

PROTOKOLL

über die 21. Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung am Mittwoch, den
05.02.2020,
Sitzungssaal des Stadthauses, Schürenkamp 16, 49324 Melle

Sitzungsnummer: PuS/023/2020
Öffentliche Sitzung: 19:00 Uhr bis 21:30 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Axel Uffmann

Mitglied CDU-Fraktion

Dieter Niermann

Günter Oberschmidt

Ingo Weinert

Michael Weßler

Mitglied SPD-Fraktion

Karin Kattner-Tschorn

Annegret Mielke

bis TOP 12

Mitglied B90/DIE GRÜNEN-Fraktion

George Trenkler

Reinhardt Wüstehube

Mitglied UWG-Fraktion

Peter Spiekermann

Mitglied FDP-Fraktion

Johannes Marahrens

von der Verwaltung

M.Sc. Alexander Reuschel

B.A. Carolin Knuf

ProtokollführerIn

Stl Sophie Franke

Zuhörer

Presse

Zuhörer

Frau Grawe vom Meller Kreisblatt

6 Zuhörer

Abwesend:

Hinzugewählter

Karl-Heinz Ruffer

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 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle im Bereich "Freizeitraum Bruchmühlen - 1. Änderung", Melle-Bruchmühlen, Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 01/2019/0400
- TOP 7 Bebauungsplan "Freizeitraum Bruchmühlen - 1. Änderung", Melle-Bruchmühlen, Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 01/2019/0392
- TOP 8 Bebauungsplan "Auf der Plecke", Melle-Gesbold
Aufstellungsbeschluss
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 01/2019/0327
- TOP 9 Bebauungsplan "Im Wievenkamp", Melle-Gesbold
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 01/2020/0010
- TOP 10 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle im Bereich "Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung", Melle-Oldendorf - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 01/2019/0399
- TOP 11 Bebauungsplan Gewerbegebiet "Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung", Melle-Oldendorf - Aufstellungsbeschluss
Ergänzung
Vorlage: 2018/0006/1
- TOP 12 Bebauungsplan "Ortskern Riemsloh - 2. Änderung", Melle-Riemsloh
Bestätigung des Satzungsbeschlusses
Vorlage: 01/2020/0004
- TOP 13 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 Grawe vom Meller Kreisblatt sowie die anwesenden Einwohnerinnen und Einwohner.

TOP 2 Einwohnerfragestunde

Frau Cajé, Anwohnerin an der Gelben Riede/Betonstraße, kritisiert, dass entgegen der Zusage einer vorherigen Information, die Anwohner erst im Nachhinein über die Wiederaufnahme des Verfahrens „Oldendorfer Heide – Westliche Erweiterung“ in Kenntnis gesetzt worden seien. Sie bittet nun um Klarlegung des Begriffs der „Öffentlichkeitsbeteiligung“ und hinterfragt den Einfluss einer Bürgereinwendung auf das Verfahren. Der Vorsitzende führt hierzu aus, dass mit dem Aufstellungsbeschluss das formelle Verfahren eröffnet werde und zu diesem Zeitpunkt lediglich erste Vorüberlegungen und Gespräche geführt worden seien. Im Rahmen der sog. „Frühzeitigen Beteiligung“ werden die Bürger über die bereits gesammelten Informationen über Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung unterrichtet und es werde ihnen die Gelegenheit gegeben, sich zu der ihnen vorgestellten Planung zu äußern. Die eingegangenen Stellungnahmen werden danach bewertet und abgewägt. Die Abwägungsentscheidung der Verwaltung werde der Politik vorgestellt; sofern die Stellungnahmen wesentliche Änderungen des Planentwurfs bedingen, werde dieser Verfahrensschritt wiederholt. Bezogen auf das angesprochene Planverfahren betont der Vorsitzende, dass gerade aufgrund der Stellungnahmen aus der Bevölkerung von der vor zwei Jahren angedachten „großen Lösung“ abgesehen worden sei. Abschließend erkundigt sich Frau Cajé nach den Begriffen „Erweiterungsfläche I + II“ sowie „eingeschränktes Gewerbegebiet“. Bezüglich der Flächen verweist der Vorsitzende auf die Vorstellung unter TOP 10 + 11. Herr Reuschel klärt auf, dass in einem eingeschränkten Gewerbegebiet nicht alle gewerblichen Nutzungen zulässig seien, sondern konkrete Nutzungen vorgegeben bzw. ausgeschlossen werden.

TOP 3 Feststellung der Tagesordnung

Es werden keine Einwände erhoben, der Tagesordnung wird zugestimmt.

TOP 4 Genehmigung des Protokolls

Es werden keine Einwände erhoben, die Niederschrift zur 20. Sitzung vom 27. November 2019 wird einstimmig genehmigt.

TOP 5 Bericht der Verwaltung

Bauaktivitätsnachweis 2019

Herr Reuschel stellt den Bauaktivitätsnachweis 2019 vor und geht auf etwaige Besonderheiten zu den vergangenen Jahren ein. Er macht darauf aufmerksam, dass die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten kontinuierlich gestiegen sei, diese Wohneinheiten jedoch größtenteils in Melle Mitte geschaffen worden seien. Im Hinblick auf die geringe Anzahl in den Ortsteilen Gesmold und Riemsloh seien die unter TOP 8, 9 und 12 vorgestellten Bauleitplanverfahren gerechtfertigt. Darüber hinaus sei eine Zunahme der Buß-

und Zwangsgeldverfahren zu verzeichnen. Auf Nachfrage von Herrn Wüstehube informiert Herr Reuschel, dass die im sog. § 62-NBauO-Verfahren eingegangenen Anträge im Unterschied zu denen nach §§ 63 u. 64 NBauO keiner detaillierten Prüfung bedürfen, da die Auflagen sich aus den Festsetzungen des jeweils geltenden Bebauungsplans ergeben.

Grönenbergpark

Unter Federführung des Umweltbüros werde zum 15. März 2020 ein Interessensbekundungsantrag zur Teilnahme am Programm „Zukunftsräume Niedersachsen“ beim Amt für regionale Landesentwicklung gestellt. Sofern dieser erfolgreich sei, werde ein konkreter Projektantrag zur Aufnahme in das Förderprogramm eingereicht, erklärt Herr Reuschel. Bezugnehmend auf die Anfrage von Frau Mielke, wie die Förderbedingungen lauten, erläutert Herr Wüstehube, dass das Land Niedersachsen aus seinen Landesmitteln i.H.v. 5.000.000 € die Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Klein- und Mittelstädte ab 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern fördere. Hierzu übernehme es bei erfolgreicher Aufnahme in das Förderprogramm 60 % der Projektsumme jedoch max. 300.000 €. Sofern die Stadt Melle tatsächlich in das Förderprogramm aufgenommen werde, gelte es den Projektantrag im 3. Quartal 2020 z.B. durch eine Ausschreibung/Wettbewerb weiterzuentwickeln.

Ökologische Belange in der Bauleitplanung

Anhand einer Powerpoint-Präsentation stellt Herr Reuschel das Erstkonzept „Ökologische Belange in der Bauleitplanung der Stadt Melle“ vor. Dieses sei auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 17.12.2019 erstellt worden und werde in der Strategieklausur im April 2020 intensiv beraten.

Die Stadt Melle möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, indem sie bei zukünftigen Planungen die folgenden Grundsätze beachtet: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Erhalt und Entwicklung der Artenvielfalt von Flora und Fauna, klimaangepasstes Planen und Bauen, wasserwirtschaftlich optimiertes Planen und Bauen, energieeffizientes Bauen und Nutzung regenerativer Energien, verbesserte Nahmobilität / alternative Mobilitätsangebote, Steigerung der Lebensqualität (Wohn- und Arbeitsverhältnisse) durch Mitnahmeeffekte ökologischer Aufwertung und der veränderte Umgang mit Kompensationserfordernissen. Aus diesen acht Grundsätzen solle sodann ein Maßnahmenkatalog entwickelt werden.

Der Vorsitzende begrüßt, dass die Grundideen der Verwaltung auf die Stadt Melle angepasst und keine allgemeingültigen Überlegungen vorgetragen worden seien. Er bittet die Ausschussmitglieder um die Vertagung einer inhaltlichen Diskussion nach der Strategieklausur.

TOP 6 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle im Bereich "Freizeitraum Bruchmühlen - 1. Änderung", Melle-Bruchmühlen, Aufstellungsbeschluss Vorlage: 01/2019/0400

Frau Knuf berichtet über die Parallelverfahren der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Freizeitraum Bruchmühlen – 1. Änderung“. Die Lidl-Vertriebs GmbH & Co. KG plane die Erweiterung des vor Ort ansässigen Verbrauchermarktes, sodass sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan „Freizeitraum Bruchmühlen“ in dem Bereich einer Änderung bedürfe. Konkret sei geplant, das alte Gebäude abzureißen und die Grundfläche des Marktes auf 1.151 m² fast zu verdoppeln. [Anmerkung der Verwaltung: Die geplante Verkaufsfläche soll 1.151 m² betragen, die Gesamtfläche des Baukörpers hingegen 1.873 m².] Hiermit gehe auch die Verlegung bzw. Vergrößerung des Parkplatzes einher, sodass eine Verschiebung

der Tennisplätze im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches erforderlich sei. Die für die Erweiterung erforderlichen Fläche habe die Lidl-Vertriebs GmbH & Co. KG bereits erworben. Die Sicherung des Verbrauchermarktstandortes innerhalb des Ortskerns sei städtebaulich positiv zu bewerten, stellt Frau Knuf abschließend fest.

Der Vorsitzende begrüßt die Entwicklung und informiert über die Anmerkungen des Ortsrates Bruchmühlen zum Verfahren: Dieser habe sich für die Festlegung von Baugrenzen, einer weiteren Anpassung des Geltungsbereiches, um eine Wohnbebauung im angrenzenden Gutsgebäude zu ermöglichen, sowie einer intensiven Prüfung der Zu- und Abfahrtsituation ausgesprochen. Weiterhin erklärt er auf Hinterfragen der neuen Parkplatzfläche durch Herrn Weinert, dass die Verbrauchermärkte an einer guten Parkplatzsituation interessiert seien, sodass die nach dem Bauordnungsrecht verpflichtend zu schaffende Mindestanzahl häufig großzügig überschritten werde. Auf Nachfrage von Herrn Wüstube, inwieweit ein Teil der Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sei, legt der Vorsitzende dar, dass es sich hier lediglich um den damaligen, nunmehr mit Bauschutt verfüllten Else-Arm handele.

Herr Oberschmidt, Frau Mielke und Herr Spiekermann befürworten die Planung und die damit einhergehenden positiven Entwicklungschancen für den Ortsteil Bruchmühlen. Abschließend erkundigt sich Herr Spiekermann nach dem naturräumlichen Ausgleich für die Flächenversiegelung. Der Vorsitzende und Herr Reusche stellen diesbezüglich fest, dass aufgrund der bereits sehr hohen Versiegelungsdichte eine Kompensation innerhalb des Bebauungsplans kaum möglich sein werde. Die Verwaltung stehe bzgl. möglicher eingriffsmindernder Maßnahmen mit dem Vorhabenträger im Gespräch. Zunächst gelte es jedoch, die erforderliche Kompensationsberechnung abzuwarten.

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig den folgenden

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle im Bereich „Freizeitraum Bruchmühlen – 1. Änderung“ in Melle-Bruchmühlen wird beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

TOP 7 Bebauungsplan "Freizeitraum Bruchmühlen - 1. Änderung", Melle-Bruchmühlen, Aufstellungsbeschluss Vorlage: 01/2019/0392

Siehe die Diskussion zu TOP 6.

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig den folgenden

Beschlussvorschlag

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

TOP 8 Bebauungsplan "Auf der Plecke", Melle-Gesmold Aufstellungsbeschluss Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB Vorlage: 01/2019/0327

Herr Reuschel stellt den Bebauungsplan „Auf der Plecke“ in Melle-Gesmold vor. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans mit einer Größe von 52.400 m² westlich der Plaggenstraße sei die Anfrage der Wohnungsbau Grönegau GmbH, die über die Flächen verfüge und beabsichtige, diese wohnbaulich zu entwickeln. Das geplante Gebiet grenze nördlich an das Baugebiet „In den Dreien“ an und sei derzeit noch nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu bewerten. Der Flächennutzungsplan stelle den Bereich bereits größtenteils als Wohnbaufläche dar – lediglich ein kleiner Randbereich sei aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Osnabrück sei die Ungenauigkeit des Flächennutzungsplans an dieser Stelle jedoch nicht weiter problematisch, sodass es neben der Aufstellung eines Bebauungsplans keiner Änderung des Flächennutzungsplans erfordere.

Das aktuelle Konzept der Wohnungsbau Grönegau GmbH sehe eine Verdichtung der Bebauung in Richtung Plaggenstraße vor. Unmittelbar an der Plaggenstraße seien zunächst Mehrfamilienhäuser gefolgt von Reihen- und Doppelhäusern und später freistehenden Einfamilienhäusern geplant. Der Geltungsbereich werde von dem Außenbereich mit einem breiten Grünstreifen abgegrenzt; eine Begegnungsstätte solle den Mittelpunkt des Quartiers bilden. Einige erforderliche Fachuntersuchungen/-planungen seien bereits vorgenommen worden. So sehe der Beitrag der Wasserwirtschaft die Anlegung eines naturnahen Regenrückhaltbeckens außerhalb des Gebiets auf Flächen der Wohnungsbau Grönegau vor, das konkrete Retentionsvolumen werde jedoch noch berechnet. Gleichzeitig liege bereits ein Geruchsgutachten vor, das die Unbedenklichkeit - auch bei einer Erweiterung des unmittelbar angrenzenden Landwirts – bescheinige.

Herr Weißler ergänzt, dass sich der Ortsrat Gesmold für eine Regenrückhaltung im südwestlichen Bereich des Gebiets ausgesprochen habe.

Angelehnt an die Ausführungen zur Geruchsproblematik verdeutlicht Herr Marahrens, dass vier landwirtschaftliche Betriebe im unmittelbaren Umfeld ansässig seien. Es sei daher besonders begrüßenswert, dass sowohl die Wohnbau- als auch die landwirtschaftliche Entwicklung parallel vorangetrieben werde.

Ferner sei ebenso positiv hervorzuheben, dass durch die Einbindung des Grünstreifens zum einen den ökologischen Belangen in der Bauleitplanung, als auch den Interessen der Landwirte Rechnung getragen werde. Die Kompensation der Flächenversiegelung gelte es jedoch noch weiter zu überdenken, so Herr Marahrens weiter. Da voraussichtlich lediglich 40 % – 50% des Eingriffs mit den privaten Gärten ausgeglichen werde, müssen weitere 30.000 m² naturräumlich kompensiert werden. Er plädiert dafür, diese ökologischen Werteinheiten in Form einer Verbreiterung des Grünstreifens durch die Pflanzung von Obstbäumen innerhalb des Baugebiets umzusetzen.

Herr Spiekermann schließt sich dieser Meinung an. Anschließend erkundigt er sich nach einer zukünftigen südlichen Erweiterung des Gebiets sowie der ÖPNV-Anbindung vor Ort. Bezüglich der Darstellung der Stichstraße gibt Herr Reuschel bekannt, dass es sich hierbei lediglich um eine unglückliche Darstellung handle und die Verkehrsfläche dergestalt nicht ausgebaut werde. Die zukünftigen Wohnbauflächen würden sich zudem voraussichtlich im nördlichen Bereich entwickeln. Ergänzend fügt Herr Weißler hinzu, dass die dargestellte Straße im Ernstfall als mögliche „Rettungsgasse“ dienen könne und aus entwässerungstechnischer Sicht lediglich eine Entwicklungsachse nach Norden in Betracht komme.

Weiterhin trägt er bezugnehmend auf die Anfrage von Herrn Spiekermann vor, dass die nächste Bushaltestelle fußläufig erreichbar sei, sodass es keines Ausbaus der ÖPNV-Verbindung bedarf. Nebenbei befinden sich insgesamt 12 Spielplätze im Ortsteil von Gesmold, von denen zwei lediglich 250 m weit vom Bebauungsplangebiet entfernt liegen. Außerdem habe sich der Ortsrat Gesmold ebenso mit einer Vergrößerung des Grünstreifens

auseinandergesetzt und hoffe, dass dies im Rahmen der weiteren Planung ermöglicht werden könne. Den Ausführungen schließt sich Herr Wüstehube an und betont, dass aufgrund der FNP-Darstellung als Wohnbaufläche die Ausdehnung des Ortes vertretbar sei.

Frau Mielke bemerkt, dass die Wohnbauentwicklung in Gesmold zwar sehr erfreulich sei, in diesem Zuge jedoch die Infrastrukturentwicklung nicht außer Acht gelassen werden dürfe. Auch wenn Melle-Mitte schnell erreichbar sei, müsse der Stadtteil mitwachsen und entsprechende Kapazitäten im Kita-/Schulbereich zur Verfügung stellen sowie Einkaufsmöglichkeiten anpassen. Hierzu führt Herr Weßler an, dass der Ausbau der Infrastruktur im Blick gehalten werde.

Der Ausschuss empfiehlt mit Änderung einstimmig den folgenden

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Plecke“ in Melle-Gesmold wird aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs erneut beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Der Aufstellungsbeschluss vom 18.06.2019 wird aufgehoben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

TOP 9 Bebauungsplan "Im Wievenkamp", Melle-Gesmold Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB Vorlage: 01/2020/0010

Herr Reuschel setzt die Ausschussmitglieder über den Bebauungsplan „Im Wievenkamp“ in Melle-Gesmold in Kenntnis. Der Planstand dieses Verfahrens sei vergleichbar mit dem des Bebauungsplans „Auf der Plecke“. Als Projektentwickler tritt hier jedoch die Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH auf.

Derzeit handele es sich bei den Flächen um Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB. Da der Flächennutzungsplan hier bereits eine Wohnbaufläche darstelle, bedürfe es lediglich der Aufstellung eines Bebauungsplanes – hier im Rahmen eines regulären Bauleitplanverfahrens. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans darüber hinaus unmittelbar an das Baugebiet „An der Broxter Heide“ angrenze, sei ein wünschenswerter Lückenschluss möglich. Gleichzeitig können sich auch an den Bestandsstraßen Baugrundstücke ergeben.

Sowohl die Zu- als auch die Abfahrt zu diesem Gebiet solle über eine Straße und einer anschließenden Ringerschließung geregelt werden. Ähnlich des unter TOP 8 vorgestellten Baugebiets sollen im Eingangsbereich Mehrfamilienhäuser sowie im rückwärtigen Bereich Doppel- und Einfamilienhäuser entstehen. Auch hier bilde der Mittelpunkt des Gebiets ein Quartiersplatz. Bezüglich der Regenrückhaltung werde voraussichtlich auf das benachbarte Regenrückhaltebecken zurückgegriffen, indem dieses entsprechend der derzeit aufgestellten Berechnung umgebaut werde.

Da die Untersuchungen bereits ergeben haben, dass die Flächen ein Lebensraum für das Rebhuhn seien, gelte es vor Erschließung des Baugebiets ferner CEF-Maßnahme vorzunehmen. Der großzügig geplante Grünstreifen an der Südgrenze diene als Maßnahmenfläche und könne zusätzlich als Kompensationsfläche genutzt werden.

Herr Weinert bittet bei der Straßen-Namens-Findung zu beachten, von Bezeichnungen wie „Am Wievenkamp“ abzusehen, da es aufgrund der bestehende Straße „Wiwekampsweg“ zu einer Verwechslung kommen könne. [Anmerkung der Verwaltung: Die Straßennamen „Wiwekampsweg“, „Alt Wieven“ und „Im Wieven“ existieren bereits.]

Der Vorsitzende, Herr Wüstehube, Herr Oberschmidt und Herr Marahrens begrüßen die Planungen. Unter Verweis auf die Anmerkung von Frau Mielke zu TOP 8 bittet Herr Wüstehube ebenfalls um Beachtung des Infrastrukturwachstums. Weiterhin führte er aus, dass der fehlende Spielplatz durch die Aufstellung von Spielgeräten in dem geplanten Quartiersplatz ausgeglichen werden könne. Derzeit sei geplant, den Quartiersplatz als soziales Zentrum mit Carsharing und einem Fernwärmenetz auszustatten, erklärt Herr Weßler. Da sich 200 m vom geplanten Gebiet entfernt ein um die 4000 m² großer Spielplatz befinde, bedürfe es grundsätzlich keiner weiteren Spielgeräte auf dem Quartiersplatz. Sinnvoller wäre es, wenn der Vorhabenträger in den bereits vorhandenen Spielplatz investiere und diesen so aufwerte.

Herr Oberschmidt schließt sich dieser Meinung an und schildert den Ausschussmitgliedern seine Erfahrung, dass die in der Vergangenheit in den Baugebieten großzügig geplanten Spielplätze innerhalb weniger Jahre verwaist seien.

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig den folgenden

Beschlussvorschlag

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

TOP 10 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle im Bereich "Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung", Melle-Oldendorf - Aufstellungsbeschluss Vorlage: 01/2019/0399

Vor Beginn der Vorstellung informiert Herr Reuschel, dass die Ausweisung eines großflächigen Gewerbegebiets auf Intervention der Anlieger und des Ortsrates Oldendorf mit der Folge zurückgestellt worden sei, dass nun der Bereich auf die Flächen, die im Eigentum des angrenzenden Unternehmens liegen, reduziert werde.

Angelehnt an diese Ausführung stellt Frau Knuf die Parallelverfahren der 19. Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Oldendorfer Heide – Westliche Erweiterung“ vor. Vorab betont sie, dass es sich bei den vorgestellten Unterlagen lediglich um die ersten Entwürfe für eine Diskussionsgrundlage handle. Detaillierte Ausführungsbestimmungen seien später im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln.

Derzeit stelle der Flächennutzungsplan vor Ort eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Aus diesem Grund sei dieser parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes zu ändern. Die 6,3 ha große Fläche des Geltungsbereiches befinde sich ausschließlich im Eigentum des Unternehmens. Ferner sei das im Zentrum des geplanten Geltungsbereiches liegende Wohngebäude käuflich erworben worden.

Da sich im Umkreis des Unternehmens mehrere Wohngebäude befinden, seien diese bereits in den Planungen berücksichtigt worden. So sehe der Erstentwurf im nördlichen Teil des Geltungsbereiches eine interne Kompensationsfläche als natürlichen Puffer zur angrenzenden Wohnbebauung vor. Weiterhin sei die Verlegung der Gemeindestraße

„Milchstraße“ sowie eine umfassende Eingrünung an den angrenzenden Mühlenbach geplant, um eine Beeinträchtigung des Gewässers zu vermeiden.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung sei beauftragt und eine schalltechnische Beurteilung gar bereits durchgeführt worden. Letztere Untersuchung gelange zu dem Ergebnis, dass eine volle Ausschöpfung der Emissionskontingente insbesondere angrenzend zur Wohnbebauung nicht möglich sein werde. Die Nutzung der Gewerbefläche sei somit bereits eingeschränkt, infolgedessen beispielsweise ein Dreischichtbetrieb oder eine verkehrsintensive Nutzung ausgeschlossen seien.

Frau Kattner-Tschorn setzt die Ausschussmitglieder über das Votum des Orsrates Oldendorf in Kenntnis: Der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans sei mit vier Gegenstimmen mehrheitlich zugestimmt worden.

Frau Mielke hinterfragt die Wahl des Planverfahrens. In vergleichbaren Fällen sei bei einer Unternehmenserweiterung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt worden. Bezugnehmend auf diese Fragestellung erklärt Herr Reuschel, dass die zukünftige Nutzung der neu geschaffenen Gewerbeflächen nicht abschließend geklärt sei, sodass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht in Betracht komme. Ein von einem Vorhaben unabhängiger Bebauungsplan weise jedoch die gleiche Regelungstiefe auf.

Herr Spiekermann, Herr Wüstehube und Herr Trenkler sprechen sich gegen die Ausweisung privater, neuer Gewerbeflächen aus. Die unkonkreten Erweiterungsabsichten sowie eine mögliche Gewinnerzielungsabsicht durch die Verpachtung der neu ausgewiesenen Gewerbeflächen rechtfertige keinen derartigen Eingriff in die Natur. Der Zerstörung eines ökologisch wertvollen Gebiets „aus einer Laune heraus“ sei nicht zuzustimmen, es gelte zunächst den Bedarf/die Notwendigkeit der Betriebserweiterung seitens des Unternehmers darzulegen.

Der Vorsitzende, Herr Marahrens und Herr Weßler führen an, dass die offenen Fragestellungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, das mit einem Aufstellungsbeschluss eröffnet werde, zu klären seien. Eine kategorische Ablehnung des Verfahrensbeginns im Vorfeld sei nicht gerechtfertigt, da der Unternehmer einen Anspruch auf Nutzbarmachung seiner Flächen habe. Zumal in diesem Fall der Unternehmer die Kosten der Bauleitplanung trage und bereits in Vorleistung getreten sei. Erst wenn kritische Aspekte nicht zufriedenstellend gelöst werden können, sei die Satzungsbeschlussfassung fraglich. Dies gelte es jedoch im Rahmen des Verfahrens erst herauszufinden.

Abschließend plädiert Frau Mielke dafür, die unter TOP 5 vorgestellten Ideen/Festsetzungen zu den ökologischen Belangen bereits in diesem Bauleitplanverfahren einfließen zu lassen.

Der Ausschuss empfiehlt mit drei Gegenstimmen mehrheitlich den folgenden

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle im Bereich „Oldendorfer Heide – Westliche Erweiterung“ in Melle-Oldendorf wird beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**TOP 11 Bebauungsplan Gewerbegebiet "Oldendorfer Heide -
Westliche Erweiterung", Melle-Oldendorf -
Aufstellungsbeschluss Ergänzung
Vorlage: 2018/0006/1**

Siehe Diskussion zu TOP 10.

Der Ausschuss empfiehlt mit drei Gegenstimmen mehrheitlich den folgenden

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Oldendorfer Heide – Erweiterung, Melle-Oldendorf wird beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**TOP 12 Bebauungsplan "Ortskern Riemsloh - 2. Änderung", Melle-
Riemsloh
Bestätigung des Satzungsbeschlusses
Vorlage: 01/2020/0004**

Frau Knuf setzt die Ausschussmitglieder über den bereits am 20.09.2007 durch den Rat der Stadt Melle als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh – 2. Änderung“ in Kenntnis. Trotz eines Satzungsbeschlusses sei dieser mangels Verfügbarkeit des Grundstücks nicht bekannt gemacht worden. Seit Anfang 2020 stehe der Stadt Melle die Fläche jedoch zur Verfügung, sodass der Bebauungsplan nunmehr in Kraft treten könne. Abschließend bittet Frau Knuf um Bestätigung des bereits gefassten Satzungsbeschlusses.

Herr Wüsthube erkundigt sich nach dem Ausgleich für die Flächenversiegelung. Herr Reuschel gibt bekannt, dass der Eingriff bereits seit Satzungsbeschluss kompensiert sei. Auf weitere Nachfrage von Herrn Weinert, wie es sich mit den zukünftigen Grundstückszuschnitten und der Zufahrtssituation darstelle, berichtet Herr Reuschel, dass eine Parzellierung im Zuge der Vermarktung vorgenommen werde.

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig den folgenden

Beschlussvorschlag

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Ortskern Riemsloh - 2. Änderung" aus dem Jahr 2007 wird bestätigt.

TOP 13 Wünsche und Anregungen

Herr Wüsthube erkundigt sich nach dem Sachstand in der Thematik „Repowering Windkraftanlagen“. Herr Reuschel informiert darüber, dass sich der Betreiber nicht erneut mit der Verwaltung in Verbindung gesetzt habe, sodass keine neuen Entwicklungen zu verzeichnen seien.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:30 Uhr.

24. Februar 2020

18. Februar 2020

10. Februar 2020

gez. Uffmann

gez. Reuschel

gez. Franke

Vorsitzender

Stellv. Bauamtsleiter

Protokollführerin