

Beschlussvorlage 01/2021/0042

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	25.01.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	04.03.2021		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	10.03.2021		Ö
Verwaltungsausschuss	23.03.2021		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Gewerbepark grüne Kirchbreite", Melle-Mitte - erneute 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.

Das Bauleitplanverfahren „Gewerbegebiet südlich Gesmolder Straße“ wird unter dem Namen „Gewerbepark grüne Kirchbreite“ fortgeführt.

Strategisches Ziel	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.
Handlungsschwerpunkt(e)	HSP 5.3 – Standortprofil "Wirtschaft, Gewerbe und Arbeit" entwickeln. HSP 5.4 – Gewerbeflächen, Vorrats- und Tauschflächen akquirieren.
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 Bebauungsplans
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Planungskosten Bauleitplanverfahren aktuell bei ca. 120.000 EUR, Personalkosten, Gutachten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse

Gemäß Ratsbeschluss vom 17.12.2019 hat die Stadt Melle sich zur Aufgabe gemacht, eine ökologisch nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung voranzutreiben. Dabei ist das Ziel, „durch eine nachhaltige Planung eine Balance zwischen ökologischem, ökonomischem und sozialem Nutzen für Gewerbeflächen zu entwickeln und daraus ein innovatives Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung abzuleiten“.

Der Verwaltungsausschuss hat am 21.04.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Es war vorgesehen, im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Da aufgrund der Corona-Pandemie keine öffentlichen Veranstaltungen stattfinden konnten, wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit bisher nicht durchgeführt.

Jedoch ist auf Grundlage der Stellungnahmen der Behörden die Planung inhaltlich weiter vorangeschritten. Daher soll nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage aktualisierter Planungen erneut durchgeführt werden.

Städtebauliche Belange

Ziel der Planung ist die Schaffung von Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage direkt an der Autobahn 30. Unter Berücksichtigung der ökologischen Belange ist eine randliche Eingrünung des Gewerbegebietes vorgesehen, welche auch eine optische Abgrenzung zwischen dem Gewerbegebiet und der angrenzenden Wohnbebauung im Außenbereich ermöglicht. Zur Bereitstellung von kleinteiligen Gewerbegrundstücken wurde eine weitere untergeordnete öffentliche Straße im Gewerbegebiet geplant.

Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist nördlich der Gesmolder Straße vorgesehen. Der Geltungsbereich ist hierfür zu erweitern.

Städtebauliche Festsetzungen

Gemäß dem üblichen Festsetzungskanon der Stadt Melle wurden Festsetzungen zum Art und Maß der Bebauung im Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der benachbarten Wohnbebauung und der damit vorgegeben maximalen lärmtechnischen Ausnutzung der Grundstücke sind Teile des Gebietes nur als GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Betriebe des Speditionsgewerbes sind ausgeschlossen.

Ökologische Belange

Gemäß dem Ratsbeschluss wurde bei der Planung des Gewerbegebietes ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung der ökologischen Belange gesetzt. Der Anteil an Naturschutzflächen beträgt ca. 18% des Geltungsbereiches. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind detaillierte Vorgaben zur Art und zum Umfang der Bepflanzung erarbeitet. Auf den Baugrundstücken sind ebenfalls mehrere Festsetzungen zu ökologischen Vorgaben gemacht worden, wie z.B. eine verpflichtende Dachbegrünung für Flachdächer, die Wasser- und Luftdurchlässige Herstellung von Stellplätzen, Mindestbepflanzungen pro Baugrundstück und Stellplätzen, Saatgutmischungen, Einfriedungen etc. In der westlichen Hälfte des Gewerbegebietes ist eine Versickerung auf dem Grundstück vorgeschrieben.

Das entstehende Kompensationserfordernis wird teilweise im Plangebiet und teilweise extern auszugleichen sein. Dies wird im weiteren Verfahren ergänzt. Es ist beabsichtigt, hierfür den städtischen Kompensationsflächenpool zu nutzen.

Planerische Einordnung

Parallel zum Bauleitplanverfahren und der Änderung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Melle ein Konzept zur Berücksichtigung der ökologischen Belange in der Stadtentwicklung erarbeitet. Dieses Konzept umfasst nicht nur die Möglichkeiten der

ökologischen Entwicklung, welche über Planungsrecht geschaffen werden können, sondern auch darüber hinaus, welche Konzepte und Maßnahmen über andere Wege wie z.B. öffentlich-rechtliche Verträge, Kaufverträge, Satzungen, Konzeptvergaben oder auch freiwillige Initiativen umgesetzt werden können.

Die Erstellung des Bebauungsplans folgt der strategischen Ausrichtung der Stadt Melle, neue Gewerbeflächen im Stadtgebiet zu entwickeln.

Alternativen

Aktuell gibt es im Stadtgebiet 3 ha vermarktbar und der Stadt Melle zur Verfügung stehende Gewerbeflächen. Die Lage des geplanten Gewerbegebietes direkt an der Autobahnauffahrt Melle-West ist verkehrsgünstig gelegen und überplant einen Bereich des Meller Außenbereiches, dessen Landschaftsbild durch die Autobahn, die Gesmolder Straße, das kleinteilige Gewerbe und die Nähe zum Hauptsiedlungskörper Melle-Mitte bereits berührt ist. Alternative Flächen in vergleichbarer Größe und Lagequalität und unter Berücksichtigung der Anforderungen von Natur und Landschaft sind im Meller Stadtgebiet nicht vorhanden.

Weiteres Vorgehen

Nach der erneuten frühzeitigen Beteiligung ist die Entwurfsauslegung vor der Sommerpause 2021 geplant. Der Satzungsbeschluss ist für Ende des Jahres vorgesehen. Die Erschließung ab 2022. Im Zuge der erneuten frühzeitigen Beteiligung wird eine Präsenzveranstaltung zur Bürgerinformationen aufgrund der Corona-Pandemie nicht möglich sein. Die Verwaltung wird daher eine Onlineveranstaltung als Ersatz anbieten.

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
HSP 5.4	Gewerbeflächen, Vorrats- und Tauschflächen akquirieren
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:	<u>2.03 Aufw. f. Sach- u. Dienstleistungen</u> Planungskosten Plan: 386.100,00 € verfügbar: 275.424,75 €
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-