LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruche-Ost“, 2. Änderung und Erweiterung

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Entwurfsfassung zum Satzungsbeschluss

Projektnummer: 221190
Datum: 2023-09-26

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass und -erfordernis 3
2 Verfahren / Stellungnahmen 3
3 Bestandssituation / Geltungsbereich 4
4 Regionalplanung / Bauleitplanung 6
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 6
4.2 Flächennutzungsplan 6
4.3 Bebauungsplan 6
4.4 Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung 7
5 Städtebauliches Planungsziele 8
6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 10
6.1 Art der baulichen Nutzung 10
6.2 Maß der baulichen Nutzung 13
6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen 14
6.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 14
6.5 Verkehrsflächen 14
6.6 Fläche für die Landwirtschaft 15
6.7 Naturräumliche Entwicklung 15
6.8 Wasserwirtschaftliche Entwicklung 18
7 Örtliche Bauvorschriften 18
8 Belange des Umweltschutzes 19
8.1 Umweltprüfung 19
8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 20
8.3 Besonderer Artenschutz 20
8.4 Klimaschutz / Klimaanpassung 20
8.5 Gesamtabwägung der Belange des Umweltschutzes 21
9 Technische Erschließung 21
10 Nachrichtliche Übernahmen und abschließende Erläuterungen 22
10.1 Hochwasserschutz 22
10.2 FFH-Verträglichkeit 22
10.3 Grundwassermessstelle 22
10.4 Vorhandende Erschließungsanlagen 23
10.5 Altlasten 23
10.6 Denkmalschutz 23
10.7 Landwirtschaftliche Immissionen / Tierhaltung 23
10.8 Sichtfelder (Straßenrecht) 24
10.9 Bodenordnung und Realisierung 24
10.10 Erschließungskosten 24
10.11 Städtebauliche Zahlen und Werte 24
11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 25

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG:

- Umweltbericht (IPW; 2023-09-28)

ANLAGEN:

- Fauna-Kartierbericht 2022 (IPW; 2022-11-21)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (IPW; 2023-05-23)
- FFH-Verträglichkeitsvorstudie (IPW; 2023-04-28)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2023-07-07)
- Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung (HI Nord)
- Straßenbautechnische Vorplanung (IPW; 2023-06)

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.

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2023-09-26
Proj Nr. 221190

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

Seitens eines Küchenmöbelherstellers mit angeschlossenem Logistikbetrieb bestehen konkrete Bauabsichten, den im Jahr 1974 begründeten Fertigungsstandort an der Spenger Straße in Melle-Bruchmühlen durch umfangreiche Ausweitung der Produktionsanlagen in südlicher Richtung zu ertüchtigen. Nur durch diese Erweiterungsinvestitionen kann der Betrieb den steigenden Marktanforderungen gerecht werden und die Wettbewerbsposition absichern.

Diese umfangreichen Erweiterungsabsichten können aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der betrieblichen Anforderungen an einen zusammenhängenden Produktionsstandort nur im südlichen Anschluss an die vorhandenen baulichen Anlagen umgesetzt werden. Auf Grundlage des aktuell gültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bruche-Ost – Änderung und Erweiterung“ – insbesondere wegen der seinerzeit vorgesehenen Lage der Bennier Straße – sind diese Bauabsichten allerdings derzeit nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund soll Baurecht hierfür durch diese Änderung des Bebauungsplans geschaffen werden.

Da die Bennier Straße künftig auf der vorhandenen Wegeparzelle durch die isolierte kleine Waldfläche im Süden des Plangebiets zur Vermeidung unnötiger Eingriff führen soll, ist zudem eine (geringfügige) Erweiterung des Geltungsbereichs erforderlich.

Diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung folgt der strategischen Ausrichtung der Stadt Melle, den Wirtschaftsstandort Melle für die ansässigen Betriebe zu stärken, die Schaffung zusätzlicher Arbeits- und Ausbildungsplätze zu ermöglichen und berücksichtigt die Vorgaben des kommunalen Konzepts zur nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung. Daneben entspricht diese Planung auch den grundsätzlichen regionalplanerischen Zielvorstellungen des Landkreises Osnabrück aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

2 Verfahren / Stellungnahmen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 23.03.2021 beschlossen, die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bruche-Ost“ aufzustellen. Außerdem wurde die Durchführung der frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, da diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt werden soll.

Die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichten.

Der Öffentlichkeit wurde dabei gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Diese Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung ist seitens der Öffentlichkeit nicht in Anspruch genommen worden.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2021 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. Die Anregungen und Hinweise auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie der erforderlichen Fachgutachten wurden überwiegend berücksichtigt.

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat vor diesem Hintergrund am …… dem Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung zugestimmt und die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Diese förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis einschließlich ……. durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit sind dabei keine Stellungnahmen zur Planung abgeben worden.

Parallel dazu holte die Stadt Melle gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom …… die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein.

Die Beschreibungen für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind soweit ergänzt worden, dass den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück entsprochen wird. Eine Umsetzung soll am Eingriffsort in dem nordöstlichen Nebengebäude der ehemaligen Hofstelle Bennier Straße 99 erfolgen. Die Sicherung erfolgt über textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

Von einer Einbeziehung des gesamten Knotenpunkts an der Einmündung der Bennier Straße in die Spenger Straße (K208) in den Geltungsbereich im Sinne eines planfeststellungersetzenden Bebauungsplans wird abgesehen. Daher ist für den erforderlichen Linksabbieger eine Genehmigung nach Straßenrecht herbeizuführen (Plangenehmigung oder Planfeststellung).

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Melle am …… diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

3 Bestandssituation / Geltungsbereich

Das Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des aktuell gültigen Bebauungsplans. Zudem wird das Plangebiet im Süden geringfügig um Teile des Flurstücks 74/2 in der Gemarkung Bennien, Flur 5, erweitert.

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet von Bruchmühlen, fällt in nördlicher Richtung zur Else leicht ab und wird begrenzt im Westen durch die außerhalb einer Ortsdurchfahrt verlaufenden

Spenger Straße (K208), im Norden durch die alte Else, hierzu gleich Landesgrenze, im Osten durch ein kleines Wäldchen nördlich der Bennier Straße und im Süden durch eine landwirtschaftliche Wegeparzelle sowie bzw. durch eine Grabenparzelle. Westlich des Plangebiets schließen sich an der Spenger Straße weitere Gewerbebetriebe und östlich eine kleine isolierte Waldfläche an.

Ferner befindet sich das Plangebiet an der engsten Stelle ca. 250 m südlich der bestehenden Bundesautobahn-Anschlussstelle „Bruchmühlen". Diese Anschlussstelle ist allerdings nur mittels Durchquerung des Ortskernes Bruchmühlen zu erreichen.

Im Norden des Plangebiets befindet sich der Fertigungsstandort eines Küchenmöbelherstellers nebst angeschlossenem Logistikbetrieb mit umfangreichem Gebäudebestand und zugehörigen betriebsbezogenen offenen Lagerflächen. Die Gebäude weisen eine Höhe von etwa mehr als 10 m auf (gilt nicht für Silobehälter) und sind mit Flachdächern sowie weiß-grauen Fassaden beim Küchenmöbelhersteller und blauen Fassaden beim Logistikbetrieb errichtet worden. Der Küchenmöbelhersteller und Logistikbetrieb sind durch eine offene, naturnahe Grabenfläche räumlich getrennt (Mäandergraben).

Die Erschließung dieser beiden Gewerbebetriebe erfolgt vornehmlich über eine Werkszufahrt nördlich der Gebäude. Diese Werkszufahrt endet bei dem Logistikbetrieb mit Wendeanlage und ist auf der Südseite durch Lagerflächen und auf der Nordseite durch Mitarbeiterstellplätze eingefasst.

Diese Mitarbeiterstellplätze sind zu den nördlich anschließenden zusammenhängenden Ausgleichsflächen hin eingegrünt und gegenüber der Elseaue aufgehöht. Diese Ausgleichsflächen werden im Norden durch die Alte Else begrenzt. Innerhalb dieser Ausgleichsflächen befinden sich mehrere naturnahe Regenrückhaltebecken. Nördlich der Alten Else schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen der Elseaue an. Zur Anbindung dieser Flächen der Elseaue an die Bennier Straße dient ein Wirtschaftsweg unmittelbar östlich des Logistikbetriebs.

Südlich dieser Gewerbebetriebe verläuft die Bennier Straße als - relativ gut ausgebauter - Wirtschaftsweg, mit einem gewissen örtlichen Durchgangsverkehr zwischen Bruchmühlen und Groß-Aschen. Aus südlicher Richtung bindet der Thödeweg von Bennien aus an die Bennier Straße an.

An der Bennier Straße befindet sich im Süden der Gebäude des Küchenmöbelherstellers eine weitere Lkw-Zufahrt für Warenannahme und/oder -auslieferung sowie eine weitere, untergeordnete Mitarbeiterstellplatzanlage. Zwischenzeitlich liegt auch die Baugenehmigung für die Erweiterung der Gebäude des Küchenmöbelherstellers in südwestlicher Richtung vor (Hallen 4 und 5). Außerdem liegt an der Bennier Straße (noch) ein freistehendes Wohngebäude.

An die Bennier Straße schließen sich ansonsten landwirtschaftlich genutzten Freiflächen sowie eine kleine Waldfläche in isolierter Lage an. Durch diese Waldfläche verläuft bereits eine Wegeparzelle. Zur Oberflächenentwässerung durchziehen Wegeseitengräben diese landwirtschaftlichen Flächen. Im Anschluss an das Plangebiet befinden sich weitere Landwirtschaftsflächen sowie eine Splittersiedlung entlang der Spenger Straße.

4 Regionalplanung / Bauleitplanung

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet liegt nach der wirksamen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück weitgehend in einem Bereich ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen („weiße Fläche“).

Am nördlichen Rand ist entlang der Alten Else ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen (D 1.9 01). Diese Vorsorgefunktion wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt, da hier Flächen für Ausgleich verbleiben.

Der östliche Bereich ist nördlich der Bennier Straße als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund des landwirtschaftlichen Ertragspotentials ausgewiesen (D 3.2 02). Diese Vorsorgefunktion wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt, da hier im aktuell gültigen Bebauungsplan bereits ein Industriegebiet festgesetzt ist. Im Übrigen würde diese Vorsorgefunktion auch durch einen geringfügigen Flächenentzug nicht beeinträchtigt werden, da sich das Vorsorgegebiet auf große Bereiche der unbebauten Flächen der Stadt Melle erstreckt.

Am südlichen Rand des Plangebiets und im weiteren Verlauf über Thödeweg und Bennier Straße in östlicher Richtung ist ein regionalbedeutsamer Wanderweg ausgewiesen (D 3.8 03 / F = Radfahren). Diese Vorrangfunktion wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht wesentlich beeinträchtigt, denn die nun an den südlichen Rand des Plangebiets verlegte Bennier Straße wird einen separaten Geh-/Radweg erhalten. Insofern bleibt die Verbindung zwischen der Spenger Straße und dem Ascher Bruch für Radfahrer erhalten. Im Übrigen entspricht der östliche Verlauf des ausgewiesenen regionalbedeutsamen Wanderwegs nicht dem aktuell gültigen Bebauungsplan, da der Thödeweg und die Bennier Straße hier aufgrund der seinerzeit bereits vorgesehenen Verlegung der Bennier Straße bereits als Bestandteil des Industriegebiets festgesetzt sind.

4.2 Flächennutzungsplan

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind in der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle als gewerbliche Baufläche dargestellt. Insofern kann diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruche – Ost“, Änderung und Erweiterung vor. Dieser Bebauungsplan ist im April 2006 rechtsverbindlich geworden und setzt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen überwiegend als Industriegebiet mit Ausnutzungsziffern von 0,8 (Grundflächenzahl) und 9,0 (Baumassenzahl) fest. Es gilt die abweichende Bauweise, um Gebäudelängen von mehr als 50 m zu ermöglichen. Die innerbetriebli-

che Werkstraße nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht ausdrücklich als Verkehrsfläche dargestellt; sie ist dort vielmehr als Bestandteil der gewerblich-industriellen Grundstücksfläche festgesetzt.

Ferner sieht dieser Bebauungsplan eine Verlegung der Bennier Straße in südlicher Richtung unter Beibehaltung der bestehenden Einmündung in die Spenger Straße vor. Dabei war ein Eingriff in die bestehende Waldfläche nicht vermeidbar.

Südlich dieser Bennier Straße sind Gewerbegebiete mit Ausnutzungsziffern von 0,8 (Grundflächenzahl) und 0,8 (Geschossflächenzahl) sowie einem Vollgeschoss (als Höchstwert) fest festgesetzt worden. Es gilt die abweichende Bauweise, um Gebäudelängen von mehr als 50 m zu ermöglichen. Für das Gewerbegebiet am südwestlichen Rand des Plangebiets sind zudem auch flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt worden (65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts).

Am nördlichen Rand des Plangebiets ist bis zur Alten Else hin eine zusammenhängende Fläche für Ausgleich mit Baupflanzungen und darin liegenden Regenrückhaltebecken festgesetzt worden. Sowohl die Industrie- als auch die Gewerbegebiete sind weitgehend zur freien Landschaft hin einzugrünen.

Durch diesen Bebauungsplan wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruche - Ost - Änderung und Erweiterung“ vollständig überplant. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans unwirksam.

4.4 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 des Gewerbeparks 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.

5 Städtebauliches Planungsziele

Mit der hier anstehenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans folgende städtebauliche Planungsziele verfolgt:

- Verlegung der Bennier Straße nebst Wendeanlage an den Südrand des Plangebiets nebst Aufgabe der Planstraße zur Erweiterung der Industriegebiete (= bedingt auch neue Lage zur Querung der Waldfläche),

- Anpassung der Straßenverkehrsfläche an der Spenger Straße nach straßenbautechnischer Vorplanung,

- Entwicklung eines Gewässers entlang der (neuen) Bennier Straße – teilweise integriert in die Straßenverkehrsfläche – zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem südwestlich angrenzenden Einzugsgebiet in östlicher Richtung zum Bennier Graben (= dies bedingt die geringfügige Erweiterung des Plangebiets in südlicher Richtung),

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Industriegebieten in westlicher Richtung (zur Spenger Straße) und in nördlicher Richtung (zur Fläche für Ausgleich),

- Umwidmung eines kleinen Teils der planinternen Fläche für Ausgleich in Industriegebiet zur Berücksichtigung zwischenzeitlich erfolgter Überplanung mit Stellplatzflächen (= Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nebst entsprechenden Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle in einem eigenständigen Verfahren abgehandelt worden),

- Vereinigung der überbaubaren Grundstücksflächen im GI-2 durch Aufgabe des Geh- und Fahrrechts zur Pumpstation und zur Grundwassermessstelle sowie des Leitungsrechts für Be- und Entwässerungs- und elektrische Leitungen (einschließlich möglicher Überbauung der Grundwassermessstelle im Einvernehmen mit der zuständigen Landesbehörde),

- moderate Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet sowie ergänzende Festsetzung solcher Ausnutzungsziffern in den Industriegebieten,

- gestaffelte Begrenzung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbe- und Industriegebieten,

- Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für alle Baugebiete bzw. Änderung der Lärmemissionskontingente für das festgesetzte Gewerbegebiet am Südwestrand des Plangebiets,

- Aufteilung des Industriegebiets und ergänzender Ausschluss von Logistikbetrieben im gesamten Plangebiet mit Ausnahme des östlichen Industriegebiets (= GI-2),

- Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieb sowie Tankstellen und sog. Betriebsleiterwohnungen im gesamten Plangebiet mit Ausnahme des Annexhandels,

- Festsetzung gestalterischer Vorgaben zu Werbeanlagen, Einfriedungen und Dachneigungen,

- Festsetzung von der Bebauung freizuhaltender Fläche im Norden der Industriegebiete in geringfügigem Umfang in Beachtung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Else,

- Umwidmung eines nordöstlichen Teils der planinternen Fläche für Ausgleich in Fläche für die Landwirtschaft,

- Aufnahme von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vornehmlich Maßnahmen auf den Baugrundstücken),

- Entwicklung einer Waldvorpflanzung am Westrand der südlichen Waldfläche,

- Aufnahme weiterer Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bepflanzung der Stellplatzanlagen für Pkw sowie der nicht überbaubare Grundstücksflächen und der (neuen) Bennier Straße, Dachbegrünung),

- Reduzierung der Anpflanzflächen im Übergang von den Industriegebieten zu den Flächen für Ausgleich durch Anpassung an den Bestand,

- Verlegung der Anpflanzflächen an der Spenger Straße im Bereich südlich der Bennier Straße zur Freihaltung der erforderlichen Sichtachsen sowie Aufgabe der Anpflanzflächen an der Spenger Straße im Bereich nördlich der Bennier Straße,

- Verzicht auf Anpflanzfläche am nordwestlichen Plangebietsrand aufgrund dort in der Örtlichkeit bestehender Versiegelungen sowie vorhandener Eingrünungen zum westlich gelegenen Nachbarbetrieb im Anschluss an das Plangebiet,

- Berücksichtigung weiterer Freiflächen westlich der Waldfläche zur naturnahen Ableitung des Niederschlagswassers aus dem geplanten Regenrückhaltebecken im Süden der R-3-Fläche zum Mäandergraben (R-2),

- Anpassung der Flächen des Mäandergrabens an vorhandenen Bestand (R-2) bzw. die Ergebnisse der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung,

- Anpassung der Lage naturnaher Regenrückhaltebecken an vorhandenen Bestand in der planinternen Fläche für Ausgleich im Norden des Plangebiets (R-1).

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Baugebiete

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung weiterhin nördlich der (neuen) Bennier Straße als Industriegebiete (GI) und südlich als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

Die Festsetzung von Industriegebieten ist aufgrund der Betriebsstruktur des dort vorhandenen Möbelbetriebs mit zugehöriger Spedition geboten (Typisierung).

Die Festsetzung von Gewerbegebieten entspricht im Übergang zu dem planexternen, wohngenutzten landwirtschaftlichen Gebäude an der K208 einer abgestuften Gliederung im Sinne der BauNVO.

Emissionskontingentierung

Da dem Trennungsgrundsatz zwischen diesen gewerblich-industriellen Baugebieten und den schutzbedürftigen Wohn- und Büronutzungen im näheren Umfeld nicht durch ausreichende Schutzabstände Genüge geleistet werden kann, wird die Ausnutzbarkeit der Gewerbe- und Industriegebiete im Hinblick auf das Schallemissionspotential durch Festsetzung von Emissionskontingenten eingeschränkt.

Die Lärmemissionskontingente sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen nach DIN 45691 im Rahmen des schalltechnischen Berichts bemessen worden. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten kann vermieden werden, dass einzelne Betriebe die maßgeblichen Immissionsrichtwerte ausschöpfen und so die gewerbliche Nutzung der übrigen Flächen einschränken („Windhundrennen“).

Die Gewerbe- und Industriegebiete werden durch die Festsetzung unterschiedlich hoher Emissionskontingente nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliedert, um unter Würdigung der unterschiedlichen Baugebietstypologien in den Bereichen, die vorhandenen Wohngebäuden am nächsten liegen, stärkere Einschränkungen zu erzielen. Gleichzeitig sollen in den Bereichen, die weiter von vorhandener Wohnbebauung entfernt sind, geringere Einschränkungen der zulässigen Schallimmissionen erzielt werden. Insgesamt werden die Nachbarn dabei vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planungsziele, die vorhandenen Betriebe nicht weiter einzuschränken und angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zu begründen sowie darüber

hinaus Gewerbebauland in verkehrsgünstiger Lage zu schaffen, bis an die Grenze des rechtlich Zumutbaren mit Lärmimmissionen belastet.

Um die Gewerbeflächen aus schalltechnischer Hinsicht noch besser nutzen zu können, werden zusätzlich auch sektorenweise Zusatzkontingente im schalltechnischen Bericht bestimmt und im Bebauungsplan zugewiesen.

Bei einer internen Gliederung von Baugebieten gilt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung, dass es *„ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen“* (BVerwG vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16, Rn 15). Ursächlich hierfür ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbe- bzw. Industriegebiets auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO zu wahren ist (vgl. BVerwG vom 06.05.1996 – 4 NB 16.96).

Aus Sicht der Stadt Melle führt die Emissionskontingentierung nicht grundsätzlich zur Unzulässigkeit bestimmter Arten gewerblich-industrieller Betriebe. Vielmehr können Gewerbe- bzw. Industriebetriebe durch schallschützende Maßnahmen wie bauliche oder organisatorische Maßnahmen eine Überschreitung der ihnen zustehenden Kontingente am Immissionsort verhindern. Insofern lässt die Höhe der festgesetzten Emissionskontingente noch keine Aussage über die Ansiedlungsmöglichkeiten einzelner Gewerbe- bzw. Industriebetriebe zu.

Ungeachtet dessen beabsichtigt die Stadt Melle hier die Anwendung der Möglichkeit zur gebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO, da sämtliche Teilflächen der festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete mit einschränkenden Emissionskontingenten belegt werden. Um die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung sicherzustellen, hat die Stadt Melle hierbei den planerischen Willen zur Heranziehung an anderer Stelle im Stadtgebiet festgesetzter Gewerbegebiete ohne Emissionsbeschränkung zu dokumentieren.

Die Voraussetzungen für eine gebietsübergreifende Gliederung sind gegeben, da sich Gewerbe- und Industriegebietsflächen im Stadtgebiet befinden, die ohne Einschränkungen durch Emissionskontingente nutzbar sind. Es handelt sich um Flächen, welche sich innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Industriegebiet Melle – Europastraße –“ (Melle-Mitte), „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide“ (Oldendorf), „Lange Straße – Nord“ (in Neuenkirchen), „Gewerbegebiet Hüfferdeich“ (Bruchmühlen) und „Auf dem Bruche – West“ (Bruchmühlen) befinden. Die Stadt Melle beabsichtigt nicht, die dort bislang unbeschränkten Ergänzungsgebiete einer anderen Nutzung zuzuführen oder planerischen Beschränkungen zu unterwerfen.

Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen

Speditionen aller Art und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sowie Lagerplätze und Lagerhäuser als eigenständige Nutzung sind nicht zulässig, da die gewerblich-industriellen Baugebiete vorrangig dem produzierenden Gewerbe und Handwerk vorbehalten sein sollen. Für das GI-2 gilt dieser Ausschluss nicht, da hier bereits ein Logistikbetrieb (enger Verbund mit Küchenmöbelhersteller) vorhanden ist und auch (allgemein) zulässig bleiben soll.

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 ausreicht, 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.

Tankstellen sind nicht zulässig, da sie an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Bruchmühlen ausreichend vorhanden sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Ursächlich hierfür ist, dass die Zulassung von Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet eine immissionsschutzrechtliche Entwertung bedeutet, da dann rechtliche Vorgaben zu Lärm-, Luft-, Geruchs und Lichtimmissionen (z.B. gemäß der TA-Lärm, der TA Luft, der GIRL usw.) einzuhalten sind.

Vergnügungsstätten 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 zumeist rund um die Uhr stattfinden, das städtebauliche negativ Erscheinungsbild beeinflussen, zu Leerständen führen können und somit insgesamt ein Kippen des Gebietscharakters befürchten lassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß des Orientierungswerts für Obergrenzen der Baunutzungsverordnung sowohl in den Industrie- als auch den Gewerbegebieten mit 0,8 festgesetzt, um (weiterhin) eine hohe, ortsübliche bauliche Dichte für die gewerblich-industrielle Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

Um wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden, wird die Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Die Höchstmaße werden dabei in den Industriegebieten unter Bezugnahme auf den genehmigten Bestand so festgesetzt, dass weitere Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Insofern können Gebäude im südlichen Bereich des GI-1 und im gesamten GI-2 mit Höhen von bis zu 26 m über Gelände errichtet werden. Daneben können Gebäude im nordwestlichen Bereich des GI-1 mit Höhen von bis zu 15 m über Gelände errichtet werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Gebäude auf der heutigen Geländehöhe innerhalb der bestehenden Betriebsgelände mit Ausbildung eines moderaten Sockels errichtet werden.
Um die Ausnutzbarkeit im GI-1.1 zu optimieren und die Bestandsituation mit mehreren Silo-Anlagen zu würdigen, dürfen dort Überschreitungen der festgesetzten Höchstmaße um bis zu 15 m durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist. Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, dürfen diese Überschreitungen nur auf einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 % der zulässigen Grundfläche ausnahmsweise zugelassen werden.
In den übrigen Baugebieten sollen die Ausnutzbarkeit in moderaterem Umfang ebenfalls optimiert und unnötige Härten vermieden werden, weshalb hier unter denselben Voraussetzungen eine Überschreitung um bis zu 5 m ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Demgegenüber können Gebäude im Gewerbegebiet aufgrund der direkten Nachbarschaft zu ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden nur mit Höhen von bis zu 12 m über Gelände errichtet werden. Dabei wird von einer Nivellierung des Geländes mit Geländehöhen ausgegangen, die etwa den aktuellen mittig im Baugebiet gelegenen entsprechen. Diese Festsetzung folgt insofern der Annahme, dass eine Abgrabung zu den Geländehochpunkten erfolgt.

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

sind diese Höchstmaße so festgesetzt, dass weitreichende Nutzungsoptionen zur Verfügung stehen und keine unzumutbaren Einschränkungen für die Bauherren zu erwarten sind.

6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die abweichende Bauweise ermöglicht (weiterhin) im Zusammenhang mit den großflächig zusammenhängend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung funktionsgerechter gewerblicher Gebäude. Da die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, sind nachbarschaftliche Belange hierdurch nicht betroffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese überbaubaren Grundstücksflächen halten einen Abstand zu Flächen für die Rückhaltung, zu Anpflanz- und Ausgleichsflächen und zu Grünflächen einen Mindestabstand von 5,0 m ein, um ein unmittelbares Heranrücken an diese Flächen durch (Haupt-)Gebäude zu vermeiden.

Damit entlang der (neuen) Bennier Straße ein optisch großzügiges Straßenraumprofil entsteht, halten die überbaubaren Grundstücksflächen auch hier einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ein.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger können die überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr bis auf einen Abstand von 10 m an den äußeren Fahrbahnrand der hier außerhalb einer Ortsdurchfahrt verlaufenden K208 heranrücken. Der Ausbaustandard der K208 lässt hier keine Erweiterungen erwarten, für die eine vollständige Reservierung der Bauverbotszone von 20 m vorzunehmen wäre.

6.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Soweit für die Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets liegen, werden von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind jegliche Versiegelungen, Aufschüttungen, Gebäude aller Art sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Hierdurch können nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sowie eine Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes vermieden werden.

6.5 Verkehrsflächen

Im Einmündungsbereich der Bennier Straße in die Spenger Straße (K208) wird in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße die Errichtung einer Linksabbiegerspur berücksichtigt. Dabei wird die Straßenverkehrsfläche an der Spenger Straße nach straßenbautechnischer Vorplanung moderat angepasst. Von einer Linksabbiegespur zum westlich angrenzenden Gewerbebetrieb wird dabei abgesehen, da hier der Bennier Straße nur eine untergeordnete betriebliche Zufahrt gegenüber liegt.

An der Verlegung der (alten) Bennier Straße nach Süden wird festgehalten (= neue Bennier Straße). Allerdings wird die (neue) Bennier Straße gegenüber dem aktuell gültigen Bebau-

ungsplan weiter nach Süden verschoben, damit die konkreten Erweiterungsabsichten des Küchenmöbelhersteller umgesetzt und die Grundfläche des GI-2 geringfügig erweitert werden können.

Bevor die (neue) Bennier Straße am östlichen Rand des Plangebiets wieder in den alten Verlauf eingeführt wird, ist weiterhin eine Wendeanlage vorgesehen.

Aufgrund dieser Verschiebung nach Süden kann gegenüber dem aktuell gültigen Bebauungsplan auf die Ringerschließung (dort: Planstraße) verzichtet werden.

Der Straßenquerschnitt der (neuen) Bennier Straße ist von der Spenger Straße bis zu der Wendeanlage weiterhin mit 12,50 m so dimensioniert, dass neben der Fahrbahn ein einseitiger Geh-/Radweg sowie ein Parkstreifen für Pkw (im Abschnitt von Spenger Straße bis zur öffentlichen Grünfläche am südwestlichen Rand des Plangebiets) bzw. ein Entwässerungsgraben (im Abschnitt von bis zur Wendeanlage) entstehen können.

Die Dimensionierung dieser Wendeanlage berücksichtigt auch den einseitigen Geh-/Radweg sowie den Entwässerungsgraben und ermöglicht es auch Lastzügen, das Plangebiet wieder in Richtung K208 zu verlassen

Auch der Straßenquerschnitt der (neuen) Bennier Straße zwischen der Wendeanlage und dem Anschluss an die (alte) Bennier Straße ist weiterhin mit 10,00 m so dimensioniert, dass neben der Fahrbahn ein einseitiger Geh-/Radweg entstehen kann.

An der Ostgrenze des Plangebiets verbleibt der landwirtschaftliche (Wirtschafs-)Weg. Dieser war als Ersatzweg für einen aufgegebenen Wirtschaftsweg angelegt worden und führt nördlich dann wieder in den bisherigen Verlauf. Über diesen landwirtschaftlichen Weg wird hier auch weiterhin eine Erreichbarkeit eines Regenrückhaltebeckens gewährleistet, das gleichzeitig auch als Löschwasserteich dient. Somit können Feuerwehrfahrzeuge weiterhin über diesen landwirtschaftlichen Weg auch diesen Löschwasserteich erreichen.

6.6 Fläche für die Landwirtschaft

Ein Teil der im Ursprungsplan festgesetzten Fläche für Ausgleich im Norden des Plangebiets an der alten Else wird in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet. Die für diese Fläche im aktuell gültigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind hier bislang nicht umgesetzt worden. Diese Fläche steht auch nicht für diese naturschutzrechtliche Aufwertung zur Verfügung. Insofern wird für diese Fläche der bauplanungsrechtliche Ausgangszustand im Wesentlichen wiederhergestellt. Der ursprünglich hier vorgesehene naturschutzfachliche Ausgleich soll nunmehr an anderer Stelle erfolgen.

6.7 Naturräumliche Entwicklung

Am Planungsziel des Ursprungsplans, die Beeinträchtigungen in Boden, Natur und Landschaft aus der Realisierung dieser Planung durch vielfältige Maßnahmen im Plangebiet selbst bereits weitestgehend auszugleichen, wird festgehalten:

Die Industrie- und Gewerbegebietsflächen sollen möglichst umfassend eingegrünt werden. Sofern diese Baugebiete also direkt an die Plangebietsgrenzen im Übergang zur freien Landschaft heranreichen, ist überwiegend die Anlegung eines Pflanzstreifens auf den Baugrundstücken beabsichtigt. Im südwestlichen Bereich dient der Pflanzstreifen dagegen vornehmlich zur (optischen) Abschirmung gegenüber dem (noch) wohngenutzten Grundstück Spenger Straße 51 (= im Flächennutzungsplandarstellung als gewerbliche Baufläche dargestellt). Entlang der Spenger Straße wird der Pflanzstreifen südlich der Bennier Straße dazu beitragen, dass das Gewerbegebiet ein positiveres Erscheinungsbild erfährt. Um die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich mit der Bennier Straße nicht zu verschärfen, wird der Pflanzstreifen außerhalb des eingetragenen Sichtdreiecks festgesetzt.

Auch im Bereich der Nord- bzw. Ostgrenze des Industriegebietes soll sich ein privater Pflanzstreifen ergeben. Im Bereich der Nordgrenze wird dieser dazu beitragen, dass die dort überwiegend im Bereich der Industriegebietsfläche vorhandenen PKW-Stellplätze gegenüber dem Außenbereich nicht gestalterisch in Erscheinung treten. Im Bereich der Ostgrenze des Plangebiets wirkt sich der Pflanzstreifen zwar nicht landschaftsgestalterisch aus, da sich eine Waldparzelle an den Bebauungsplan anschließt; der Pflanzstreifen dient hier aber dazu, einen „milderen" Übergang zu der angrenzenden Waldparzelle zu erreichen.

Im Süden des Plangebiets soll der nördliche Ausläufer einer kleinen isolierten Waldfläche erhalten bleiben, obwohl an der Zerschneidung durch die Bennier Straße festgehalten wird.
Zur Aufwertung dieser Waldfläche ist am Ostrand die ergänzende Entwicklung eines gestuften Waldrands vorgesehen. Der Erhalt und die Entwicklung dieser Waldfläche werden dazu beitragen, dass das Landschaftsbild hier im Übergang zur freien Landschaft positiv beeinflusst wird.

Zur punktuellen Eingrünung an der Südseite des Plangebiets sind öffentlichen Grünflächen vorgesehen, die parallel zur Grenze des Geltungsbereiches mit einer geschlossenen Sichtschutzpflanzung zu versehen sind.

Entlang der Flächen des Mäandergrabens für die naturnahe Regenwasserrückhaltung sind auf den gewerblich-industriellen Bauflächen weiterhin private Grünstreifen zur Bepflanzung mit Hecken vorzusehen, um dadurch Versiegelungen bzw. Bauten bis an die Gräben zu vermeiden.

Weitere Maßnahmen in Ergänzung zu Festsetzungen des Ursprungsplans

Daneben sind gegenüber dem aktuell gültigen Bebauungsplan weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vornehmlich auf den Baugrundstücken vorgesehen, die mittlerweile in allen neuen Meller Bebauungsplänen zu Gewerbe- und Industriegebieten festgesetzt werden:

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, gerippes, 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.

Stellplatzanlagen für Pkw sind grundsätzlich im gesamten Plangebiet aus Gründen des Bodenschutzes in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

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 wasserdurchlässiger 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 beizutragen.

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen, ist je angefangene 200 m² Straßenverkehrsfläche und je angefangene 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum innerhalb des Straßenraums bzw. des Baugrundstücks zu pflanzen. Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind hier bei der Ermittlung der erforderlichen Zahl nicht einzurechnen, da sonst auf dem übrigen Baugrundstück kaum weitere Bäume zu pflanzen wären. Die Laubbäume sind aus den vorgenannten Erwägungen gleichmäßig zu verteilen.

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 Dachbegrünungen 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).

6.8 Wasserwirtschaftliche Entwicklung

Wasserflächen

Am Südrand des Plangebiets sind Wasserflächen unter Bezugnahme auf das geplante Entwässerungskonzept aus der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung festgesetzt. Das Oberflächenwasser aus dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Einzugsgebiet soll künftig zum Bennier Graben abgeleitet werden, um es dem direkten Einfluss der gewerblich-industriellen Besiedlung zu entziehen. Soweit in einzelnen Abschnitten am Südrand des Plangebiets keine separate Wasserfläche festgesetzt ist, wird der erforderliche Graben innerhalb der Straßenverkehrsfläche angelegt. Die Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt diesen Grabenbau an der Südseite.

Flächen für die naturnahe Rückhaltung

Das bestehende Konzept für die naturnahe Rückhaltung des in den gewerblich-industriellen Baugebieten anfallenden Oberflächenwassers wird unter Bezugnahme auf die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zu diesem Bebauungsplan aufgegriffen, im Norden (R-1) und an zentraler Stelle (R-2) an die bestehende Situation angepasst und im Süden weiterentwickelt (R-3). Dabei soll im nördlichen Bereich der Fläche mit der Bezeichnung R-3 der bestehende Mäandergraben fortgesetzt und im südwestlichen Bereich ein weiteres naturnahes Regenrückhaltebecken zur Entwässerung der benachbarten Gewerbeflächen aus diesem Bebauungsplan angelegt werden.

7 Örtliche Bauvorschriften

Der aktuell gültige Bebauungsplan enthält Gestaltungsfestsetzungen zu Außenfassaden, die unverändert übernommen werden. Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, werden zudem Festsetzungen zu Werbeanlagen, Einfriedungen und Dachausbildung ergänzt.

Außenfassaden

Um auch künftig eine positive Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild zu erreichen, werden ausschließlich weiße bzw. artverwandte Farben ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Eine Dominanz des öffentlichen Straßenraums durch verschiedene Werbeanlagen sowie negative Auswirkungen auf den fließenden Verkehr sowie das Orts- und Landschaftsbild sollen vermieden werden. Daher sind Werbeanlagen in reflektierenden und floureszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Außerdem ist die Beleuchtung von Werbeanlagen blendfrei auszuführen und die Lichtstärke so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die umgebende Wohnbebauung entstehen.

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 Holz- bzw. Metallzäunen ist zusätzlich eine straßenseitige Eingrünung vorzusehen.

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.

8 Belange des Umweltschutzes

8.1 Umweltprüfung

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden, in dem die Ergebnisse der Umweltprüfung beschrieben werden. Dieser Umweltbericht kommt zu folgender gesamthaften Beurteilung der Planung:

„Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. in artenschutzrechtlich relevante Habitatstrukturen, die Überplanung von bislang planungsrechtlich nicht abgesicherten Flächen und den hier vorhandenen Biotoptypen im südlichen Plangebiet sowie der Reduzierung bislang planungsrechtliche abgesicherter Pflanzflächen, öffentlicher Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft. Die mit der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bruche-Ost“ bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sind über die Festlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen planintern bereits reduziert worden. Hinsichtlich des innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wanderkorridors besonders geschützter Amphibienarten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, so ist neben der Herstellung eines naturnahen in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Entwässerungsgrabens zur Aufrechterhaltung des Wanderkorridors im Bereich der neu geplanten Straßenverkehrsfläche im südlichen Plangebiet die Herstellung von Querungshilfen sowie Leit- und Sperreinrichtungen vorgesehen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden über die biotopspezifischen, (multifunktional wirksamen) Kompensationsmaßnahmen ersetzt. Die Kompensation der vorliegenden Eingriffe wird zum einen über die planinternen Maßnahmenflächen ausgeglichen. Darüber hinaus sind jedoch weitere externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die weiterhin erforderlichen externen Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft erfolgen über den Kompensationsflächenpool „Gut Ostenwalde“. Nach Umsetzung dieser Maßnahmen verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.“

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffs- und Kompensationsermittlung des Umweltberichts wird festgestellt, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet nicht ausreichen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren.

Der Nachweis des naturschutzrechtlichen Kompensationsdefizits wird innerhalb des Kompensationsflächenpools „Gut Ostenwalde“ auf dem Flurstück 34/7 in Flur 2 der Gemarkung Hustädte mit der Flächenbezeichnung „Am Waldhaus“ nachgewiesen. Auf dieser Fläche erfolgen Aufwertungen durch die Umwandlung von artenarmem Intensivgrünland (GI) zu Strauch-Baumhecken (HFM) und magerem mesophilem Grünland kalkarmer Standorte (GMA). Es erfolgt eine extensive Grünlandnutzung als Wiese bzw. Mähweide.

Insgesamt verbeiben somit keine Beeinträchtigungen für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild.

8.3 Besonderer Artenschutz

Im Plangebiet kommen artenschutzrechtlich relevante Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse und der Brutvögel vor. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan wird auf Grundlage einer Relevanzanalyse und faunistischer Kartierungen zu Amphibien, Brutvögeln und Fledermäusen im Frühjahr und Sommer 2022 festgestellt, dass die artenschutzrechtlichen Belange der §§ 44 ff BNatSchG mit Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen zur zeitlichen Befristung der Gebäudeabbrüche, Baufeldräumung und Bauphasen, zur ökologischen Baubegleitung und zur insektenfreundlichen Beleuchtung sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme zur Anbringung künstlicher Nisthilfen für Rauchschwalben in geeigneten Gebäuden oder an geeigneten Strukturen und zur Herstellung von Ersatzquartieren für Zwergfledermäuse in störungsarmer Umgebung hinreichend berücksichtigt werden.

8.4 Klimaschutz / Klimaanpassung

Durch diese Planung ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen für den Klimaschutz zu rechnen, da keine Elemente mit besonderer klimatischer Bedeutung verloren gehen. Die Waldfläche im Süden, die Naturschutzfläche im Norden sowie die Fläche für die Wasserwirtschaft als verbindendes Element werden als klimatisch wirksame Funktionselemente erhalten. Nach Umsetzung der Planung ist nicht mit einem signifikant erhöhten Schadstoffeintrag in die Luft zu rechnen. Ebenso wird durch die Planung kein erheblicher Ausstoß von sogenannten Treibhausgasen bedingt.

Im Hinblick auf die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels sind gegenüber dem aktuell gültigen Bebauungsplan zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation weitergehende Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Naturschutz erfolgt. Begrünte (Dach-)Flächen tragen Abflussver-

zögerung im Fall von Starkregen bei, weitere Bepflanzungen bewirken eine erhöhte Verdunstung und schaffen schattige Bereiche und tragen somit eine Verringerung der Temperaturen im Sommer bei.

8.5 Gesamtabwägung der Belange des Umweltschutzes

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Melle in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Belange des Umweltschutzes in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

9 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 Voruntersuchung werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung in drei Einzugsgebiete unterteilt:

- Entwässerungsbereich Nord: Da für die bestehende Bebauung eine genehmigte Entwässerungssituation besteht, sind keine weiteren wasserwirtschaftlichen Maßnahmen zur Regelung des aus diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers erforderlich.

- Entwässerungsbereich Ost: Die Erweiterungsflächen des Küchenmöbelherstellers (GI-1) und des zugehörigen Speditionsbetriebs (GI-2) werden direkt in den zentral verlaufenden Mäandergraben (R-2) entwässert.

- Entwässerungsbereich West: Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus den Gewerbegebieten erfolgt mittels Regenwasserkanalisation in der Erschließungsstraße zu dem vorgesehene Regenrückhaltebecken im Süden des Baugebietes (südwestlicher Bereich des R-3).

Schmutzwasserbeseitigung

Für die Ableitung des Schmutzwassers wird nach der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung die bestehende Druckentwässerungsanlage erweitert. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zur Kläranlage Bruchmühlen, die über eine ausreichende Reinigungskapazität verfügt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und unabhängige Löschwasserentnahmestellen insbesondere innerhalb der nördlich gelegenen Flächen für Ausgleich sichergestellt. Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden

Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung abgestimmt.

10 Nachrichtliche Übernahmen und abschließende Erläuterungen

10.1 Hochwasserschutz

Das kürzlich neu festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Else – also das Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis bzw. der daraus resultierende Wasserstand statistisch einmal in 100 Jahren (Bemessungshochwasser HQ100) zu erwarten ist – reicht in Randbereiche der festgesetzten Industriegebiete hinein; die Abgrenzung dieser Industriegebiete folgt im Wesentlichen dem aktuell gültigen Bebauungsplan. In Beachtung der einschlägigen Ziele der Raumordnung (3.2.4 – Ziffer 11) und im Hinblick auf die Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 78 Abs. 3 WHG sind hier von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Danach sind dort jegliche Versiegelungen, Aufschüttungen und sonstige Aufwallungen, Gebäude aller Art sowie Garagen ausgeschlossen. Insofern sind durch den hier anstehenden Bebauungsplan weder nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger noch eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu erwarten.

10.2 FFH-Verträglichkeit

Im näheren Umfeld des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet "Else und obere Hase" (Kennung: 3715-331). Mittels FFH-Verträglichkeitsvorstudie sind die Auswirkungen dieser Planung auf das benachbarte FFH-Gebiet geprüft worden. Im Ergebnis ist gutachterlich festgestellt worden, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

10.3 Grundwassermessstelle

Auf dem Flurstück 62/1 (ehemals 101/62) in Flur 5 der Gemarkung Bennien besteht eine über Grundbucheintragung gesicherte Grundwassergütemessstelle zugunsten des Landes Niedersachsen (Niedersächsisches Umweltministerium). Es gilt:

Das Land Niedersachsen ist berechtigt, in einer Grundstücksfläche von insgesamt 50 m² eine Grundwassergütemessstelle mit 2 Beobachtungsstellen einschließlich der notwendigen Nebenanlagen herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten und zu diesen Zwecken sowie zu regelmäßigen Messungen die Grundstucke jederzeit im erforderlichen Umfange zu betreten und zu benutzen oder durch Beauftragte betreten oder benutzen zu lassen.

Auf der Schutzfläche von 2,5 m im Radius um die jeweilige Beobachtungsstelle dürfen für die Dauer des Bestehens der gesamten Grundwassergütemessstelle keine neuen Gebäude oder andere Baulichkeiten errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Grundwassergütemessstelle oder den Betrieb und die Unterhaltung beeinträchtigen. Die Schutzfläche ist von jeglicher Nutzung, insbesondere vom Befahren, Düngen, Ausbringen von Pflanzenbehandlungsmitteln u.a. freizuhalten. Die Art und Weise des Betriebes der Messstelle wird ausschließlich vom Land Niedersachsen oder seinem Beauftragten bestimmt. Bei

anderen Maßnahmen, z.B. Verlegung von Leitungen usw. ist die Einwilligung des Landes zu jeder einzelnen Maßnahme einzuholen.

10.4 Vorhandende Erschließungsanlagen

Innerhalb bestehender öffentlicher (Verkehrs-)Flächen ist ein 10kV-Erdkabel vom Windpark Bennien zur Spenger Straße verlegt. Dieses Kabel ist aufgrund der Verlegung der Bennier Straße und der teilweisen Aufgabe des Thödewegs in die (neue) Bennier Straße zu verlegen.

10.5 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich nach Informationen aus dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück keine Altablagerungen oder Altstandorte (abgerufen im Juli 2022). In einem Umkreis von 500 m liegen demnach westlich des Plangebiets ein Altstandort (Altlastverdacht) und eine Altablagerung (Objekt unbelastet).

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.

10.6 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht betroffen.

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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (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 des 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.

10.7 Landwirtschaftliche Immissionen / Tierhaltung

Landwirtschaftliche Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten; imitierende Hofstellensind in der Umgebung nicht vorhanden.

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.

10.8 Sichtfelder (Straßenrecht)

An der Spenger Straße ist im Bereich der Einmündung der Bennier Straße eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h angeordnet. Bei der Dimensionierung der freizuhaltenden Sichtfelder ist für die Annäherungssicht in der (neuen) Bennier Straße ein hoher Anteil an Schwerlastverkehr perspektivisch angenommen worden; ferner wird die perspektivische Errichtung eines Linksabbiegers berücksichtigt. Daher wird ein Sichtfeld freigehalten, das für einen Kraftfahrer auf der untergeordneten Bennier Straße in 20 m Entfernung vom Rand der übergeordneten Fahrbahn nach beiden Seiten einsehbar ist.

10.9 Bodenordnung und Realisierung

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

10.10 Erschließungskosten

Überwiegend trägt der Küchenmöbelhersteller die Erschließungskosten; die Kostenübernahme ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

10.11 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)		100 %	42,10 ha
2.	Verkehrsflächen		4 %	1,52 ha
	davon:			
	2.1 Straßenverkehrsflächen	1,20 ha		
	2.2 Landwirtschaftlicher Weg	0,32 ha		
3.	Wasserflächen und Flächen für Regenrückhaltung		2,5 %	1,11 ha
	davon:			
	3.1 Wasserflächen	0,18 ha		
	3.2 Flächen für Regenrückhaltung	0,93 ha		
4.	Flächen für Ausgleich		17 %	7,15 ha
5.	Wald		1,5 %	0,65 ha
6.	Flächen für die Landwirtschaft		3 %	1,17 ha
7.	Grünflächen		1 %	0,36 ha

	davon:			
7.1	Öffentliche Grünflächen	0,16 ha		
7.2	Private Grünflächen	0,20 ha		
8.	Nettobauland (GI-/GE-Gebiete)		71 %	30,14 ha
	davon:			
8.1	GI-Gebiete	27,41 ha		
8.2	GE-Gebiete	2,72 ha		

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Melle ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2023-09-26
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

……..
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom …… zugrunde gelegen.

Für die Stadt Melle

Melle,

.....
Stadtbaurat