



LANDKREIS OSNABRÜCK

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lammersbrink“ (in Melle-Buer)

gleichzeitig:
Flächennutzungsplan, 32. Änderung

Begründung

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

Projektnummer: 223309
Datum: 15.05.2024

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis / Standortbegründung	3
2	Verfahren / Stellungnahmen.....	3
3	Geltungsbereich.....	4
4	Bestandssituation	4
5	Raumordnerische und bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	5
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
5.2	Flächennutzungsplan.....	5
5.3	Bebauungsplan	5
5.4	Nachhaltige Baugebietsentwicklung	6
6	Städtebauliche Planungsziele (Vorhaben- und Erschließungsplan)	6
7	Städtebauliche Festsetzungen.....	6
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung	6
7.3	Bauweise und Baugrenzen	7
7.4	Verkehrsflächen	7
7.5	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen.....	7
7.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
7.7	Örtliche Bauvorschriften.....	8
8	Erschließung	8
8.1	Verkehrliche Erschließung	8
8.2	Technische Erschließung.....	9
9	Belange des Umweltschutzes	9
9.1	Umweltprüfung	9
9.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	10
9.3	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	10
9.4	Besonderer Artenschutz.....	10
10	Belange des Immissionsschutzes	10
11	Abschließende Erläuterungen.....	10
11.1	Altlasten	10
11.2	Hochwasserschutz	10
11.3	Denkmalschutz.....	11
11.4	Bodenordnung und Realisierung	11
11.5	Erschließungskosten	11
11.6	Städtebauliche Zahlen und Werte	11
11.7	Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag.....	11
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	12

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 15.05.2024)

HINWEIS

- Verkehrsuntersuchung (IPW; 03.05.2024)
- Wasserwirtschaftliches Konzept (IPW; 15.05.2024)

HINWEIS

Bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung werden noch folgende Fachbeiträge und Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht inklusive Artenschutzbeitrag
- Schalltechnische Beurteilung
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Versickerungsnachweis

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 15.05.2024

Proj. Nr. 223309

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

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

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass und -erfordernis / Standortbegründung

Es bestehen konkrete Bau- und Investitionsabsichten eines Drahtherstellers, den Standort am Lammersbrink unter Inanspruchnahme einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche in östlicher und südlicher Richtung um weitere Gewerbehallen zu ergänzen. Der Drahthersteller ist als Familienbetrieb seit 1901 an diesem Standort tätig und benötigt aufgrund der innerbetrieblichen Abläufe diese Erweiterungsfläche. So ist durch die erforderliche Trennung von Edelstahl und verzinktem Draht eine Lagerung in zwei verschiedenen Lagerhallen erforderlich.

Diese 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 Bebauungsplans geschaffen werden. Dabei sollen auch die bestehenden baulichen Anlagen des Drahtherstellers bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Dieser Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, da 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 sollen.

Die Planung dient der langfristigen Standortsicherung und somit neben der Gewerbesteuer insbesondere der Sicherung bestehender Arbeits- und Ausbildungsplätze - zurzeit 18 Angestellte - und liegt daher im öffentlichen Interesse.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Plangebietsflächen (Erweiterungsflächen) sind optimal geeignet für die Betriebserweiterung, da sie unmittelbar an das vorhandene Betriebsgelände anschließen, für die Planung zur Verfügung stehen. Die Inanspruchnahme und somit die Einschränkung im verfügbaren Flächenpotential für die Landwirtschaft kann daher nicht vermieden werden.

Als Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Das Plangebiet soll dabei als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Da die Erweiterung eines bestehenden, standortgebundenen Betriebs vorbereitet werden soll, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets durch diese geplante Ausweisung einer gewerblichen Baufläche nicht beeinträchtigt.

2 Verfahren / Stellungnahmen

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

Dieser Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit einer Umweltprüfung aufgestellt.

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am die Durchführung der frühzeitigen 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 dieses Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Markendorf, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 45/2, 96/1 (teilw.), 97/2 (teilw.), 154/1 (teilw.) und 175/42.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst nur die für die Bebauung vorgesehenen Flächen östlich der Straße Lammersbrink. Die Betriebsfläche westlich der Straße sowie die Straße Lammersbrink selbst werden nach § 12 Abs. 4 BauGB als einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

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

Größe des Plangebiets (vorhabenbezogener Bebauungsplan)	100 %	ca. 2,08 ha
davon:		
Vorhaben- und Erschließungsplan	81 %	ca. 1,69 ha
Lammersbrink (Straße)	3 %	ca. 0,07 ha
GE westlich Lammersbrink	15 %	ca. 0,32 ha

4 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Markendorf (Stadtteil Buer), umfasst das vorhandene Betriebsgelände des Drahtherstellers am nördlichen Rand einer Splittersiedlung

beidseits der Straße Lammersbrink nebst derzeit landwirtschaftlich genutzter Erweiterungsfläche und fällt in südwestlicher Richtung leicht ab. Die übrige Splittersiedlung an der Straße Lammersbrink weist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und kleineren Gewerbebetrieben auf.

5 Raumordnerische und bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Für das Plangebiet sind in der wirksamen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück als Grundsatz der Raumordnung ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, ein Vorsorgegebiet für Erholung sowie Vorsorgegebiete für Landwirtschaft mit besonderer Funktion und aufgrund des landwirtschaftlichen Ertragspotentials ausgewiesen.

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

Zu berücksichtigen ist auch, dass sich diese Vorsorgegebiete auf große Bereiche der unbebauten Flächen der Stadt Melle erstrecken, weshalb die Bebauung einer einzelnen relativ kleinen Teilfläche dieser raumordnerischen Funktion nicht grundsätzlich entgegensteht und die Vorsorgefunktionen durch den geringfügigen Flächenentzug nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Auch nach dem (ersten) Entwurf für die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück ist für das Plangebiet keine Ausweisung von Vorranggebieten vorgesehen, die als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen wären.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist ebenso wie die umliegenden Baugrundstücke in der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5.3 Bebauungsplan

Weder für das Plangebiet noch für die umliegenden Baugrundstücke liegt derzeit ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine anderweitige Satzung nach BauGB vor.

5.4 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 Städtebauliche Planungsziele (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Der Drahthersteller möchte den bestehenden Betriebsstandort in einem ersten Entwicklungsschritt um zwei Lagerhallen nebst südlich anschließender Hoffläche erweitern. In einem zweiten Entwicklungsschritt sollen zwei weitere Lagerhallen errichtet werden. Diese Neubauhallen und die Anlieferungs-/Hoffläche sind an der von der Straße Lammersbrink abgewandten Seite angeordnet.

7 Städtebauliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend der bestehenden Nutzung sowie der städtebaulichen Planungsziele aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB allgemein als Gewerbegebiete festgesetzt.

Der Bezug zum geplanten Vorhaben wird durch eine hinreichend konkrete Bestimmung im Durchführungsvertrag sichergestellt. Daher ist in diesem Bebauungsplan ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben mittels bedingter Zulässigkeit nach § 9 Abs. 2 BauGB herzustellen. Ein vom im Durchführungsvertrag abweichendes Vorhaben könnte erst genehmigt werden, nachdem dieser entsprechend geändert worden ist.

Da an diesem bedingt integrierten Standort kein allgemein nutzbares Gewerbegebiet entstehen soll, sind hier nur Gewerbebetriebe zur Herstellung und Verarbeitung sowie zum Vertrieb von Draht zulässig. Durch diese Feinsteuerung wird den speziellen Anforderungen an die Planung und den besonderen örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach dem Orientierungswert für Obergrenzen der BauNVO bei Gewerbegebieten mit 0,8 festgesetzt (GRZ I). Dies lässt weitreichende Ausnutzungsmöglichkeiten für eine betriebsgerechte gewerbliche Erweiterung im Sinne der Vorhabenplanung zu.

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 Normalhöhennull (NHN) und den Geländehöhen über NHN.

Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen bei rund 120 m über NHN. Insofern sind bei einer Beschränkung auf 130 m über NHN dann bauliche Anlagen zulässig, deren Höhe ein Maß von etwa 10 m über der Geländehöhe nicht übersteigt.

7.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Die abweichende Bauweise ermöglicht die Realisierung funktionsgerechter, gewerblicher Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m. Wie in der offenen Bauweise sind seitliche Grenzabstände zu berücksichtigen, um eine hinreichende Belichtung, Belüftung, Brandschutz und den sogenannten Sozialabstand sicherzustellen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als erweiterte Baukörperausweisungen durch Baugrenzen unter Bezugnahme auf den vorhandenen Bestand (westlich Lammersbrink) und den Vorhaben- und Erschließungsplan (östlich Lammersbrink) festgesetzt.

7.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche wird auf die öffentliche Fläche der vorhandenen Kommunalstraße Lammersbrink zwischen den beiden Betriebsgeländen beschränkt.

7.5 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).

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

7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung und Abschirmung gegenüber der östlich angrenzenden freien Landschaft ist eine Anpflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze vorgesehen.

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.

Flachgeneigte Dächer (= Neigung von höchstens 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. Um unnötige Härten zu vermeiden, sind Belichtungsflächen, Flächen mit technischen Einrichtungen und Flächen für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien von dieser Verpflichtung ausgenommen.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

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 sind zusätzlich eine straßenseitige Eingrünung sowie Durchgängigkeit für Kleintiere mittels Schutzvorkehrung zur Ermöglichung eines Durchschlüpfens vorzusehen.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wird der Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit des Vorhabens erbracht. Danach können die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen

vom bestehenden Netz ohne weitere verkehrsregelnde oder bauliche Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit abgewickelt werden.

8.2 Technische Erschließung

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 Telekommunikations- und Gasleitungen.

Oberflächenentwässerung

Mittels einer wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird der Nachweis einer geregelten Entsorgung geführt. Als wesentliche Grundlage dafür wird im Vorfeld die Versickerungsfähigkeit des Bodens begutachtet. Grundsätzliche Überlegungen für die Oberflächenentwässerung sind im ersten Konzept zur wasserwirtschaftlichen Vorplanung dokumentiert.

Schmutzwasserbeseitigung

Mittels einer wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird der Nachweis einer geregelten Entsorgung geführt. Grundsätzliche Überlegungen für die Schmutzwasserbeseitigung sind im ersten Konzept zur wasserwirtschaftlichen Vorplanung dokumentiert.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch zwei unabhängige Löschwasserstellen grundsätzlich sichergestellt (ca. 300 m südlich und ca. 500 m nördlich des Plangebiets).

9 Belange des Umweltschutzes

9.1 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.

9.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

(wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt)

9.3 Klimaschutz / Klimaanpassung

(wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt)

9.4 Besonderer Artenschutz

(wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt)

10 Belange des Immissionsschutzes

(wird zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt)

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück - Umweltatlas abgerufen im Januar 2024 - liegt im Südwesten ein kleiner Teil des Plangebiets im Einflussbereich einer rund 250 m entfernten flächenförmigen Altablagerung (Gefährdungspotential: Altlastverdacht). Der Stadt Melle sind keine Auswirkungen dieser Altlast 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.

11.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.

(Aussagen zur Starkregenvorsorge werden zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt)

11.3 Denkmalschutz

Bodendenkmale / Denkmale der Erdgeschichte

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets liegen Böden mit einer kulturgeschichtlichen Bedeutung vor (Plaggenesch).

Baudenkmale

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

11.4 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.

11.5 Erschließungskosten

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

11.6 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	2,19 ha
2.	Verkehrsfläche	3 %	0,07 ha
3.	Nettobauland (GE-Gebiet)	97 %	2,12 ha

11.7 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das Vorhaben detailliert dokumentiert ist. Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Durchführungsvertrag das dritte Regelungsinstrument. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger unterzeichnet werden. 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 (planexterne) Kompensation sowie die Planungskosten zu übernehmen.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, 15.05.2024

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Melle, den

.....
Bürgermeisterin