

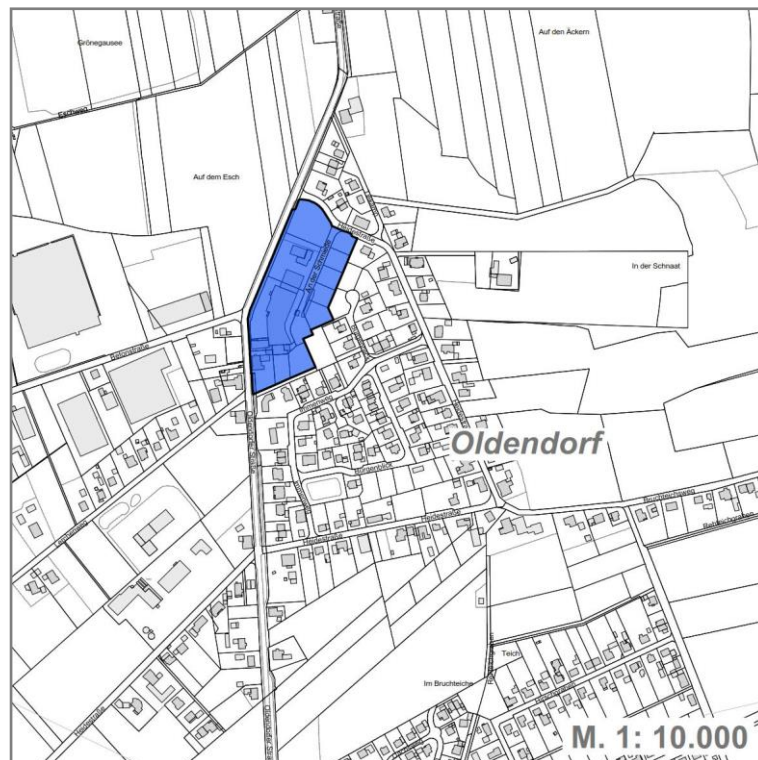
Bebauungsplan „Oldendorfer Heide“ Neufassung 1. Änderung

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Pflichtenheft

Anlage zum Antrag auf Einleitung Bauleitplanverfahren

Wählen Sie ein Element aus.



Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsanlass/-ziel	1
2. Plangebiet	1
3. Bauplanungsrechtliche Situation	2
4. Verfahren	3
5. Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	3
6. Immissionsschutz	3
7. planerische Grundsätze	3
7.1 Städtebau	3
7.2 Freiraum/Natur und Landschaft	3
7.3 Erschließung	3
7.4 Energie/Nachhaltigkeit	4

1. Planungsanlass/-ziel

Die Werges GmbH ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen mit Sitz in Melle Oldendorf. Das Unternehmen wurde im Jahr 1900 gegründet und ist im Maschinen- und Anlagenbau tätig. Der Schwerpunkt liegt im Bereich des Sondermaschinenbaus.

Das Unternehmen hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt und beschäftigt heute 62 Mitarbeiter. Um in die Zukunft gerichtet planen zu können, Arbeitsabläufe zu optimieren und die vorhandenen Arbeitsplätze langfristig zu sichern, ist es notwendig, Investitionssicherheit für das Unternehmen zu schaffen. Hierzu sollen bisher nicht gewerblich genutzte und planungsrechtlich gesicherte Flächen östlich des vorhandenen Betriebes als Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Das Planungsziel liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die derzeit geplante und möglicherweise weiter folgenden Betriebserweiterungen.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oldendorf und besitzt eine Größe von ca. 2 ha. Im Osten wird die Fläche durch die Wohnbebauung an der Straße *Burgblick*, im Süden durch eine Grabenparzelle, im Westen durch die *Oldendorfer Straße* und im Norden durch die *Heidestraße* begrenzt. Es umfasst den bisherigen Betrieb der Werges GmbH sowie hieran anschließende bisher unbebaute Flächen. Die unbebauten Flächen sind bisher als Wiesenflächen bzw. im Süden als Gartenflächen genutzt. Die bebauten Bereiche umfassen den bisherigen Betriebsbereich sowie das südlich hiervon gelegene Wohnhaus.



Luftbild, Quelle; <https://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=ua&client=flex>, Zugriff: 12.10.2022

3. Bauplanungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend gewerbliche Baufläche dar. Im Übergangsbereich zur Wohnnutzung, die sich im Bereich der Straße *Burgenblick* befindet, ist eine gemischte Baufläche dargestellt, welche im Rahmen der Überplanung als gewerblich genutzte Baufläche dargestellt würde.

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich derzeit nach dem Bebauungsplan „Oldendorfer Heide“ Neufassung, rechtsverbindlich seit dem 15.03.1983.

Dieser setzt für das Plangebiet entlang der *Oldendorfer Straße* ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,0 sowie eine offene II-geschossige Bauweise fest. Der überbaubare Bereich dieses Bereiches besitzt weitestgehend eine Bautiefe von 27,0 m. Hieran anschließend, im mittleren Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Wendeanlage festgesetzt. Die Fläche östlich wird als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,6 und einer offenen II-geschossigen Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich gesichert.

Diese Festsetzungen, insbesondere jene des östlichen Bereiches stehen den langfristigen Entwicklungsabsichten des Unternehmens, die gesamten Flächen langfristig gewerblich zu nutzen, entgegen, sodass für die Schaffung von Investitionssicherheit eine Änderung des Baurechts erforderlich ist.

Westlich der *Oldendorfer Straße* grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide“ rechtsverbindlich seit 15.03.1980 an.



Bebauungsplan „Oldendorfer Heide“ Neufassung, rechtsverbindlich seit dem 15.03.1983

4. Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Folglich wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 durchgeführt, findet die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 Satz 6 Anwendung und wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren ebenfalls mit Umweltprüfung und 2-stufiger Beteiligung geändert.

Details werden im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt.

5. Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme der Straßenparzelle im Eigentum der Friedhelm und Christoph Werges GmbH & Co. KG bzw. der Familie Werges. Die Straßenparzelle befindet sich im Eigentum der Stadt Melle, soll jedoch von der Werges GmbH & Co. KG erworben werden.

6. Immissionsschutz

Schallimmissionen

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sollen bisher zur Mischnutzung vorgesehene Flächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden. Da die gewerblichen Flächen hierdurch näher an die Wohnnutzung heranrücken, wurde zur Abschätzung der Auswirkung bereits ein Fachbeitrag Schallschutz Gewerbelärm vom Büro RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand 19.07.2023 erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht unterschritten werden und die geplante Erweiterung aus schalltechnischer Sicht umsetzbar und genehmigungsfähig ist.

7. planerische Grundsätze

7.1 Städtebau

Zur Schaffung der für das Unternehmen Werges erforderlichen Investitionssicherheit soll das Gewerbegebiet in Richtung Osten erweitert werden und an die Wohnbebauung der Straße *Burgenblick* herangeführt werden. Der überbaubare Bereich soll entsprechend der aktuellen Planungen erweitert werden. Die Gebäudehöhen betragen bis zu 12,70 m.

Der Lärmschutz wird durch Garagen und Nebenanlagen, welche die Wohnbebauung ggü. dem Betriebsbereich abgrenzen geschaffen.

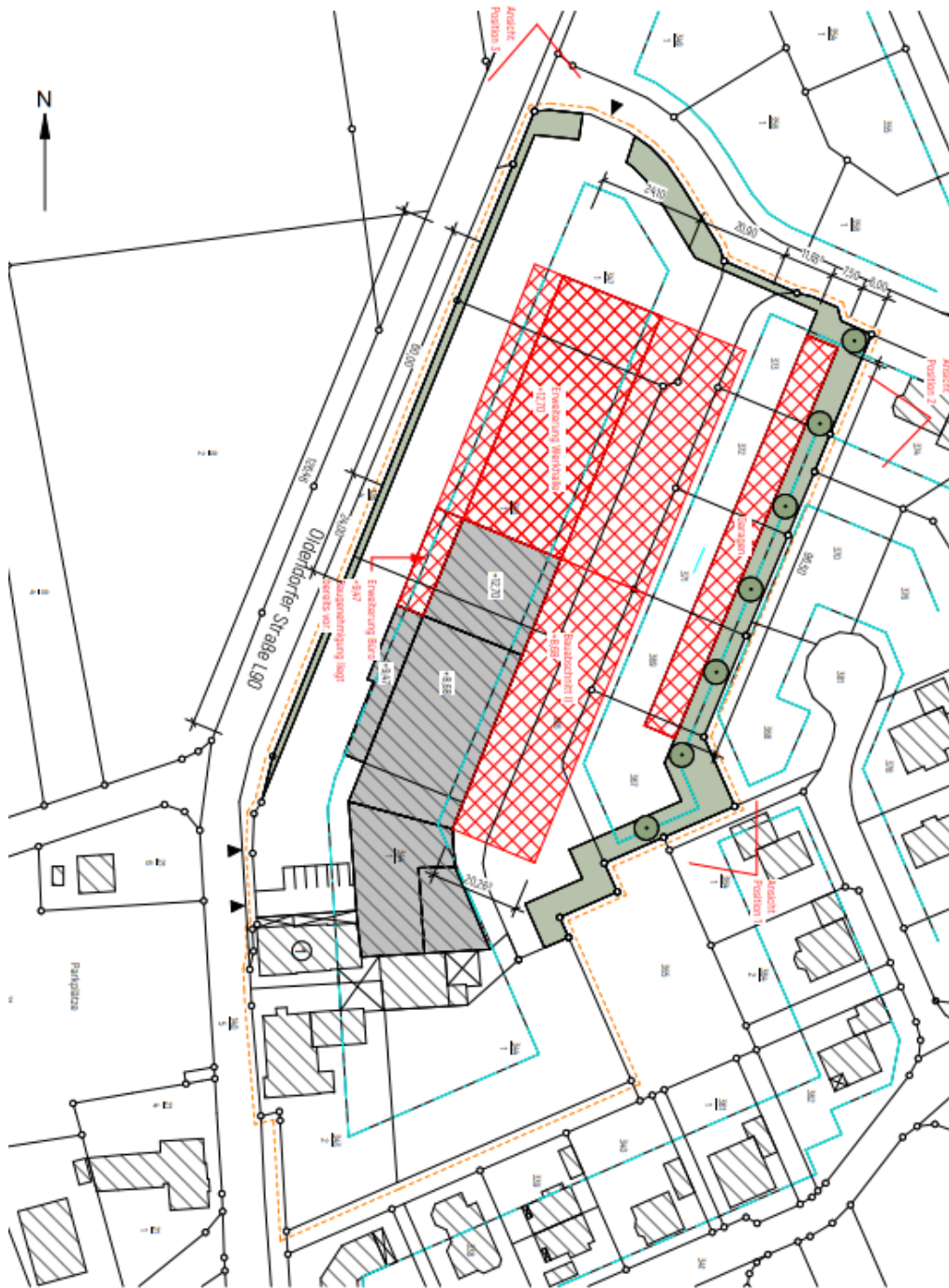
7.2 Freiraum/Natur und Landschaft

Die Gewerbefläche wird in Richtung Osten, Norden und Westen durch eine Grünstruktur eingerahmt und ggü. der öffentlichen Verkehrsflächen und Anlieger durch Bewuchs gestaltet. Die Grundflächenzahl wird entsprechend des Orientierungswertes des § 17 BauNVO festgesetzt, d. h. dass der Versiegelungsgrad max. 80 % beträgt und 20 % unversiegelt auszubilden sind. Im Rahmen der Bauleitplanung werden grünordnerische Festsetzung (Pflanzgebote/naturnahe Freiflächengestaltung/Verwendung heimischer Arten) geprüft.

7.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt grds. über die *Oldendorfer Straße*. Die vorhandene Zufahrt im Süden bleibt bestehen und wird durch eine zweite im Norden, die auf der *Heidestraße* mündet, ergänzt.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung. Aufgrund der Mehrversiegelung wird der Umgang mit Niederschlagswasser im Rahmen der Bauleitplanung untersucht.



Lageplan Erweiterungsabsicht Werges GmbH, CUBIG Lauhoff GmbH

7.4 Energie/Nachhaltigkeit

Die Werges GmbH strebt eine wirtschaftliche und nachhaltige Vorhabenplanung an. Bisher ange-
dacht sind die folgenden Maßnahmen:

- hoher Energiestandard über die gesetzlichen Vorgaben hinaus
- Schaffung einer Dachbegrünung auf Neubauten
- Installation von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen

- Einspeisung der durch PV Anlagen erzeugten Energie sowie Speicherung von selbst erzeugtem Strom für späteren Eigengebrauch
- Ladestation für Elektromobile

Im Rahmen der Planung werden darüber hinaus die nachfolgenden ökologischen Belange besondere Beachtung finden:

- Niederschlagswasser: Es wird eine Prüfung der Rückhaltung, Nutzung und Versickerung im Rahmen des Verfahrens erfolgen. Das Ingenieurbüro ibt ist mit der Erstellung einer Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung beauftragt.
- Energiekonzept: Ein nachhaltiger und regenerativer Ansatz wird angestrebt. Die Fa. Koring & Meier ist beauftragt, ein Energiekonzept auszuarbeiten.



Großflächige PV-Anlagen auf Bestandsbauten

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 25. Juli 2023
Bu-9383.011

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG