

Beschlussvorlage 01/2020/0132

| | |
|-------------------|------------|
| Amt / Fachbereich | Datum |
| Bauamt | 09.06.2020 |

| Beratungsfolge | voraussichtlicher Sitzungstermin | TOP | Status |
|--|----------------------------------|-----|----------|
| Ortsrat Oldendorf | 25.06.2020 | | Ö |
| Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung | 01.07.2020 | | Ö |
| Verwaltungsausschuss | 14.07.2020 | | N |

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Thomas Philipps", Melle-Oldendorf
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag

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

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ochsenweg“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Thomas Philipps“ fortgeführt.

| | |
|--|--|
| Strategisches Ziel | 5 |
| Handlungsschwerpunkt(e) | 5.3, 5.4 |
| Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i> | Schaffung von Gewerbeflächen |
| Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i> | Schaffung von Planungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes |
| Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i> | Personalkosten anteilige Beteiligung an Planungs- und Untersuchungskosten |

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses wurde der planungsrechtliche Fokus aufgrund des hohen Investitionsinteresses ausschließlich auf die Erweiterung des Betriebes von Thomas Philipps gelegt, weshalb der Bebauungsplan im weiteren Verfahren vorhabenbezogen behandelt wird. Eine weitere gewerbliche Entwicklung, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, wird nicht mehr weiter verfolgt.

Der Bebauungsplan „GE Ochsenweg“ wird demnach aufgrund der vorhabenbezogenen Behandlung im weiteren Bauleitplanverfahren mit dem Namen „Erweiterung Thomas Philipps“ fortgeführt.

Die Firma Thomas Philipps GmbH & Co. KG beabsichtigt eine betriebliche Erweiterung an dem bereits vorhandenen Standort in Melle-Oldendorf. Es soll auf Flächen nördlich des Ochsenweges ein Parkplatz bzw. östlich des derzeitigen Betriebsstandortes eine Kommissionierungshalle errichtet werden. Da die Flächen derzeit planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung von Planungsrecht notwendig.

Ziel der Planung ist hier also einem bereits bestehenden Unternehmen eine betriebliche Erweiterung und somit den Fortbestand der Firma in Melle durch Ausweisung weiterer Gewerbeflächen zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus Flächen des derzeitigen Betriebsstandortes „Thomas Philipps“, welcher folgende umfasst:

- Gemarkung Bakum, Flur 18:
Flurstücke 1, 2, 3 teilweise, 4 teilweise, 5
- Gemarkung Oldendorf, Flur 7:
Flurstücke 25/2, 36/4, 36/9, 36/11, 36/12, 44/1, 45/1, 46/1, 47/1, 48/1, 49/1, 50/2 teilweise, 72/2, 73/1, 74, 78/1, 85/4 teilweise, 85/5 teilweise, 85/6, 85/7, 97/5, 97/6, 101/1 teilweise, 102 teilweise, 112/4

Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle stellt den gesamten Geltungsbereich als Fläche für gewerbliche Bebauung dar, weshalb eine Änderung nicht notwendig ist.

Im Rahmen einer ganzheitlichen Betrachtung des Standortes wurden im ersten Schritt verschiedene Themen untersucht. Hierbei standen besonders die verkehrlichen Belange auf dem Prüfstand.

Es ist vorgesehen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für KFZ- und LKW-Verkehre ausschließlich über den Ochsenweg, welcher kurzwegig mit der Oldendorfer Straße und der Westumgehung der Stadt Melle verbunden ist, erfolgt. Zur Sicherstellung der Erschließung im weiteren Verfahren wird der Teil des Ochsenweges, der sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet, mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die Straßenverkehrsfläche ist jedoch kein Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und ist daher in der Planzeichnung als Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt.

Um das Durchfahrtsverbot für LKW-Fahrer im nordwestlich des Plangebietes zu wahren, erfolgt eine Umstrukturierung der logistischen Erschließungsfunktion. So ist eine Zu- und Abfahrt des LKW-Verkehrs zukünftig gem. Planzeichnung nur aus und in südöstliche Richtung möglich. Zudem entstehen durch die Planung zwei zusätzliche Verkehrsanschlüsse. Eine diesbezügliche Prüfung der Leistungsfähigkeit und Verkehrszählung des Ochsenweges hat ergeben, dass durch die geplante Erweiterung „kaum spürbare Einwirkungen auf die Leistungsfähigkeit zu erwarten sind“.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Vorhaben ermöglicht, das diverse immissionstechnische Auswirkungen auf die Umgebung hat. Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung war zu prüfen, ob ein Anspruch auf Schutzmaßnahmen für die umliegende Bebauung besteht. Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung des Gewerbelärms zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte sowohl in der Nacht als auch am Tag

eingehalten und sogar um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, sodass gesetzlich gesehen die Miteinberechnung des Gewerbelärms des angrenzenden Gewerbegebietes „In der Euer Heide“ außer Acht gelassen werden kann. Ebenfalls zeigen Ergebnisse der Untersuchung des Verkehrslärms durch den Betrieb des Logistikzentrums, dass die Immissionswerte an allen zu betrachtenden Immissionsorten sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden. Somit sind keine Schutzmaßnahmen für die umliegende Bebauung erforderlich.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten.

Für die Betriebserweiterung werden Grünflächen umgewidmet. Die dadurch entstehenden Umweltauswirkungen beschränken sich vor allem auf zusätzliche Versiegelungen, einen erhöhten Niederschlagswasserabfluss, kleinklimatische Veränderungen, erhöhte Immissionen und Verdrängung von Individuen. Da die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden können, werden darüberhinausgehende Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die nötige Kompensation ist dementsprechend berechnet worden; notwendige Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen werden im Laufe des Verfahrens konkret benannt.

Die Oberflächenentwässerung soll über Sickerbecken erfolgen. Entsprechende Berechnungen liegen dem Bebauungsplan bei.

Zudem wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die Festsetzungen zum Maß (GRZ von 0,8, Festsetzungen zu absoluten Höhen über OKFF) der baulichen Nutzung orientieren sich am vorhandenen baulichen Bestand und an den betrieblichen Erweiterungsabsichten der Thomas Philipp GmbH & Co. KG. Für den Teilbereich nördlich des Ochsenweges wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für den übrigen Bereich des Plangebietes südlich des Ochsenweges gilt eine abweichende Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von über 50 Metern. Die Baugrenzen richten sich sowohl nach dem vorhandenen baulichen Bestand als auch nach den Erweiterungsabsichten der Thomas Philipps GmbH & Co. KG.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist für den Zeitraum vom 27.07. bis 06.09.2020 geplant.

Weitere Informationen zur Bauleitplanung sind den Anlagen zu entnehmen.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

| | |
|--------------------------------------|--|
| Betroffene (s) Produkt(e): | |
| 511-01 | Räumliche Planung |
| 571-01 | Wirtschaftsförderung |
| HSP 5.3 | Standortprofil "Wirtschaft, Gewerbe und Arbeit" entwickeln (Z 4, 5) |
| HSP 5.4 | Neue Gewerbeflächen, Vorrats- und Tauschflächen akquirieren (Z 5, 6) |
| LB 5 | Wir unterstützen Wirtschaft und Handel und gehen verantwortungsvoll mit den Finanzen um |
| Z 5 | Die Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes und die Vorteile des Wirtschaftsstandortes Melle zwischen den Zentren Osnabrück, Bielefeld und Herford werden verfestigt und dauerhaft gesichert |
| Ordentlicher Ergebnishaushalt: | - |
| Außerordentlicher Ergebnishaushalt: | - |
| Finanzhaushalt: | - |
| Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre: | - |