

## Beschlussvorlage 01/2021/0243

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	17.08.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ortsrat Oldendorf</b>	<b>31.08.2021</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b>	<b>01.09.2021</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>07.09.2021</b>		<b>N</b>

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - westliche Erweiterung", Melle-Oldendorf; hier: Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

### Beschlussvorschlag:

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

**Ergebnisse, Wirkung**

*(Was wollen wir erreichen?)*

Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets

**Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis**

*(Was müssen wir dafür tun?)*

Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung des Bebauungsplans

**Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen**

*(Was müssen wir einsetzen?)*

Personalkosten, Übernahme der Planungs- und Untersuchungskosten durch den Vorhabenträger

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

### Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrenslauf

Am 06.10.2020 hat der Verwaltungsausschuss den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 19.10.2020 bis einschließlich 23.11.2021 statt. Als nächster Verfahrensschritt soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

### Ziel der Planung

Planungsanlass sind konkrete Erweiterungsabsichten des Möbelleherstellers an der Betonstraße in Melle-Oldendorf, die auf dem bestehenden Betriebsgelände nicht umgesetzt werden können. Aufgrund der bereits vorhandenen Werksanlage muss sich der Betrieb auf den vorhandenen Standort konzentrieren. Eine Entwicklungsmöglichkeit für den Betrieb besteht aufgrund der vorhandenen Flächenrestriktionen im Umfeld, er betrieblichen Anforderungen an ein zusammenhängendes Betriebsgelände sowie hoher Kosten für einen umfassenden Umbau/Aufstockung der vorhandenen Werksanlagen einzig in westlicher Richtung. Nur durch die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens kann es gelingen, Standort- und Investitionsentscheidungen des Gewerbebetriebs an den Standort Melle zu binden.

Zudem werden u. a. folgende Ziele verfolgt:

- Verlegung der Wendeschleife für Lastzüge – bislang festgesetzt im angrenzenden Bebauungsplan – an das künftige Ende des Gewerbegebiets.
- Schadloose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet durch zentrale Rückhaltung in offenem Regenrückhaltebecken.
- Entwicklung einer Sekundäraue für den Oldendorfer Mühlenbach mit zusätzlichem Retentionsraum sowie naturschutzfachlich wertvollen wechselfeuchten Habitatbedingungen.
- Eingrünung der Gewerbeflächen zur freien Landschaft sowie Einbindung der vorhandenen Hecken- und Gehölzstrukturen in die Entwicklung umfangreicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen.
- Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets mit Berücksichtigung ökologischer Themen wie Dachbegründung, Entwicklung naturnaher Freiflächen, Einfriedung durch naturnahe Hecken, Vogel- und Insektenfreundliche Bauweise und Beleuchtung, etc.

### Städtebauliche Belange

Das Plangebiet befindet sich in Melle-Oldendorf und umfasst Erweiterungsflächen zur westlichen Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ bis zum Oldendorfer Mühlenbach. Zudem ist ein Ziel die Entwicklung einer Sekundäraue für den Oldendorfer Mühlenbach mit zusätzlichem Retentionsraum sowie naturschutzfachlich wertvollen wechselfeuchten Habitatbedingungen.

### Städtebauliche Festsetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt Gewerbe- und Industriegebiete ohne Einschränkungen der gewerblich-industriellen Nutzung festgesetzt. Für die westlichen

Arrondierungsflächen sind eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung für die westlichen Arrondierungsflächen ergibt sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten gemäß Schallgutachten und ist aufgrund der vorhandenen betriebs-unabhängigen Wohngebäude im näheren Umfeld unerlässlich. Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wird nachgewiesen, dass die Einhaltung der jeweiligen gebietspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld durch die festgesetzten Lärmemissionskontingente sichergestellt werden kann. Zur Sicherung des Gewerbes werden Tankstellen und weitere generell und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird aus dem angrenzenden Bebauungsplan übertragen, um auch für die westlichen Arrondierungsflächen möglichst optimale und weitreichende Aus-nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 98,00 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Hierdurch kann eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auch im Bereich der westlichen Arrondierung des Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ vermieden werden. Da das vorhandene Gelände etwa auf einer Höhe von 82,50 m bis 83,00 m über NHN liegt, kann damit eine Gebäudehöhe von ca. 15,00 m realisiert werden. Daneben sind auch Abweichungen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes um bis zu 5,00 m zulässig, wenn einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

Gemäß der aufgestellten wasserwirtschaftlichen Vorplanung werden neben dem erforderlichen Regenrückhaltebecken (RRB) für die geplanten Gewerbeflächen auch zusätzliche Retentionsflächen im den geplanten Ausgleichsflächen, der Sekundäraue, geschaffen. Aufgrund der zusätzlichen Retentionsflächen wird das Regenrückhaltebecken der Gewerbeflächen für ein 5-jährliches Regenereignis bemessen, da in den nördlich geplanten Ausgleichs- und Retentionsflächen in der Sekundäraue ein zusätzliches, erheblich größeres Volumen generiert werden kann. In der Ausgleichs- und Retentionsfläche werden die Abflussspitzen aus dem Oldendorfer Mühlenbach und aus der vorhandenen Ableitung aus der Betonstraße retendiert und gedrosselt, wodurch sich die gesamte Abflusssituation im Oldendorfer Mühlenbach verbessert.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oldendorf und umfasst die Flurstücke 37/1, 37/2, 38/1, 39/1, 39/2, 44/1, 44/2, 135/38, 136/43, 156/104 (teilw.), der Flur 3 in der Gemarkung Föckinghausen und das Flurstück 26/1 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Föckinghausen und die Flurstücke 46/3 (teilw.), 46/4 (teilw.), 47/1, 48/2, 54/1 und 214/49 der Flur 6 in der Gemarkung Oldendorf.

### Ökologische Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere Festsetzungen zu den ökologischen Belangen getroffen werden. Neben der naturnahen Gestaltung Sekundäraue für den Oldendorfer Mühlenbach mit zusätzlichem Retentionsraum sowie naturschutzfachlich wertvollen wechselfeuchten Habitatbedingungen, sind zur Strukturierung und Abschirmung der Baugebiete sowie zur Gestaltung von Übergängen zwischen Baugebieten und Landschaft an den Grundstücksgrenzen lebende Hecken als geschlossene Sichtschutzpflanzung anzulegen. Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun sind zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. Zur Konkretisierung der Pflanzgebote sind ortstypische, empfohlene Gehölze in der Gehölzliste enthalten. Hieraus sind standortgerechte Arten auszuwählen.

Flächen für die Regenrückhaltung sind im Hinblick auf eine naturnahe Gestaltung mit Weiden oder Schwarz-Erle sowie standortgerechten Sträuchern am Rand zu bepflanzen. Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen werden Regelungen zur Dachbegrünung getroffen. Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate

Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd. Dachbegrünungen tragen zudem zu einer Reduzierung der Niederschlagsabflussspitzen und des Energiebedarfs (Heizung) sowie zur Ausfilterung von Luftschadstoffen bei.

Weitere ökologische Maßnahmen (wasserdurchlässige Stellplatzanlagen, Blühflächen auch nicht überbauten Flächen, Begrünung der Baumscheiden) sind der Checkliste im Anhang zu entnehmen.

Im Rahmen des Artenschutzbeitrags als Bestandteil des Umweltberichts wird der Nachweis erbracht, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung und Baumfällarbeiten) sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (Anlegen von Lerchenfenstern) die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten ist und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

Insgesamt können ca. 45 % des Plangebietes für Maßnahmen zur Verbesserung des Natur- und Landschaftsschutzes benutzt werden. Dies führt dazu, dass ein Kompensationsüberschuss von 15 Werteinheiten entsteht. Damit reichen die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen aus, um den durch die Planung bedingten Eingriff planintern zu kompensieren. Eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft außerhalb des Plangebietes ist daher nicht erforderlich.

#### 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. Die Stadt Melle ist aufgrund der Vorgaben aus dem Landes-Raumordnungsprogramm als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft. Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Fläche ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen ausgewiesen („weiße Fläche“). Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Neben der Erarbeitung des Bebauungsplans wird somit der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Auszüge aus dem aktuellen Flächennutzungsplan sind ebenfalls der Vorlage 01/2021/0242 zu entnehmen.

#### 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
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:	-