

PROTOKOLL

über die 23. Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung am Mittwoch, den
01.07.2020,
Forum am Kurpark, Mühlenstraße 39a, 49324 Melle

Sitzungsnummer: PuS/026/2020
Öffentliche Sitzung: 19:00 Uhr bis 21:20 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Axel Uffmann

Mitglied CDU-Fraktion

Dieter Niermann
Günter Oberschmidt
Ingo Weinert
Michael Weißler

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

von der Verwaltung

StOAR Rainer Mallon
M.Sc. Alexander Reuschel
B.A. Carolin Knuf
Stl Sophie Franke

ProtokollführerIn

Marcel Pleister

Zuhörer

Presse
Zuhörer

Frau Grawe vom Meller Kreisblatt
15 Gäste

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 Bebauungsplan "Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße" 1. vorhabenbezogene Änderung, Melle-Mitte - Einleitungsbeschluss
Vorlage: 01/2020/0131
- TOP 7 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
Vorlage: 01/2020/0132
- TOP 8 Bebauungsplan "Hafermaschsiedlung", Melle-Mitte
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 01/2020/0101
- TOP 9 Bebauungsplan "Westlich Viktoriastraße", Melle-Gesmold
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 01/2020/0044/1
- TOP 10 Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB "Alte Bauernschaft Westerhausen", Melle-Oldendorf
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 01/2020/0043
- TOP 11 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, Herrn Ramm von der IPW Ingenieurplanung sowie die anwesenden Einwohnerinnen und Einwohner. Des Weiteren verabschiedet er Frau Franke und stellt Herrn Pleister als neuen Protokollführer vor.

TOP 2 Einwohnerfragestunde

Herr Kleine-König fragt, inwiefern die Wasserspiegellagen im Bebauungsplan Hafermaschsiedlung berücksichtigt und welche Höhenmaße zu Grunde gelegt würden.

Der Vorsitzende betont, dass der Hochwasserschutz Angelegenheit des Tiefbauamtes sei. Zudem sei dafür eine Expertise von Nöten, die von der Verwaltung nicht geleistet werden könne. Allerdings müsse es möglich sein, aus bisher festgesetzten Bebauungsplänen eine überschlägige Wasserspiegellage zu ermitteln.

Frau Kleine-König bringt zu diesem Punkt vor, dass ihr die Entwässerungssituation der Hafermaschsiedlung Sorgen bereite seit sie vor 1,5 Jahren in die Teutoburger Straße gezogen sei. In Gesprächen sei ihr eine Verbitterung der Nachbarn aufgefallen, die sie ratlos zurücklasse. Da sich die Entwässerungsproblematik in den letzten 30 Jahren nicht zum Positiven entwickelt habe, haben die Bewohner zunehmend resigniert und seien frustriert. Sie mahnt zudem an, dass bis Oktober zur Erstellung eines gelungenen Entwässerungskonzeptes sowohl das vorhandene Wissen als auch die verfügbaren Möglichkeiten zu nutzen seien, um die Anwohner der Hafermaschsiedlung zu entlasten.

Herr Witte äußert, dass die Entwässerungsproblematik in der Hafermaschsiedlung erst nach dem Neuanschluss entstanden sei. Zuvor habe es über nahezu 50 Jahre keine Probleme gegeben. Für ihn stelle sich zudem die Frage, weshalb nun über eine Entwässerung per Zisterne statt über eine Entwässerung über den Poggengraben nachgedacht werde.

Herr Schengber merkt an, dass das durch die Fa. Bockermann Fritze erstellte Konzept zur Entwässerung der Siedlung im Widerspruch zu den Erfahrungen der Anwohner stehe. Zudem stelle sich ihm die Frage, weshalb in vier Jahren diesbezüglich keine Weiterentwicklung stattgefunden habe.

Bezüglich der Fragestellungen zur Entwässerung im Bereich der Hafermaschsiedlung verweist der Vorsitzende auf den Vortrag unter TOP 8.

Herr Barrenpohl wirft die Frage auf, ob die Möglichkeit bestünde, einen Kreisverkehr an der Parkplatz-Ausfahrt in die Planung bezüglich der „Erweiterung Thomas Philipps“ zu integrieren. Darauf antwortet Herr Mallon, dass der Bau eines Kreisverkehrs an dieser Stelle ausgeschlossen sei, da die nahegelegene Brücke nicht für den entsprechend zu erwartenden LKW-Verkehr ausgelegt sei. Es wird jedoch aktuell geprüft, ob eine Ampelanlage zum Schutz der Fahrradfahrer installiert werden kann. Ziel sei es zudem, den Schleichverkehr über den Heideweg sowie den Ochsenweg zu minimieren.

Weiterhin hinterfragt Herr Barrenpohl, ob die vom Parkplatz ausgehenden Licht- und Lärmemissionen im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden seien. Herr Mallon bestätigt dies.

TOP 3 Feststellung der Tagesordnung

Es werden keine Fragen oder Anmerkungen vorgetragen, der Tagesordnung wird zugestimmt.

TOP 4 Genehmigung des Protokolls

Herr Marahrens erhebt den Einwand, dass auf Seite 9 des Protokolls der Ausschusssitzung vom 13.05.2020 seine Nichtteilnahme aufgrund persönlicher Befangenheit nicht erwähnt sei. Mit dieser Ergänzung wird die Niederschrift zur 23. Sitzung vom 13.05.2020 mit einer Enthaltung (wegen Nichtteilnahme) einstimmig genehmigt.

TOP 5 Bericht der Verwaltung

Herr Mallon stellt die Halbjahresstatistik des Bauamtes für das 1. Halbjahr 2020 vor und geht auf die aufgetretenen Besonderheiten im Vergleich vergangener Jahre ein. Trotz der Corona-Krise seien die Baugenehmigungsverfahren nicht nachweislich zurückgegangen. Des Weiteren sei die Anzahl der Vorkaufsrechtverzichtserklärungen leicht gesunken.

[Anmerkung der Verwaltung: Der Bauaktivitätsnachweis des 1. Halbjahres 2020 befindet sich in der Anlage 1 zum Protokoll.]

TOP 6 Bebauungsplan "Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße" 1. vorhabenbezogene Änderung, Melle-Mitte - Einleitungsbeschluss Vorlage: 01/2020/0131

Herr Reuschel stellt den Einleitungsbeschluss „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“ – 1. vorhabenbezogene Änderung in Melle-Mitte vor. Das Frye-Center (Bismarckstraße 61) und die angrenzenden Flächen stünden seit einigen Jahren leer. Der bauliche Zustand sowie die aus dem Leerstand resultierenden Auswirkungen auf die Umgebung seien als sehr prekär zu bezeichnen. Die Umgebung der Bismarckstraße in diesem Bereich sei als städtebaulicher Missstand zu bewerten. Die Spannhoff GmbH aus Melle habe die Absicht bekundet, den gesamten Bereich vom Kreuzungspunkt Bismarckstraße / Oldendorfer Straße in Richtung Süden bis auf Höhe des Gebäudes Bismarckstraße 40 neu zu entwickeln. Ein Konzept mit einer gemischten Nutzungsstruktur liege vor und solle als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes dienen. Das Konzept sehe verschiedene Wohnformen, betreutes Wohnen, Büronutzung, ein Ärztehaus, eine Apotheke, ein Boarding-House, eine Bildungseinrichtung sowie eine KiTa vor. Die Bebauung sei entlang der Oldendorfer Straße bis zu viergeschossig mit Staffelgeschoss vorgesehen. Teile des Gebäudebestands an der östlichen Seite der Bismarckstraße sollen erhalten bleiben.

Aufgrund des vorliegenden Konzepts sei eine Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Oldendorfer Straße / Bismarckstraße / Bakumer Straße durchgeführt worden. Diese schließe mit dem Ergebnis ab, dass der Knotenpunkt mit baulichen Veränderungen leistungsfähig genug sei, um die zu erwartenden Verkehrsmengen aufzunehmen. Eine Kreisverkehrslösung werde aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, aber auch aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten nicht empfohlen.

Der Bebauungsplan umfasse einen Geltungsbereich von insgesamt ca. 1,8 ha. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Melle stelle den Bereich als Sonderbaufläche und als Gewerbefläche dar. Im Zuge der Bauleitplanung werde der Flächennutzungsplan entsprechend korrigiert.

Vorhabenträger sei die Spannhoff GmbH. Diese plane, im Zuge des Verfahrens weitere Investoren für die Umsetzung zu aktivieren.

Herr Ramm vom Planungsbüro Ingenieurplanung Wallenhorst stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung vor. [Anmerkung der Verwaltung: Die Präsentation der Verkehrsuntersuchung ist in der Anlage 2 des Protokolls beigefügt.] In der Untersuchung habe sich herausgestellt, dass sowohl in der Analyse als auch in der Prognose keine wesentlichen Probleme hinsichtlich Verkehrsqualität und Verkehrssicherheit vorhanden bzw. zu erwarten seien. Insgesamt sei eine moderate Erweiterung der Verkehrsanlagen am Knotenpunkt Oldendorfer Str. / Bakumer Str. zu empfehlen. Eine komplette Umgestaltung, bspw. mittels eines Kreisverkehrs oder einer Licht-Signal-Anlage, sei insgesamt nicht zu empfehlen, da eine solche Umgestaltung kein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis gegenüber dem Bestand aufweise.

Der Vorsitzende bedankt sich für den Vortrag und betont, dass die frühzeitige Planung positiv zu beurteilen sei.

Herr Spiekermann erkundigt sich, ob in der vorgestellten Untersuchung ein mögliches höheres Verkehrsaufkommen durch eine Erweiterung der Fa. Starcke berücksichtigt worden sei. Dies wird durch Herrn Ramm verneint. Ein mögliches höheres Verkehrsaufkommen sei jedoch über die jetzige mindestens ausreichende Verkehrsqualität abgedeckt.

Frau Mielke begrüßt die geplante Investition der Fa. Spannhoff. Die zukünftig geplante Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und einer Kindertagesstätte führe zu einer positiven und notwendigen Entwicklung des „Schandflecks von Melle“. Der daraus resultierende vermehrte Verkehr auf der Oldendorfer Straße sei jedoch intensiver zu untersuchen. Weiterhin sei in den Planungen das erhöhte Verkehrsaufkommen von 1.700 Kfz/Tag nicht ausreichend berücksichtigt worden. Es sei notwendig, Autofahrer durch entsprechende Maßnahmen dazu zu animieren, in Stoßzeiten vermehrt Rücksicht auf Fahrradfahrer zu nehmen. Des Weiteren berichtet sie über ihre Erfahrung, dass auf der Oldendorfer Straße mehr Fußgänger- und Fahrradverkehr herrsche. Dies widerspreche dem hergestellten Untersuchungsergebnis. Ohnehin sei der Untersuchungszeitpunkt am 12.11.2019 wenig repräsentativ, da zu dieser Jahreszeit witterungsbedingt weniger Fußgänger- und Fahrradverkehr herrsche. Die Eingaben seien zu überprüfen und bei Aufstellung des Bebauungsplanes weitere Untersuchungen durchzuführen.

Herr Wüsthube merkt an, dass sich der Ortsrat Melle-Mitte bereits für die Planung ausgesprochen habe. Es biete sich die Gelegenheit, einen städtebaulichen Missstand mit einem Quartier zu beseitigen, das alles Notwendige enthalte und damit einzigartig auf dem Gebiet der Stadt Melle sei. Zudem sei die Finanzierung der Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen durch den Vorhabenträger positiv zu bewerten. Hierbei müsse jedoch beachtet werden, dass die Beseitigung des bestehenden Pflanzstreifens ebenso kompensiert werde. Die Verkehrssituation stelle sich als knapp ausreichend dar, als Chance könne sich dahingehend die Nähe des Quartiers zum Meller Bahnhof erweisen. Des Weiteren sei die geplante Kindertagesstätte, die ohne zusätzlichen Verkehr über die Oldendorfer Straße auskomme, zu begrüßen. Kritisch sei jedoch die Situation für Fahrradfahrer zu beurteilen. Vor allem der mögliche Bau einer linken Querungshilfe über die Oldendorfer Straße könne Richtung Bakumer Straße aufgrund des Gegenverkehrs

problematisch werden. Zudem böte das Gebiet zurzeit bezahlbaren Wohnraum, was später schwierig werden könne.

Herr Oberschmidt betont, dass die CDU die Planungen begrüße. Zwar gäbe es ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, der empfohlene Lösungsansatz sei jedoch vertretbar und ermögliche die Erschließung.

Herr Weißler berichtet, dass er im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit mit der Fa. Vergölst gesprochen habe. Für diese sei das Gebiet an der Gesmolder Straße sehr reizvoll, sodass sich für ihn die Frage stelle, ob bei Aufgabe des Standortes an der Oldendorfer Straße ein entsprechender Flächentausch mit der Stadt Melle die Möglichkeit einer alternativen Verkehrslösung böte.

Frau Mielke erkundigt sich, ob der mögliche Bau eines Kreisverkehrs an der Oldendorfer Straße als Landesstraße vom Land Niedersachsen finanziert würde. Zudem hinterfragt sie, wie nah das Quartier am Überschwemmungsgebiet liege. Außerdem seien keine Ausgleichsmaßnahmen nach § 13a BauGB geplant, sodass der vorhandene Grünstreifen möglicherweise erhalten werden könne.

Diesbezüglich führt Herr Reuschel aus, dass eine Besprechung mit der Landesstraßenbaubehörde bezüglich der Kostenübernahme erforderlich wäre, eine Kostenübernahme jedoch als eher unwahrscheinlich zu beurteilen sei. Weiterhin erklärt er auf Nachfrage von Frau Mielke, dass eine Kompensation nach § 13a BauGB nicht erforderlich sei, da keine erstmalige Neuversiegelung vorgenommen werde. Eine Diskussion über ökologische Belange habe bereits mit dem Investor stattgefunden. Ferner merkt Herr Reuschel an, dass das Überschwemmungsgebiet direkt an das Quartier angrenze. Die genaue Oberflächenentwässerung sei noch zu untersuchen.

Herr Mallon ergänzt die Ausführungen von Herrn Weißler dahingehend, dass ein möglicher Flächentausch berücksichtigt worden sei, die Fläche für den Bau eines Kreisverkehrs jedoch nicht in Betracht komme. Des Weiteren hätte die Stadt Melle die gesamten Kosten zu tragen, da es sich um eine Ortsdurchfahrt handle.

Herr Spiekermann befürwortet das Vorhaben. Er schlägt vor, den Zugang zum Bahnhof mit Hilfe der Vergölst-Fläche attraktiver zu gestalten. Darüber hinaus solle der Fahrradverkehr in den Vordergrund gerückt werden. Derzeit werde politisch diskutiert, ob die Interessen der Stadt Melle in der Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundlicher Kommunen Niedersachsen/Bremen e.V. wahrgenommen werden sollen. Die Zertifizierungsvoraussetzungen hierzu seien sehr hoch und fänden in dem hier vorgestellten Lösungsansatz kaum Beachtung. Der bisher vorhandene Schutzstreifen stelle ohnehin zurzeit eher eine Gefahr für die Radfahrer dar, da die Autofahrer diesen eher als Grenze statt als Schutzstreifen ansähen, zu dem der Sicherheitsabstand von 1,50 m gehalten werden müsse. Zudem sei die Querung der Oldendorfer Straße / Bakumer Straße problematisch. Hier müsse den Radfahrern ein Vorrang gewährt werden, um vor allem der Problematik bei Rechtsabbiegern zu begegnen.

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Gutachten noch erstellt würden, zurzeit jedoch der Verkehr Schwerpunkt der Planungen sei.

Herr Trenkler schließt sich den Ausführungen von Herrn Spiekermann inhaltlich an. Momentan liege das Gewicht eher beim schweren Verkehr. Wichtig sei, die Schwächeren mehr zu schützen. Dies könne z.B. geschehen, indem der Schutzstreifen ausgebaut würde. Des Weiteren herrsche gerade aus Richtung Bakum hoher Schulverkehr bei einem

gleichzeitigen hohen Aufkommen motorisierten Verkehrs. Dies sei in der Planung nicht berücksichtigt worden.

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig folgenden

Beschlussvorschlag

Die Einleitung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird beschlossen. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**TOP 7 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
Vorlage: 01/2020/0132**

Frau Knuf stellt den Bebauungsplan „Erweiterung Thomas Philipps“ anhand einer PowerPoint-Präsentation vor. Der Geltungsbereich des Planes betrage 14,4 ha. Geplant sei von Seiten der Fa. Thomas Philipps, das Betriebsgelände in Richtung Norden sowie Osten zu erweitern. Dabei solle im östlichen Bereich eine neue Logistikhalle entstehen. Im Norden seien neue PKW-Stellplätze unterhalb des Ochsenwegs sowie neue LKW-Stellplätze oberhalb des Ochsenwegs geplant.

Bezüglich des Anspruches auf etwaige Schallschutzmaßnahmen für die umliegende Bebauung habe es eine Untersuchung gegeben, die zu dem Ergebnis gekommen sei, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte des Betriebes sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten würden und die zulässigen Immissionsgrenzwerte des Verkehrslärms durch den Betrieb des Logistikzentrums an allen zu betrachtenden Immissionsorten sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden. Somit seien keine Schutzmaßnahmen für die umliegende Bebauung erforderlich.

Die Umweltauswirkungen beschränken sich auf die zusätzliche Versiegelung, den erhöhten Niederschlagswasserabfluss, die kleinklimatischen Veränderungen, die erhöhten Immissionen und die Verdrängung von Individuen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig kompensiert werden, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Bezüglich des Verkehrs seien zwei zusätzliche Zufahrten auf den Ochsenweg vorgesehen. Die Leistungsfähigkeitsberechnung ergebe mindestens gute Werte, für den Fahrradverkehr seien kaum Veränderungen zu erwarten.

Herr Spiekermann bemängelt, dass die Kompensationsmaßnahmen direkt auf dem Gelände mit weniger als 50% zu gering ausfallen, insbesondere im Hinblick auf die Lage in der Nähe der Else. Aufgrund dessen sei die Kompensation auf dem Grundstück zu erweitern. Möglicherweise könne dies durch die Begrünung der neuen und der alten Fassaden der Logistikhallen erfolgen. Eine mögliche Überdachung der Parkplätze könne ebenso Raum für Begrünungsmaßnahmen schaffen, wodurch ggf. die Notwendigkeit von Sickerflächen entfallen könne. Weiterhin stelle sich ihm die Frage, ob die jetzige Lagerfläche im Süden weiterhin Lagerfläche bleibe oder ob diese für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung stünden. Die Kompensation sei jedenfalls im Auge zu behalten. Außerdem würde er gerne

wissen, ob weitere sanitäre Anlagen auf dem Firmengelände geplant seien. Die Anfrage wird vom Vorsitzenden bejaht.

Herr Wüstehube äußert, dass ihn der Bebauungsplan und das gesamte Vorhaben nicht begeistere. Da es vor 20 Jahren keine politische Beteiligung gegeben habe, sei es heutzutage unmöglich, angemessen mit der Situation umzugehen. Die jetzige Erweiterung sei jedoch nicht tragbar, sodass er für eine Änderung des Flächennutzungsplanes plädiere. Der Eingriff in die Else-Niederung sei zu groß. Nun müsse jedoch ein Kompromiss gefunden werden, da die Firma Philipps nun einmal dort ihren Standort habe und ihr auch die Möglichkeit der Erweiterung gegeben werden müsse. Die Hallen seien deutlich in der Landschaft zu sehen. Die geplante Eingrünung des neuen LKW-Parkplatzes sei „schwach ausreichend“. Deshalb stelle sich ihm die Frage, ob es möglich sei, zwischen die Parkbuchten Bäume zu pflanzen und wasserdurchlässiges Gestein für die Einstellplätze zu verwenden. Er regt an, eine insektenschonende Beleuchtung im Plan festzusetzen. Darüber hinaus könne zum Schutz der Radfahrer ein Blinklicht an der Ausfahrt des LKW-Parkplatzes installiert werden. Auch sei er der Ansicht, dass die 53.000 Werteinheiten, die nicht auf dem Firmengelände ausgeglichen werden können, in der Else-Niederung kompensiert werden sollen.

Frau Kattner-Tschorn berichtet, dass der Ortsrat Oldendorf dem Bebauungsplan zugestimmt habe. Zudem sei fraktionsübergreifend der Radfahrerschutz in den Beschluss aufgenommen worden.

Herr Weinert bewertet es als positiv für den Radverkehr, dass die ausfahrenden LKW nur zu einer Seite geleitet würden. Dennoch müsse der Zustand der Straßen und Radwege weiter intensiv betrachtet werden. Der Vorsitzende appelliert abschließend an die Verwaltung, die ökologischen Belange im weiteren Vorgehen stärker zu beachten.

Der Ausschuss empfiehlt mit Ergänzung einstimmig folgenden

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.

Ergänzung:

Neben einem Stoppschild an der Ausfahrt auf den Ochsenweg soll geprüft werden, ob mit einer Licht-Signal-Anlage auf die Gefahr für die Radfahrer aufmerksam gemacht werden kann.

TOP 8 Bebauungsplan "Hafermaschsiedlung", Melle-Mitte Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB Vorlage: 01/2020/0101

Herr Mallon erklärt im Vorfeld, dass die Stadt Melle seit Jahrzehnten mit der Problematik in der Hafermaschsiedlung beschäftigt sei. Insbesondere das Tiefbauamt, speziell Herr Große-Johannböcke, stehe in ständigem und intensivem Austausch mit den Anwohnern. Nun sei der vorliegende Beschluss notwendig, um die Zukunftsfähigkeit des Gebietes zu

gewährleisten. Durch die Möglichkeit des Bauens in zweiter Reihe könne das Problem der Bewirtschaftung großer Gärten im Alter gelöst werden. Nun sei es notwendig, ein Konzept zur dezentralen Oberflächenentwässerung zu erarbeiten. Favorisiert werde dabei eine Zisternen-Lösung, die sich schon bei einem Bebauungsplan in Melle-Oldendorf bewährt habe.

Frau Knuf stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation den Beschluss zur Entwurfsauslegung des Bebauungsplans „Hafermaschsiedlung“ vor. Der Geltungsbereich betrage ca. 12,4 ha. Ziel der Planung sei die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen und die Nachverdichtung des Bereichs. Bisher sei eine Bebauung in zweiter Reihe nur in Teilen möglich. Dies solle durch die Möglichkeit der Nachverdichtung geändert werden, wobei die städtebauliche Struktur des Gebietes jedoch erhalten werden solle. Die Planung werde von den Anliegern und Eigentümern überwiegend positiv begleitet, wobei jedoch auch deutlich geworden sei, dass für die Thematik der Oberflächenentwässerung innerhalb des Bauleitverfahrens Lösungen gefunden werden müssten. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung seien Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden. Da keine Flächen für eine zentrale Regenrückhaltung verfügbar seien, müsse im Falle einer Neuversiegelung Retentionsvolumen auf dem privaten Grundstück hergestellt und dauerhaft gesichert werden. Teile der Hafermaschsiedlung lägen im Hochwasserschutzgebiet HQ 100, weiterhin seien diese Flächen auch von Lärmemissionen der Fa. Tetra betroffen. Da durch den Bebauungsplan keine Konfliktbewältigung gewährleistet werden könne, die sowohl eine weitere Bebauung als auch die Belange des Gewerbebetriebes berücksichtigt, seien diese Grundstücke aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden.

Die schalltechnische Untersuchung bezüglich Verkehrs- und Gewerbelärm habe ergeben, dass keine Überschreitungen der maßgebenden Werte vorlägen. Im Zusammenhang des Umweltberichtes wurde festgestellt, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verblieben. Die erforderliche Kompensation der Umweltauswirkungen der Planung i.H.v. 12.537 Werteeinheiten werde im städtischen Kompensationsflächenpool „Gut Ostenwalde“ umgesetzt. Diese Zahl werde sich jedoch verringern, da eine Änderung des Geltungsbereiches vorgenommen worden sei. Die derzeit auf dem Geltungsbereich liegende Veränderungssperre laufe im Oktober 2020 aus. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan sei demnach, sofern keine Änderungen nach der Auslegung erforderlich seien, für die Sitzung des Rates der Stadt Melle im Oktober 2020 vorgesehen. Die erneute Auslegung des Bebauungsplanes inkl. der Gutachten gem. § 4 Abs. 2 BauGB sei für den Zeitraum vom 27.07. bis 26.09.2020 geplant.

Herr Marahrens führt an, dass die Oberflächenentwässerung das Hauptproblem sei. Es sei fraglich, ob die Speicherung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort ausreichend sei. Im Fachbeitrag auf Seite 9 sei zu lesen, dass 75% der Wassermengen über den Maschgraben bzw. Poggengraben entwässert würden. Daher stelle sich die Frage, wie der Poggengraben leistungsfähiger gestaltet werden könne. Zum einen müsse das zu schmale Wasserbett des Poggengrabens betrachtet werden. Des Weiteren müssten die fremdeinleitenden Firmen südlich des Herrenteichs genauer überprüft werden, da sich am Maschgraben ein gewaltiger Rückstau bilde. Hier sei zu überlegen, ob die Einleitung weiter östlich vor der Brücke geschehen könne. Darüber hinaus seien Maßnahmen herauszuarbeiten, um den Durchlass an der Brücke zu erhöhen, da dieser zu schmal und nicht tief genug sei. Er bezweifle, dass ein einfaches Auskoffern des Wasserbettes ausreiche. Möglicherweise könne auch die Sohle verbreitert werden oder notfalls gar ein Regenrückhaltebecken erforderlich werden. Die momentane Situation sei jedenfalls für die Anwohner nicht mehr tragbar, daher müsse kurzfristig eine Lösung der Probleme gefunden werden.

Bezugnehmend auf die Erweiterung des Beschlusses durch den Ortsrat Melle hinterfragt Herr Spiekermann die Aufnahme einer Bedingung in einen Beschluss. Weiterhin führt er aus, dass er dem Beschluss nicht zustimmen werde, solange die Entwässerungsproblematik nicht geklärt sei. Zudem bemängelt er, dass Schottergärten laut Seite 10 des Konzepts bis zu 50 % zulässig seien. Die bestehenden Grünflächen in der Hafermaschsiedlung seien mindestens zu erhalten, um ein klimatisch akzeptables Leben zu ermöglichen.

Diesbezüglich informiert Herr Reuschel, dass sich die Festsetzung der zu 50% zugelassenen Schottergärten aus der NBauO ableiten lasse, es hier jedoch den unkonkreten Rechtsbegriff der „gärtnerischen Gestaltung“ noch detaillierter zu definieren gelte. Deshalb sei der Wert festgesetzt worden. Ein niedrigerer Wert sei nicht praktikabel, da hiervon auch Zuwegungen betroffen seien.

Herr Wüstehube stellt die Darstellung des Beschlusses des Orsrates Melle in Frage. Die CDU-Fraktion habe den Beschluss für sich mit einer Bedingung versehen. Die Festsetzung der 50% teile er, da bedacht werden müsse, dass darunter auch Hofeingänge fielen. Des Weiteren sei ein Bestandsschutz für die aktuelle Bebauung vorhanden, sodass diese ohnehin nur für die Neubebauung in zweiter Reihe gelte. Die Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet und pro 300 m² ein Baum nach der Pflanzliste A/B gepflanzt werden. Hinsichtlich der Entwässerung sei in der Vergangenheit viel getan worden, bspw. seien wiederholt und flächendeckend Nebelungen etc. durchgeführt worden. Das Gebiet Hafermaschsiedlung liege im tiefsten Punkt von Melle, weshalb die Oberflächenentwässerung problematisch sei. Die Fa. Bockermann Fritze empfehle eine schrittweise Sanierung des Gebietes, der sich die Stadt Melle anschließen solle. Problematisch sei hier jedoch die mangelhafte Grundstücksverfügbarkeit, weshalb auch die jahrelangen Bemühungen des Tiefbauamtes zur Verbreiterung des Maschgrabens ins Leere liefen. Die geplanten Zisternen werden den jetzigen Zustand jedenfalls nicht verschlechtern und der Charakter der Siedlung bleibe so erhalten. Deshalb spreche er sich dafür aus, diesen Plan weiter zu verfolgen.

Frau Mielke stimmt Herrn Wüstehube zu. Die Entscheidung sei schwierig. Einerseits sei es möglich, den Bebauungsplan aus seiner Veränderungssperre zu heben und somit eine geordnete Bebauung zu ermöglichen. Dem entgegen stehen die jahrzehntelangen Entwässerungsprobleme. Bei Verkäufen sei zudem keine Umgestaltung möglich. Die jetzigen Eigentümer seien jedoch nicht überzeugt, dass sich durch die Maßnahmen etwas ändere. Herr Stakowski habe durch die Formulierung des Beschlusses Druck ausüben wollen. Es gelte nun vielmehr, aufgrund der auslaufenden Veränderungssperre den Bebauungsplan zu beschließen, dann aber die weitere Hochwasserproblematik anzugehen.

Herr Oberschmidt sieht in den angestrebten Maßnahmen eine große Chance für das Gebiet. Dabei sei ein Spagat zwischen dem Erhalt der Bebauung und der Zulassung neuer Bebauung zu meistern. Der Beschluss müsse es ermöglichen, das Entwässerungsproblem mindestens zu mindern oder zu beseitigen.

Herr Marahrens äußert, dass am Maschgraben schon eine Auskofferung erfolgt sei. Bezüglich der Flächenverfügbarkeit sei er optimistisch.

Herr Trenkler stellt die These auf, dass das Wasser dort zurückgehalten werden müsse, wo es anfalle. Alles andere sei vor Ort schwierig. Gegebenenfalls sei eine Lösung analog des Baugebiets „Vinckenaue“ zu prüfen. Die Erfahrungen zeigen dort, dass die Entwässerung mittels Zisternen bisher gut funktioniere. Zudem sei diese Form vergleichsweise schnell umsetzbar.

Abschließend weist Herr Reuschel darauf hin, dass bei einer Begrünung der Nebenanlagen, die eine Höhe von drei Metern überschreitet, Grenzabstände eingehalten werden müssten. Auf Nachfrage von Herrn Weßler, ob dann eine Befreiung von der Festsetzung möglich sei, erklärt er, dass eine Befreiung möglich sei, die Festsetzung dann jedoch ins Leere liefe.

Der Vorsitzende stellt fest, dass eine Problemlösung bisher zwar nicht gelungen sei, Lösungsansätze jedoch vorhanden seien. Falls kein Satzungsbeschluss gefasst werde, ergäben sich auch für die Betroffenen keine Änderungen und das Gebiet wäre nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Er überlege, wie durch den Ausschuss Druck ausgeübt werden könne und welches Ausmaß ein nicht getroffener Satzungsbeschluss habe. Daher appelliert er an die Verwaltung, die Problemstellung im nichtöffentlichen Teil der nächsten Sitzung des Verwaltungsausschusses darzustellen. Er spreche sich für eine Beschlussempfehlung ohne die Anmerkung des Ortsrates aus und plädiere dafür, die Substratmächtigkeit aus der textlichen Festsetzung zu streichen.

Auf Nachfrage von Herrn Wüstehube, woraus sich der Umfang der Begrünung ergebe, erklärt Herr Reuschel, dass dieser aus den bisherigen Erfahrungen aus früheren Bebauungsplänen abgeleitet werde.

Der Vorsitzende schlägt vor, die Zulässigkeit der Regelung durch die Verwaltung prüfen zu lassen.

Frau Mielke äußert ihre Unterstützung für den Vorschlag des Vorsitzenden. Der Beschluss sei ohne die Erweiterung zu fassen.

Der Ausschuss empfiehlt mit Änderung einstimmig folgenden

Beschlussvorschlag

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Ergänzung:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgendermaßen ergänzt:

2.1. Nach Satz 2: Flachdächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen nach den §§ 12 und 14 der BauNVO sind extensiv zu begrünen. Dabei sind Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen.

2.4.1 anfügen: Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung anzulegen, Tragschicht ebenfalls wasserdurchlässig.

2.4.5. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzliste A/B (C streichen) innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu pflanzen, mindestens 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe, zweimal verpflanzt.

**TOP 9 Bebauungsplan "Westlich Viktoriastraße", Melle-Gesbold
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m.
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 01/2020/0044/1**

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig folgenden

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bebauungsplans wird gebilligt.

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

**TOP 10 Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB "Alte
Bauernschaft Westerhausen", Melle-Oldendorf
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 01/2020/0043**

Frau Knuf stellt den Aufstellungsbeschluss zur Außenbereichssatzung „Alte Bauernschaft Westerhausen“ in Melle-Oldendorf anhand einer PowerPoint-Präsentation vor. Der Geltungsbereich umfasse ca. 3,5 ha. Ein Gutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen habe erwiesen, dass die von der nahegelegenen Hofstelle ausgehenden Geruchsimmissionen keine Auswirkungen auf die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegenden Grundstücke haben.

Der Vorsitzende stellt fest, dass bisher nur wenige Beschlüsse über Außenbereichssatzungen gefasst worden seien.

Frau Mielke hinterfragt die Variationen des Grenzverlaufs. Diesbezüglich führt Herr Mallon aus, dass gesetzlich festgelegt worden sei, dass die Grenzen entlang der Wohngebäude verliefen, damit nicht weiter in den Außenbereich hinein gebaut würde.

Herr Spiekermann vertritt die Auffassung, dass auch Nebenanlagen vom Geltungsbereich der Satzung umfasst sein müssen. Herr Mallon betont, dass diese Annahme falsch sei. Für die Grenzen des Geltungsbereiches seien lediglich Wohngebäude und keine Nebengebäude relevant.

Herr Trenkler berichtet von einer kontroversen Diskussion, die im Ortsrat Oldendorf stattgefunden habe. Er sei der Auffassung, dass die Landwirte in ihren Erweiterungsabsichten behindert würden und eine Reaktivierung alter Hofstellen so unmöglich gemacht werde.

Herr Weinert ist der Meinung, dass ein Weiterbestand der jetzigen Hofstellen ermöglicht werden müsse. Die dortigen Anwohner stünden dem Beschluss über die Außenbereichssatzung positiv gegenüber, deshalb trage die CDU-Fraktion diesen mit.

Herr Mallon bekräftigt, dass der Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung immer als „Außenbereich“ nach § 35 BauGB bewertet werde und somit weiterhin die Interessen der Landwirte bestehen bleiben. Dies impliziere jedoch nicht die Möglichkeit,

etwaige ungenutzte Hofstellen zu reaktivieren, führt er auf Anmerkung von Herrn Spiekermann aus.

Herr Spiekermann wirft die Frage auf, wieso eine Außenbereichssatzung überhaupt notwendig sei. Die Gesetze würden doch ausreichende Möglichkeiten geben.

Herr Weißler berichtet, dass überall, auch in Melle, Landwirte ihre Betriebe aufgeben und diese Entwicklung besonders kleine Betriebe betreffe. Die Außenbereichssatzung stelle ein probates Mittel dar, um jungen Menschen die Möglichkeit eines Eigenheims zu eröffnen. Die Satzung lockere die Situation vor Ort etwas auf und schaffe die Voraussetzungen für etwa 15 zusätzliche Wohneinheiten. Diese dienen dann jedoch nicht mehr vollumfänglich der Landwirtschaft, sondern sorgen dafür, dass sich dort neue Bewohner ansiedeln.

Der Ausschuss empfiehlt mehrheitlich folgenden

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

TOP 11 Wünsche und Anregungen

Es werden keine Wünsche und Anregungen vorgetragen.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:20 Uhr.

04. August 2020

gez. Uffmann

Vorsitzende/r
(Datum, Unterschrift)

15. Juli 2020

gez. Mallon

Bauamtsleiter
(Datum, Unterschrift)

14. Juli 2020

gez. Pleister

Protokollführer/in
(Datum, Unterschrift)