

Beschlussvorlage 01/2022/0123

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	28.04.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	12.05.2022		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	17.05.2022		Ö
Verwaltungsausschuss	24.05.2022		N
Rat der Stadt Melle	06.07.2022		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Keekbreede - 2.Änderung", Melle-Mitte; hier: Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Keekbreede – 2.Änderung“, Melle-Mitte wird als Satzung beschlossen.

Die Abwägung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird wie in den Anlagen dargestellt 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 Flächen zur Erweiterung der Berufsakademie
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Der Verwaltungsausschuss hat am 07.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.09.2021 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Beschluss vom VA am 05.02.2022 bekannt gemacht. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 14.02.2022 bis 16.03.2022 statt. Im Rahmen der Beteiligung sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Gegenstand war u.a.:

- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) wies auf die 20m breite Bauverbotszone entlang der zwei angrenzenden Landesstraßen hin. Die Bauverbotszone wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und das Längenmaß des überbaubaren Bereichs angepasst.
- Der Landkreis Osnabrück wies auf die Eigentumsverhältnisse des Strotbachs hin. Die betreffenden Flächen sind im Besitz des Landes Niedersachsen vertreten durch die NLStBV. Dazu wird eine Verwaltungsvereinbarung zwischen Stadt und Land geschlossen. Darin erklärt sich das Land damit Einverstanden, dass der wasserwirtschaftliche Entwurf mit Ausweitung des Strotbachs und Errichtung eines Drosselbauwerks in der Bauverbotszone, sowie z.T. auf landeseigenen Grundstücken, ausgeführt werden darf.
- Der Anregung eines Hinweises zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in Bauverbotszonen und Baubeschränkungszone (Die Autobahn GmbH) wird gefolgt.
- Der Anregung lärmschützende Maßnahmen zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet (ausgewiesen als Mischgebiet) zu ergreifen wird nicht gefolgt. Es ist bereits eine „Pufferzone“ als Pflanzstreifen vorhanden und festgesetzt. Bereits heute ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Darüber hinaus wurden alle weiteren Stellungnahmen der Behörden zur Kenntnis genommen und teilweise als Anregungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Satzungsunterlagen sind den Anlagen zu entnehmen.

Der abschließende Verfahrensschritt beinhaltet den Beschluss der Abwägung, den Satzungsbeschluss.

Parallel zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens wird ein städtebaulicher Vertrag vereinbart.

Ziel der Planung

Die Berufsakademie plant eine Erweiterung auf dem westlichen Teil des bisherigen Schulgeländes am Sandweg 1 in Melle-Mitte. Das Ziel der Akademie ist es, großzügige Pausen- und Aufenthaltsräume innerhalb eines Neubaus zu realisieren. Zugleich plant der Investor noch weitere Räume für eine Büro- und Dienstleistungseinrichtungen herzustellen.

Die Stadt Melle verfolgt mit der Aufstellung des hier anstehenden Bebauungsplans unter anderem das Planungsziel, den Bildungsstandort zu stärken und weitere Flächen für eine Büro- und Dienstleistungsnutzung zu ermöglichen, um den Gewerbestandort Melle zu stärken. Außerdem wird eine kleinflächige Nachverdichtung im Norden mit der Ausweisung eines Mischgebietes, anschließend an den Bestand, ermöglicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Keekbreede – 2. Änderung“ ist Teil der Gemarkung Drantum, Flur 3 und umfasst im Wesentlichen das Flurstück 43/68.

Städtebauliche Festsetzungen

Entsprechend der vorhandenen und der geplanten Nutzung durch den bestehenden Gewerbebetrieb und der bestehenden Bebauung ist zum einen ein Gewerbegebiet und zum anderen ein Mischgebiet festgesetzt. Die mit den Erweiterungen der Baufenster geschaffenen Möglichkeiten der Nachverdichtung ist hier naheliegend und städtebaulich positiv zu bewerten. Die weiteren Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach dem Bestand.

Ökologische Belange

Um städtebauliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, wurden alle erforderlichen Untersuchungen erarbeitet und angehängt. Hierzu zählen insbesondere: Artenschutzprüfung, schalltechnische Untersuchung, wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag (siehe Anlage 03-05). Bei der Planung ist unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nicht mit Verbotstatbeständen nach §44 (1) Nr.1-3 BNatSchG zu rechnen. In Bezug auf den Schallschutz müssen keine Schutzmaßnahmen für die zukünftigen Gebäude im B-Plan festgesetzt werden. Außerdem ist auf die positive wasserwirtschaftliche Entwicklung durch die Entsiegelung der asphaltierten Flächen (teilweise) und Aufweitung des Strotbachs hinzuweisen.

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung überwiegend in die Niederschlagswasserkanalisation abgeleitet. Durch eine vorgesehene Drosselung (5-jährliches Regenereignis) erfolgt jedoch eine verzögerte Gewässereinleitung – womit Stoßbelastungen des natürlichen Gewässerraumes vermieden werden. Dieser Effekt wird durch eine Dachbegrünung noch gestützt. Durch eine Versiegelungsreduzierung gegenüber dem tatsächlichen und rechtlichen Bestand erfährt das Grundwasser im Wege einer stellenweisen Versickerung eine kleine zusätzliche Anreicherung. Durch eine Aufweitung des Gewässerraumes wird das Retentionsvolumen vergrößert.

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. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Eine Berichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird daher für das Flurstück 43/9 durchgeführt. Aufgrund der Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² kann der Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-