



LANDKREIS OSNABRÜCK

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Raiffeisen Altenmelle“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

**Entwurf zur förmlichen Beteiligung
nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Projektnummer: 221337
Datum: 2024-04-23

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis	3
2	Verfahren / Stellungnahmen	3
3	Geltungsbereich / Bestandssituation	4
4	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungspläne	6
4.4	Kommunales Einzelhandelskonzept	6
4.5	Raumordnerische Beurteilung	6
4.6	Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung	7
5	Standortbegründung	8
6	Städtebauliche Planungsziele	8
7	Städtebauliche Festsetzungen nach BauGB	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Bauweise und Baugrenzen	11
7.4	Flächen für Stellplätze	11
7.5	Verkehrsflächen	11
7.6	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	12
7.7	Schutz vor Luft verunreinigenden Stoffen	12
7.8	Photovoltaikmodule auf Dachflächen	12
7.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
8	Örtliche Bauvorschriften	13
9	Technische Erschließung	13
10	Belange des Umweltschutzes	14
10.1	Umweltprüfung	14
10.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	14
10.3	Besonderer Artenschutz	15
10.4	Klimaschutz / Klimaanpassung	15
11	Immissionsschutz	15
11.1	Gewerbliche Schallimmissionen	15
11.2	Geruchsimmissionen	16
12	Abschließende Erläuterungen	16
12.1	Altlasten / Kampfmittel	16
12.2	Denkmalschutz	16
12.3	Bodenordnung und Realisierung	16
12.4	Erschließungskosten	16
12.5	Städtebauliche Zahlen und Werte	17
13	Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag	17
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	17

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Umweltbericht inkl. Artenschutzbeitrag (IPW; 2024-04-24)

ANLAGEN

- Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten (Cima; 2022-02-07)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2022-02-09)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung inkl. Versickerungsnachweis (IPW; 2024-04-22)
- Immissionsschutzgutachten (LWK; 2022-04-13)

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:

Wallenhorst, 2024-04-23

Proj.-Nr.: 221337

Dipl. Ing. Moritz Richling

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

1 Planungsanlass und -erfordernis

Es bestehen konkrete Absichten, den bereits am Standort Werkstraße vorhandenen Einzelhandelsmarkt (Bau- und Gartenfachmarkt) unter Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche an einen verkehrsgünstigeren und kundenorientierteren Standort in räumlicher Nähe unmittelbar an der Borgholzhausener Straße zu verlagern.

Der bestehende Markt genügt nicht mehr den zeitgemäßen Ansprüchen und muss dringend neu aufgestellt werden. Die langfristige Standort- und Arbeitsplatzsicherung bedarf der Vergrößerung der Verkaufsfläche und somit auch des Parkplatzangebots. Im Übrigen werden aufgrund der derzeitigen gravierenden Veränderungen in der Landwirtschaft zusätzliche Lagerflächen für die Disposition und Logistik von Stückgutware benötigt, die im Bestand des Altmarktes teilweise realisiert werden können, sobald der Neubau bezugsfähig ist.

Die konkreten Bauabsichten sind im derzeitigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich nicht genehmigungsfähig (keine privilegierte Nutzung i.S.v. § 35 BauGB). Aus diesem Grund soll Baurecht durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

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.

Ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist seitens des Vorhabenträgers bei der Stadt Melle gestellt worden. Die Stadt Melle hat sich im Rahmen ihres „pflichtgemäßen Ermessens“ zur Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens entschieden, da der Standort für den geplanten Bau- und Gartenfachmarkt im Grundsatz mit den Erfordernissen der Raumordnung und der planerischen Konzeption der Stadt Melle vereinbar ist.

In der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Als Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan daher geändert.

Die Planung liegt im öffentlichen Interesse, da die langfristige Standort- und Arbeitsplatzsicherung und somit auch die Kaufkraftbindung in den Sortimenten des Marktes für das Mittelzentrum Melle der Vergrößerung der Verkaufsfläche und auch des Parkplatzangebots bedürfen.

2 Verfahren / Stellungnahmen

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am beschlossen, dem Antrag des Vorhabenträgers zu folgen und diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

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

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat 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.

Diese frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit ist diese Gelegenheit zur Äußerung nicht genutzt worden.

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

Grundsätzliche Bedenken gegen den Vorentwurf wurden nur seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wegen der fehlenden Berücksichtigung der Anbauverbotszone von 20 m geäußert. Im Einvernehmen mit der Landesbehörde ist die Breite dieser Anbauverbotszone auf 10 m reduziert worden. Dafür ist die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig reduziert worden.

Die Anregungen und Hinweise der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind soweit wie möglich berücksichtigt worden.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle am dem Entwurf zugestimmt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Diese förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wird durch Veröffentlichung des Entwurfs mit Begründung im Internet in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung abzugeben

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung sind mit Schreiben vom eingeholt worden.

3 Geltungsbereich / Bestandssituation

Das Plangebiet in Melle-Mitte ist Teil der Gemarkung Altenmelle, Flur 6 und umfasst die Flurstücke 37/9 (teilw.).

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage von Altenmelle, Stadtteil Melle-Mitte, umfasst vornehmlich die unbebauten Flächen am bestehenden Betriebsgelände der Raiffeisen Warengenossenschaft Osnabrücker Land eG unmittelbar südlich der Werkstraße und östlich der Borgholzhausener Straße (L93) und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine mit Gehölzen bestandene Hecke.

Das direkte Umfeld ist durch die bestehenden baulichen Anlagen der Raiffeisen Warengenossenschaft Osnabrücker Land eG einschließlich bestehendem Bau- und Gartenfachmarkt gewerblich vorgeprägt. Im näheren Umfeld befinden sich weitere Gewerbebetriebe (insb. Schomäcker Federnwerk GmbH) sowie Wohnbebauung östlich der Borgholzhausener Straße und südlich der Nachtigallenstraße. Eine ÖPNV-Anbindung befindet sich mit der Haltestelle „Altenmelle Schomäcker“ in ca. 250 m Nähe. Diese wird regelmäßig bedient.

4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 (RROP 2004) ist die Stadt Melle aufgrund der Vorgaben aus dem Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum und als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft (RROP 2004, Abschnitt D1.6 - 02, S. 31).

Mittelzentren haben hiernach „zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen“ (RROP 2004, Abschnitt D1.6 - 01, S. 31). Die mittelzentralen Versorgungsfunktionen konzentrieren sich in Melle-Mitte.

Das Plangebiet ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohem, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (D 3.2 02) dargestellt. Im Rahmen der vorbereiteten Bauleitplanung ist durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen für das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle allerdings bereits eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden, dass diese Flächen der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen sollen. Im Übrigen soll der Markt dem Verkauf vornehmlich dem Verkauf von Artikeln mit engem Bezug zur Landwirtschaft dienen.

Die angrenzende Borgholzhausener Straße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen. In der Borgholzhausener Straße sind hier zudem eine vorhandene Fernwasserleitung sowie eine Rohrfernleitung (Gas) dargestellt.

Innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsteils westlich der Borgholzhausener Straße ist ferner ein herausgehobener Einzelhandelsbereich ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Für die Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Borgholzhausener Straße“ liegt der Bebauungsplan „Altenmeller Heide“ vor, der im Januar 1981 rechtsverbindlich geworden ist. Für die angrenzenden Flächen setzt dieser Bebauungsplan ein Mischgebiet mit Ausnutzungsziffern von 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,7 (Geschossflächenzahl), einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (zwei) sowie einer offenen Bauweise fest.

4.4 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.

In diesem Konzept werden „Zentrale Versorgungsbereiche“ ausgewiesen und anhand der Typen „Hauptzentrum“ (Innenstadt) sowie „Stadtteilzentrum“ differenziert; außerdem werden „Fachmarkt-Agglomeration“ definiert. Daneben werden solitäre Nahversorgungsstandorte sowie solitäre Fachmarktstandorte (ab 800 m² VK) aufgeführt.

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

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde im Jahr 2012 beschlossen. Es ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept ist das Plangebiet kein Bestandteil eines Zentralen Versorgungsbereichs.

Das Einzelhandelskonzept wird derzeit fortgeschrieben. Ein Abschluss ist in 2023 vorgesehen.

4.5 Raumordnerische Beurteilung

Die Untere Landesplanungsbehörde beim Landkreis Osnabrück hat mit Schreiben vom 14.03.2022 folgendes Ergebnis des Verfahrens zur Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit dieser großflächigen Einzelhandelserweiterungen festgestellt:

„Die geplante Verlagerung und Erweiterung des Raiffeisenmarktes in der angedachten Größenordnung entspricht unter Zugrundelegung des RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 sowie des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.“

Der Landkreis Osnabrück weist ferner darauf hin, dass aber zwingend die Nachnutzung des bisherigen Marktes für den Verkauf im ähnlichen Sortiment an Endverbraucher auszuschließen ist (etwa durch vertragliche Regelung mittels städtebaulichen Vertrags oder Beantragung einer Nutzungsänderung).

4.6 Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung

Der Rat der Stadt Melle hat am 17.12.2019 in Anlehnung an die Grundsätze der Bauleitung aus § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen:

„Aktuelle und zukünftige Gewerbegebietsentwicklungen sind sowohl bei Neuplanungen wie auch bei Erweiterungen auf Aspekte der Nachhaltigkeit auszurichten. Ziel ist es, durch eine nachhaltige Planung eine Balance zwischen ökologischem, ökonomischem und sozialem Nutzen für Gewerbeflächen zu entwickeln und daraus ein innovatives Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung abzuleiten. Dabei ist die Zusammenarbeit mit externen Partnern zu suchen, z.B. mit der Deutschen Stiftung Umwelt (DBU).“

Aufbauend auf diesen Ratsbeschluss ist am Beispiel des Gewerbeparks grüne Kirchbreite ein Konzept zur nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung in Abstimmung mit der Osnabrücker Land-Entwicklungsgesellschaft mbH als dortiger Projektpartnerin durch die Zero Emission GmbH erarbeitet worden.

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. 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 Standortbegründung

Der Stadt Melle ist bewusst, dass diese Planung durch die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen zu Einschränkungen im verfügbaren Flächenpotential für die Landwirtschaft führt. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen für das Plangebiet allerdings bereits eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden, dass diese Flächen der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen sollen.

Der Neubau eines Bau- und Gartenfachmarkts kann aus betriebsorganisatorischen Gründen nur im engen räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Betriebsgelände errichtet werden, da die standortnahe Verbindung des landwirtschaftlichen Großhandels und des Einzelhandelsmarkts wichtige Vorteile im betriebsübergreifenden Warenmanagement bietet.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Plangebietsflächen sind optimal geeignet für die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarkts, da sie für die Planung zur Verfügung stehen, durch die gewerbliche Nutzung am Standort Werkstraße städtebaulich vorgeprägt sind, dem Vorhabenträger eine nahezu optimale Flächenausnutzung ohne Einschränkungen der Ansprüche an einen modernen Einzelhandel mit adäquaten Parkplatzflächen ermöglichen und durch die unmittelbare Lage an der Borgholzhausener Straße (L93) eine deutlich bessere Repräsentation gestatten.

Durch räumliche Trennung zwischen dem Einzelhandelsmarkt und dem landwirtschaftlichen Großhandel werden Konflikte zwischen den unterschiedlichen Kundenansprüchen (jeweilige Wege, Parkplätze sowie kurzfristige Wartestellen) und potentielle Gefahrensituationen („180 PS-Schlepper vs. PKW“) minimiert. Die Warenströme der oben genannten Kundengruppen werden getrennt. Im Altgebäude wird dringend benötigte Lagerfläche geschaffen.

6 Städtebauliche Planungsziele

Wesentliches städtebauliches Planungsziel der Stadt Melle ist, die konkreten Bauabsichten des Vorhabenträgers zur Verlagerung des am Standort an der Werkstraße bestehenden Bau- und Gartenfachmarkt unter Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche auf 2.350 m² zu ermöglichen und somit zu einer langfristigen Standortsicherung beizutragen. Durch die Verlagerung des Marktes kann zudem eine räumliche Trennung zwischen Groß- und Einzelhandel erreicht werden.

Die vorgesehene Gesamtverkaufsfläche von 2.350 m² teilt sich auf in eine Warmhalle von ca. 1.200 m² (inklusive Kasse, Eingang, Lounge-Bereiche), eine Kalthalle von ca. 720 m² (Gartenbereich), einen Außenbereich von ca. 270 m² (Gartenbereich) sowie eine Futterscheune von ca. 160 m² (Zoobedarf). Der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche wird unter 10 % liegen.

Der eingeschossige Einzelhandelsmarkt wird im südlichen Bereich des Plangebiets mit Grundmaßen von ca. 80 x 30 m errichtet. Nördlich des Markts verbleibt eine zusammenhängende Freifläche an der Werkstraße, die für die Unterbringung der Kundenstellplätze genutzt werden soll. Durch die vorgesehene Gebäudehöhe von 9-10 m wird sich der Markt in das in das bereits durch gewerbliche Anlagen vorgeprägte Orts- und Landschaftsbild weitgehend einfügen.

Besonders städtebaulich prägend wird dabei das Verkaufsgewächshaus mit materialgleichem Eingangsbereich sein. Demgegenüber wird Warmhaus aus hochwertigen Isoliermaterialien in einer dezenten Tonfarbe errichtet. Auf dem Dach der Warmhalle wird eine Photovoltaikanlage installiert, die den Strombedarf des Neubaus im Realsaldo deckt. Wärme wird regenerativ aus einer bereits vorhandenen Holzhackschnitzelverbrennungsanlage gewonnen. Brauchwasser, z.B. für die Versorgung der Pflanzen, wird aus Oberflächenwasser in einem großen Wasserspeicher gewonnen.

Die verkehrliche Erschließung soll weiterhin ausschließlich über die Werkstraße mit direkter Anbindung an das überörtliche Straßennetz (L95) erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze für Kunden (ca. 60) werden vollständig auf dem Baugrundstück untergebracht (nördlich des Markts) und durch Baumpflanzungen gegliedert. Die Anlieferungsrampe für Lkw wird sich im Osten des geplanten Markts befinden (Zuwegung zwischen dem Neubau und der bereits vorhandenen Getreidehalle).

7 Städtebauliche Festsetzungen nach BauGB

7.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll innerhalb des Plangebiets ein Bau- und Gartenfachmarkt im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher entstehen.

Aufgrund der vorgesehenen Verkaufsflächengröße von über 2.000 m² ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Sonstige Sondergebiet festgesetzt, da differenzierte Regelungen zur Verkaufsfläche und zum Umfang des Sortiments erforderlich werden und sich ein Kerngebiet hier ohnehin 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. Dies

erleichtert auch die Anwendung der rechtskräftigen Satzung durch die Baugenehmigungsbehörde.

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

Die Art der Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Anwendung des § 12 Abs. 3 BauGB vorhabenkonkret festgesetzt. Danach darf nur ein großflächiger Fachmarkts für Bau- und Gartenbedarf 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.

Die zulässige Verkaufsfläche (inklusive Freilandverkaufsfläche) wird zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur Begrenzung der problematischen Auswirkungen auf höchstens 2.350 m² festgesetzt.

Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente gemäß Meller Sortimentsliste darf in Beachtung der Ziele der Raumordnung (Integrationsgebot) nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche betragen, um eine unzulässige Störung der zentralen Versorgungsreiche zu vermeiden.

7.2 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. Auch die bestehenden Baugrundstücke des Vorhabenträgers an diesem Standort weisen einen ähnlich hohen Überdeckungsgrad durch bauliche Anlagen auf.

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 im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen liegt bei rund 111 m über NHN. Insofern sind bauliche Anlagen zulässig, deren Höhe ein Maß von etwa

11 m über der zukünftigen mittleren Geländehöhe im Bereich der jeweiligen Gebäudegrundfläche nicht übersteigt.

7.3 Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen mittels Baukörperausweisung im südlichen Bereich des Plangebiets unter Bezugnahme auf den Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt und halten in Abstimmung mit dem Baulastträger der angrenzenden Landesstraße einen Abstand zur Fahrbahn von mindestens 10 m.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Abweichung von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von über 50 m geplant ist. Seitliche Grenzabstände sind aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes erforderlich. Das Höchstmaß für die Gebäudelänge bestimmt sich dabei durch die baukörperähnlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche.

7.4 Flächen für Stellplätze

Stellplätze sollen ausschließlich im räumlichen Zusammenhang zur Werkstraße mit den dort bereits vorhandenen Stellplätzen auf den hierfür festgesetzten Flächen nördlich des geplanten Bau- und Gartenfachmarkts in Ausrichtung zur Werkstraße zugelassen werden. Die festgesetzten Flächen sind ausreichend dimensioniert, so dass die nach der Landesbauordnung erforderliche Anzahl an Einstellplätzen hier vollständig untergebracht werden kann.

7.5 Verkehrsflächen

Verkehrlich soll der Bau- und Gartenfachmarkt ausschließlich über die Werkstraße erschlossen werden, die im Bereich der bestehenden straßenrechtlichen Widmung – Stadtstraße – als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Soweit Flächen des südlich angrenzenden Flurstücks 37/9 für die erforderliche Verbreiterung der Werkstraße benötigt werden, sind private Verkehrsflächen festgesetzt, da die Eigentumsverhältnisse hier nicht angepasst werden sollen.

Aus Sicht der Stadt Melle ist auch weiterhin keine Linksabbiegespur in der Borgholzhausener Straße erforderlich, da keine deutliche Zunahme der Kfz-Verkehre zu erwarten ist. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Landesstraße nicht zu beeinträchtigen, wird der Anschluss der angrenzenden Sondergebietsflächen für den Bau- und Gartenfachmarkt an die Verkehrsfläche dahingehend geregelt, dass zur Borgholzhausener Straße keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten zulässig sind.

7.6 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

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

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 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.

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 Sonstigen Sondergebiet als extensiv bewirtschaftete, mehrjährige Blühflächen mit gebietseigenem Saatgut zu entwickeln.

7.7 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.

7.8 Photovoltaikmodule auf Dachflächen

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien sowie des kommunalen Konzepts zur nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung.

Um dem Vorhabenträger einen größeren Spielraum zu ermöglichen, kann auf die Ausrüstung der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen verzichtet werden, wenn anstelle dessen eine Dachbegrünung erfolgt.

7.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die oberirdische Stellplatzanlage für Pkw ist 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 beizutragen.

Zur Abschirmung des Baugebietes sowie zur Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft ist an der südlichen Grundstücksgrenze eine Hecke 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.

8 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen sind nur für die Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig, um negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild durch eine Dominanz verschiedene Werbeanlagen zu vermeiden.

9 Technische Erschließung

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

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

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

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird festgestellt, dass eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse aufgrund des angetroffenen Bodens nicht möglich ist. Da lediglich eine Ableitung in den vorhandenen Regenwasserkanal verbleibt und dieser nur eine begrenzte Kapazität aufweist, ist im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen mit Ableitung zu einem zentralen unterirdischen Regenrückhaltebecken im Bereich der geplanten Stellplatzanlage für den neuen Markt vorgesehen. In dem zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den geringstmöglichen Abfluss gedrosselt dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeleitet. Dabei werden auch bereits bebaute Flächen der Raiffeisen berücksichtigt, da die zurzeit im Bestand anfallenden Wassermengen die maximale Abflussmenge der öffentlichen Regenwasserkanalisation in der Schomäckerstraße deutlich übersteigen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden über eine Freispiegelleitung zur vorhandenen Schmutzwassergrundstücksleitung auf dem bestehenden Betriebsgelände der Raiffeisen nördlich des Plangebiets abgeleitet. Die geringen Schmutzwassermengen können noch mit aufgenommen werden.

Vorbeugender Brandschutz

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

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

10 Belange des Umweltschutzes

10.1 Umweltprüfung

Als gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist im Rahmen des Umweltberichts eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Dieser Umweltbericht kommt zu folgender gesamthaften Beurteilung: *Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie der Verlust von Bodenfunktionen (u. a. Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit) und Infiltrationsraum durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Darüber hinaus bedingt das geplante Sondergebiet zwar eine fortschreitende Neustrukturierung des Landschaftsbildes, da ein weiterer Teil der landwirtschaftlichen Nutzflächen durch bauliche Nutzungen ersetzt wird, es tritt jedoch keine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbildes im Plangebiet und seinem Umfeld ein. Die entstehenden Beeinträchtigungen können durch verschiedene Maßnahmen (z. B. Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes, Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe) zumindest reduziert werden. Verbleibende Beeinträchtigungen werden über externe Kompensationsmaßnahmen kompensiert.*

10.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im Umweltbericht festgestellt, dass eine Kompensation des Defizits von rund 6.100 Werteinheiten nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten ist. Diese externe Kompensation soll auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Teilfläche des Flurstück 39/7 zur Größe von ca. 4.835 m² in Flur 02 der Gemarkung Schiplage erfolgen. Dabei soll auf dem südlichen Teil dieses Flurstücks entlang des angrenzenden Fließgewässers Krumkebach

ein ca. 9 m breiter Saumstreifen entstehen. An diesen Saumstreifen unmittelbar nördlich angrenzend erfolgt die Entwicklung einer Feldhecke bzw. eines standortgerechten Gehölzbestandes.

10.3 Besonderer Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes ist ein Artenschutzbeitrag als Bestandteil des Umweltberichts erarbeitet worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen zur zeitlichen Begrenzung notwendiger Gehölzrodungen (nur vom 01. September bis zum 28. Februar) und einer sonstigen Baufelddräumung (nur vom 01. September bis zum 28. Februar) abgewendet werden kann. Ausnahmen hiervon sind nur nach einer fachgutachterlichen Detailprüfung möglich.

10.4 Klimaschutz / Klimaanpassung

Wesentliche Auswirkungen durch einen erhöhten Ausstoß von Treibhausgasen auf die gesellschaftlichen Normen zum Klimaschutz sind durch diese Planung zu einer geringfügigen Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden Markts nicht zu erwarten, da keine besonders deutliche Zunahme der motorisierten Kundenverkehre zu erwarten ist und auch die Mitbewerber am Markt vornehmlich an autogerechten Fachmarktstandorten wie etwa in Gerden ansässig sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird hinsichtlich der Klimaanpassung festgestellt, dass durch diese Planung trotz der Versiegelung bislang unversiegelter Freiflächen keine Elemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima verloren gehen. Zudem kann das Mikroklima durch die geplanten Durchgrünungsmaßnahmen zumindest positiv beeinflusst werden (Baumpflanzungen an Pkw-Stellplätzen, Heckenpflanzung im Süden, ggf. extensive Dachbegrünung von Flachdächern).

11 Immissionsschutz

11.1 Gewerbliche Schallimmissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wird festgestellt, dass sich durch gewerbliche Schallimmissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus den benachbarten gewerblichen Nutzungen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen im näheren Umfeld ergeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Die zulässigen Spitzenpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen werden am Tag und in der Nacht nicht überschritten.

11.2 Geruchsimmissionen

Im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens zu Geruchsimmissionen wird festgestellt, dass die berechneten Immissionswerte im Bereich des Plangebiets deutlich unterhalb des Immissionswertes für Gewerbegebiete (G), entsprechend den Vorgaben der TA Luft bis maximal 15 % Geruchsstunden der Jahresstunden (IW=0,15) liegen.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich einer flächenförmigen Altablagerung (Gefährdungspotential: Altlastverdacht). Daneben befinden sich in einem Umkreis von 500 m zum Plangebiet noch ein Altstandort (Gefährdungspotential: Altlastverdacht) sowie zwei Altablagerungen (Gefährdungspotential: Objekt in Beobachtung bzw. Objekt gesichert). 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.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat nach erfolgter Luftbildauswertung mit Schreiben vom 03.01.2023 mitgeteilt, dass kein allgemeiner Handlungsbedarf besteht.

12.2 Denkmalschutz

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung liegen Baudenkmale vor.

12.3 Bodenordnung und Realisierung

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

12.4 Erschließungskosten

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

12.5 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	0,66 ha
2.	Verkehrsfläche (Werkstraße)	17 %	0,11 ha
	davon:		
2.1	Straßenverkehrsfläche	0,06 ha	
2.2	Private Verkehrsfläche	0,05 ha	
3.	Nettobauland (SO-Gebiet)	83 %	0,55 ha

13 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 Bebauungsplans vom Vorhabenträger unterzeichnet worden sein. 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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Raiffeisen Altenmelle“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Melle ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2024-04-23

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung hat der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich zugrunde gelegen.

Melle, den

.....
Stadtbaurat