

## Beschlussvorlage 01/2023/0128

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Amt / Fachbereich            | Datum      |
| Referat für Stadtentwicklung | 19.05.2023 |

| Beratungsfolge                                   | voraussichtlicher<br>Sitzungstermin | TOP | Status   |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------|-----|----------|
| <b>Ortsrat Melle-Mitte</b>                       | <b>20.06.2023</b>                   |     | <b>Ö</b> |
| <b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b> | <b>22.06.2023</b>                   |     | <b>Ö</b> |
| <b>Verwaltungsausschuss</b>                      | <b>04.07.2023</b>                   |     | <b>N</b> |

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Firmenzentrale Melle - 1. Änderung", Melle-Mitte  
hier: Beschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB.**

### Beschlussvorschlag:

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wird beschlossen.  
Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung abgegeben werden, sind auf die geänderten Inhalte zu beschränken.

**Strategisches Ziel**

Z 5: Die Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes und die Vorteile des Standortes werden verfestigt und dauerhaft gesichert

**Handlungsschwerpunkt(e)**

HSP 5.3: Standortfaktoren stärken und sichern

**Ergebnisse, Wirkung**

*(Was wollen wir erreichen?)*

Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen an die Erweiterungsabsichten

**Leistungen, Prozess,  
angestrebtes Ergebnis**

*(Was müssen wir dafür tun?)*

Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

**Ressourceneinsatz,  
einschl. Folgekosten-  
betrachtung und  
Personalressourcen**

*(Was müssen wir einsetzen?)*

Personalkosten

## **Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage**

### Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.09.2019 die Einleitung des Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle – 1. Änderung“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.09.2019 bekannt gemacht.

Im Zeitraum vom 06.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021 fand die Entwurfsauslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Im Rahmen einer Anpassung des Bebauungsplanentwurfes wurden noch offene Kompensationserfordernisse von 19.598 Werteinheiten aus dem Ursprungsbebauungsplan „Firmenzentrale Melle“ aufgearbeitet. Die externen Kompensationserfordernisse für den Ursprungsbebauungsplan sind im Änderungsverfahren B-Plan „Firmenzentrale Melle – 1. Änderung“ berücksichtigt und mit entsprechenden Ausgleichsflächen zu kompensieren. Die alten Kompensationserfordernisse werden somit in dem nun vorliegenden Kompensationskonzept des Vorhabenträgers ausgeglichen und final abgegolten. Dieses Konzept wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die externe Kompensation von 2.223 Werteinheiten für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ebenfalls berücksichtigt und ist schon durchgeführt worden.

Aufgrund der Änderungen ist der Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen. Die Beteiligung soll eingeschränkt durchgeführt werden. Dementsprechend wird gemäß Satz 2 des Beschlussvorschlages bestimmt, dass nur zu den geänderten Inhalten, also dem Kompensationskonzept, Stellungnahmen abgegeben werden können. Hierauf wird in der Bekanntmachung hingewiesen. Die Darstellung der Gesamtabwägung erfolgt nach der erneuten Beteiligung.

Weitere Inhalte sind den Anlagen zu entnehmen. Der Abwägungsvorschlag der aus der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hervorging, ist dieser Beschlussvorlage angehängt, jedoch nicht Bestandteil der erneuten Auslegung. Der Beschluss über die Abwägung erfolgt mit dem Satzungsbeschluss.

### Ziel der Planung

Die Huning Unternehmensgruppe beabsichtigt an ihrem Standort „Wellingholzhausener Str. 6“ in Melle-Mitte eine neue Halle im südlichen Teil des Grundstückes zu errichten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im südwestlichen Teil des Grundstückes, südlich des Hauptgebäudes daher ein neues Baufenster vor. Das vorhandene Baufenster wird zu einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (P1) abgeändert bzw. entwickelt. Weiter südlich hiervon und westlich der Zufahrt ist zudem eine Fläche für die Regenrückhaltung vorgesehen. Das ursprüngliche Baufenster entfällt damit.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens muss der Bebauungsplan geändert werden. Im Zuge der Änderung können auch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich des Hauptgebäudes an die real umgesetzten Baumaßnahmen angepasst werden. Das Verfahren ist als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Gewerbliche Fläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist hier nicht erforderlich.

Ziel der Planung ist es, die betrieblichen Erweiterungen und die Neuordnung auf dem

Betriebsgelände der ansässigen Unternehmensgruppe zu ermöglichen. Die Standortsicherung des Betriebes vor Ort ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten positiv zu bewerten.

Darüber hinaus sollen die wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbindlich geregelt werden. Das vorhandene Regenrückhaltebecken im südlichen Teil des Grundstückes wird entsprechend in der Änderungsplanung durch Festsetzungen gesichert. Um den Hochwasserschutz innerhalb des Stadtgebietes zu steigern und auch die Oberflächenabflüsse des nördlichen Betriebsgeländes zu regeln, wurde in Abstimmung mit der Stadt Melle ein weiteres Regenrückhaltebecken am Strotbach geschaffen.

#### Städtebauliche Belange

Im Bereich des bestehenden Hauptgebäudes orientieren sich die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung an dem tatsächlichen Bestand. Für die neu geplante Fertigungshalle mit Bürotrakt liegt eine Vorhaben- und Erschließungsplanung vor, sodass die städtebaulichen Werte dieses Baukörpers klar definiert sind. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 10,50 m festgesetzt.

#### Ökologische Belange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein besonderes Augenmerk auf die Berücksichtigung der ökologischen Belange gelegt. So wird für den geplanten Baukörper eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Darüber hinaus sind neu anzulegende Stellplatzanlagen mit mindestens einem standortgerechten, heimischen Laubbaum pro fünf Einstellplätze zu begrünen. Die Freiflächen im Gewerbegebiet werden teilweise mit Pflanzgeboten belegt, sodass Art und Umfang der Bepflanzungen fest definiert sind.

#### 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 gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus. Somit wird mit der Planung den Entwicklungszielen der Stadt Melle entsprochen, da ein Gewerbegebiet realisiert werden soll und diese der Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht.

## Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Betroffene (s) Produkt(e):<br>511-01                    Räumliche Planung<br>HSP 5.3                Standortfaktoren stärken und sichern<br>Z 5                      Die Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes und die<br>Vorteile des Standortes werden verfestigt und dauerhaft gesichert |   |
| Ordentlicher Ergebnishaushalt:                                                                                                                                                                                                                                                                      | - |
| Außerordentlicher Ergebnishaushalt:                                                                                                                                                                                                                                                                 | - |
| Finanzhaushalt:                                                                                                                                                                                                                                                                                     | - |
| Bemerkungen/Auswirkungen<br>Folgejahre:                                                                                                                                                                                                                                                             | - |