

Beschlussvorlage 01/2020/0182

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	11.08.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Bruchmühlen	15.09.2020		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	23.09.2020		Ö
Verwaltungsausschuss	06.10.2020		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle im Bereich "Freizeitraum Bruchmühlen - 1. Änderung", Melle-Bruchmühlen
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.

Strategisches Ziel	<p>Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen (Z4)</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes und die Vorteile des Wirtschaftsstandortes Melle zwischen den Zentren Osnabrück, Bielefeld und Herford werden verfestigt und dauerhaft gesichert (Z 5)</p>
Handlungsschwerpunkt(e)	<p>Den ländlichen Raum und die Dorfentwicklung fördern (4.2), Standortprofil "Wirtschaft, Gewerbe und Arbeit" entwickeln (5.3)</p>
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	<p>Langfristige Sicherung des Standortes eines Verbrauchermarktes und Erweiterung der Verkaufsfläche</p>
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	<p>Schaffung von Planungsrecht durch die Änderung des Flächennutzungsplans</p>
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	<p>Personalkosten, Planungs- und Untersuchungskosten werden von Vorhabenträger getragen</p>

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Marktes in Melle-Bruchmühlen, unmittelbar an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen. Die weitere Sicherung der Flächen für einen Lebensmitteldiscounter ist städtebaulich positiv zu bewerten. Sie entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und stärkt den Ortskerne, als ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung in Melle. Darüber hinaus ist die Fläche verkehrlich gut angebunden, da sie sich in direkter Nähe zur Autobahnauffahrt „Bruchmühlen“ befindet.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Freizeitraum Bruchmühlen“ unmittelbar nördlich der Autobahn A 30 und ist den Anlagen zu entnehmen. Er umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 9,3 ha folgende Flurstücke: Gemarkung Bennien, Flur 1: 77/65, 77/68, 77/70, 77/72, 77/73, 77/74 und 77/75

Für das Vorhaben ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitraum Bruchmühlen“ vorgesehen (vgl. Vorlage 01/2020/0175). Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich zum Teil als Sonderbaufläche als auch als gemischte Baufläche dar, sodass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre (§ 8 Abs. 2 BauGB). Somit widerspräche die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich zwar sowohl in der Nähe zum Überschwemmungsgebiet der Else als auch zum dortigen FFH-Gebiet, jedoch werden diese nicht überplant.

Im Zentrum des Gebiets befindet sich gem. Kennzeichnung im Flächennutzungsplan eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB). Die Altlast und somit auch die Kennzeichnung der Fläche ist jedoch durch ein Baugrundgutachten wiederlegt worden. Im Rahmen einer erneuten Untersuchung konnten auf dem Grundstück demnach keine Altlasten festgestellt werden. Die Kennzeichnung ist daher nicht weiter fortzuführen.

Die raumordnerische Verträglichkeit der Erweiterung des Marktes auf insgesamt 1.200 m² ist durch eine Verträglichkeitsuntersuchung des Beratungs- und Managementunternehmens CIMA geprüft worden. Diese hat ergeben, dass keine städtebaulichen Auswirkungen von dem untersuchten Planvorhaben zu erwarten sind. Zudem sind eine ortsspezifische Größendimensionierung und der Nahversorgungscharakter des Lidl-Marktes aus Gutachtersicht gegeben. Wird eine fußläufige Erreichbarkeit von 15 Minuten angesetzt, kann der herausgehobene Nahversorgungsbereich weiterentwickelt und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Melle-Bruchmühlen gesichert werden. Auf Grundlage der Verträglichkeitsuntersuchung hat der Landkreis Osnabrück eine positive raumordnerische Beurteilung des Einzelhandelsgroßprojektes vorgenommen, sodass die Bauleitplanung und somit auch die Änderung des Flächennutzungsplanes voranschreiten kann.

Weitere Untersuchungen bzw. Gutachten zu den relevanten Themen, wie z.B. Verkehr, Entwässerung, Umweltbelange etc. sind bereits im parallel zu erarbeitenden Bauleitplanverfahren „Freizeitraum Bruchmühlen – 1. Änderung“ teilweise erarbeitet worden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen eines regulären Verfahrens durchgeführt. 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. Bestandteil der Auslegung wird neben den genannten Gutachten der jeweilige Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung, der dazugehörigen Begründung als auch des Umweltberichts sein.

Weitere Informationen zur Änderung des Flächennutzungsplans 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 4.2	Den ländlichen Raum und die Dorfentwicklung fördern (Z 2, 3, 4, 6)
HSP 5.3	Standortprofil "Wirtschaft, Gewerbe und Arbeit" entwickeln (Z 4, 5)
LB 4	Wir verstärken die nachhaltige und ökologisches Stadt- und Regionalentwicklung
LB 5	Wir unterstützen Wirtschaft und Handel und gehen verantwortungsvoll mit den Finanzen um
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
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:	-