

Beschlussvorlage 01/2022/0221

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	19.07.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Gesmold	25.08.2022		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	31.08.2022		Ö
Verwaltungsausschuss	13.09.2022		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich "Nahversorgungsmarkt Gesmold", Melle-Gesmold hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich „Nahversorgungsmarkt Gesmold“ 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 einer Änderung des Flächennutzungsplanes
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 Immobiliengesellschaft KLESPA GmbH & Co.KG hat am 04.07.2022 die Einleitung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungsmark Gesmold“ in Melle-Gesmold beantragt. Die Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich „Nahversorgungsmarkt Gesmold“ soll nun beschlossen werden.

Ziel der Planung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,7 ha liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Gesmold. Es umfasst die unbebauten Flächen unmittelbar nördlich des Kreisverkehrs an der Westerhausener Straße (K221) und der Gesmolder Straße (K228), fällt in nördlicher Richtung leicht ab und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Seitens des Vorhabenträgers bestehen konkrete Bauabsichten zur Errichtung eines Lebensmittelmarkts an einem verkehrsgünstigen und kundenorientierten Standort im Stadtteil Gesmold. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll Baurecht geschaffen werden, denn die konkreten Bauabsichten sind im derzeitigen planungsrechtlichen Außenbereich nicht genehmigungsfähig. Die Planung dient der langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Gesmold sowie der Schaffung zusätzlicher Arbeits- und Ausbildungsplätze und liegt daher im öffentlichen Interesse.

Städtebauliche Belange

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Stadtteil Gesmold einen eingeschossigen Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.050 m² zu errichten. Nach der zwischenzeitlich in Aussicht gestellten Schließung des Lebensmittel-Vollsortimenters an der Gesmolder Straße wird derzeit noch ergänzend geprüft, ob anstelle eines Discountmarkts alternativ auch die Errichtung eines neuen Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.600 m² denkbar ist.

Die verkehrliche Erschließung ist über eine neue Zufahrt im Nordwesten zur hier anbaufreien Westerhausener Straße vorgesehen.

Die erforderlichen Kundenstellplätze für PKW (ca. 100) sowie für Fahrräder werden vollständig auf dem Baugrundstück untergebracht und durch Baumpflanzungen gegliedert. Im Übrigen ist eine Eingrünung zur freien Landschaft sowie zu den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen vorgesehen.

Die Anlieferungsrampe für LKW wird sich im Osten des geplanten Markts befinden, sodass von keinen unzulässigen Beeinträchtigungen für die schützenswerten Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebiets auszugehen ist.

Städtebauliche Festsetzungen

Da im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle für die Fläche des Geltungsbereiches eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, lässt sich hieraus die im parallel aufzustellenden Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung als Sondergebiet nicht ableiten. Daher entspricht die Planung nicht den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan muss somit für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einer Änderung unterzogen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folglich im Zuge der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche dargestellt.

Ökologische Belange

Mit der Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes selbst werden noch keine konkreten Eingriffe ermöglicht. Diese werden erst auf Ebene des parallelen Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes „Nahversorgungsmarkt Gesmold“ ermöglicht und dort berücksichtigt. In diesem Zusammenhang werden dort Festsetzungen zur ökologischen Gestaltung des Sondergebietes getroffen. Detaillierte Aussagen hierzu werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens ergänzt. Die Checkliste „ökologische Belange“ gibt bereits einen Katalog möglicher Maßnahmen wieder.

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 Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die raumordnerische Vereinbarkeit des Einzelhandelsstandortes mit den Zielen des RROP noch abzu prüfen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung liegt noch nicht vor.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle werden die Geltungsbereichsflächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, da sich die beabsichtigte Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet nicht aus den Darstellungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ableiten lässt. Entsprechend erfolgt die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Parallelverfahren.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

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