

Beschlussvorlage 01/2020/0175

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	28.07.2020

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

**Bebauungsplan "Freizeitraum Bruchmühlen - 1. Änderung", Melle-Bruchmühlen
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	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen (Z4) 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)
Handlungsschwerpunkt(e)	Den ländlichen Raum und die Dorfentwicklung fördern (4.2), Standortprofil "Wirtschaft, Gewerbe und Arbeit" entwickeln (5.3)
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Langfristige Sicherung des Standortes eines Verbrauchermarktes und Erweiterung der Verkaufsfläche
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Änderung des Bebauungsplans
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten, Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Marktes in Melle-Bruchmühlen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 9.300 m² groß und befindet sich an der unmittelbaren 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. 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 (vgl. Vorlage 01/2020/0182).

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 widerlegt worden. Im Rahmen einer erneuten Untersuchung konnten auf dem Grundstück demnach keine Altlasten festgestellt werden.

Die raumordnerische Verträglichkeit der Erweiterung des Marktes auf insgesamt 1.200 m² ist durch eine Verträglichkeitsuntersuchung des Beratungs- und Managementunternehmens CIMA bereits geprüft worden. Auf Grundlage dessen hat der Landkreis Osnabrück eine positive raumordnerische Beurteilung des Einzelhandelsgroßprojektes vornehmen können, sodass die Bauleitplanung und somit auch die Änderung des Flächennutzungsplanes voranschreiten kann.

Auf Basis des ersten Planentwurfes ist zur Lage von Anlieferungsrampe, Parkplätzen, Einfahrtssituation sowie der Tennisplätze eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden. Diese hat ergeben, dass die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes tagsüber im Einklang mit den nachbarschaftlichen Schallschutzrechten betrieben werden kann. Da es nachts jedoch an nahezu allen Immissionsorten zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um bis zu 10 dB(A) käme, hat sich Lidl dazu entschieden auf die Nacht-Anlieferung zu verzichten. Die Anlieferzeiten sind in der Baugenehmigung zu bestimmen. Die Tennisplätze können nach ihrer Verschiebung im Einklang mit den nachbarschaftlichen Schallschutzrechten weiterhin betrieben werden.

Die Einrichtung einer zweiten Zufahrt auf das Grundstück ist bisher noch nicht geprüft worden. Es kann jedoch bereits jetzt gesagt werden, dass sich durch dies zweite Zufahrt der Versiegelungsgrad des Grundstücks nochmals erhöhen und somit ein Abwägungskonflikt zu den ökologischen Belangen innerhalb der Bauleitplanung entstehen würde.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist nur für den Bereich des Lebensmitteldiscounters und der Tennisplätze vorgesehen, da an dieser Stelle durch die Erweiterungsabsichten des Lidl ein Planerfordernis besteht. Von der Überplanung des kompletten Bebauungsplanes wird deshalb abgesehen, da es derzeit keine aktuellen Planungen für die restlichen

Flurstücke gibt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans, der dazugehörigen Begründung als auch des Umweltberichts sein. Zusätzliche Untersuchungen bzw. Gutachten zu den relevanten Themen, wie z.B. Verkehr und Entwässerung werden noch im weiteren Verlauf des Verfahrens erarbeitet.

Weitere Informationen zur Aufstellung des Bebauungsplanes 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 4	Wir bauen die Freizeitmöglichkeiten aus und fördern den Tourismus
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:	-