

Beschlussvorlage 01/2021/0245

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	06.09.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	22.09.2021		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	29.09.2021		Ö
Ortsrat Melle-Mitte	19.01.2022		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	26.01.2022		Ö
Verwaltungsausschuss	01.02.2022		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Gewerbepark grüne Kirchbreite", Melle-Mitte; hier: Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 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 <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung von Gewerbeflächen
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung des Bebauungsplans
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten, Gutachten. Planungskosten Bauleitplanverfahren von ca. 120.000 Eur.

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrenslauf

Am 23.03.2021 hat der Verwaltungsausschuss den Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.03.2021 bekannt gemacht und die frühzeitige Beteiligung fand vom 06.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021 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

Zur Aufrechterhaltung eines angemessenen Angebotes an räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten müssen neue Gewerbegebiete im Meller Stadtgebiet ausgewiesen werden. Der Zugriff auf einen wesentlichen Teil der Flurstücke im Geltungsbereich ist durch die Stadt Melle gesichert, so dass der Bereich für eine Entwicklung grundsätzlich mobilisierbar ist: Der Bereich zwischen Gesmolder Straße und der BAB 30 bietet sich für eine gewerbliche Entwicklung an, da er verkehrsgünstig gelegen ist, über die Wellingholzhausener Straße einen direkten Anschluss an die Autobahn besitzt. Zurzeit werden die Flächen im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Durch die Planung entstehende Eingriffe in die Natur und Landschaft, diese werden intern (im Planungsgebiet selbst) und extern (überwiegend mit dem Kompensationsflächenpool „Gut Ostenwalde“) ausgeglichen.

Zudem werden u. a. folgende Ziele verfolgt:

- Schadloose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet durch zentrale Rückhaltung in offenem Regenrückhaltebecken.
- 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 Festsetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt Gewerbe- und eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) befinden sich nördlich wie auch östlich des Plangebietes. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung ergibt sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten gemäß Schallgutachten und ist aufgrund der vorhandenen betriebsunabhängigen Wohngebäude im näheren Umfeld nötig. Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wird nachgewiesen, dass die Einhaltung der jeweiligen gebietsspezifischen 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 bietet optimale und weitreichende Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke. Die Höhe baulicher Anlagen wird für die unterschiedlichen Bereiche individuell in Meter über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Durch diese Individualität kann auf die Topographie des Geländes eingegangen werden. Aus der festgesetzten Höhe und dem natürlichen Gelände lässt sich damit, je nach Standort- eine max. Gebäudehöhe zwischen 12m und 15m verwirklichen. Daneben sind auch

Abweichungen möglich. Beispielsweise ist eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen durch die Anlage zur Gewinnung von regenerativer Energie.

Gemäß der aufgestellten wasserwirtschaftlichen Vorplanung werden neben dem erforderlichen Regenrückhaltebecken (RRB) für die geplanten Gewerbeflächen unter anderem auch zusätzliche Retentionsflächen in den geplanten Ausgleichsflächen geschaffen. Aufgrund der zusätzlichen Retentionsflächen wird das Regenrückhaltebecken der Gewerbeflächen für ein 10-jährliches Regenereignis bemessen, da in den nördlich geplanten Ausgleichs- und Retentionsflächen in der Sekundäraue ein zusätzliches, erheblich größeres Volumen generiert werden kann.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Melle-Mitte und umfasst die Flurstücke 11/8, 12/4, 12/5, 43/5, 43/4 der Flur 5 in der Gemarkung Drantum und die Flurstücke 13/2, 14, 15/1, 15/2, 16/1, 16/3, 17/1, 18, 19/4, 20/2, 21/6, 21/7, 22/3, 29/4, 29/5, 35/2, 36/3, der Flur 6 in der Gemarkung Drantum sowie die Flurstücke 6/7, 6/8, 7/2, 7/3, 163/25 (teilw.) der Flur 2 Gemarkung Drantum.

Ökologische Belange

Entsprechend der zu beachtenden Vermeidungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen ist eine die Planung artenschutzrechtlich als zulässig einzustufen. Auch die FFH-Verträglichkeitsvorstudie für das FFH-Gebiet „Else und obere Hase“ kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können (s. FFH-Verträglichkeitsvorstudie S. 20. IPW).

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie in der Bodenfunktion sind.

Dabei werden die Eingriffe in den Lebensraum- und Bodenfunktion durch die biotopspezifischen Kompensationsmaßnahmen ersetzt. Planintern gehören zu diesen Maßnahmen beispielsweise die großzügig geplante Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Neben einer extensiven Begrünung und wasser- sowie luftdurchlässigen Wegeverbindungen wird eine Wallhecke mit beidseitigen Wildkrautsaum diesen Bereich prägen. Entlang der Autobahn werden zur Optimierung der Fledermausleitbahnen Gehölzpflanzungen vorgenommen. Innerhalb dieser großzügigen Fläche werden nochmals Projekte wie z.B. ein Totholz-Biotop, Wildbienen-Nisthilfen sowie Brut- und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse realisiert.

Ebenfalls werden auf den Baugrundstücken Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Beispielsweise ist das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser im westlichen Bereich dezentral zu versickern. Stellplätze für PKW sind grundsätzlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Weiterhin wird durch extensiv bewirtschaftete, mehrjährige Blühflächen sowie Baumscheiben welche auf mindestens 50 v.H. ihrer Fläche mit blütenreicher Saatgutmischung aus gebietseigener Herkunft begrünt werden, die Biodiversität gefördert. Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

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

Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials ausgewiesen.

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.

Alternativen

Seit geraumer Zeit stehen nur noch wenige, oftmals kleine Baugrundstücke für eine Gewerbeentwicklung zur Verfügung. Als Stadt mit dem Aufgabenschwerpunkt „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“, ist eine vorrausschauende Planung, welche ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Baugrundstücken bietet angebracht.

Änderungen (Auszug) aus der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die Gebäudehöhe hat sich im östlichen Bereich insofern den Anregungen der Bürgerinnen und Bürger angepasst, dass es dort für Büro und Verwaltungsgebäude keine Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen mehr gibt.

Weiterhin wurde aufgrund von Bedenken, der Begriff Speditionsgewerbe wäre nicht weiträumig genug gefasst die Bauplanungsrechtliche Festsetzung 1.2 um „Speditionen aller Art und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sowie Lagerplätze und Lagerhäuser“ ergänzt. Ebenso wurde die Bauplanungsrechtliche Festsetzung 1.9 ergänzt. Dort heißt es jetzt: „Stellplatzanlagen für PKW sind mit mindestens einem großkronigen, einheimischen, standortgerechtem Laubbaum je angefangene 6 Einstellplätze gleichmäßig zu bepflanzen“. Hier wurde auf die Bedenken eingegangen, dass manche Betriebe ggf. keine 6 Einstellplätze benötigen.

Der Vorentwurf enthielt eine Formulierung zu Dachneigung und Dachbegrünung, welche es dem Bauherrn frei ließ eine Dachbegrünung zu nutzen. In der vorliegenden Fassung wird diese Maßnahme erforderlich, da die Dachneigung allgemein auf 20 Grad und weniger festgesetzt wurde. Auch wurde der Anregung zu einer Wallhecke entlang der östlichen Grenze des Plangebietes gefolgt.

Im Zeichnerischen Teil (Bebauungsplan) wurde die geforderte Markierung der Bauverbotszone (12m ab Fahrbahnrand der Kreisstraße) eingezeichnet.

Weiteres Vorgehen

Nach der Entwurfsauslegung ist der Satzungsbeschluss für das 1. Quartal 2022 vorgesehen. Mit der Erschließung kann somit 2022 begonnen werden.

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 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:	-