

## Beschlussvorlage 01/2022/0013

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	22.02.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ortsrat Oldendorf</b>	<b>15.03.2022</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b>	<b>16.03.2022</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>14.06.2022</b>		<b>N</b>
<b>Rat der Stadt Melle</b>			<b>Ö</b>

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

### **Bebauungsplan "Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - westliche Erweiterung", Melle-Oldendorf; hier: Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - westliche Erweiterung“, Melle-Oldendorf wird als Satzung beschlossen.

<b>Strategisches Ziel</b>	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.
<b>Handlungsschwerpunkt(e)</b>	HSP 5.3 – Standortprofil "Wirtschaft, Gewerbe und Arbeit" entwickeln.
<b>Ergebnisse, Wirkung</b> <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets
<b>Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis</b> <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung des Bebauungsplans
<b>Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen</b> <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	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. Am 18.09.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht und die Beteiligung fand vom 27.09.2021 bis 01.11.2021 statt. Abschließend soll nun die Abwägung und die Satzung beschlossen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mehrere Stellungnahmen eingegangen.

Gegenstand der Stellungnahmen war u. a. die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, insbesondere für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Kompensationsflächen. Der Stadt Melle ist bewusst, dass die Entwicklung der naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Ausgleichsflächen nördlich der Milchstraße (neu) und westlich der Betonstraße an dieser Stelle zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung geht und Einschränkungen im verfügbaren Flächenpotential für die Landwirtschaft nach sich zieht. Die benötigten Flächen weisen im Übrigen nur eine geringe Ertragsfähigkeit gemäß der Bodenkarte auf und werden darüberhinaus von ihren bisherigen Eigentümern zum Zwecke dieses naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Ausgleichs zur Verfügung gestellt.

Die Überplanung liegt hier im öffentlichen Interesse, da zusätzlicher Retentionsraum für den Oldendorfer Mühlenbach zur Abschwächung der Hochwasserspitzen geschaffen wird. Zudem kann das bislang ungedrosselt eingeleitete Oberflächenwasser aus dem bestehenden Gewerbegebiet durch den zusätzlichen Seitenarm teilweise vor der Einleitung in den Oldendorfer Mühlenbach retendiert werden. Insgesamt kann dadurch die gesamte Abflusssituation im Oldendorfer Mühlenbach verbessert werden. Dies trägt dann auch zur Entlastung der angespannten Lage in der Else bei.

Weiterhin wurden Hinweise zu archäologischen Fundstellen in der Umgebung vorgebracht, die ggf. eine weitere Untersuchung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erforderlich machen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Keine der Anpassungen führte zu einer grundlegenden Änderung der Planung. Der Vorschlag zur Abwägung der Stellungnahmen ist den Anlagen zu entnehmen.

### Ziel der Planung

Planungsanlass sind konkrete Erweiterungsabsichten des Möbelteileherstellers 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, der betrieblichen Anforderungen an ein zusammenhängendes Betriebsgelände sowie unverhältnismäßig 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 angrenzende rechtskräftige 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 betriebsunabhängigen Wohngebäude im näheren Umfeld unerlässlich. 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 wird aus dem angrenzenden Bebauungsplan übertragen, um auch für die westlichen Arrondierungsflächen möglichst optimale und weitreichende Ausnutzungsmöglichkeiten 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 in 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.

Mit einer geplanten Sohlfläche der Sekundäraue von ca. 7.800 m<sup>2</sup> kann bei einer geschätzten

Einstauhöhe von 0,3 m bis 0,6 m ein Retentionsvolumen von 2.300 m<sup>3</sup> bis 4.600 m<sup>3</sup> aktiviert werden. In der Ausgleichs- und Retentionsfläche werden die Abflussspitzen aus dem Oldendorfer Mühlenbach und aus der vorhandenen Ableitung aus der Betonstraße retendiert, wodurch sich die gesamte Abflusssituation im Oldendorfer Mühlenbach verbessert.

### 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-Erlen sowie standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen werden Regelungen zur Dachbegrünung getroffen. Dachbegrünungen tragen zudem zu einer Reduzierung der Niederschlagsabflussspitzen und des Energiebedarfs (Heizung) sowie zur Ausfilterung von Luftschadstoffen bei.

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 01/2022/0014 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 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:	-