



LANDKREIS OSNABRÜCK

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Nahversorgungsmarkt Gesmold“**

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Begründung

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

Projektnummer: 222071
Datum: 2023-10-23

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis	3
2	Verfahren / Stellungnahmen.....	3
3	Geltungsbereich.....	4
4	Bestandssituation	4
5	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
5.2	Flächennutzungsplan.....	5
5.3	Bebauungsplan	5
5.4	Kommunales Einzelhandelskonzept	6
5.5	Raumordnerische Beurteilung.....	6
5.6	Nachhaltige Baugebietsentwicklung	6
6	Standortbegründung	7
7	Städtebauliche Planungsziele (Vorhaben- und Erschließungsplan)	7
8	Städtebauliche Festsetzungen (nach BauGB)	7
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
8.2	Maß der baulichen Nutzung	8
8.3	Bauweise und Baugrenzen	9
8.4	Verkehrsflächen	9
8.5	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen.....	9
8.6	Schutz vor Luft verunreinigenden Stoffen	10
8.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	10
9	Örtliche Bauvorschriften (nach NBauO).....	10
10	Technische Erschließung.....	11
11	Belange des Umweltschutzes	12
11.1	Umweltprüfung	12
11.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	12
11.3	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	12
11.4	Besonderer Artenschutz.....	12
12	Immissionsschutz.....	12
13	Abschließende Erläuterungen.....	12
13.1	Altlasten	12
13.2	Denkmalschutz.....	13
13.3	Bodenordnung und Realisierung	14
13.4	Erschließungskosten	14
13.5	Städtebauliche Zahlen und Werte	14
13.6	Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag.....	14
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	15

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 2023-10-19)

ANLAGEN

- Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten (GMA; 2023-10-13)
- Straßenbautechnische Vorplanung (IPW; 2023-03-08)
- Verkehrsuntersuchung (IPW; 2023-08-18)
- Versickerungsnachweis (IPW; 2022-06-28)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigelegt 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

Bis zur förmlichen Beteiligung werden noch folgende Fachbeiträge und Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht inkl. Artenschutzbeitrag
- Schalltechnische Beurteilung
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2023-10-23

Proj. Nr. 222071

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

Durch die Errichtung eines Lebensmittelmarkts an einem verkehrsgünstigen und kundenorientierten Standort östlich der Westerhausener Straße (K221) und nördlich der Gesmolder Straße (K228) soll die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs im Stadtteil Gesmold optimiert werden.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll Baurecht geschaffen werden, denn diese konkreten Bauabsichten sind am vorgesehenen Standort im derzeitigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich nicht genehmigungsfähig (keine privilegierte Nutzung i.S.v. § 35 BauGB).

Mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können weitreichende Planungsdetails (im Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie die Bindung an einen bestimmten Vorhabenträger und Fristen für eine Realisierung der Planung (im Durchführungsvertrag) verbindlich festgelegt werden.

Die Planung dient der langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Gesmold sowie der Schaffung zusätzlicher Arbeits- und Ausbildungsplätze und liegt daher im öffentlichen Interesse.

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Der Bereich des Nahversorgungsmarkts Gesmold soll im Rahmen dieser 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen werden.

2 Verfahren / Stellungnahmen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am nach pflichtgemäßem Ermessen beschlossen, dem Antrag des Vorhabenträgers vom 04.07.2022 zu folgen und diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Im Parallelverfahren wird die 26. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit einer Umweltprüfung und mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen förmlichen Beteiligung aufgestellt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung der Unterlagen in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bauleitplanentwurfs werden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur fertigen Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Gesmold, Flur 7 und umfasst die Flurstücke 34/19, 34/21 (teilw.), 37/9 (teilw.) und 37/23 (teilw.).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet nur den Bereich östlich der Westerhausener Straße mit der geplanten Kommunalstraße und der für die Bebauung vorgesehenen Fläche ab.

Die Westerhausener Straße (K221) wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Eine Einbeziehung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist unabdingbar, da ein Umbau der Kreisstraße zwecks Errichtung einer Linksabbiegespur erforderlich ist und dieser Bebauungsplan die Planfeststellung nach § 38 NStrG ersetzen soll.

Somit ergeben sich folgende Flächengrößen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan:

Größe des Plangebiets (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)	100 %	ca. 1,33 ha
davon:		
Vorhaben- und Erschließungsplan	57 %	ca. 0,76 ha
Westerhausener Straße	43 %	ca. 0,57 ha

4 Bestandssituation

Am nordöstlichen Rand der Ortslage von Gesmold gelegen, umfasst das Plangebiet vornehmlich die für die Bebauung vorgesehene, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche unmittelbar nördlich des Kreisverkehrs an der Westerhausener Straße (K221) und der Gesmolder Straße (K228) und fällt in nördlicher Richtung leicht.

Daneben umfasst das Plangebiet den westlich angrenzenden Abschnitt der Westerhausener Straße. Die Westerhausener Straße ist sowohl nach Westen zur Ortslage als auch nach Osten zur freien Landschaft durch eine relativ dichte Gehölzreihe eingegrünt.

Das direkte Umfeld ist durch die benachbarte Wohnbebauung westlich der Westerhausener Straße und südlich der Gesmolder Straße sowie die Autobahn (A30) mit der nahegelegenen Anschlussstelle baulich vorgeprägt. Durch die A30, die hier in Dammlage verläuft, ist das Plangebiet vom Schloss Gesmold räumlich getrennt.

Im näheren Umfeld bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe mit immissionsschutzrechtlich relevantem Tierbestand.

5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Für das Plangebiet ist in der wirksamen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück als Grundsatz der Raumordnung ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund des landwirtschaftlichen Ertragspotentials ausgewiesen (RROP OS, Abschnitt D 1.9 – 01).

Die Stadt Melle räumt hier im Rahmen der Abwägung der Errichtung eines modernen Lebensmittelmarkts den Vorrang ein, denn an Vorsorgegebiete ist *„nicht eine strikte Vereinbarkeitsforderung geknüpft“*, weshalb *„ihre besondere Funktionsbestimmung nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge“* (vgl. ebd., Abschnitt D 1.9 - 01) hat.

Zu berücksichtigen ist auch, dass sich dieses Vorsorgegebiet auf große Bereiche der unbebauten Flächen der Stadt Melle erstreckt, weshalb die Bebauung einer einzelnen relativ kleinen Teilfläche dieser raumordnerischen Funktion nicht grundsätzlich entgegensteht und die Vorsorgefunktion durch den geringfügigen Flächenentzug nicht beeinträchtigt wird.

Für die Ortslage von Gesmold ist zudem ein herausgehobener Nahversorgungsbereich ausgewiesen.

5.2 Flächennutzungsplan

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist in der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Kreisstraßen sind als Flächen für den überörtlichen Verkehr dargestellt. Die westlich und südlich angrenzenden Siedlungsflächen sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

5.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

5.4 Kommunales Einzelhandelskonzept

Die Stadt Melle hat zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auf Bundes- und Landesebene ein kommunales Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet.

Die jüngste Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Melle ist vom Rat der Stadt Melle am 05.07.2023 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden. Die Inhalte des Konzeptes sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

In diesem Konzept werden „Zentrale Versorgungsbereiche“ ausgewiesen und anhand der Typen „Hauptzentrum“ (Innenstadt), „Nahversorgungszentren“ (Bruchmühlen, Buer, Gesmold, Neuenkirchen, Riemsloh und Wellingholzhausen) und Nahversorgungsstandorte (Westerhausen und Wellingholzhausen-Süd) differenziert; außerdem werden „Fachmarkt-Agglomeration“ definiert.

Das Konzept umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die Stadt Melle angepassten Sortimentsliste (Meller-Liste).

In diesem Konzept wird die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts als wesentliches Ziel zur Sicherung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Gesmold benannt.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche östlich der Westerhausener Straße und nördlich der Gesmolder Straße wird in diesem Konzept als Potentialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs identifiziert.

5.5 Raumordnerische Beurteilung

Die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens durch den Landkreis Osnabrück ist bereits beantragt worden. Das Ergebnis wird entsprechend beachtet werden.

5.6 Nachhaltige Baugebietsentwicklung

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

6 Standortbegründung

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Gesmold stehen derzeit keine geeigneten Innenentwicklungspotentiale für die Errichtung eines modernen Lebensmitteldiscountmarkts zur Verfügung. Daher kann ein neuer Lebensmittelmarkt in Gesmold nur auf Flächen errichtet werden, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Der Stadt Melle ist dabei bewusst, dass diese Planung durch die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen zu Einschränkungen im verfügbaren Flächenpotential für die Landwirtschaft führt. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Plangebietsflächen sind allerdings optimal geeignet für die Errichtung eines Lebensmittelmarkts, da sie gut erreichbar sind, für die Planung zur Verfügung stehen und dem Vorhabenträger eine nahezu optimale Flächenausnutzung ohne Einschränkungen der Ansprüche an einen modernen Einzelhandel mit adäquaten Parkplatzflächen ermöglichen.

7 Städtebauliche Planungsziele (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Der geplante Lebensmittelmarkt wird im südlichen Teil des Plangebiets errichtet und erhält ein flach geneigtes Dach (bzw. Flachdach). Die südwestliche Eingangsfront des Markts zum Ort und zum Kreisverkehr soll optisch ansprechend verglast werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über eine neue kommunale Planstraße im Norden vorgesehen, die an die hier anbaufreie Westerhausener Straße anbindet. Von einer direkten Anbindung an den Kreisverkehr (Westerhausener Straße / Gesmolder Straße) ist abgesehen worden, da fünfarmige Kreisverkehre vornehmlich für innerörtliche Lagen vorgesehen sind und die einzelnen Zufahrten dabei hinsichtlich der Verkehrsmengen nicht zu stark voneinander abweichen dürfen.

Die erforderlichen Kundenstellplätze für Pkw (rund 90) sowie für Fahrräder werden vollständig auf dem Baugrundstück untergebracht (Pkw nördlich des Markts, Fahrräder am Markt). Die Anlieferungsrampe für Lkw wird sich im Osten des geplanten Markts befinden (Zuwegung über den Kundenstellplatz).

Zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft ist am Ostrand eine Gehölzreihe vorgesehen.

8 Städtebauliche Festsetzungen (nach BauGB)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird entsprechend der städtebaulichen Planungsziele als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt, da differenzierte Regelungen zur Verkaufsfläche und zum Umfang des Sortiments erforderlich werden und sich ein Kerngebiet hier städtebaulich nicht einfügen würde.

Die Anwendung der Baunutzungsverordnung bietet zudem ein hohes Maß an Rechtssicherheit, da die verwendeten Begrifflichkeiten durch eine umfassende Rechtsprechung abgesichert sind.

Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets („Lebensmitteldiscountmarkt“) ist hinreichend präzise festgesetzt, denn die möglichen Auswirkungen des Vorhabens sind hiernach klar zu bewerten.

Die Art der baulichen Nutzung wird unter Anwendung des § 12 Abs. 3 BauGB vorhabenkonkret festgesetzt. Danach darf nur ein Lebensmitteldiscountmarkt einschließlich Bäckereiverkaufsstelle mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.100 m² errichtet werden.

Diese Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben ist hier nach allgemeiner Rechtsprechung zulässig, denn ein vorhabenbezogener Bebauungsplan unterliegt auch dann nicht unmittelbar und strikt den rechtlichen Vorgaben der Baunutzungsverordnung, wenn der Planungsträger sich ausdrücklich und gewollt deren Regelungen unterworfen hat.

Um die raumordnerischen Auswirkungen dieses Vorhabens zu begrenzen, darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente gemäß Meller Sortimentsliste nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche betragen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird gemäß Orientierungswert für Obergrenzen der BauNVO bei Sonstigen Sondergebieten mit 0,8 festgesetzt, um eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans zu ermöglichen.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild ist eine höchstzulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt, die sich auf den höchsten das Orts- oder Landschaftsbild noch mit prägenden Bauteil bezieht (z.B. Attika, Dachfirst, Fahrstuhlschacht, Turmspitze, ...); technische Aufbauten sehr untergeordneter Dimension wie Antennen oder Schornsteine können darüber hinausragen.

Aufgrund der Bezugnahme des Meeresspiegels als Bezugspunkt ist die zulässige „tatsächliche“ Gebäudehöhe aus der Planzeichnung nicht unmittelbar ablesbar; sie ergibt sich aus der Differenz zwischen der festgesetzten Höhe über NHN und den Geländehöhen über NHN. Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen bei rund 83 m über NHN. Insofern sind bei einer Beschränkung auf 91 m über NHN dann bauliche Anlagen zulässig, deren Höhe ein Maß von etwa 8 m über der Geländehöhe nicht übersteigt.

8.3 Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen mittels Baukörperausweisung im südlichen Bereich des Sonstigen Sondergebiets unter Bezugnahme auf den Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

Zur Fahrbahn der südlich angrenzenden Gesmolder Straße (K228) wird ein Abstand von mindestens 10 m eingehalten. Ein größerer Abstand im Sinne der Freihaltung einer Bauverbotszone nach Straßenrecht ist nicht vorgesehen, da hier angesichts der parallel verlaufenden Autobahn nicht von einer deutlichen Ausweitung der Verkehre auszugehen ist.

Die Festsetzung der offenen Bauweise schreibt vor, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen darf.

8.4 Verkehrsflächen

Verkehrlich soll der Lebensmitteldiscountmarkt über eine neue Kommunalstraße erschlossen werden, die etwa auf Höhe des Von-Amelunxer-Wegs von der Westerhausener Straße (K221) abzweigt. Diese Kommunalstraße (Planstraße) ist mit einer Breite von rund 11 m so festgesetzt, dass neben der Fahrspur auch ein einseitiger kombinierter Fuß- und Radweg angelegt werden kann.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zu diesem Bebauungsplan ist festgestellt worden, dass aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der Westerhausener Straße eine Linksabbiegespur erforderlich wird. Da dieser Bebauungsplan die Planfeststellung nach § 38 NStrG ersetzen soll, wird die Westerhausener Straße in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einbezogenen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Westerhausener Straße nicht zu beeinträchtigen, wird der Anschluss der Sondergebietsfläche an die Verkehrsfläche dahingehend geregelt, dass zur Westerhausener Straße keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind.

8.5 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Zur Minimierung der Auswirkungen auf Insekten (und Fressfeinde) ist eine insektenfreundliche Beleuchtung vorzusehen.

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

Zur Förderung der Biodiversität sind Baumscheiben auf mindestens 50 v.H. ihrer Fläche mit blütenreicher Saatgutmischung aus gebietseigener Herkunft zu begrünen, mindestens eine

Wildbienen-Nisthilfe an einem sonnigen und windgeschützten anzulegen sowie die nicht überbauten Flächen im Baugebiet als extensiv bewirtschaftete, mehrjährige Blühflächen mit gebietseigenem Saatgut zu entwickeln.

8.6 Schutz vor Luft verunreinigenden Stoffen

Um die Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne der lokalen Planungsgrundsätze zu fördern und zu einer möglichst schadstofffreien Luft beizutragen, ist die Verwendung von Öl-Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen nicht zulässig.

8.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Oberirdische Stellplatzanlagen für Pkw sind durch Baumpflanzungen zu begrünen und sinnvoll zu gliedern, um den Aufheizeffekt zu reduzieren und die innere Durchgrünung zu fördern. 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 bei.

Zur Abschirmung des Baugebietes sowie zur Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft ist an der östlichen Grundstücksgrenze eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen als geschlossene Sichtschutzpflanzung anzupflanzen.

Flachgeneigte Dächer (= Neigung von höchstens 10 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. Um dem Vorhabenträger einen größeren Spielraum zu ermöglichen, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden, wenn anstelle dessen eine Ausrüstung dieser Dachflächen mit Photovoltaikmodulen erfolgt.

9 Örtliche Bauvorschriften (nach NBauO)

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 modernes Siedlungsbild sowie zur 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.

10 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Elektrizitäts- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts- und Wasserversorgung wird durch Anschluss an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird ggf. rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen einer ersten Auswertung des Versickerungsnachweises wird festgestellt, dass aufgrund der angetroffenen sandigen Tone und schluffigen Sande in tieferen Schichten sowie der undurchdringbaren Schicht in den tieferen Geländebereichen mit einer geringeren Versickerungsrate zu rechnen ist. Über diesen Schichten wäre bei stärkeren Regenschauern und Starkregen mit stark ansteigendem Stauwasser zu rechnen, welches auf den weniger durchlässigen Schichten in Richtung Norden abfließt.

Grundsätzlich ist im Rahmen der Erschließung eine partielle Versickerung auf Teilflächen durch sickerfähige Beläge vorgesehen. Diese wird durch die Sammlung und Ableitung der überschüssigen Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen zu einem zentralen unterirdischen Regenrückhaltebecken (RRB) im nördlichen Plangebiet ergänzt, um eine übermäßige Erhöhung des Stauwassers zu verringern. In dem zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt dem vorhandenen Entwässerungsgraben westlich der Westerhausener Straße (K221) zugeführt.

Schmutzwasserbeseitigung

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

Vorbeugender Brandschutz

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

11 Belange des Umweltschutzes

11.1 Umweltprüfung

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur förmlichen Beteiligung gemäß §§ 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.

11.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

11.3 Klimaschutz / Klimaanpassung

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

11.4 Besonderer Artenschutz

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

12 Immissionsschutz

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wird noch nachgewiesen, dass durch die hier anstehende Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarkts einschließlich des Mehrverkehrs auf öffentlichen Straßen an den schutzbedürftigen Nutzungen in der näheren Umgebung keine unzulässigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch gewerbliche Schallimmissionen auftreten.

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach Informationen auf dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück weder Altstandorte noch Altablagerungen (Umweltatlas abgerufen im Oktober 2022). In einem Umkreis von 500 m zum Plangebiet liegen zwei Altstandort (Gefähr-

dungspotential: Altlastverdacht). Der Stadt Melle sind keine Auswirkungen dieser Altlasten bekannt, die einer baulichen Nutzung von Flächen im Plangebiet entgegenstehen. Sollten sich Hinweise bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich mitzuteilen.

13.2 Denkmalschutz

Bodendenkmale / Denkmale der Erdgeschichte

Im Plangebiet liegen Böden mit einer kulturgeschichtlichen Bedeutung vor (Plaggenesch).

Baudenkmale

Etwa 400 m nördlich des Plangebiets befindet sich das Schloss Gesmold als eingetragenes Baudenkmal. Zwischen dem Plangebiet und dem Schloss befindet sich nur die A30 als bauliche Anlage.

Es wird davon ausgegangen, dass das Erscheinungsbild dieses Baudenkmal durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an der vorgesehenen Stelle nicht wesentlich beeinträchtigt wird, da durch die Platzierung des Gebäudes im Süden des Geltungsbereichs weiterhin eine Sichtbarkeit des Schlosses vom Kreisverkehr Gesmolder Straße / Westerhausener Straße sichergestellt ist:



13.3 Bodenordnung und Realisierung

Der Vorhabenträger kann über alle erforderlichen Grundstücksflächen verfügen, so dass eine der wesentlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der Planung gegeben ist. Zur Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

13.4 Erschließungskosten

Alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen, so dass für die Stadt Melle und den Landkreis Osnabrück keine weiteren Kosten für die Erschließung anfallen.

13.5 Städtebauliche Zahlen und Werte

1. Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	1,33 ha
2. Verkehrsfläche	48 %	0,64 ha
3. Nettobauland (SO-Gebiet)	52 %	0,69 ha

13.6 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB außerdem der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das Vorhaben detailliert beschrieben ist. Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Durchführungsvertrag das dritte Regelungsinstrument im Verfahren nach § 12 BauGB. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwischen der Stadt Melle und dem Vorhabenträger abgeschlossen worden. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten für die Erschließung, die erforderliche Kompensation sowie die Planungskosten zu übernehmen.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, 2023-10-23

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Melle, den

.....
Stadtbaurat