

Beschlussvorlage 01/2021/0026

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	19.01.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Bruchmühlen	02.03.2021		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	10.03.2021		Ö
Verwaltungsausschuss	23.03.2021		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Freizeitraum Bruchmühlen - 1. Änderung", Melle-Bruchmühlen
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag:

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

Strategisches Ziel	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
Handlungsschwerpunkt(e)	HSP 4.2: Den ländlichen Raum und die Dorfentwicklung fördern HSP 5.3: Standortprofil "Wirtschaft, Gewerbe und Arbeit" entwickeln
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

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitraum Bruchmühlen – 1.Änderung“ beschlossen. Am 06.10.2020 hat der Verwaltungsausschuss den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Freizeitraum Bruchmühlen – 1.Änderung“ gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.10.2020 bekannt gemacht und die frühzeitige Beteiligung fand vom 19.10. bis einschließlich 23.11.2020 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind lediglich Stellungnahmen seitens der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Eingaben von Bürgern hat es nicht gegeben.

Gegenstand der Stellungnahmen waren u.a. Hinweise auf die sowohl zeichnerische als auch textliche Darstellung der bisher aufgeführten Altablagerung. Der Altlastverdacht konnte zwar durch ein Gutachten ausgeräumt werden, jedoch wird der Bereich weiterhin als Altlast dargestellt und in der Begründung auf das Gutachten eingegangen. Die Altlast wird demnach als „Altlastverdacht - nicht bestätigt“ weiterhin im Altlastenkataster des Landkreis Osnabrück geführt.

Zudem ist seitens der Feuerwehr / des Wasserwerkes auf die mangelnde Löschwasserversorgung hingewiesen worden. Die abhängige Löschwasserversorgung bzw. die genaue Lage des geforderten Überflurhydranten zur beschleunigten Entnahme von Löschwasser ist jedoch erst im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der Genehmigung des Bauantrages zu klären. Die unabhängige Löschwasserversorgung soll in naher Zukunft durch das Tiefbauamt der Stadt Melle gesichert werden; hier ist derzeit geplant die Entnahmestelle an der Else zu erneuern. Darüber hinaus wurden weitere Anregungen und Hinweise der Behörden in den Bebauungsplan aufgenommen und die gutachterlichen Untersuchungen ergänzt.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die förmliche Auslegung beschlossen werden. Hierfür ist der Zeitraum vom 06.04. bis einschließlich 10.05.2021 vorgesehen.

Ziel der Planung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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

Ziel der Planung ist die Erweiterung und damit verbundene langfristige Sicherung des Gewerbestandortes der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG in Melle-Bruchmühlen. Die weitere Sicherung der Flächen für einen Lebensmitteldiscounter ist städtebaulich positiv zu bewerten. Sie entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und stärkt den Ortskern 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.

Städtebauliche Belange

Durch die Bebauungsplanänderung soll eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des gewerblichen Betriebes vorangetrieben bzw. möglich gemacht werden. Die Änderung

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

Städtebauliche Festsetzungen

Für den Bereich des Lidl-Marktes ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ vorgesehen. Hier liegt die Grundflächenzahl bei 0,8 mit einer festgesetzten Anzahl von einem Vollgeschoss. Im Norden wird die bestehende Tennisanlage mit einer Festsetzung für „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ festgesetzt. Zudem sollen hier zwei Bäume erhalten werden. Des Weiteren werden Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen und einer abweichenden Bauweise getätigt.

Ökologische Belange

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden zudem ökologische Festsetzungen getroffen. Hierzu gehören Festsetzungen zur Anlage von flächiger Einsaat auf nicht überbauten Flächen, die Begrünung von Baumscheiben und die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln für die Außenbeleuchtung. Zudem sollen innerhalb des Sondergebietes mindestens eine Wildbienen-Nisthilfe sowie eine Brut- und Nisthilfe für Vögel und Fledermäuse angelegt und die Flachdächer extensiv begrünt werden, wenn diese nicht, wie im vorliegenden Fall für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden. Der Vorhabenträger hat bereits eine Dachaufsicht zur Verfügung gestellt, aus der deutlich wird, wie die Dachflächen genutzt werden sollen.

Planerische Einordnung

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) ist die Stadt Melle ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle 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).

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
HSP 5.3	Standortprofil "Wirtschaft, Gewerbe und Arbeit" entwickeln
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:	-