sitzungsnummer:** PuS/019/2019  
**Öffentliche Sitzung:** 19:00 Uhr bis 21:37 Uhr

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Axel Uffmann

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

Dieter Niermann

Günter Oberschmidt

Christian Terbeck

Ingo Weinert

Vertreter für Herrn Weßler

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

Karin Kattner-Tschorn

Annegret Mielke

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

George Trenkler

Reinhardt Wüstehube

#### **Mitglied UWG-Fraktion**

Peter Spiekermann

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

Johannes Marahrens

#### **Hinzugewählter**

Karl-Heinz Ruffer

#### **von der Verwaltung**

Stadtbaurat Holger Clodius

Rainer Mallon

Alexander Reuschel

Thilo Richter

bis einschließlich TOP 7 anwesend

#### **ProtokollführerIn**

Sophie Franke

#### **Zuhörer**

Presse

Zuhörer

Frau Ropers (Meller Kreisblatt)

4 Personen

### **Abwesend:**

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

Michael Weßler

## 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
- TOP 5 Bericht der Verwaltung
- TOP 6 Erfüllung von Kompensationserfordernissen  
Vorlage: 2019/0150
- TOP 7 Bebauungsplan "Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung", Melle-Buer  
- Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 2019/0170
- TOP 8 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle im Bereich "Buersches Feld", Melle-Buer  
- Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 2019/0055
- TOP 9 Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbepark Buer", Melle-Buer - Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 2019/0054
- TOP 10 Bebauungsplan "Engelgarten Neufassung - 3. Änderung", Melle-Mitte  
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 2019/0128
- TOP 11 Projektcontrolling für das Projekt P60018-002 Umgestaltung Marktplatz/Haferstraße - 1. Quartal 2019  
Vorlage: 2019/0171
- TOP 12 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 Frau Ropers vom Meller Kreisblatt sowie die anwesenden Einwohnerinnen und Einwohner.

## **TOP 2 Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen oder Anmerkungen vorgetragen.

## **TOP 3 Feststellung der Tagesordnung**

Der Vorsitzende zieht den von dem anwesenden Leiter des Umweltbüros vorzutragenden TOP 11 – Erfüllung von Kompensationserfordernissen - vor. Nach dem Bericht der Verwaltung werde Herr Richter mit seiner Präsentation beginnen. Alle weiteren Tagesordnungspunkte werden sich aufgrund dessen um eine Position nach hinten verschieben. Der Ausschuss stimmt der geänderten Tagesordnung einstimmig zu.

## **TOP 4 Genehmigung des Protokolls**

Es werden keine Einwände erhoben, die Niederschrift zur 16. Sitzung vom 29.05.2019 wird mit zwei Enthaltungen einstimmig genehmigt.

## **TOP 5 Bericht der Verwaltung**

Herr Mallon stellt den Bauaktivitätsnachweis des 1. Halbjahres 2019 vor und geht auf die aufgetretenen Besonderheiten im Vergleich vergangener Jahre ein. So seien die Anzahl der Vorkaufsrechtverzichtserklärungen im Vergleich zur vergangenen Periode weiter angestiegen sowie höhere Gebühreneinnahmen i.H.v. 75.000 € aufgrund der Genehmigung einzelner großer Baumaßnahmen zu verzeichnen. [Anmerkung der Verwaltung: Der Bauaktivitätsnachweis des 1. Halbjahres 2019 ist der Anlage Nr. 1 des Protokolls zu entnehmen.]

Weiterhin berichtet Herr Reuschel über die Beratungs-Jahresplanung in Bezug auf das Projekt „Neue Mitte Nord“. Aufgrund des erheblichen internen Abstimmungsbedarfes und der Beachtung der Fördermittelvergabe verzögere sich die öffentliche Auslegung erneut. Derzeit werde jedoch noch davon ausgegangen, dass der Auslegungsbeschluss dem Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung noch in diesem Jahr vorgelegt werden könne. Bezugnehmend auf diese Ausführung erkundigt sich Frau Mielke, ob die genehmigten Fördermittel trotz der erheblichen zeitlichen Verschiebung weiterhin abgeschöpft werden können. Herr Reuschel setzt die Ausschussmitglieder daraufhin darüber in Kenntnis, dass die Fördermittel für den Bau des Jugendzentrums bereitstehen, welcher jedoch in keinem Zusammenhang zum anhängigen Bauleitplanverfahren stehe. Die Genehmigung für den Bau des neuen Jugendzentrums werde voraussichtlich im 1. Quartal 2020 erteilt und mit den Bauarbeiten sodann Mitte des Jahres 2020 gestartet.

## **TOP 6 Erfüllung von Kompensationserfordernissen** **Vorlage: 2019/0150**

Herr Richter, Leiter des städtischen Umweltbüros, berichtet über die Erfüllung kommunaler Kompensationserfordernisse. Grundlage der Planungen seien die Beschlüsse des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz, Straßen und Tiefbau aus den Jahren 2014 und 2015. Die Überprüfung externer Kompensationserfordernisse in rechtsgültigen Bebauungsplänen habe einen Durchschnittswert von 4.811 Ökologischen Werteinheiten (ÖWE) pro Hektar ergeben. Mit den zukünftigen Bebauungsplänen in den Jahren 2018 – 2020 seien weitere 129.058 ÖWE zu schaffen.

Darüber hinaus bestehe ein Guthaben von 106.191 ÖWE durch den Kompensationsflächenpool am Gut Ostenwalde, der Gemeindebedarfsfläche Waldorf sowie der Blühstreifen Krukum und Wetter. Ferner können zukünftig weitere 120.000 ÖWE durch die Hegener Flächen sowie die städtischen Waldflächen generiert werden.

Weiterhin stellt Herr Richter die offenen Erfordernisse aus alten, rechtskräftigen Bebauungsplänen vor. Nach Durchführung alternativer Maßnahmen bleiben insgesamt 21.992 der 126.148 ÖWE offen. Diese knapp 22.000 ÖWE und die im Rahmen von Bebauungsplänen bis Ende 2020 voraussichtlich zu schaffenden 129.000 ÖWE können mit dem bereits angesprochenen Guthaben von 106.200 ÖWE sowie dem Haushaltsnachtrag 2020 aus der Gewerbeentwicklung i.H.v. 69.800 ÖWE ausgeglichen werden. Letztendlich werde das Jahr 2020 sodann mit einem Guthaben von 25.000 ÖWE abgeschlossen. Dies bedeutet jedoch, dass der Erwerb weiterer 25.000 ÖWE erforderlich werde, um das Ziel, den Aufbau eines kommunalen Werteinheitenpools i.H.v. 50.000 ÖWE entsprechend des Beschlusses aus dem Jahr 2014, zu erreichen. Die Stadt Melle stehe diesbezüglich bereits mit den Anbietern Unterhaltungsverband Nr. 29 „Else“, dem Gut Ostenwalde sowie der Landwirtschaftskammer in Kontakt. [Anmerkung der Verwaltung: Die Auflistung der Vor- und Nachteile der jeweiligen Kooperation ist der im Anhang dieses Protokolls beigefügten Powerpoint-Präsentation zu entnehmen.] Herr Richter hält abschließend fest, dass die Verwaltung zunächst beabsichtige, mit dem Unterhaltungsverband Nr. 29 „Else“ zusammenzuarbeiten.

Auf Nachfrage des Vorsitzenden teilt Herr Richter mit, dass eine ÖWE im Durchschnitt 5,00 € kostet, diese Preise werden aufgrund der Flächenknappheit jedoch zukünftig voraussichtlich weiter ansteigen. Da der Preis der Flächen des Unterhaltungsverbandes noch unterhalb des o.g. Durchschnittswertes liege, tendiere die Verwaltung zum Abschluss eines Vertrages mit diesem Anbieter. Weiterhin informiert Herr Richter, dass grundsätzlich nur Flächen im gleichen regionalen Zusammenhang erworben/veräußert werden können; die Verwaltung ihre Suche jedoch derzeit ohnehin nur auf die Flächen innerhalb des Meller Stadtgebietes beschränke.

Herr Terbeck bittet um Aufklärung, ob die im Rahmen der 850-Jahrfeier verkauften Bäume auch als Kompensation angerechnet werden. Diesbezüglich stellt Herr Richter fest, dass es sich hierbei um keine Kompensation im naturschutzrechtlichen Sinne handeln könne.

Bezugnehmend auf die Nachfragen von Herrn Spiekermann, ob die „privaten Kompensationsmaßnahmen“ analog der öffentlichen Maßnahmen gelistet sowie kontrolliert werden und die Verwaltung ggf. sanktionierend tätig werde, verdeutlicht Herr Mallon, dass die einer Privatperson auferlegten Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich mit einer Baugenehmigung gekoppelt seien. Da die Ausgleichsmaßnahmen regelmäßig erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorgewiesen werden müssen und darüber hinaus die Witterung nicht außer Acht zu lassen sei, handele es sich um ein „sehr zähes Geschäft“, sodass auch hier Rückstände zu verzeichnen seien. Die Bauherren werden, etwa unter

Androhung eines Zwangsgeldes oder der Einleitung eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens, zur Durchführung der Kompensation aufgefordert.

Frau Mielke rügt zunächst die fehlende Vorlage der Unterlagen zu diesem Tagesordnungspunkt und bittet um ein nachträgliches Beifügen der Präsentation im Anhang des Protokolls. [Anmerkung der Verwaltung: Die Präsentation befindet sich in der Anlage Nr. 2 des Protokolls.] Daneben spricht sie sich positiv bzgl. des derzeit bestehenden Guthabens an ÖWE aus, betont im Hinblick auf die bereits geführte Diskussion jedoch, dass der ökologische Ausgleich innerhalb des Meller Stadtgebiets zu erfolgen habe. Weiterhin wirft sie die Frage auf, wie zukünftig mit in der Thematik „ökologischer Ausgleich innerhalb von Bebauungsgebieten“ verfahren werde soll. Eingehend auf diese Fragestellung teilt Herr Clodius mit, dass Kompensationsflächen nur dann innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes aufgenommen werden können, wenn diese fachlich fundiert seien. Dieses könne dann der Fall sein, wenn aufgrund von Aspekten der Grüngestaltung wie auch aufgrund einer naturschutzrechtlichen Bewertung zu dem Ergebnis gelangt werde, dass die „Kompensation vor Ort“ sinnvoll sei. Dies gelte es in jedem Verfahren einzeln zu überprüfen.

**TOP 7      Bebauungsplan "Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung",  
Melle-Buer  
- Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 2019/0170**

Herr Reuschel stellt den Aufstellungsbeschluss „Wohnpark Groenen Feld“ – 1. Änderung in Melle-Buer vor. Der ursprüngliche Bebauungsplan sei bereits 1996 in Verbindung mit einem Grünordnungsplan, welcher bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vollständig umgesetzt worden sei, in Kraft getreten. Derzeit bestehe ein Kompensationsdefizit von 19.000 ÖWE, welches ursprünglich im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs intern hätte umgesetzt werden sollen. Anlass der vorliegenden Planungen sei nun der Antrag des Eigentümers, welcher die vollständige Herstellung der fehlenden Werteinheiten abweichend vom ursprünglichen Grünordnungsplan beabsichtigt. Für die Durchführung des in der Zwischenzeit durch das Planungsbüro Weidmann eingereichten Konzepts bedarf es der Änderung des Bebauungsplans. Die Kosten für dieses Verfahren werden vom Eigentümer vollständig übernommen. Diese Änderung beziehe sich räumlich auf einen Teilbereich im Südwesten des Bebauungsplans und betreffe lediglich umweltrelevante Aspekte.

Als alternative Kompensationsmaßnahmen, um das bestehende Defizit auszugleichen, sollen neben der Aufstockung von Baumgehölzen und der Umwandlung von Acker zu Intensiv-Grünland auf hofnahen Flächen innerhalb der bereits festgesetzten Maßnahmenfläche ergänzende Anpflanzungen auf externen Flächen erfolgen: Zum einen sollen auf einer südlich an das Maßnahmengebiet angrenzenden Fläche mehr als 11.000 ÖWE nachgewiesen werden. Zum anderen seien auf der „Grolle-Fläche“, Gemarkung Buer, Flur 3, Flurstück 5, sowie dessen Randbereich insgesamt 5.500 Werteinheiten und auf der „Weber-Fläche“, Gemarkung Barkhausen, Flur 1, Flurstück 89/8, weitere 2.500 Werteinheiten an verschiedenen Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen. Letztendlich würden so 19.201 Werteinheiten ausgeglichen.

Weiterhin führt Herr Reuschel aus, dass die externen Ausgleichsflächen durch den Eigentümer dinglich zu sichern seien. Vor Satzungsbeschluss seien ferner entsprechende vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Melle und dem Eigentümer verbindlich zu vereinbaren.

Herr Wüsthube merkt Folgendes an:

1. Der Vertragspartner Herr Finke-Gröne halte bereits seit Jahrzehnten Pferde. Dies sei zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes im Jahr 1996 bekannt gewesen, sodass die Umwandlung von der Ackerbrache zum Intensiv-Grünland in Form einer Pferdewiese keine neue Überlegung darstelle. Die Frage, ob dieser Umstand damals aktenkundig gemacht worden sei, wird seitens Herrn Reuschel verneint.
2. Zudem sei der Eigentümer seit mittlerweile über 20 Jahren untätig. Die Verwaltung habe die Umsetzung der Kompensation bereits seit zwei Jahrzehnten fordern müssen. Aufgrund dessen bittet Herr Wüsthube um Aufklärung, warum erst jetzt gehandelt werde. Herr Clodius führt hierauf bezugnehmend aus, dass die Verwaltung aus den Fehlern der Vergangenheit gelernt habe und zur Durchsetzung der Kompensation nun Grundbucheintragungen/dingliche Sicherungen fordere. Der Eigentümer der Flächen könne zur Umsetzung der ausstehenden Ausgleichsmaßnahmen nun entweder durch ein juristisches Verfahren oder durch eine alternative planungsrechtliche Aufarbeitung verpflichtet werden. Aufgrund des bestehenden Interesses an einer sicheren Umsetzung der Maßnahme sei seitens der Verwaltung als Instrument das Bauleitplanverfahren gewählt worden. Der Vorsitzende und Herr Clodius verweisen abschließend auf eine weitere Aufklärung im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung.
3. Ferner seien seitens der Bauherren bereits Erschließungsbeiträge für Maßnahmen gezahlt worden, die nicht umgesetzt worden seien. Es wird die Frage aufgeworfen, ob die privaten Eigentümer aufgrund dessen zukünftig mit einer Entschädigung rechnen können. Herr Clodius verweist diesbezüglich erneut auf den nicht-öffentlichen Teil der Sitzung.
4. Weiterhin erkundigt sich Herr Wüsthube nach dem derzeitigen Zustand der externen Ausgleichsflächen. Herr Richter gibt daraufhin bekannt, dass die „Grolle“-Fläche als „sonstiger nährstoffreicher Sumpf“ klassifiziert worden sei. Ergänzend fügt Herr Clodius hinzu, dass der Wertzuwachs, der zwischen dem tatsächlichen Eingriff in den Jahren 1996/1997 und heute eingetreten sei, nun nachträglich bilanziert und anerkannt werde. Es handele sich sodann um eine rechtliche Sicherung der Kompensation; eine intensive Weiterentwicklung der Fläche finde nicht statt.

Auf Nachfragen von Frau Mielke, in welchem Zeitraum die Kompensationsmaßnahmen umzusetzen seien, teilt Herr Clodius mit, dass diese kurzfristig, jedoch unter Beachtung der Pflanzperioden, durchzuführen seien.

Herr Spiekermann rügt sowohl die Untätigkeit des Eigentümers als auch der Verwaltung, durch die sie die Verhaltensweise des Eigentümers unterstützt habe. Der Eigentümer habe die Grundstücke zu einem teuren Preis verkauft, aber das anteilig für die Kompensation zur Verfügung stehende Geld jahrelang zurückgehalten und durch die Verzinsung weitere Gewinne erwirtschaftet. So entstehe eine negative Vorbildwirkung. Insbesondere sei dies im Hinblick auf die Tatsache, dass es sich bei dem Vertragspartner um eine bekannte Meller Persönlichkeit handele, äußerst kritisch zu betrachten. Herr Marahrens, Frau Mielke und Herr Wüsthube schließen sich diesen Ausführungen an. Herr Wüsthube trägt ferner vor, dass die Angelegenheit aufgrund der derartigen Vorbildfunktion des Vertragspartners eigentlich auf dem juristischen Wege zu klären sei, da durch den Verstoß gegen die Festsetzungen des Bebauungsplan, der eine Satzung darstelle, ein Gesetzesverstoß vorliege.

Der Vorsitzende informiert die Ausschussmitglieder abschließend über das Abstimmungsergebnis in Buer: Die vorliegende Beschlussempfehlung sei mehrheitlich mit 2 Gegenstimmen empfohlen worden.

Der Ausschuss empfiehlt mit 3 Gegenstimmen mehrheitlich folgenden

### **Beschlussvorschlag**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnpark Groenen Feld – 1. Änderung“, in Melle-Buer wird beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **TOP 8      16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle im Bereich "Buersches Feld", Melle-Buer - Aufstellungsbeschluss Vorlage: 2019/0055**

Herr Reuschel stellt die Parallelverfahren 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich „Buersches Feld“ und den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbepark Buer“ vor. Anlass der Planungen seien die vorgetragenen Erweiterungsabsichten der Fa. NTF Korfhage in Melle-Buer. Um eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung zu gewährleisten, solle der Geltungsbereich über die Erweiterungsflächen der Fa. NTF Korfhage hinaus ausgedehnt werden.

Die Grundstücke, auf denen sich die Firma betrieblich erweitern möchte, liegen außerhalb des Geltungsbereichs des alten Bebauungsplanes „Gewerbepark Buer“ und befinden sich bereits im Eigentum des Unternehmens. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar, weshalb eine Änderung erforderlich sei. Darüber hinaus befinden sich die Flächen in der „Pufferzone“ des Landschaftsschutzgebietes „Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland“, sodass seitens der Verwaltung ein Antrag auf Entlassung der Flächen aus dem LSG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück gestellt worden sei. Von der Abteilung habe die Verwaltung bereits die Rückmeldung erhalten, dass eine gewerbliche Weiterentwicklung an diesem Standort nicht von vornherein ausgeschlossen und somit eine Entlassung aus dem LSG als möglich angesehen werde. Abschließend legt Herr Reuschel dar, dass im Zuge des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag mit der Fa. NTF Korfhage abgeschlossen werden solle, der die Aufteilung der Planungskosten, die Umsetzung der Kompensation sowie ein Konzept zur Verlagerung des Standorts Hilgensele vorsehe. Ergänzend hierzu gibt der Vorsitzende das Abstimmungsergebnis im Ortsrat Buer bekannt: Dieser habe mit drei Gegenstimmen und einer Enthaltung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans in der vorgestellten Version empfohlen.

Frau Mielke regt an, die im südlichen Geltungsbereich befindlichen, ungenutzten Gewerbeflächen zu Gunsten der Neuausweisung zurückzugeben bzw. aus ihrer Bindung zu entlassen. Diesbezüglich weist Herr Clodius darauf hin, dass mit der Aufgabe von Bauflächen dem Ortsteil Buer die städtebaulich sinnvollen Entwicklungsmöglichkeiten genommen werden.

Auf Nachfrage von Herrn Oberschmidt und Herrn Weinert, ob die Flächenverfügbarkeit gegeben sei und inwieweit bereits Kompensations- und die Erschließungsthematiken geklärt seien, wirft Herr Reuschel ein, dass hier zunächst die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen werden solle und auf Detailfragen erst im weiteren Verlauf des Verfahrens eingegangen werde. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sowie der

Geltungsbereich des Bebauungsplans habe sich zudem an den topographischen Gegebenheiten vor Ort orientiert. Darüber hinaus stellen sich die Eigentumsverhältnisse ähnlich fragmentiert wie die derzeitige Flurstücksanordnung dar.

Herr Marahrens spricht sich gegen die Erweiterung des Gewerbegebiets um weitere 6 Hektar aus. Als Begründung nennt er, dass der Natur derzeit zu viele Flächen entzogen werden würden. Es sei völlig ausreichend, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, beschränkt auf die Erweiterungsflächen der Fa. Korfhage, aufzustellen. Herr Spiekermann pflichtet diesen Argumenten bei und ergänzt, dass sich in der Strategieklausur darauf verständigt worden sei, in den nächsten 5 Jahren 20 Hektar Gewerbefläche neu auszuweisen. Dieses Ziel werde schon durch das Gewerbegebiet „Südlich Gesmolder Straße“, der Erweiterung der Fa. Thomas Philipps und dem Gewerbegebiet „Auf dem Bruchkamp“ erreicht. Die Ausweisung von weiteren 6 Hektar im Ortsteil Buer sei daher nicht erforderlich. Darüber hinaus stellt Herr Spiekermann in Frage, dass der Standort der Fa. Korfhage an der Hilgensele tatsächlich aufgegeben und ggf. für eine spätere Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werde.

Herr Wüstehube merkt positiv an, dass mit der Aufgabe des Firmenstandorts an der Hilgensele im Ortskern Buer neue Entwicklungsperspektiven geschaffen werden können. Dennoch schließt er sich der Meinung seiner Vorredner an und äußert seine Bedenken zur Ausweisung eines Gewerbegebiets in einem LSG. Hierbei handele sich um einen unverhältnismäßigen naturräumlichen Eingriff, insbesondere da noch eine Vielzahl freier Gewerbeflächen in Buer zur Verfügung stehen. Da auch die vorliegenden Eigentumsverhältnisse problematisch seien, spricht sich auch Herr Wüstehube für die Beschränkung des Geltungsbereichs auf die Erweiterungsflächen der Fa. NTF Korfhage aus. Dieser Meinung schließt sich ebenso Frau Mielke an und wiederholt ihren Vorschlag, im Zuge der Neuausweisung die nicht genutzten Gewerbeflächen im südlichen Bereich des Gewerbegebiets „Gewerbepark Buer“ herauszugeben.

Bezugnehmend auf die wiederholt angesprochene Problematik des Eingriffs in ein Landschaftsschutzgebiet weist Herr Mallon darauf hin, dass die Grenzen des LSG erst nach der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im „Gewerbepark Buer“ angepasst worden seien. Weiterhin könne die Befreiung des Ortskerns von Gewerbebetrieben durch die Firmenstandortaufgabe der Fa. Korfhage Bestandteil des städtebaulichen Vertrages sein.

Herr Terbeck spricht sich für die Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgestellten Größenordnung zur Förderung der Entwicklung im Ortsteil Buer aus. Ferner gibt er zu bedenken, den durch das Abstimmungsergebnis im Ortsrat ausgedrückten Entwicklungswunsch der Bueraner durch die Beschränkung des Geltungsbereiches zu missachten.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass der politische Wille bzw. die Bedenken des Planungsausschusses dem Ortsrat Buer im weiteren Verlauf des Verfahrens durch die Verwaltung mitgeteilt werde. Durch die frühzeitige Verkleinerung des Geltungsbereiches werde der jedoch gerade erst begonnene Planungsprozess eingeschränkt. Dabei können die politischen Gremien, sofern nicht alle Problematiken zufriedenstellend geprüft und gelöst werden, den Geltungsbereich im weiteren Verfahren noch nachträglich beschränken.

Abschließend teilt Herr Clodius mit, dass die zurzeit von der Fa. NTF Korfhage durchgeführten Baumaßnahmen in keinem Bezug zu dem vorgestellten Bauleitplanverfahren stehe.



Herr Spiekermann beantragt die Beschränkung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bauleitplanverfahrens auf die Erweiterungsfläche der Fa. NTF Korfhage. Der Vorsitzende lässt über den Änderungsvorschlag abstimmen.

Der Ausschuss empfiehlt mit Änderung mehrheitlich mit 5 Gegenstimmen folgenden

### **Beschlussvorschlag**

Die Aufstellung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle im Bereich „Buersches Feld“, in Melle-Buer wird beschlossen. Der geänderte Geltungsbereich ist der Anlage Nr. 3 des Protokolls zu entnehmen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **TOP 9      Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbepark Buer", Melle-Buer - Aufstellungsbeschluss Vorlage: 2019/0054**

Siehe Diskussion zu Top 8.

Der Vorsitzende lässt über den Änderungsvorschlag von Herrn Spiekermann abstimmen.

Der Ausschuss empfiehlt mit Änderung mehrheitlich mit 5 Gegenstimmen folgenden

### **Beschlussvorschlag**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbepark Buer“, in Melle-Buer wird beschlossen. Der geänderte Geltungsbereich ist der Anlage Nr. 4 des Protokolls zu entnehmen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **TOP 10      Bebauungsplan "Engelgarten Neufassung - 3. Änderung", Melle-Mitte Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB Vorlage: 2019/0128**

Herr Clodius informiert die Ausschussmitglieder, dass die durch den Planungsausschuss lange diskutierte geänderte Beschlussempfehlung dem Verwaltungsausschuss in der Sitzung am 04.06.2019 vorgelegt worden sei. Aus Sicht der Verwaltung werde jedoch an dem vorherigen Entwurf mit der baulichen Verdichtung höheren Ausmaßes festgehalten, sodass der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 dem Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung nun in Verbindung mit der Planvorlage zur Verdeutlichung erneut zur Beratung vorgelegt werde. Das in der Planvorlage dargestellte Gebäude reize in seiner Größe die GRZ von 0,6 zwar noch nicht vollkommen aus, jedoch solle so auch die Umsetzung von Flächen für die Nebenanlagen, die ökologischen Belange in der Bauleitplanung sowie die gestalterische Einbindung bei einer GRZ 0,6 dargestellt werden.

Auch soll neben der Festsetzung eines Grünstreifens mit einer Mindestbreite von 3,00 Metern an der nördlichen Grundstücksgrenze und der Dachbegrünung die Ausführung der Stellplätze mit einem versickerungsfähigen Pflaster vorgeschrieben werden, um den Grad

der Versiegelung weiter zu minimieren. Abschließend betont Herr Clodius erneut, dass es sich bei der Planvorlage nicht um das tatsächliche Vorhaben sondern einen städtischen Vorschlag handele. Er bittet die Ausschussmitglieder, sich erneut intensiv mit dem Entwurf auseinander zu setzen.

Frau Mielke spricht sich erneut gegen die Festsetzung einer GRZ von 0,6 aus. Zunächst hinterfragt sie jedoch die Darstellung der Anpflanzungen in der vorgelegten Zeichnung sowie die Formulierung der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen. Eingehend auf diese Kritik stellt Herr Reuschel fest, dass die Festsetzungen über die Pflanzung eines standortheimischen Baumes pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche kumulativ neben der Vorgabe, je 30 laufender Meter an der südlichen Grundstücksgrenze einen standortheimischen Baum parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen, umzusetzen sei. Darüber hinaus gelte die von Frau Mielke kritisierte Stammqualität in Form des Durchmessers von 8 – 12 cm und einer Wuchshöhe von 150 cm bis 250 cm für die einzupflanzenden Baumsetzlinge. Ergänzend fügt Herr Mallon hinzu, dass diese Vorgabe zur dauerhaften Sicherung der Anpflanzung geeignet sei.

Herr Spiekermann befürwortet aufgrund der vorgestellten Zeichnung die Festsetzung einer GRZ auf 0,6. Zudem wirft er ein, dass mit den geplanten Festsetzungen dem Bereich bereits eine Aufwertung widerverfahre. Insbesondere durch die die ökologischen Belange betreffenden Vorgaben könne sich der Bereich kleinschrittig weiterentwickeln. Dieser Meinung schließen sich Frau Kattner-Tschorn, Herr Niemann, Herr Trenkler und Herr Weinert an.

Hiergegen wendet Frau Mielke ein, dass die städtische Zeichnung nicht die tatsächlich mögliche Baukörpergröße darstelle und hält weiter an der Festsetzung einer GRZ von 0,4 fest. Da die Flächen im unmittelbaren Umfeld ohnehin fast vollständig versiegelt worden seien, müsse hier auf den naturräumlichen Ausgleich besonders geachtet werden. Weiterhin dürfe die Verwaltung nicht aus wirtschaftlicher Sicht handeln und sich so „erpressbar machen“. Letzteres Argument weist Herr Weinert als haltlos zurück und fordert die Verwaltung jedoch mit Nachdruck auf, stetig auf die Umsetzungen der Festsetzungen hinzuwirken, um eine positive Entwicklung des Bereichs voranzutreiben.

Herr Terbeck merkt zum Ende der Diskussion an, dass eine GRZ von 0,4 üblicherweise in Wohnbaugebieten festgesetzt werde. Hier handele es sich jedoch nicht um eine Siedlung sondern um einen funktionalen Bereich, der eine großflächige Bebauung zulasse.

Abschließend setzt der Vorsitzende auf Anfrage von Herr Spiekermann die Ausschussmitglieder darüber in Kenntnis, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen und bereits errichteten Gebäude einen Bestandsschutz genießen. Sofern jedoch solche Veränderungen an den Baukörpern gewünscht werden, die einer Baugenehmigung bedürfen, sei eine Beurteilung der Zulässigkeit anhand des aktuellen Bebauungsplanes vorzunehmen.

Der Ausschuss empfiehlt mit Änderungen mehrheitlich mit einer Gegenstimme und drei Enthaltungen folgenden

### **Beschlussvorschlag**

Der Entwurf des Bebauungsplans wird gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. BauGB wird beschlossen.

Es wird an der nördlichen Grenze der Grundstücke eine Fläche für Pflanzmaßnahmen mit einer Breite von mindestens 3,00 m und der Festsetzung der Pflanzung heimischer Gehölze aufgenommen.

Es wird die Regenrückhaltung auf den Grundstücken, z.B. in Form von Zisternen, vorgeschrieben.

Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflaster auszuführen.

**TOP 11 Projektcontrolling für das Projekt P60018-002 Umgestaltung  
Marktplatz/Haferstraße - 1. Quartal 2019  
Vorlage: 2019/0171**

Herr Reuschel berichtet stellvertretend für die abwesende Projektleiterin Frau Busch über den Verfahrensstand im Projekt „Umgestaltung Marktplatz/Haferstraße“. Entsprechend der im Ausschuss erstellten Rahmenbedingungen seien Angebote für die Umgestaltung des Marktplatzes eingeholt worden. Das Planungsbüro IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG habe aufgrund seines wirtschaftlichen Angebots den Zuschlag erhalten und sei beauftragt worden, mit den Planungen zu beginnen. Die Ergebnisse werden zum Ende des Jahres erwartet und danach in einem Arbeitskreis und in einer Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt.

Der Vorsitzende und Frau Mielke beanstanden, dass seitens des Planungsausschusses kein Beschluss, der den Beginn des Verfahrens in Form einer Auftragsvergabe rechtfertige, gefasst worden sei. Dementsprechend herrsche eine große Verwunderung. Beide Ausschussmitglieder bitten um Aufklärung des Sachverhaltes durch die Verwaltung im Protokoll. [Anmerkung der Verwaltung: Die Verwaltung verweist auf den in der 8. Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung am 28.02.2018 gefassten Beschluss. Die inhaltliche Diskussion, das Abstimmungsergebnis sowie der konkrete Wortlaut dieses Beschlusses sind dem in der Anlage Nr. 5 des Protokolls beigefügten Auszug aus der Niederschrift zur 8. Sitzung am 28.02.2018 zu entnehmen.]

Weiterhin bittet Herr Weinert um Auskunft, aus welchem Grund der Controllingbericht des 1. Quartals 2019 erst in der Sitzung nach Ende des 2. Quartals vorgestellt werde. Herr Mallon sagt eine Klärung der Fragestellung im Protokoll zu. [Anmerkung der Verwaltung: Aufgrund einer Überschneidung des Vorlageabgabetermins für die Maisitzung (Fristende 05.05.2019) und der Verteilung der Berichte (versendet am 11.05.2019) konnte die Vorstellung des Projektcontrolling-Berichts erst in der darauffolgenden Sitzung, d.h. am 03.07.2019, erfolgen.]

**TOP 12 Wünsche und Anregungen**

Es werden keine Wünsche und Anregungen vorgetragen.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:37 Uhr.

29. Juli 2019

23. Juli 2019

10. Juli 2019

gez. Uffmann

gez. Clodius

gez. Franke

\_\_\_\_\_  
Vorsitzender

\_\_\_\_\_  
Verw. Vorstand

\_\_\_\_\_  
Protokollführerin