

## Beschlussvorlage 01/2021/0160

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	08.06.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ortsrat Buer</b>	<b>24.06.2021</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b>	<b>07.07.2021</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>13.07.2021</b>		<b>N</b>

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbepark Buer", Melle-Buer; hier: 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**

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**

*(Was wollen wir erreichen?)*

Schaffung von Gewerbeflächen.

**Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis**

*(Was müssen wir dafür tun?)*

Schaffung von Planungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplans.

**Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen**

*(Was müssen wir einsetzen?)*

Personalkosten

## **Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage**

### Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Buer - Erweiterung“ beschlossen. Die Entlassung des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück genehmigt und gilt als wesentliche Grundlage für das weitere Bauleitverfahren. Als nächster Verfahrensschritt soll nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen werden. Hierfür ist der Zeitraum vom 26.07.2021 bis 06.09.2021 vorgesehen.

### Ziel der Planung

Die Erstellung des Bebauungsplans folgt der strategischen Ausrichtung der Stadt Melle, den Wirtschaftsstandort Melle für die ansässigen Betriebe, wie hier beispielsweise der Firma NFF Korfhage, zu stärken und neue Gewerbeflächen im Stadtgebiet zu entwickeln.

### Städtebauliche Belange

Da im Stadtgebiet Melle grundsätzlich weitere gewerbliche Flächen benötigt werden und auch in Buer ansässigen Betrieben die Möglichkeit gegeben werden soll, im Stadtteil ihren Standort zu behalten, soll der Gewerbepark Buer erweitert werden.

Das beigefügte Entwicklungskonzept zeigt die Umsetzungsschritte der Erweiterung je nach Flächenverfügbarkeit. Als erster Schritt wird der nördliche Abschnitt beplant.

### Städtebauliche Festsetzungen

Die städtebaulichen Festsetzungen, wie Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise, zur Ermöglichung notwendiger baulicher Erweiterungen der am Standort ansässigen Betriebe, orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen. Aus diesem Grund wird, entsprechend der bisherigen Gebietsausweisung für die vorhandenen Betriebe, als Gebietstyp erneut ein Industriegebiet“ mit teilweisen Einschränkungen festgesetzt. Zudem ist die GRZ mit 0,8 und die BMZ mit 5,0 festgesetzt. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei die Gebäudehöhe von 12,0 m, grundsätzlich nicht überschritten werden darf. Um Hallen einer für Gewerbebetriebe üblichen Größe zu ermöglichen, gilt eine abweichende Bauweise, die eine Baukörperlänge von über 50 m zulässt. Die Baugrenzen orientieren sich an dem vorhandenen baulichen Bestand, sowie den Erweiterungsabsichten der ansässigen Betriebe.

Durch den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (u. a. Einzelhandel, Betriebsleiterwohnen) und den Ausschluss von Speditionsbetrieben sollen die Flächen der industriellen Entwicklung vorbehalten bleiben.

Die schalltechnischen Auswirkungen auf umliegende schutzwürdige Nutzungen wurden im Rahmen des Planverfahrens für die verbindliche Bauleitplanung gutachterlich geprüft. Die grundsätzliche Verträglichkeit von betrieblicher Anlagen wird durch Festsetzungen von Emissionswerten im Bebauungsplan gewährleistet.

### Ökologische Belange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein besonderes Augenmerk auf die Berücksichtigung der ökologischen Belange gelegt. So wird für die geplanten Flachdachbaukörper mit einer Neigung bis 15° eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Freiflächen im Gewerbegebiet werden teilweise mit Pflanzgebieten belegt, sodass Art und Umfang der Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen fest definiert sind und einen sanften Übergang in die freie Landschaft herstellen. Ergänzend ist auf die anliegende Checkliste der ökologischen Belange zu verweisen.

### 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 weist für den Geltungsbereich größtenteils „Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung“ aus. Zudem liegt der Bereich in einem LSG. Mit der Entlassung des Planungsbereiches aus dem LSG wird nun im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

### Alternativen

Da es sich um Erweiterungsabsichten der ortsansässigen Betriebe am bestehenden Standort handelt, ergeben sich keine Standortalternativen.

## 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:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-