

Beschlussvorlage 01/2021/0246

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	26.01.2022		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

14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle im Bereich "Gewerbepark grüne Kirchbreite", Melle-Mitte; hier: Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger 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 4: Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
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>	Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung durch Änderung des Flächennutzungsplans
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Planungskosten Bauleitplanverfahren und FNP-Änderung aktuell bei ca. 120.000 EUR, Personalkosten, Gutachten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Gemäß Ratsbeschluss vom 17.12.2019 hat die Stadt Melle sich zur Aufgabe gemacht, eine ökologisch nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung voranzutreiben. Dabei ist das Ziel, „durch eine nachhaltige Planung eine Balance zwischen ökologischem, ökonomischem und sozialem Nutzen für Gewerbeflächen zu entwickeln und daraus ein innovatives Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung abzuleiten“.

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

Ziel der Planung ist die Schaffung von Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage direkt an der Autobahn 30. Zur Ergänzung der Freiraumstruktur zwischen Else und Autobahn ist der Bereich der Bauverbotszone der Autobahn und die Abgrenzung zur östlichen Wohnbebauung als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist nördlich der Gesmolder Straße vorgesehen.

Städtebauliche Festsetzungen

Gemäß dem üblichen Festsetzungskanon der Stadt Melle wurden Festsetzungen zum Art und Maß der Bebauung im Gewerbegebiet im parallel erarbeiteten Bebauungsplan getroffen.

Ökologische Belange

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 gegeben sind. Dabei werden die Eingriffe in den Lebensraum- und Bodenfunktion durch die biotopspezifischen Kompensationsmaßnahmen ersetzt. Diese werden im parallel aufzustellendem Bebauungsplan erläutert.

Gemäß dem Ratsbeschluss wurde bei der Planung des Gewerbegebietes ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung der ökologischen Belange gesetzt. Im Bebauungsplan sind umfangreiche Festsetzungen zu ökologischen Vorgaben in den öffentlichen Grünflächen und auf den Baugrundstücken gemacht worden.

Gemäß dem Umweltbericht können Teile der erforderlichen Kompensation innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, andere werden über den Kompensationsflächenpool „Gut Ostenwalde“ ausgeglichen (s. Umweltbericht S. 40.; IPW).

Planerische Einordnung

Parallel zu der Änderung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Melle ein Konzept zur Berücksichtigung der ökologischen Belange in der Stadtentwicklung erarbeitet. Dieses Konzept umfasst nicht nur die Möglichkeiten der ökologischen Entwicklung, welche über

Planungsrecht geschaffen werden können, sondern auch darüber hinaus, welche Konzepte und Maßnahmen über andere Wege wie z.B. öffentlich-rechtliche Verträge, Kaufverträge, Satzungen, Konzeptvergaben oder auch freiwillige Initiativen umgesetzt werden können.

Die Erstellung des Bauleitplans folgt der strategischen Ausrichtung der Stadt Melle, neue Gewerbeflächen im Stadtgebiet zu entwickeln.

Alternativen

Aktuell stehen im Meller Stadtgebiet 3 ha vermarktbar und der Stadt Melle zur Verfügung stehende Gewerbeflächen zur Verfügung. Die Lage des geplanten Gewerbegebietes direkt an der Autobahnauffahrt Melle-West ist verkehrsgünstig gelegen und überplant einen Bereich des Meller Außenbereiches, dessen Landschaftsbild durch die Autobahn, die Gesmolder Str., das kleinteilige Gewerbe und die Nähe zum Hauptsiedlungskörper Melle-Mitte bereits berührt ist. Alternative Flächen in vergleichbarer Größe und Lagequalität und unter Berücksichtigung der Anforderungen von Natur und Landschaft sind im Meller Stadtgebiet nicht vorhanden.

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
HSP 5.4	Gewerbeflächen, Vorrats- und Tauschflächen akquirieren
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
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:	