



LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Auf dem Bruchkamp“

mit örtlichen Bauvorschriften

zugleich: Flächennutzungsplan, 15. Änderung

Begründung

Vorentwurfsfassung zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Projektnummer: 221336
Datum: 2023-08-09

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis / Standortbegründung	3
2	Verfahren / Abwägung	5
3	Geltungsbereich.....	5
4	Bestandssituation	5
5	Regionalplanung / Bauleitplanung.....	6
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	6
5.2	Flächennutzungsplan.....	6
5.3	Bebauungsplan	7
5.4	Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung.....	7
6	Städtebauliche Planungsziele	8
7	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	10
7.4	Verkehrsflächen	10
7.5	Immissionsschutz (Verkehrliche Schallimmissionen).....	11
7.6	Naturräumliche Entwicklung.....	11
7.7	Fläche für die Rückhaltung des Oberflächenwassers	12
8	Örtliche Bauvorschriften	12
9	Belange des Umweltschutzes	13
9.1	Umweltprüfung	13
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	13
9.3	Besonderer Artenschutz.....	13
9.4	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	13
9.5	Gesamtabwägung der Belange des Umweltschutzes	13
10	Erschließung	14
10.1	Verkehrliche Erschließung	14
10.2	Technische Erschließung.....	14
11	Nachrichtliche Übernahmen und abschließende Erläuterungen	15
11.1	Hochwasserschutz	15
11.2	Altlasten	15
11.3	Denkmalschutz.....	15
11.4	Landwirtschaftliche Immissionen / Tierhaltung	16
11.5	Bodenordnung und Realisierung	16
11.6	Erschließungskosten	16
11.7	Städtebauliche Zahlen und Werte	16
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	17

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG:

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 2022-06-28)

ANLAGEN

- Städtebauliches Konzept (IPW; 2022-09-26)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bio-Consult; 2021-11-15)
- Verkehrsuntersuchung (IPW; 2022-06-17)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung einschl. Versickerungsnachweis (IPW; 2023-08-10)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Stadt Melle, Schürenkamp 16, 49324 Melle (Telefon: 05422 965-0, E-Mail: info@stadt-melle.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

HINWEIS

Spätestens bis zur Beschlussfassung über die förmliche Beteiligung werden noch folgende Fachbeiträge und Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht
- Schalltechnische Beurteilung
- Straßenbautechnische Vorplanung

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2023-08-09

Proj Nr. 221336

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass und -erfordernis / Standortbegründung

An der Oldendorfer Straße im Stadtteil Melle-Mitte befindet sich der Fertigungsstandort eines Betriebs zur Herstellung von Schleifmitteln. Die ersten baulichen Anlagen dieses Betriebs sind hier um 1930 damals noch vor den Toren der Stadt Melle errichtet worden. Zwischenzeitlich sind die Siedlungsflächen unmittelbar an den heutigen Fertigungsstandort herangerückt. Modernste Produktionsmethoden und die damit verbundene Vermeidung von Emissionen haben allerdings dafür gesorgt, dass das direkte Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen hier nicht konfliktbelastet ist.

Innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes an der Oldendorfer Straße sind die Flächenpotentiale mittlerweile vollständig ausgeschöpft worden. Um Entwicklungsnachteile für den Betrieb gegenüber den Mitbewerbern im internationalen Wettbewerb zu verhindern, soll dieser Produktionsstandort daher nunmehr ertüchtigt und somit langfristig gesichert werden. Der Betrieb benötigt also zusätzliche Bauflächen, um hier je nach Erfordernis umfangreiche Neubaumaßnahmen schnell und flexibel realisieren zu können.

Aus betrieblichen Gründen kann eine künftige Ausweitung der Produktionsanlagen nur im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Fertigungsstandort an der Oldendorfer Straße erfolgen. Aufgrund der bestehenden Flächenrestriktionen mit der Hauptbahnstrecke im Norden, den Einzelhandelsmärkten im Osten und der Landesstraße im Süden besteht einzig in westlicher Richtung eine adäquate Entwicklungsmöglichkeit für den Betrieb.

Die Flächen westlich des Fertigungsstandorts sind in der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für eine Ausweitung des Produktionsstandorts im Rahmen einer Linienfertigung bieten sich diese Flächen auch deshalb an, da sie eine hinreichende Flächengröße aufweisen und nur geringe topografische Höhenunterschiede vorliegen.

Gleichzeitig ist der Stadt Melle bewusst, dass die gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung geht und Einschränkungen im verfügbaren Flächenpotential für die Landwirtschaft nach sich zieht. Zu berücksichtigen ist aber, dass sich die benötigten Flächen bereits im Besitz des Schleifmittelwerks befinden. Die Stadt Melle hat von 1969-1971 die erforderlichen Erweiterungsflächen „Auf dem Bruchkamp“ von diversen Vorbesitzern erworben und an das Schleifmittelwerk zur späteren Betriebserweiterung verkauft bzw. zum Teil im Tausch zu Grundstücken im Stadtkern überlassen. Die Stadt Melle konnte somit z.B. die Verlegung der Stadtgraben-Straße realisieren.

Die Bauabsichten des Schleifmittelwerks auf den unbebauten Flächen westlich des Fertigungsstandorts sind im derzeitigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich allerdings derzeit nicht genehmigungsfähig (= keine privilegierte Nutzung i.S.v. § 35 BauGB). Aus diesem Grund soll Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden, damit der Betrieb kurzfristig reagieren kann. Durch einen Bebauungsplan sollen dabei eine dem Plangebiet und seinem Umfeld angemessene städtebauliche Ordnung hergestellt werden und die Belange des Umwelt- und Naturschutzes ihre angemessene Berücksichtigung finden.

Im Rahmen dieses Bebauungsplans sollen die Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans für eine Verlegung der Oldendorfer Straße (L90) zwecks Optimierung des Knotenpunkts mit der Westumgehung (L93) zurückgenommen werden, da diese Planungsabsichten seitens des Straßenbaulastträgers dieser Landesstraßen nicht mehr weiterverfolgt werden.

Da in geringfügigem Umfang auch Flächen südlich der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen für die gewerbliche Entwicklung herangezogen werden sollen und im Anschluss daran noch Flächen für Ausgleich vorgesehen sind, wird ergänzend eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der Bebauungsplan stellt eine dringende Vorratsplanung dar, auf deren Grundlage im Bedarfsfall kurzfristig Bauanträge gestellt werden können. Dabei könnte eine erste Fertigungshalle bereits innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre im Nordwesten dieser Erweiterungsfläche errichtet werden. Die übrigen Fertigungshallen sollen in den nächsten zehn bis 15 Jahren errichtet werden, insofern es die wirtschaftliche Entwicklung dies zulässt.

Die Stadt Melle sieht sich zur Aufstellung eines Bebauungsplans veranlasst, da diese vom Kern her privatwirtschaftlich motivierten Entwicklungsabsichten des Betriebes den grundsätzlichen städtebaulichen Planungszielen entsprechen. Daneben entspricht diese Planung auch den regionalplanerischen Zielvorstellungen des Landkreises Osnabrück aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Aus diesen Vorgaben ergibt sich das Erfordernis, die gewerblich-industrielle Substanz zu erhalten und Anreize für investitionswillige Unternehmen zu bieten. Investitionen traditionsreicher Meller Gewerbebetriebe sollen auch im Hinblick auf die Länge eines Bauleitplanverfahrens rechtzeitig vorbereitet und gesichert werden. Nur unter diesen Voraussetzungen kann es gelingen, Standort- und Investitionsentscheidungen an den Standort Melle zu binden.

Das Schleifmittelwerk ist eine mittelständische und konzernunabhängige Familiengesellschaft, die bereits in vierter Generation unternehmerisch tätig ist. Der Ursprung der Geschäftstätigkeit lässt sich auf vor 1720 zurückverfolgen. Heute ist der Betrieb einer der Marktführer für Qualitäts-Schleifmittel und beliefert Kunden weltweit mit bedarfsgerechten und leistungsstarken Produkten. Mit ca. 280 Mitarbeitern in Melle und einem entsprechenden Jahresumsatz hat der Betrieb eine hohe wirtschaftliche Bedeutung für die Stadt Melle.

Die langfristige Standortsicherung und damit verbunden der Erhalt der Arbeits- und Ausbildungsplätze im Produktionsbereich sowie der Einnahmen aus der Gewerbesteuer liegen im öffentlichen Interesse. Viele Beschäftigte des Unternehmens sind überdies in der Stadt Melle wohnhaft und stellen durch ihre Kaufkraft einen gewichtigen Wirtschaftsfaktor dar.

Auch einige Zulieferbetriebe sowie sonstige Meller Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen profitieren von einer positiven betrieblichen Entwicklung und einem langfristigen Fortbestand dieses Unternehmens. Die Existenzsicherung dieser Betriebe und der damit verbundene Erhalt weiterer Arbeits- und Ausbildungsplätze dienen letztlich ebenfalls dem Wohl der Allgemeinheit.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Im Parallelverfahren wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

In der vorgenannten Sitzung wurde außerdem die Durchführung der frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, da die Aufstellung im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt werden soll.

Der Öffentlichkeit wurde dabei gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine grundlegenden Bedenken gegen diese Planung geäußert.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkungen Bakum und Melle und umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Bakum, Flur 18, Flurstücke 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100/1, 100/2 und 101.
- Gemarkung Melle, Flur 10, Flurstücke 230/4 (teilw.), 249/1, 249/2, 256/1 (teilw.) und 275/6 (teilw.).

4 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadteingangsbereich nach Melle-Mitte zwischen der Oldendorfer Straße (L90) im Süden, der Hauptbahnstrecke Osnabrück-Löhne im Norden, der Westumgehung (L93) im Westen und der Straße Am Zwickenbach im Osten, fällt in südlicher Richtung zur Elbe hin leicht ab und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die nördlich gelegene Hauptbahnstrecke verläuft hier in Dammlage und wird vom Zwickenbach und der gleichnamigen Straße (Am Zwickenbach) unterquert.

Östlich der Straße Am Zwickenbach befindet sich der bestehende Fertigungsstandort des Schleifmittelwerks. Diese Straße dient vornehmlich der Erschließung des Wohnsiedlungsbereichs nördlich der Hauptbahnstrecke. Westlich dieser Straße befindet sich im Plangebiet auch der zur freien Landschaft hin eingegrünte Mitarbeiterstellplatz des Schleifmittelwerks.

Der Zwickenbach durchfließt das Plangebiet von Norden kommend in südöstlicher Richtung, unterquert die gleichnamige Straße, durchquert den westlichen Randbereich vom bestehenden Betriebsgelände des Schleifmittelwerks, unterquert dann die Oldendorfer Straße und verläuft am Südrand dieser Straße, bis er in südlicher Richtung der Else zufließt.

Die Oldendorfer Straße verfügt hier über einen abgesetzten Fuß- und Radweg auf der Nordseite, ist im westlichen Abschnitt alleeartig angelegt, verläuft im östlichen Kurvenbereich innerhalb einer waldartigen Fläche (Erlenbruch) und mündet westlich des Plangebiets in die Westumgehung.

Die Fläche zwischen der Oldendorfer Straße und der Westumgehung wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandene Straße In den Freden dient zur Erschließung der wohnbaulich geprägten Splittersiedlung unmittelbar südlich des Plangebiets.

Die Autobahnauffahrt Melle-West an der A30 ist auf kurzem Wege über die westlich angrenzende Westumgehung (L93) erreichbar.

5 Regionalplanung / Bauleitplanung

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet liegt nach der wirksamen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück in einem Bereich ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen („weiße Fläche“). Die Oldendorfer Straße (L90) und die Westumgehung (L93) sind als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung ausgewiesen, wobei der ausgewiesene Verlauf der L90 der nicht umgesetzten Festsetzung des aktuell gültigen Bebauungsplans „Westliche Stadtkernentlastungsstraße Melle-Mitte“ für die Optimierung des Knotenpunkts L90/L93 entspricht. Auf der Straße Am Zwickenbach ist ein regional bedeutsamer Wanderweg ausgewiesen.

5.2 Flächennutzungsplan

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind in der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle bereits weitgehend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die übrigen Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ausweisung einer weiteren gewerblichen Baufläche steht im Einklang mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung, da unmittelbar an eine bereits ausgewiesene gewerbliche Baufläche angeschlossen wird. Daneben ist die bestehende Landesstraße (nachrichtlich) als überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Der ausgewiesene Verlauf der L90 entspricht dabei dem planfestgestellten Bestand.

5.3 Bebauungsplan

Für den südwestlichen Bereich des Plangebiets liegt der Bebauungsplan „Westliche Stadtkernentlastungsstraße Melle-Mitte“ vor. Dieser Bebauungsplan ist im September 1991 rechtsverbindlich geworden und umfasst den Abschnitt der Westumgehung (L93) zwischen der Gesmolder Straße (K228) im Süden und der Oldendorfer Straße (L90) im Norden.

Die Westumgehung ist nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans errichtet worden, so dass eine abbiegefreie Verbindung von Oldendorf zur A30 mittels Verbindungskurve besteht. Die Oldendorfer Straße von Osten kommend ist demgegenüber so festgesetzt, dass sie nunmehr in die Westumgehung mündet. In diesem Bereich ist ein Lärmschutzwall festgesetzt, um die Splittersiedlung In den Freden vor unzumutbarer Belastung durch verkehrliche Schallimmissionen von diesen heranrückenden Verkehrsstrassen zu schützen.

Für die Oldendorfer Straße ist allerdings ab dem westlichen Ende der Ortsdurchfahrt von Melle-Mitte bis zur Einmündung in die Westumgehung eine verkehrlich optimierte Trasse festgesetzt worden. Danach soll die Oldendorfer Straße in weniger geschwungenem Verlauf geführt werden und am südlichen Kurvenbeginn der Westumgehung einmünden. Da der bestehende Verlauf der Oldendorfer Straße zurückgebaut werden sollte, sind anstelle dessen dort Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt worden.

Dieser optimierte Verlauf der Oldendorfer Straße ist jedoch bislang nicht umgesetzt worden und wird auch seitens der Stadt Melle und des Straßenbaulastträgers nicht weiterverfolgt. Insofern verläuft die Oldendorfer Straße weiterhin auf der ursprünglichen Trasse und die Einmündung in die Westumgehung befindet sich weiter nördlich als festgesetzt im Kurvenbereich.

Vor diesem Hintergrund wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan durch den hier vorliegenden Bebauungsplan im Bereich der Oldendorfer Straße überplant, so dass dort alle aktuell gültigen Festsetzungen außer Kraft treten und die Oldendorfer Straße im Bereich der bestehenden Trasse festgesetzt wird. Entsprechend der vorhandenen Nutzung werden im Bereich der seinerzeit geplanten Trasse nun Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

5.4 Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung

Die bauliche Entwicklung erfolgt unter Berücksichtigung des kommunalen Konzepts zur nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung. Dieses Konzept ist vom Rat der Stadt Melle am 24.03.2021 auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept mit Selbstbindung beschlossen worden und soll bei allen zukünftigen Bauleitplanverfahren angewendet werden.

Dabei sollen die empfohlenen Maßnahmen bei jedem Bauleitplanverfahren auf ihre Eignung und Verhältnismäßigkeit geprüft werden. Grundsätzlich soll die weitere Gewerbeflächenentwicklung dabei im Einklang mit den nachfolgenden Hauptzielen stehen:

- flächeneffizient,
- naturnah und grün,
- wassersensibel,

- klimaresilient.

Die empfohlenen Maßnahmen sind im Rahmen dieses Konzept bereits anhand von zwei Beispielunternehmen auf ihre Wirtschaftlichkeit für die Unternehmer geprüft worden. Diese Analyse zeigt, dass einige Maßnahmen neben dem ökologischen Mehrwert auch wirtschaftliche Vorteile beinhalten: Photovoltaik-Anlagen amortisieren sich im Beispiel nach sieben bis neun Jahren oder ökologisch wertvolle Wildwiesen sind aufgrund des geringeren Pflegeaufwandes im Unterhalt deutlich günstiger als vergleichbare Rasenflächen. Zudem haben die getroffenen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung der Betriebserweiterung im Hinblick auf die fortschreitende Klimaerhitzung durch die kühlende Wirkung auch eine Relevanz für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse.

Vor diesem Hintergrund werden in diesem Bebauungsplan insbesondere umfangreiche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

6 Städtebauliche Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Rahmenplans folgende städtebauliche Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung gewerblicher Erweiterungsflächen ausschließlich auf Flächen westlich der Straße „Am Zwickenbach“ unter Berücksichtigung der repräsentativen Lage am nordwestlichen Ortseingang nach Melle-Mitte sowie der ökologischen Kriterien,
- Beibehaltung landwirtschaftlicher Nutzung auf Flächen südlich der L90,
- Bauplanungsrechtliche Rückverlegung der L90 gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan auf bestehende, straßenrechtlich gewidmete Trasse,
- Hauptzufahrt zur Erweiterungsfläche direkt über L90 (mit zusätzlicher Linksabbiegespur),
- Gewährleistung uneingeschränkter Nutzbarkeit der Straße „Am Zwickenbach“ für Allgemeinheit,
- Schadloسة Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch Rückhaltung im Plangebiet,
- Berücksichtigung der Bauverbotszone entlang der L90,
- Ökologische Aufwertung der öffentlichen Grünflächen entlang des Zwickenbachs sowie Renaturierung dieses Gewässers,
- Eingrünung gewerblicher Erweiterungsflächen zur freien Landschaft sowie zur L90 auf firmeneigenen Flächen,

- Erhalt des Erlenbruchs.

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, um die Erweiterungsabsichten des Schleifmittelwerks zu ermöglichen.

Einzelhandelsbetriebe sind – wie im aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Melle empfohlen – grundsätzlich nicht zulässig, um die Flächenpreise für Gewerbebetriebe auf einem angemessenen Niveau halten zu können. Der Ausschluss nur einzelner Sortimente oder Sortimentsgruppen reicht aus Sicht der Stadt Melle nicht aus, um diese Zielsetzung zu erreichen, da auch das Zulassen bestimmter Sortimente (z.B. nur nicht-zentrenrelevante Sortimente) den Flächenverbrauch und die Flächenpreise erhöhen würde.

Um die Betriebe nicht unzumutbar einzuschränken und ihnen daher am Produktionsstandort abweichend davon ein Mindestmaß an Verkauf zu ermöglichen, sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsstätten in einem unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbe-/Industriegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (höchstens 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes) und das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten besteht, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden.

Ferner sind hierbei die Verkaufsflächen für zentrenrelevantes und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß der „Meller Liste“ des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Melle auf maximal 50 m² als Nebensortiment beschränkt. Hiermit werden negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden und die Innenstadt geschützt.

Vergnügungstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Zudem sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um zu verhindern, dass bei ihrer Ansiedlung traditionelle Handwerks- bzw. Produktionsbetriebe im Plangebiet keinen Standort mehr finden können. Die erhöhten Bodenrenditen, die von den o.g. Betrieben – insbesondere von Spielhallen, Entertainmentcentern und dergleichen sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben – erzielt werden, können dazu führen, dass diejenigen Betriebe verdrängt werden und im Zweifelsfall in Nachbarkommunen ausweichen müssen, für die die Gewerbe- und Industriegebietsausweisung originär vorgesehen war.

Das Preisgefüge für Grundstücke kann aus dem Gleichgewicht geraten; bodenrechtliche Spannungen können die Folge sein und die für die wirtschaftliche Entfaltung wichtigen Gewerbeflächen stehen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes eventuell nur noch eingeschränkt zur Verfügung.

In Kenntnis benachbarter Spielhallen, Peepshows, Sex-Shops oder Bordelle könnte die Ansiedlung weiterer traditioneller Gewerbebetriebe und die Vermietung und/oder der Flächenverkauf erschwert werden.

Des Weiteren sieht die Stadt Melle im Falle der Ansiedlung von Spielhallen, Peepshows, Sex-Shops oder Bordellen die Gefahr eines Trading-Down-Prozesses, da diese Nutzungen zu meist rund um die Uhr stattfinden, das städtebauliche negativ Erscheinungsbild beeinflussen, zu Leerständen führen können und somit insgesamt ein Kippen des Gebietscharakters befürchten lassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß des Orientierungswerts für Obergrenzen der Baunutzungsverordnung mit 0,8 festgesetzt, um eine hohe, ortsübliche bauliche Dichte für die gewerblich Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

Um wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden, wird die Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Die Höchstmaße werden so festgesetzt, dass Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden. Sofern die vorhandene Geländehöhe im Grundsatz erhalten wird, können dabei Gebäude mit einer Höhe von rund 14 m errichtet werden.

Obgleich die zulässige Gebäudekubatur durch die Festsetzung der GRZ (0,8) und der Höhe baulicher Anlagen hinreichend festgelegt wird, werden ergänzend noch eine Baumassenzahl sowie eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hierdurch soll vermieden werden, dass eine ortsunübliche Baumasse und Anzahl an Vollgeschossen errichtet wird.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die abweichende Bauweise ermöglicht im Zusammenhang mit flächenhaft durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung funktionsgerechter gewerblicher Gebäude. Da die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, sind nachbarschaftliche Belange hierdurch nicht betroffen.

Diese überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die Bauverbotszone entlang der Landesstraße und halten einen Vorsorgeabstand von 5,0 m zu Anpflanz-, Ausgleichs- und Grünflächen sowie zur begrünten Stellplatzanlage im Osten des Plangebiets ein.

7.4 Verkehrsflächen

Der aktuell gültige Bebauungsplan „Westliche Stadtkernentlastungsstraße Melle-Mitte“ sieht noch eine Verlegung der Oldendorfer Straße (L90) zur Optimierung des Knotenpunkts mit der Westumgehung (L93) vor. Da diese Überlegungen seitens des Straßenbaulasträgers nicht mehr weiterverfolgt werden, wird die Oldendorfer Straße wieder in ihrem bestehenden Verlauf festgesetzt. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L90 nicht zu gefährden, soll hier nur eine kombinierte Ein- und Ausfahrt in hinreichendem Abstand zum Knotenpunkt mit der L93 ermöglicht werden. Im übrigen Abschnitt sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

Da laut der Verkehrsuntersuchung zu diesem Bebauungsplan eine Linksabbiegespur in der L90 als Zufahrt zur Erweiterungsfläche des Schleifmittelwerks erforderlich werden dürfte, wird die Straßenverkehrsfläche zum Entwurf hin voraussichtlich noch auf Grundlage einer straßenbautechnischen Vorplanung erweitert werden. Dem Bebauungsplan könnte dabei ein gesondertes Planfeststellungsverfahren ersetzen.

Neben der Oldendorfer Straße werden die bestehenden städtischen Straßen Am Zwickenbach und In den Freden bauleitplanerisch gesichert.

7.5 Immissionsschutz (Verkehrliche Schallimmissionen)

Wird bis zur Beschlussfassung über die förmliche Beteiligung nach Erstellung der schalltechnischen Beurteilung ergänzt.

7.6 Naturräumliche Entwicklung

Zur Eingrünung gegenüber der unmittelbar angrenzenden freien Landschaft ist im Nordwesten eine geschlossene Sichtschutzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Zur Bewahrung der Eingrünung am westlichen Rand der vorhandenen Stellplatzanlage ist eine Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, wobei bei Abgang von Gehölzen ein gleichwertiger Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen ist.

In Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens vom Zwickenbach ist auf der Westseite eine private Grünfläche festgesetzt. Zur Sicherung der städtebaulichen Prägung des Gewerbegebiets durch Bäume sind die drei Gewässerrandstreifen stehenden Linden zur Erhaltung festgesetzt.

Zur Förderung der Biodiversität sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als extensiv bewirtschaftete, mehrjährige Blühflächen zu entwickeln (Abweichung in moderatem Umfang für ziergärtnerische Nutzung zulässig, um Bauherren nicht zu stark einzuschränken), Baumscheiben auf mindestens 50 v.H. ihrer Fläche mit blütenreicher Saatgutmischung aus gebietseigener Herkunft zu begrünen sowie insektenfreundliche Beleuchtungen ohne unnötige Abstrahlung nach oben zu verwenden.

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sind senkrechte, transparente Glasflächen und stark spiegelnde Fassaden mit geeigneten Vorsorgeeinrichtungen auszustatten (z.B. geriffeltes, geripptes, mattiertes oder sonstigem reflexionsarmes Glas).

Um innerhalb des Gewerbegebiets eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, dürfen Zaunanlagen dürfen nicht untermauert werden und müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

Die gleichmäßige Begrünung der Stellplatzanlagen für Pkw durch großkronige, einheimische, standortgerechte Laubbäume wertet das Siedlungsbild auf und trägt zu einer Verschattung und damit zu einer verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen bei. Auch

bei Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien heizen sich diese Flächen ohne Beschattung besonders in den Sommermonaten auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Daneben trägt eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität bei.

Flachgeneigte Dächer (= Neigung von weniger als 20 Grad) sind grundsätzlich extensiv zu begrünen, um die mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen zu reduzieren, die Niederschlagsabflussspitzen zu begrenzen, die öffentlichen Entwässerungssysteme zu entlasten sowie Staub und Schadstoffe aus der Luft zu filtern. Ausgenommen hiervon sind aus funktionalen Gründen sowohl Belichtungsflächen als auch Teilflächen mit technischen Einrichtungen. Auch wenn eine Dachbegrünung keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd. Zudem trägt eine Dachbegrünung zu einer Verbesserung des Raumklimas der direkt darunterliegenden Räume bei, da die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers im Sommer zu einer Abkühlung führt. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. Im Übrigen kann eine Dachbegrünung auch zu einer Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung beitragen (u.a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen).

Begründung der noch auszuarbeitenden Maßnahmen auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen wird bis zur Beschlussfassung über die förmliche Beteiligung ergänzt.

7.7 Fläche für die Rückhaltung des Oberflächenwassers

Wird bis zur Beschlussfassung über die förmliche Beteiligung ergänzt.

8 Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische und ökologische Absichten zu verwirklichen, werden zudem Festsetzungen zur Dachausbildung und zu Einfriedungen durch örtliche Bauvorschrift nach Landesbauordnung aufgenommen. Diese können bei gewerblichen Entwicklungen in Melle mittlerweile als ortsüblich charakterisiert werden.

Dachausbildung

Im Hinblick auf ein einheitliches Siedlungsbild sowie die Förderung einer Dachbegrünung sind nur flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 20° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen sind auch mit abweichender Dachneigung zulässig, da diese kaum prägend für das Erscheinungsbild des Baugebiets sind.

Einfriedungen

Um die Eingrünung des Plangebiets zu fördern und den optischen Gesamteindruck nicht durch freistehende Holz- bzw. Metallzäune zu belasten, sind Einfriedungen durch lebende Hecken auszubilden. Bei Verwendung von Zäunen ist zusätzlich eine straßenseitige Eingrünung vorzusehen.

9 Belange des Umweltschutzes

9.1 Umweltprüfung

Als gesonderter Bestandteil dieser Begründung wird bis zur Beschlussfassung über die förmliche Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Die Stadt Melle legt nach § 2 Abs. 4 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Diese Festlegung des Umfangs für den Umweltbericht erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigefügt. Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wird bis zur Beschlussfassung über die förmliche Beteiligung ergänzt.

9.3 Besonderer Artenschutz

Zum Bebauungsplan liegt bereits ein Artenschutzbeitrag mit Brutvogelkartierung aus 2021 vor: Demnach ergeben sich unter Beachtung der angeführten Vermeidungsmaßnahmen (breiter Biotopstreifen zum Biotop am Zwickenbach / Bauzeitenregelung / Biotopvernetzende Maßnahmen durch Erhalt bestehender Gehölzstrukturen bzw. deren Ergänzung im Bereich möglicher Zufahrtsstraßen, Aufwertung bzw. Ergänzung des Erlenbruchs / Überprüfung auf eine Nutzung durch Fledermäuse vor Baumfällung und Aufwertung des überplanten Gebietes mit standortheimischer Bepflanzung / Aufwertung des Bereichs um den Parkplatz als Ersatz für überplante Bruthabitate von Girlitz, Bluthänfling und Haussperling / Anlage einer Extensivgrünlandfläche in südlicher Richtung als Ersatz für den teilweisen Verlust von Nahrungshabitaten des Turmfalken) sowie einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF) für ein Stieglitzbrutpaar keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Der Artenschutzbeitrag wird vor dem Hintergrund der konkretisierten Planung noch bis zur Beschlussfassung über die förmliche Beteiligung auf Aktualität geprüft.

9.4 Klimaschutz / Klimaanpassung

Wird bis zur Beschlussfassung über die förmliche Beteiligung ergänzt.

9.5 Gesamtabwägung der Belange des Umweltschutzes

Wird bis zur Beschlussfassung über die förmliche Beteiligung ergänzt.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt für Lkw zu dieser westlichen Erweiterungsfläche des Schleifmittelwerks soll über die L90 erfolgen. Die Mitarbeiter werden weiterhin die bestehende Stellplatzanlage an der Straße Am Zwickenbach nutzen. Durch eine Verkehrsuntersuchung ist auf Grundlage einer aktuellen Verkehrszählung und einer Prognose künftiger Verkehrsmengen der Nachweis der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit an den Einmündungen L90 / Am Zwickenbach und L90 / L93 gemäß HBS 2015 erbracht worden. Die untersuchten Knotenpunkte weisen sowohl mit der Analysebelastung als auch den Prognosefällen eine mindestens zufriedenstellende Verkehrsqualität auf, womit keine Maßnahmen zur Leistungssteigerung notwendig sind.

Da die geplante Werkszufahrt an der L 90 zur Erweiterungsfläche des Schleifmittelwerks außerhalb der Ortsdurchfahrt und in räumlicher Nähe zur geplanten Lichtsignalanlage am Knotenpunkt L90 / L93 liegt, ist laut Verkehrsuntersuchung gemäß RAL 2012 eine Linksabbiegespur vorzusehen. In der Verkehrsuntersuchung wird nachgewiesen, dass bei der Dimensionierung der erforderlichen Linksabbiegespur in der L90 die Mindestaufstelllänge gemäß RAL 2012 zugrunde gelegt werden kann und ein hinreichender Abstand rund 105 m zum Knotenpunkt L90 / L93 zur Konfliktvermeidung eingehalten werden sollte.

10.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung wird soweit erforderlich durch Anschluss an vorhandene Netze sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Nach der wasserwirtschaftlichen Planung ist eine planmäßige Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse aufgrund der teilweise angetroffenen lehmigen Sande in den tieferen Geländebereichen, die oberflächennah ab einer Tiefe von 0,2 m unter Geländeoberkante vorliegen, und der geringen Grundwasserflurabstände von meist unter 1 m nicht möglich. Über den bindigen Böden wäre mit Stauwassernässe zu rechnen und durch den zu geringen Grundwasserflurabstand wäre der Sickerraum zu gering, um eine ausreichende Reinigungswirkung des Bodens zu gewährleisten. Grundsätzlich ist im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen und ggf. Grabenprofilen mit Ableitung zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) im südlichen Plangebiet vorgesehen. In dem zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt dem Zwickenbach zugeführt.

Schmutzwasserbeseitigung

Nach der wasserwirtschaftlichen Planung können die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Zwickenbach“ abgeleitet werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und ggf. unabhängige Löschwasserentnahmestellen sichergestellt. Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung abgestimmt.

11 Nachrichtliche Übernahmen und abschließende Erläuterungen

11.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Bei öffentlichen Stellen liegen ferner kein Daten über mögliche Schäden und Folgekosten durch Starkregenereignisse vor.

11.2 Altlasten

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung befinden sich nach Informationen aus dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück keine Altablagerungen oder Altstandorte (abgerufen im Juni 2023). Sollten sich Hinweise bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich mitzuteilen.

11.3 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11.4 Landwirtschaftliche Immissionen / Tierhaltung

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen kommt, die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren (Gerüche, Geräusche, Stäube). Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren. Immissionskonflikte aus der Intensivtierhaltung sind allerdings nicht zu erwarten, da keine imitierenden Hofstellen in der näheren Umgebung vorhanden sind.

11.5 Bodenordnung und Realisierung

Die Verfügbarkeit über alle Flächen innerhalb des Plangebiets kann ohne bodenordnende Maßnahmen sichergestellt werden.

11.6 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden durch das Schleifmittelwerk getragen; die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

11.7 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	7,25 ha
2.	Straßenverkehrsflächen	13 %	0,96 ha
3.	Flächen für Regenrückhaltung	3 %	0,21 ha
4.	Flächen für Ausgleich	16 %	1,15 ha
5.	Flächen für die Landwirtschaft	17 %	1,26 ha
6.	Private Grünflächen	1 %	0,05 ha
7.	Nettobauland (GE-Gebiete)	50 %	3,62 ha

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Dieser Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Melle ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2023-08-09

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Vorentwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Für die Stadt Melle

Melle,

.....
Stadtbaurat