

Beschlussvorlage 01/2020/0174

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	28.07.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Oldendorf	10.09.2020		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	23.09.2020		Ö
Verwaltungsausschuss	06.10.2020		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung", Melle-Oldendorf

Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen 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.

Strategisches Ziel	5
Handlungsschwerpunkt(e)	5.3, 5.4
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen / Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets
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, Planungskosten werden vom Grundstückseigentümer übernommen

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Im Meller Stadtgebiet stehen aktuell nur noch ca. 2 ha an freien Gewerbeflächen zur Verfügung. Zur Aufrechterhaltung eines angemessenen Angebots an räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten müssen neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Im Bereich des Gewerbegebiets Oldendorfer Heide gibt es Erweiterungsabsichten eines angrenzenden Unternehmens. Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich ausschließlich im Eigentum der Unternehmen Gerhard Holtkamp GmbH + Co. KG und Dr. Schulte-Hillen Immobilien GmbH & Co. KG. Gespräche mit dem Eigentümer lassen eine zeitnahe Umsetzung der gewerblichen Weiterentwicklung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erwarten. Ziel der Planung ist, das Gewerbegebiet insgesamt in Richtung Westen zu erweitern und bestehende Infrastrukturen zu nutzen.

Da der Bebauungsplan nur den Grundstückseigentümer begünstigt, übernimmt dieser alle anfallenden Planungskosten.

Der Geltungsbereich liegt westlich des Bebauungsplans „Oldendorfer Heide – Neufassung“, östlich der Bahnlinie und südlich der Straße Gelbe Riede. Er umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 6,4 ha folgende Flurstücke:

Gemarkung Föckinghausen, Flur 2:

25/2 (teilweise), 26/1 (teilweise)

Gemarkung Föckinghausen, Flur 3:

37/1, 37/2, 38/1, 39/1, 39/2, 44/1, 44/2, 93/2 (teilweise), 135/38, 136/42, 156/104 (teilweise)

Gemarkung Oldendorf, Flur 6:

46/3 (teilweise), 46/4 (teilweise), 51/1, 47/1, 48/2, 48/3, 145/7 (teilweise), 214/49

Im Rahmen der Planung wurden erste Festsetzungen für die mögliche Bebauung getroffen. Die Festsetzungen zur Art (eingeschränktes Gewerbegebiet) und zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ von 0,8, Festsetzungen zur absoluten Gebäudehöhe) orientieren sich am vorhandenen Bebauungsplan „Oldendorfer Heide - Neufassung“. Für beide Teilbereiche gilt eine abweichende Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von über 50 Metern. Die Baugrenzen richten sich zum einen nach dem vorhandenen baulichen Bestand südwestlich des Plangebietes als auch nach den Erweiterungsabsichten.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist den Anlagen beigelegt. Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten. Die Ergebnisse werden im laufenden Verfahren in die Planung eingearbeitet, um mögliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt bestimmen und bewerten zu können.

Im Hinblick auf die zukünftige Bauleitplanung von Gewerbegebieten im Meller Stadtgebiet stehen die ökologischen Belange besonders im Fokus. Aus diesem Grund werden in dieser Planung verschiedene Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich die Maßnahmenfläche M1, welche zum einen als Extensivgrünland zur internen Kompensation und zum anderen als Fläche zur Renaturierung des Oldendorfer Mühlenbachs eingesetzt wird. Durch diese Maßnahme soll ein natürlicher Puffer zur angrenzenden Wohnbebauung entstehen. Die länglichen Flächen entlang des Oldendorfer Mühlenbachs im Westen des Plangebietes sind als Maßnahmenflächen M2 festgelegt worden; sie dienen an dieser Stelle dem Schutz der Gewässer vor Beeinträchtigungen durch die neue angrenzende Nutzung. Der Bereich rund um die Baumreihen im Zentrum des Gebietes wird als Maßnahmenfläche M3 festgesetzt, in dem sich der bestehende Erlen-Eschen-Auwald weiterentwickeln kann. Die im Süden befindliche Maßnahmenfläche M4 gilt der optischen Abschirmung des Gebietes durch eine geschlossene Sichtschutzpflanzung aus Sträuchern sowie einer Reihe aus großkronigen Bäumen.

Durch die wasserwirtschaftliche Vorplanung wird deutlich, dass eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist. Es ist demnach lediglich eine partielle Flächenversickerung über versickerungsfähige Beläge in Bereichen von Parkplätzen erdenklich. Grundsätzlich ist im Rahmen der Erschließung daher eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen und gegebenenfalls Grabenprofilen mit Ableitung zu zentralen Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dementsprechend sind zwei zentrale Regenrückhaltebecken geplant, in denen die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet werden.

Die interne verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt weiterhin über die Betonstraße, welche bis zum nördlichen Ende mit einem abschließenden Wendehammer für den LKW-Verkehr ausgebaut werden soll. Der PKW-Verkehr kann weiterhin am Wendehammer vorbei über die Betonstraße geführt werden. Die neuen Gewerbegebietsflächen werden durch die zu verlegende Milchstraße und die zu erhaltenden Hecken- und Gehölzstrukturen an zentraler Stelle im Plangebiet in zwei Bereiche gegliedert. Das Plangebiet soll vorwiegend für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden, Tankstellen sind nicht zulässig.

Die für die ursprünglich geplante Erweiterung erstellte schalltechnische Beurteilungen kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der jeweiligen gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld durch die festgesetzten Lärmemissionskontingente sichergestellt werden kann.

Durch die Lärmemissionskontingentierung kann der tatsächliche Schalleistungspegel um das Maß erhöht werden, das sich z.B. durch eine Abschirmung durch Gebäude, durch Lärmschutzwände, durch die Wahl entsprechender Baustoffe oder sonstige technische Vorkehrungen ergibt.

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie im späteren Betrieb ist die Einhaltung dieser Werte durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen nachzuweisen.

Derzeit stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Melle die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Aus diesem Grund wird dieser parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans geändert.

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 19.10. bis 16.11.2020 geplant. Änderungen in der Planung auf Grundlage der Erkenntnisse der frühzeitigen Beteiligung sind möglich. Alle Planinhalte inkl. zugehöriger Gutachten sind bis zur Entwurfsauslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB final zu erarbeiten. Der städtebauliche Vertrag ist zum Satzungsbeschluss vorzulegen. In diesem wird sich der Vertragspartner verpflichten, die Flächen innerhalb des schon bestehenden Bebauungsplanes „auf den Markt zu bringen“.

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
HSP 5.3	Standortprofil "Wirtschaft, Gewerbe und Arbeit" entwickeln (Z 4, 5)
HSP 5.4	Neue Gewerbeflächen, Vorrats- und Tauschflächen akquirieren (Z 5, 6)
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:	-