

Beschlussvorlage 01/2021/0239

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	18.08.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Oldendorf	31.08.2021		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	29.09.2021		Ö
Verwaltungsausschuss	05.10.2021		N
Rat der Stadt Melle	06.10.2021		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Thomas Philipps", Melle-Oldendorf hier: Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Abwägung gemäß § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 1, 2 BauGB wird wie in den Anlagen dargestellt beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Thomas Philipps“ wird als Satzung beschlossen.

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 Bebauungsplanes
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten anteilige Beteiligung an Planungs- und Untersuchungskosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ochsenweg“ beschlossen. Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses ist der planungsrechtliche Fokus aufgrund des hohen Investitionsinteresses ausschließlich auf die Erweiterung des Betriebes von Thomas Philipps gelegt worden, weshalb der Bebauungsplan im weiteren Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Bebauungsplan „GE Ochsenweg“ ist demnach aufgrund der vorhabenbezogenen Behandlung im weiteren Bauleitplanverfahren mit dem Namen „Erweiterung Thomas Philipps“ fortgeführt worden.

Am 04.05.2021 hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Thomas Philipps“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.05.2021 bekannt gemacht, sodass die Beteiligung vom 17.05.2021 bis einschließlich 21.06.2021 stattfinden konnte.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind u.a. Stellungnahmen zur Löschwasserversorgung und zur Oberflächenentwässerung eingegangen. So wurde im Abwägungsvorschlag auf die geplante Ergänzung von Löschwasserhydranten zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung hingewiesen. In Bezug auf die Oberflächenentwässerung ist anzumerken, dass die Oberflächenabflüsse, welche durch die neue Versiegelung im Plangebiet resultieren, unmittelbar benachbart versickert werden und somit keine Verschärfung der Entwässerungsproblematik entsteht.

Keine der eingegangenen Stellungnahmen führte zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Die eingegangenen Stellungnahmen samt Abwägungsvorschlag können den Anlagen entnommen werden.

Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist 1,43 ha groß, befindet sich in Melle-Oldendorf am Ochsenweg und grenzt westlich an das bestehende Gewerbegebiet „In der Euer Heide“. Er besteht aus Flächen des derzeitigen Betriebsstandortes „Thomas Philipps“, welcher folgende umfasst:

- Gemarkung Bakum, Flur 18: Flurstücke 1, 2, 3 teilweise, 4 teilweise, 5
- Gemarkung Oldendorf, Flur 7: Flurstücke 25/2, 36/4, 36/9, 36/11, 36/12, 44/1, 45/1, 46/1, 47/1, 48/1, 49/1, 50/2 teilweise, 72/2, 73/1, 74, 78/1, 85/4 teilweise, 85/5 teilweise, 85/6, 85/7, 97/5, 97/6, 101/1 teilweise, 102 teilweise, 112/4

Die Fläche ist momentan dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu zuordnen. Ziel der Planung ist einerseits die Absicherung des vorhandenen Bestandes, andererseits die Erweiterung und damit verbundene langfristige Sicherung des Gewerbebestandes „Thomas Philipps“ in Melle-Oldendorf.

Städtebauliche Belange

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des gewerblichen Betriebes vorangetrieben bzw. möglich gemacht werden. Das festgesetzte Logistikzentrum dient der Unterbringung und dem Betrieb eines Warenlagerungs- und Warenverteilungsstandortes der Thomas Philipps GmbH & Co KG. Zulässig sind u. a. Lagerhäuser und Lagerplätze zur Lagerung, Kommissionierung und Verteilung von Waren für Einzel- und Großhandelseinrichtungen zum Verkauf an Endverbraucher sowie die zugehörigen Nebeneinrichtungen, betriebsbezogene

Bürogebäude und Stellplätze.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets für Kfz- und Lkw-Verkehre erfolgt ausschließlich über den Ochsenweg. In nordwestliche Richtung besteht für den Ochsenweg ein Durchfahrtsverbot für den Lkw-Verkehr. Um das Durchfahrtsverbot auch zukünftig ab der Heidestraße zu wahren, erfolgt durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Umstrukturierung der logistischen Erschließungssituation. Eine Zu- und Abfahrt des Lkw-Verkehrs ist zukünftig nur aus und in südöstliche Richtung möglich. Demnach wird der Lkw-Verkehr über den Ochsenweg aus südöstlicher Richtung zunächst auf die im Norden des Plangebiets befindliche Lkw-Stellplatzfläche geleitet. Von dort aus ist die Zufahrt zu den Logistikhallen geradeaus über den Ochsenweg möglich. Die Ausfahrt des Geländes ist so gestaltet, dass eine Abfahrt nur nach Südosten hin möglich ist. Durch die geplante Erweiterung des Logistikzentrums entstehen zwei zusätzliche Verkehrsanschlüsse auf den Ochsenweg, die den dortigen Verkehrsfluss beeinflussen können.

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit hat ergeben, dass durch die geplante Erweiterung des Logistikzentrums der Firma Thomas Philipps GmbH & Co. KG mit zwei zusätzlichen Verkehrsanschlüssen auf den Ochsenweg „kaum spürbare Einwirkungen auf die Leistungsfähigkeit zu erwarten“ sind. Der Verkehrsfluss auf dem Ochsenweg wird nicht wesentlich beeinflusst.

Durch die Zunahme der Flächeninanspruchnahme bei Umsetzung der verbindlichen Planung können in einigen Bereichen die Versickerung des Niederschlagswassers und die lokale Anreicherung des Grundwassers eingeschränkt werden. Dies ist vor allem auf den nördlichen und östlichen Bereich zu beziehen, in dem die Erweiterung des Logistikzentrums der Thomas Philipps GmbH & Co. KG stattfinden. Um die Versickerung des Niederschlagswassers weiterhin zu ermöglichen, werden in diesen Bereichen Sickerbecken angelegt. Die Grundwasseranreicherung wird somit zukünftig nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind nicht bekannt. Ein unmittelbarer Eingriff in die Oberflächengewässerstrukturen erfolgt nicht.

Städtebauliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zum Maß (GRZ von 0,8, Festsetzungen zu absoluten Höhen über OKFF) der baulichen Nutzung orientieren sich am vorhandenen baulichen Bestand und an den betrieblichen Erweiterungsabsichten der Thomas Philipps GmbH & Co. KG. Für den Teilbereich nördlich des Ochsenweges wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für den übrigen Bereich des Plangebietes südlich des Ochsenweges gilt eine abweichende Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von über 50 Metern. Die Baugrenzen richten sich sowohl nach dem vorhandenen baulichen Bestand als auch nach den Erweiterungsabsichten der Thomas Philipps GmbH & Co. KG.

Ökologische Belange

Um den Logistikstandort in Natur und Landschaft einzubinden und einen gewissen ökologischen Ausgleich im Plangebiet zu erreichen, sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan diverse ökologische Festsetzungen getroffen worden.

Hierzu sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden, in denen ein einheimischer, standortgerechter Säulenbaum zu pflanzen ist. Zudem sind diese Flächen flächendeckend mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren sind die Dachflächen als Flachdächer auszuführen und zu einem Anteil von mindestens 80% der Dachflächen und einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm dauerhaft zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für erforderliche

technische Dachaufbauten sind hier ergänzend zulässig.

In Bezug auf die Beleuchtung ist die Verwendung von insektenschonende Beleuchtungen nach den neuesten Standards und der Farbton festgesetzt worden.

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 gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus. Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 BauNVO ein Industriegebiet bzw. ein vorhabenbezogenes „Logistikzentrum“ (LZ) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung Thomas Philipps“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

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
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:	-