

Beschlussvorlage 01/2021/0318

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	21.10.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	15.11.2021		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	17.11.2021		Ö
Verwaltungsausschuss	23.11.2021		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Raiffeisen Altenmelle", Melle-Mitte; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Raiffeisen Altenmelle“ wird beschlossen.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Strategisches Ziel	Z 4: Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Handlungsschwerpunkt(e)	HSP 4.3: Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung in allen Stadtteilen unter Priorisierung der Innenentwicklung
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung einer attraktiven Nahversorgung
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Aufstellung eines 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

Die „Raiffeisen Warengenossenschaft Osnabrücker Land eG“ hat am 04.10.2021 die Einleitung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Raiffeisen Altenmelle“ in Melle-Mitte beantragt. Die Einleitung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll nun beschlossen werden.

Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Melle-Mitte, befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Altenmelle und umfasst die unbebauten Flächen südlich der Werkstraße und östlich der Borgholzhausener Straße. Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und umfasst rund 0,6 ha.

Seitens des Vorhabenträgers bestehen konkrete Bauabsichten, den bereits am Standort an der Werkstraße vorhandenen Bau- und Gartenfachmarkt unter Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche auf 2.350 m² an einen verkehrsgünstigeren und kundenorientierteren Standort in direkter räumlicher Nähe unmittelbar an der Borgholzhausener Straße zu verlagern und somit langfristig zu sichern.

Städtebauliche Belange

Die Gesamtverkaufsfläche teilt sich auf in eine Warmhalle von ca. 1.200 m² (inklusive Kasse, Eingang, Lounge-Bereich), eine Kalthalle von ca. 720 m² (Gartenbereich), einen Außenbereich von ca. 270 m² (Gartenbereich) sowie eine Futterscheune von ca. 160 m² (Zoobedarf). Der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche wird unter 10 % liegen.

Der eingeschossige Einzelhandelsmarkt wird mit Grundmaßen von ca. 80 x 30 m und einer Traufhöhe von ca. 9 m errichtet. Durch die Verwendung von Baumaterialien, die den Schwerpunkt „Garten“ betonen (z.B. Glas und Holz), wird sich der Markt in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Besonders städtebaulich prägend wird dabei das Verkaufsgewächshaus mit materialgleichem Eingangsbereich sein. Demgegenüber wird das Warmhaus aus hochwertigen Isoliermaterialien in einer dezenten Tonfarbe errichtet. Auf dem Dach der Warmhalle wird eine Photovoltaikanlage installiert, die den Strombedarf des Neubaus im Realsaldo deckt. Wärme wird regenerativ aus einer bereits vorhandenen Holzhackschnitzelverbrennungsanlage gewonnen. Brauchwasser, z.B. für die Versorgung der Pflanzen, wird aus Oberflächenwasser in einem großen Wasserspeicher gewonnen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Werkstraße mit direkter Anbindung an das überörtliche Straßennetz (L 95). Die erforderlichen Stellplätze für Kunden (ca. 60) werden vollständig auf dem Baugrundstück untergebracht (nördlich des Marktes) und durch Baumpflanzungen gegliedert.

Die Anlieferungsrampe für Lkw wird sich im Osten des geplanten Marktes befinden (Zuwegung zwischen dem Neubau und der bereits vorhandenen Getreidehalle), sodass von keinen unzulässigen Beeinträchtigungen für die schützenswerten Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes auszugehen ist.

Städtebauliche Festsetzungen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Nutzung des Plangebiets als

Gewerbestandort geschaffen werden. Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets und den angrenzenden Bereichen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die verkehrliche Erschließung sowie grünordnerischen Belange verbindlich geregelt werden.

Ökologische Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere Festsetzungen zu den ökologischen Belangen getroffen werden. Konkrete Festsetzungen wurden zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht formuliert, jedoch werden nachfolgende ökologische Belange u.a. besondere Bedeutung finden:

- Installation und Nutzung von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen
- Speicherung von selbst erzeugtem Strom zum späteren Eigenverbrauch
- Erzeugung von Wärme in einer Holzheizung
- Ladestation für Elektromobile
- Wasserdurchlässige Befestigungsflächen
- Nutzung von Regenwasser zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs
- Hecken statt Zäune
- Begrünte Stellplätze

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 aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich. Die Gebote der Raumordnung werden eingehalten.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 4.3	Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-