Bebauungsplan „Sandhorst I Änderung und Erweiterung“

BEGRÜNDUNG

inklusive Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung

ENTWURF

Verfahrensstand § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stadt Melle
Bauamt
Stadtplanung
Mai 2017

170519 Ho

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung 3
1. Geltungsbereich 3
2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung 3
3. Verfahren 5
4. Übergeordnete Planung 6
Landesraumordnungsprogramm 6
Regionales Raumordnungsprogramm 6
Flächennutzungsplan 6
5. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise 7
Art der baulichen Nutzung 7
Maß der baulichen Nutzung 9
Bauweise 10
6. Immissionsschutz 11
Straßenverkehrslärm 11
Gewerbelärm 11
7. Umwelt 12
8. Erschließung 12
Schmutzwasserentsorgung 12
Oberflächenentwässerung 13
9. Verkehr 13
10. Brandschutz 14
11. Denkmalschutz 15
12. Altlasten 15
13. Städtebauliche Werte 15
14. Kosten 15
15. vorläufige Abwägung 15
II Umweltbericht 16
III Zusammenfassende Erklärung 16

I Begründung

1. Geltungsbereich

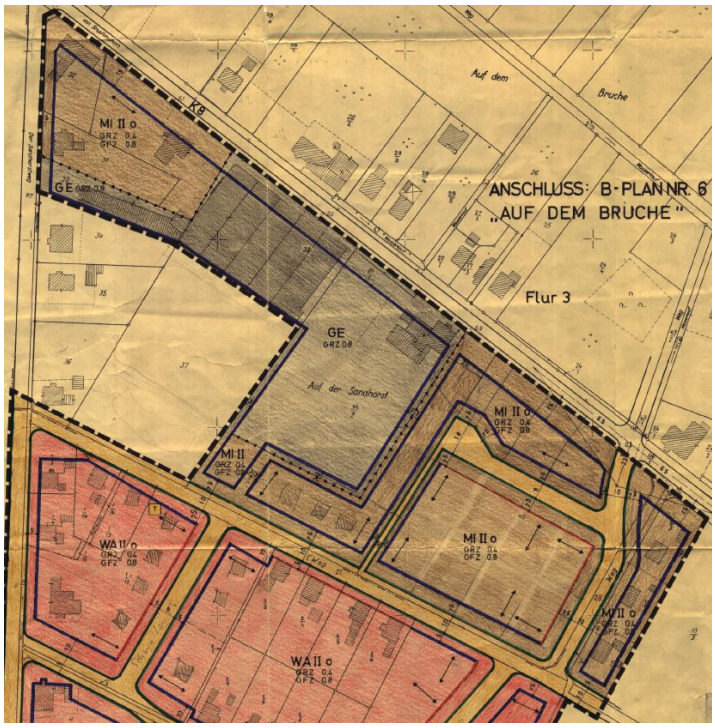
Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Sandhorst I“ befindet sich im Stadtteil Bruchmühlen und erstreckt sich in Ost-Westrichtung zwischen Hüfferdeichweg und Sandhorstweg als auch in Nord-Südrichtung zwischen Spenger Straße (K 208) und Neuer Kamp. Er umfasst in der Gemarkung Bennien, Flur 4, die Flurstücke 10/1, 10/2, 10/3 und 28/1 sowie der Flur 3, die Flurstücke 30, 31, 32/2, 32/3, 32/4, 33, 37/3, 38, 39/5, 39/6, 39/7, 39/11, 39/13, 39/14, 40/6 und 40/8. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch der Planzeichnung zu entnehmen.

Luftbild des Geltungsbereiches

2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Sandhorst I“ der Stadt Melle im Stadtteil Bruchmühlen ist seit dem 04.12.1970 rechtwirksam. Ausgewiesen wurde im Süden ein Allgemeines Wohngebiet, das heute bis auf wenige Baulücken vollständig realisiert worden ist. Im Nord-Osten wurde entlang des Hüfferdeichweges eine Mischgebietsfläche festgesetzt. Weitere Mischgebiete erstrecken sich entlang des Neuen Kamps und am westlichen Ende des Geltungsbereiches. Im Norden des Bebauungsplanes wurde eine Gewerbegebietsfläche festgesetzt, die sich bis hin zu einem nord-westlich gelegenen Mischgebiet ausdehnt.

Im Rahmen der rechtsverbindlichen Planung sollten die damals bereits bestehenden Gebäudegrenzen, insbesondere an der Spenger Straße, durch die Festsetzung der Baugrenzen verändert werden. Ziel war es, bei einem Neubau der Gebäude diese von der Straße abrücken zu lassen. Dieses Ziel ließ sich nicht umsetzen, da die Gebäude bis heute nicht verändert wurden.



Ausschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Die Mischgebietsflächen im Osten wie im Westen des Plangebietes sowie südlich des Gewerbegebietes sind seit Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1970 vollständig bebaut worden. Auch die Gewerbegebietsfläche wurde (weiter) bebaut; hier befindet sich heute der holzverarbeitende Betrieb Schiermeier + Niermann CNC-Holzverarbeitung GmbH, der im Jahr 2012 auch das angrenzende ehemalige Huntebriker/ Habemat-Gelände erworben hat und zwischenzeitlich ebenfalls zu Produktionszwecken nutzt.

Auf der Mischgebietsfläche östlich dieses Gewerbebetriebes sind – mit Ausnahme einer Halle des Betriebes – bislang keine gewerblichen Nutzungen entstanden, sondern ein privater Reitplatz nebst Reithalle. Die restliche Mischgebietsfläche an der Straße Neuer Kamp ist bislang unbebaut. Die ursprünglich geplante Kreuzungssituation an der Spenger Straße mit dem Hüfferdeichweg und der Nordstraße wurde nicht umgesetzt.

Im Laufe von mehreren Jahrzehnten ist ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe entstanden, das heute insbesondere im Hinblick auf Gewerbelärm (Produktionslärm und anlagenbezogener Verkehr) zu Problemen führt. Gleichzeitig hat der Betrieb Schiermeier & Niermann den Wunsch geäußert, auf der bislang unbeplanten, landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen seinem Betriebsgelände und der Straße Neuer Kamp seinen Betrieb um eine Lagerhalle zu erweitern. Es gilt daher, das Interesse des Gewerbebetriebes an einem Fortbestand und einer verträglichen Weiterentwicklung an dem Standort in Ausgleich zu bringen mit dem Interesse der Wohnnutzungen an einem möglichst störungsarmen Umfeld.

Bereits im Jahr 2011 wurde daher ein Bauleitplanverfahren eingeleitet, um die vorstehend genannten städtebaulichen Ziele umzusetzen. Dazu wurde der gesamte nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sandhorst I" überplant und zusätzliche Gewerbegebietsflächen östlich des Betriebsgeländes des bestehenden Gewerbebetriebes ausgewiesen; zugleich wurden die Gewerbeflächen mit Emissionskontingenten belegt. Das Bauleitplanverfahren wurde bis zum Satzungsbeschluss geführt; parallel wurde ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Dieses Verfahren wurde jedoch nicht zum Abschluss gebracht, nachdem der Betrieb Schiermeier & Niermann das ehemalige Huntebrinker/habemat-Gelände erworben hatte und eine betriebliche Entwicklung auf den östlich an das Betriebsgelände angrenzenden Flächen nicht mehr verfolgt wurde.

Übergeordnete Ziele der nun vorliegenden Planung sind es zum einen, den Fortbestand des im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebes abzusichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen und zum anderen, die unmittelbar an das Betriebsgelände angrenzenden

Wohnnutzungen vor unzumutbaren Lärmemissionen zu schützen. Allerdings soll eine Erweiterung des Gewerbebetriebes nur dann ermöglicht werden, wenn zugleich – durch eine die Bauleitplanung ergänzende vertragliche Regelung – die Erschließungssituation des Betriebs geändert wird, um die Straßen Sandhorstweg und Neuer Kamp von Lkw-Verkehr zu entlasten (vgl. dazu nachfolgend die Ausführungen unter „Verkehr“).

Im Einzelnen sollen daher die folgenden planerischen Überlegungen verfolgt werden:

a) Die bislang unbeplante Fläche zwischen Sandhorstweg und Neuer Kamp soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden:

   Die heute unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche steht im Eigentum des holzverarbeitenden Betriebes. Planungsrechtlich ist die Fläche als unbeplanter Innenbereich einzustufen. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen (Gewerbe und Wohnen) wäre bereits heute eine gewerbliche Nutzung der Fläche planungsrechtlich zulässig. Um eine zukünftige Nuztung der Fläche steuern zu können, wird sie daher erstmals mit überplant. Die Eigentumslage, die heutige planungsrechtliche Situation sowie das Interesse des Unternehmens an einer Nutzung des Grundstücks im Rahmen seiner gewerblichen Tätigkeit ist bei der Planung zu berücksichtigen. Erklärtes Ziel der Stadt Melle ist es allerdings, dass auf dieser Fläche keine weiteren Produktionsstätten des Gewerbebetriebes entstehen, um den bestehenden Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe nicht weiter zu verschärfen und bauliche Anlagen so angeordnet werden sollen, dass sie zu einer wirksamen Abschirmung des Gewerbelärms in Richtung der Wohnnutzungen beitragen. Zudem soll es bei einer – ggfs. teilweisen − gewerblichen Nutzung der Fläche zu keiner weiteren Zunahme des schon heute erheblichen Lkw-Verkehrs auf den Straßen Neuer Kamp und Sandhorstweg kommen.

b) Die bestehenden und neu ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen sollen – wie bereits in der Planung „Sandhorst I – 1. Änderung“ vorgesehen − mit Lärmemissions-kontingenten belegt werden, um sicherzustellen, dass zukünftige gewerbliche Entwicklungen in diesem Bereich zu keinen unzumutbaren Lärmimmissionen an den angrenzenden Wohnnutzungen führen. Ferner soll das Gewerbegebiet nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert werden.

c) Weiterhin werden die durch den Bebauungsplan „Sandhorst I“ aus dem Jahr 1970 festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch die heute vorhandene Bebauung z.T. überschritten. Insbesondere im derzeitigen Mischgebiet östlich der heutigen Gewerbegebietsfläche entsprechen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie die ursprünglich geplante Straßenführung nicht den örtlichen Gegebenheiten und zukünftigen Ansprüchen an diese Fläche und sollen daher angepasst werden. Dazu sollen die in dem Verfahren „Sandhorst I – 1. Änderung“ entwickelten Überlegungen fortgeführt werden.

d) Schließlich soll mit der Planänderung nachvollzogen werden, dass entlang des südlichen Abschnittes des Sandhorstweges in den vergangenen Jahren ausschließlich Wohnnutzungen entstanden sind. Derzeit wird die Fläche gemäß § 34 BauGB als Innenbereich eingestuft. Die Wohnbauflächen entlang des Sandhorstweges sollen daher entsprechend dem baulichen Bestand als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Sandhorst I - Änderung und Erweiterung“, Melle-Bruchmühlen wird im Normalverfahren aufgestellt.
Der Bebauungsplan hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 31.10.2016 bis einschließlich 01.12.2016 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom XX bis einschließlich XX.

4. Übergeordnete Planung

Landesraumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) ist die Stadt Melle als Mittelzentrum ausgewiesen. Gemäß der im LROP dargestellten Ziele und Grundsätze sollen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen und die Raumansprüche u. a. bedarfsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich umgesetzt werden. Dabei ist zu beachten, dass belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder gemindert werden (vgl. LROP 1.1 Abs. 02, Seite 3 f). Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten, welche auf dem erarbeiteten Schallgutachten basieren, und die Gliederung des Gewerbegebietes werden die Auswirkungen auf Dauer mit geeigneten Mitteln gemindert. Die ländlichen Regionen sollen in den gewerblich-industriellen Strukturen mit einem eigenen Profil erhalten und weiterentwickelt werden. Sie sind zu fördern, um kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können (vgl. LROP, 1.1 Abs. 07, Seite 5). Damit entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen des LROP.

Regionales Raumordnungsprogramm

Auch im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück ist die Stadt Melle als Mittelzentrum ausgewiesen. Für den Stadtteil Bruchmühlen wurde zum einen im Süden ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie nördlich aufgrund von hohem, natürlichem, standortgebundenem landwirtschaftlichen Ertragspotenzial und besonderer Funktionen für die Landwirtschaft ein ‚Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft' festgeschrieben. Der Geltungsbereich ist als Siedlungsfläche dargestellt. In diesem Zusammenhang wird auch auf einen regional bedeutsamen Wanderweg im Bereich der Spenger Straße (K 206) hingewiesen (RROP 2004 D 3.8 03).

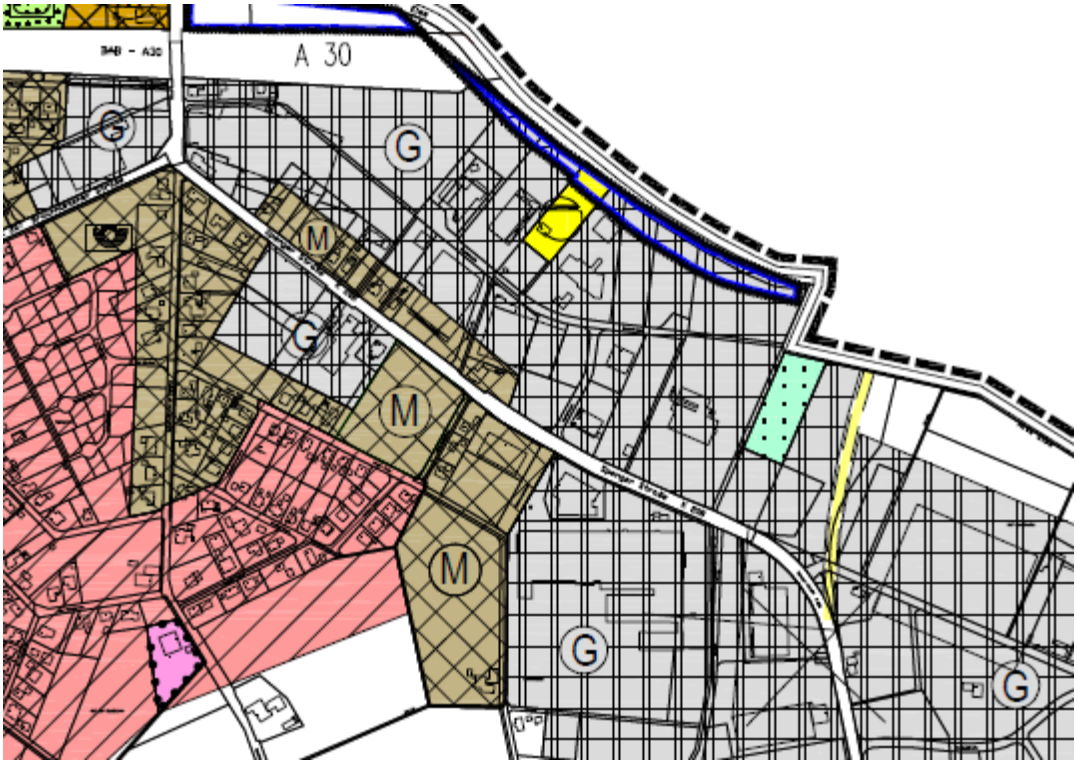
Die Wirtschaftsstruktur ist nach den genannten Grundsätzen und Zielen des RROP so zu gestalten, dass sie dem Wohl der regionalen Gesamtentwicklung dient, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sowie natürliche Lebensgrundlagen wenig beeinträchtigt werden (vgl. RROP D 3.0 Abs. 01, Seite 63). Zudem sind Nutzungskonflikte zu verhindern, mögliche Beeinträchtigungen zu minimieren bzw. durch technische Möglichkeiten verträglich zu machen und sich gegenseitig ausschließende Nutzungen zu entflechten (vgl. RROP D 3.0. 02, Seite 63). Die Wirtschaftsstrukturen sind in ihrer Ausgewogenheit, Vielfältigkeit und langfristigen Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und zu entwickeln, die Stärken sind zu sichern und auszubauen (vgl. RROP D 3.1 Abs. 01 u. 02, Seite 65 f).

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um die Anpassung der Planung an die vorhandenen Gegebenheiten und einer Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes, um den ansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Entwicklung zu geben. Daraus können Nutzungskonflikte zwischen der gewerblichen Nutzung auf der einen und dem Wohnen auf der anderen Seite erwachsen. Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe an diesem Standort seit Jahrzehnten besteht. Ferner werden Festsetzungen getroffen, um ein verträgliches Nebeneinander dieser Nutzungen zu gewährleisten (Gliederung des Gewerbegebietes, Festsetzung von Lärmkontingenten, Festsetzung von Grünstreifen als Sichtschutz). Damit wird dem RROP nicht widersprochen.

Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) vom 30.06.2005 weist für die Änderungsfläche im Osten, Süden und Westen eine gemischte Baufläche aus. Im Norden ist eine Teilfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Folglich muss aufgrund der vorliegenden Planung der

Flächennutzungsplan im Westen geändert und der Planung bzw. den örtlichen Gegebenheiten und



Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes

Entwicklungen angepasst werden. Der Flächennutzungsplan wird in diesen Teilen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen einer 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle geändert.
Die weiteren Darstellungen entsprechen den Festsetzungen des Geltungsbereichs.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

In den Gewerbegebietsflächen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO verschiedene Nutzungen ausgeschlossen, die sonst nach § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären:

Im Gewerbegebiet sind *Tankstellen* unzulässig. Aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Wohngebäuden als auch der Größe des Gebietes ist es vor dem Eindringen von weniger hochwertigen, flächenintensiven Nutzungen zu schützen, folglich sind Tankstellen, nicht zuletzt wegen des hohen Gefahrenpotenzials, unzulässig. Ferner werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen *Vergnügungsstätten*, zu welchen u. a. Spielhallen und Nachtbars gezählt werden können, ausgeschlossen. Durch die typischen atmosphärischen Begleiterscheinungen dieser Nutzungen wie z.B. Besucherverkehre oder ein eventuell durch diese Anlagen hervorgerufenes (Angst-)Umfeld, wäre das Entstehen eines zwielichtigen Rufs für das Quartier zu befürchten, der den sogenannten Trading-Down-Effekt nach sich ziehen könnte. Insbesondere aufgrund der Nähe zu Wohnbebauung und Mischgebieten sind Vergnügungsstätten auszuschließen. Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen, um dem Einzelhandelskonzept der Stadt Melle Rechnung zu tragen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist auch nicht mit einem betriebsbedingten Verkauf zu rechnen und auch an dieser Stelle aus Gründen des

Städtebaus nicht gewünscht. Das Stadtteilzentrum von Bruchmühlen liegt in unmittelbarer Erreichbarkeit und soll durch den Einzelhandelsausschluss gestärkt werden.ie Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht beeinträchtigt werden.

Das Gewerbegebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, um der Nähe zu den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten Rechnung zu tragen (siehe auch: Lärmschutz) und ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld zu gewährleisten.

Das Gewerbegebiet wird ferner nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO können Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Vorliegend ist eine solche immissionsschutzbezogene Gliederung aufgrund des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe, das sich an diesem Standort entwickelt hat, angezeigt.

Diese Gliederung erfolgt durch eine nutzungsbezogene Gliederung sowie über eine eigenschaftsbezogene Gliederung:

Zum einen erfolgt eine Grobgliederung des Gewerbegebietes dadurch, dass auf den Flächen, die unmittelbar an Wohngebiete angrenzen, nur bestimmte Nutzungsarten zulässig sind, von denen üblicherweise ein geringeres Störpotential ausgeht. Auf der Fläche GEe2 sind daher nur Lagergebäude, Lagerplätze sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, während in den GEe1 auch die Übrigen nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen ermöglicht werden. Dadurch ist sichergestellt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes insgesamt gewahrt bleibt. Ferner entspricht diese Gliederung auch den erklärten Erweiterungswünschen des im Gebiet ansässigen Unternehmens, der auf der Erweiterungsfläche eine Lagerhalle errichten möchte.

Zum anderen wird das Gewerbegebiet durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten eigenschaftsbezogen gegliedert. Durch diese Emissionskontingente wird das Emissionsverhalten aller Anlagen in dem Gewerbegebiet so gesteuert, dass die von der Gesamtheit aller Anlagen in dem Gebiet emittierten Schallpegel an der nächstgelegenen Wohnbebauung den maßgeblichen Immissionsrichtwert nicht überschreiten.

Mischgebiet (MI)

Die vorhandenen Mischgebietsflächen sind bereits durch den Bebauungsplan „Sandhorst I“ gesichert worden. Diese Flächen werden in diese Änderung und Erweiterung übernommen. In den Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Tankstellen sind aufgrund der Größe der Mischgebiete als auch der Nähe zum Wohngebiet in diesem Bereich weder notwendig noch gewollt, da eine Tankstelle eine weniger hochwertige und flächenintensive Nutzung darstellt sowie zudem ein hohes Gefahrenpotenzial birgt.
Außerdem sind jegliche *Vergnügungsstätten* ausgeschlossen, also sowohl die Vergnügungsstätten, die allgemein zulässig wären, als auch die, die ausnahmsweise zulässig wären. Die unter diesem Begriff zu verstehenden Einrichtungen wie z. B. Spielhallen und Nachtbars stellen in diesem Mischgebiet eine nicht gewollte Nutzung dar. Insbesondere aufgrund der Nähe zum Wohngebiet sind Vergnügungsstätten an dieser Stelle auszuschließen, da diese durch die typischen atmosphärischen Begleiterscheinungen wie beispielsweise Besucherverkehre oder ein eventuell durch diese Anlagen hervorgerufenes (Angst-)Umfeld, den so genannten Trading-Down-Effekt (subjektive aber auch monetäre Entwertung des Quartiers) nach sich ziehen könnten.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Aufgrund der Größe und der Lage des allgemeinen Wohngebiets sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig. Die vorhandene Bebauung soll in diesem Bereich in ihrer baulichen Struktur erhalten bleiben und stellt den Übergang zur weiteren Wohnbebauung in Richtung Westen und Süden dar. Die unzulässigen Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht und sind folglich im Rahmen der Art der Nutzung ausgeschlossen worden.

Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Für die Gewerbegebiete werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen:

Eine GFZ wird auch im Rahmen der vorliegenden Änderung nicht festgesetzt, um dem vorhandenen Betrieb einen höheren Gestaltungsspielraum zu bieten. Um dennoch die Baumasse in diesem Gebiet zu beschränken, wurde eine Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt. Damit wird – in Kombination mit der Höhenfestsetzung – sichergestellt, dass die Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung deutlich unterschritten werden. Dennoch wird die Zahl so flexibel gehalten, dass die Einschränkung des Betriebes als gering einzuschätzen ist. Durch die Einschränkung der Baumasse wird das Gebäudevolumen in der Landschaft und auf dem Gelände beschränkt. Dies ist insbesondere bei Gebäuden für gewerbliche Betriebe sinnvoll, da diese weniger mit Geschossen als vielmehr mit Volumen und Höhen arbeiten. Damit wird eine extreme Höhenentwicklung auf dem Gelände vermieden. Weiterhin ist zu beachten, dass es sich insgesamt um eine Minderungsmaßnahme im Sinne des Abwägungsgebotes handelt.

Weiterhin werden konkrete Höhenangaben zu den Gebäuden im Gebiet festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung, die Höhen bis maximal 8,40 m aufweist, ist es sinnvoll, die Gebäude in der Höhe auf 10 Meter zu beschränken. Damit ergibt sich eine Höhenfestsetzung von 90 m über NN. Eine Überschreitung der Bestandshöhen ergibt sich aus den Anforderungen an moderne Lagerhallen. Damit wird die Möglichkeit eröffnet hier den Betrieb zukunftsorientiert in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen zu erweitern. Zudem ist anzumerken, dass insbesondere Satteldächer mit einer steilen Dachneigung eine Firsthöhe von 10 m durchaus erreichen können. Folglich ist eine Integration in die städtebauliche Struktur gewährleitet.

Im Bebauungsplan wird für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Eine weitere Überschreitung durch Nebenanlagen ist nicht mehr möglich. Ziel dieser Festsetzung ist eine gute Ausnutzung der Grundstücke durch die Betriebe.
Es ist klarzustellen, dass die tatsächliche Grundstücksfläche von der für die GRZ-Berechnung maßgebenden Grundstücksfläche abweichen kann. So ist in diesem Fall die Grünfläche nicht auf die maßgebende Grundstücksfläche anzurechnen (siehe hierzu Kommentierung von Fickert/ Fieseler § 19 Rn 6).

Weiterhin wurden Baugrenzen festgesetzt, die einen sachgerechten Abstand zwischen den unterschiedlichen Nutzungen ermöglichen und sichern sollen. Mit der damit festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist aber auch ein ausreichendes Maß an Flexibilität für den Gewerbebetrieb gegeben. Durch die Festsetzung eines konkreten Baufeldes im Westen des Gewerbegebiets soll sichergestellt werden, dass eine ausreichende Befahrbarkeit des Betriebsgeländes dauerhaft erhalten bleibt (s. nachstehend unter Verkehr) und neu entstehende Gebäudekörper gegenüber der Wohnbebauung eine abschirmende Wirkung entfalten. So ist eine mögliche Erweiterung und damit Sicherung des Betriebes unter Berücksichtigung der umliegenden, angrenzenden Bebauung möglich.

Mischgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in den Mischgebieten auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 beschränkt. Hiermit wird der Nähe zum Wohngebiet im Süden Rechnung getragen. Hier soll gerade im Anschluss an das dicht bebaute Gewerbegebiet eine lockerere Bebauung entstehen. Die Gebäudehöhe darf zwei Geschosse nicht überschreiten. Weiterhin werden konkrete Höhenangaben zu den Gebäuden im Gebiet festgesetzt. Aufgrund der landschaftlichen Entwicklung als auch der vorhandenen Bebauung ist es sinnvoll, die Gebäude in der Höhe auf 10 Meter zu beschränken. Damit ergibt sich eine Höhenfestsetzung von 90 m über NN. Auch hier soll ein Übergang zwischen Wohnen und gewerblichen Flächen erreicht werden.

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht zwar nicht dem möglichen Höchstmaß der Baunutzungsverordnung, trägt aber dem Übergang zum allgemeinen Wohngebiet Rechnung. Zudem ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Regelung des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO eine Überschreitung für die hier angeführten Nebenanlagen um 0,2 möglich ist. Damit ist das in § 17 BauNVO dargestellte Maximum der GRZ vollständig ausgeschöpft. Es ist weiterhin anzumerken, dass das Gebiet bereits bebaut wurde. Somit ist nicht mit einer grundsätzlichen Umstrukturierung zu rechnen.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und ermöglichen in Teilbereichen eine Nachverdichtung durch Anbauten. Diese Festsetzung entspricht auch dem Ziel der flächenschonenden Weiterentwicklung von vorhandenen Baugebieten in der Stadt Melle.

Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet werden eine maximal eingeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich. Eine höhere Bebauung soll hier nicht ermöglicht werden, um eine neue Bebauung möglichst harmonisch in das bestehende Gebäudegefüge zu integrieren.

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem möglichen Höchstmaß der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass aufgrund der Regelung des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO eine Überschreitung für die hier angeführten Nebenanlagen um 0,2 möglich ist. Damit ist das in § 17 BauNVO dargestellte Maximum der GRZ wird vollständig ausgeschöpft. Es ist weiterhin anzumerken, dass das Gebiet bereits bebaut wurde. Somit ist nicht mit einer grundsätzlichen Umstrukturierung zu rechnen.
Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und ermöglichen in Teilbereichen eine Nachverdichtung durch Anbauten. Diese Festsetzung entspricht auch dem Ziel der flächenschonenden Weiterentwicklung von vorhandenen Baugebieten in der Stadt Melle.

Bauweise

Gewerbegebiet

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Nach der Konkretisierung der textlichen Festsetzung ist innerhalb der Baufelder die geschlossene Bauweise zulässig, muss aber im Gebiet nicht zwingend umgesetzt werden. Folglich darf an Gebäude- und Grundstücksgrenzen angebaut werden, aber es besteht kein Zwang zum Anbau. Im Übrigen sind die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung einzuhalten. Nach dem Kommentar von Fickert/ Fieseler zur BauNVO 10. Auflage ist die abweichende Bauweise durch eine textliche Festsetzung näher zu definieren. Dabei können beliebige Varianten der offenen und geschlossenen Bauweise geschaffen werden (vgl. Fickert/ Fieseler § 22 Rn 10). Vor diesem Hintergrund wird durch die Festsetzung zum einen dem Anspruch an eine Konkretisierung Rechnung getragen, zum anderen wird eine Variante der Bauweisen geschaffen, die für dieses Gewerbegebiet eine sachgerechte Bebauung ermöglicht. Grundsätzlich ist in Gewerbe- und Industriegebieten ein

Abstand zu anderen Gebäuden als auch zu den Grundstücksgrenzen gemäß der NBauO als sinnvoll zu erachten. Auf der anderen Seite sind jedoch auch häufig Gebäudelängen über 50 Meter aufgrund der Nutzung notwendig, die bei einer offenen Bauweise nicht zulässig wären. Aus diesem Grund wird in diesem Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise ist demnach möglich, aber nicht zwingend umzusetzen da, wie oben beschrieben, ein Abstand durchaus als sinnvoll erachtet wird. Vielmehr geht es darum, eine sachgerechte und auch flexible Bauweise in dem Industriegebiet zuzulassen. Dies ist aus Sicht der Stadt Melle mit dieser Konkretisierung der Festsetzung erfolgt. Damit wird dem § 22 Abs. 4 BauNVO als auch den Ansprüchen an ein Gewerbegebiet Rechnung getragen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 06.05.1993, 4 NB 32.92).

Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet

Im Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Hier sollen weiterhin vornehmlich Einzel- und Doppelhäuser entstehen, die in der Länge 50 m unterschreiten.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die sowohl den Verkehrslärm betrachtet, der aufgrund der angrenzenden Straßen auf das Gebiet einwirkt, als auch den Gewerbelärm der z. T. aus dem Gebiet heraus entstehen wird.

Straßenverkehrslärm

Die schalltechnische Berechnung hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes durch den Verkehrslärm Überschreitungen der für Mischgebiete und Gewerbegebiete anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten sind. So treten im Nahbereich der K 208 nachts teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Die Orientierungswerte von 60 bzw. 65 dB(A) am Tag und 50 bzw. 55 dB(A) in der Nacht (für MI bzw. GE) werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 67 / 56 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht. Maßnahmen zum passiven Lärmschutz sind erforderlich und werden - nach den Gebietskategorien unterteilt - im Rahmen der textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Gewerbelärm

Für die Gewerbeflächen wurde eine Lärmkontingentierung vorgenommen. Die Betrachtung erfolgte unter dem Aspekt der Vorbelastungen und der Zusatzbelastung Aufgrund der Kontingentierung ist durch den Bebauungsplan in Verbindung mit der Zusatzbelastung keine schädliche Umwelteinwirkung infolge des Gewerbelärms zu erwarten.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von den geplanten Gewerbeflächen und der angrenzenden Straße ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind hier durch die Emissionskontingente ausreichend zu gewährleisten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Bauleitplanung der Immissionsschutz abzuarbeiten ist. In diesem Zusammenhang muss jedoch darauf hingewiesen, dass Bestandsgebäude mit ihren Nutzungen Bestandsschutz genießen, solange keine Änderungen an den Gebäuden oder Nutzungen vorgenommen werden. Der neue Bebauungsplan kommt mit all seinen Festsetzungen erst dann im Baugenehmigungsverfahren zum Tragen, wenn kein Bestandsschutz besteht. Dies gilt ebenfalls für Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Gemäß der DIN 45 691 ist eine Umverteilungen der Schall-Emissionskontingente zwischen den Teilflächen möglich. Im Rahmen der Festsetzung wird klargestellt, dass diese Umverteilungen und Summationen eines schalltechnischen Nachweises bedürfen, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt. Dies ist bei Nutzung von

anderen Grundstücken durch eine Baulast zu sichern, auch wenn diese demselben Eigentümer gehören.
Zu dem anlagenbezogenen Verkehrslärm siehe nachfolgend die Ausführungen unter „Verkehr“.

7. Umwelt
Nach § 2a BauGB (i.d.F. vom 24. Juni 2004) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.
Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Aus-wirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.
Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus dem § 2a des Baugesetzbuches.

Von der Ausweisung der Baugebiete sind Flächen betroffen, die teilweise heute schon als Gewerbe- oder sonstige Baufläche genutzt werden. Für den Geltungsbereich wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen das geplante Gewerbe- bzw. Mischgebiet auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben.
Der vorliegende Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass im Vergleich zur Ursprungsplanung (B-Plan Nr. 8 „Sandhorst I“ aus dem Jahre 1970) für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.
Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die z.B. durch die Rodung von Gehölzen zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG führen, dürfen aus artenschutzrechtlicher Sicht nur nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison durchgeführt werden.

Die privaten Grünflächen sind entsprechend der im Anhang des Umweltberichts dargestellten Pflanzliste zu mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten und herzustellen. Zusätzlich sind ebenfalls die Säulen-Eiche, Säulen-Hainbuche zulässig, damit eine hochstämmige Bepflanzung das Gewerbegebiet optisch von der angrenzenden Wohnbebauung trennt.

Einfriedungen dürfen im Rahmen der Niedersächsischen Bauordnung auch im Bereich der Pflanzstreifen errichtet werden. Allerdings ist in diesen Bereichen darauf zu achten, dass die Herstellung/ Erhaltung der Pflanzstreifen in seiner Art, Lage, Anordnung und Breite nicht beeinträchtigt wird. So sind beispielsweise durchaus bepflanze Einfriedungen, aber auch Zäune u. ä. möglich.

8. Erschließung
Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung
Die Elektrizitäts- und Gasversorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Hierzu werden auch Hinweise im Bebauungsplan gegeben. In diesem Zusammenhang ist auch die Deutsche Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich zu informieren.
Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden.

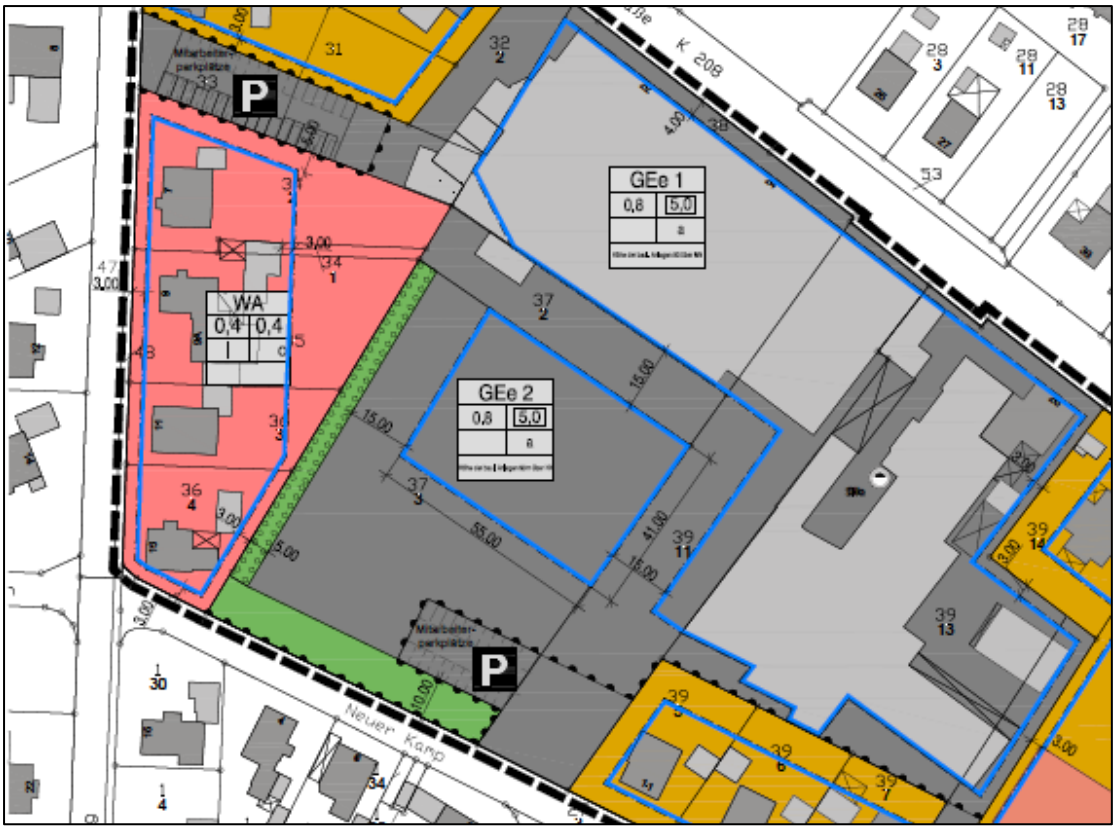
Schmutzwasserentsorgung
Das Änderungsgebiet ist an die öffentliche Abwasserkanalisation der Stadt Melle angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden.

Oberflächenentwässerung
Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Melle angeschlossen und kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden. In diesem Zusammenhang wurde eine Stellungnahme des Büros Bockermann Fritze eingeholt. Es wurde festgestellt, dass der Niederschlagsabfluss der Dach- und Hofflächen durch eine dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzugeben ist. Für zusätzlich versiegelte und abflusswirksame Fläche ist eine Rückhaltung auf dem sogenannten natürlichen Landabfluss mit 10 l/ s/ ha auf A_{EK} bei T= 1 vorzuhalten. Die Art der Rückhaltung bleibt den Eigentümern überlassen, ist aber mit der Stadt Melle im Rahmen des Bauantrages abzustimmen. Eine Genehmigung ist erforderlich. Flächen zur unterirdischen Rückhaltung (bspw. Zisternen u. ä.) sind von Hauptanlagen und Nebenanlagen freizuhalten. Aus diesem Grund wurde eine entsprechende Festsetzung in Absprache mit dem Tiefbauamt aufgenommen.

Das NLWKN weist darauf hin, dass sich im Bereich des Vorhabens zahlreiche Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben und unterhalten werden. Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landessmessstellen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

9. Verkehr
Zentrales Anliegen der Stadt Melle ist es, die An- und Abfahrtsverkehre des im Gewerbegebiet ansässigen Betriebes neu zu ordnen. Derzeit wird das Betriebsgelände von Lkw ausschließlich von Süden über die Straße Neuer Kamp angefahren; lediglich Mitarbeiter fahren mit ihren Pkw den Betrieb von Westen und Norden an.

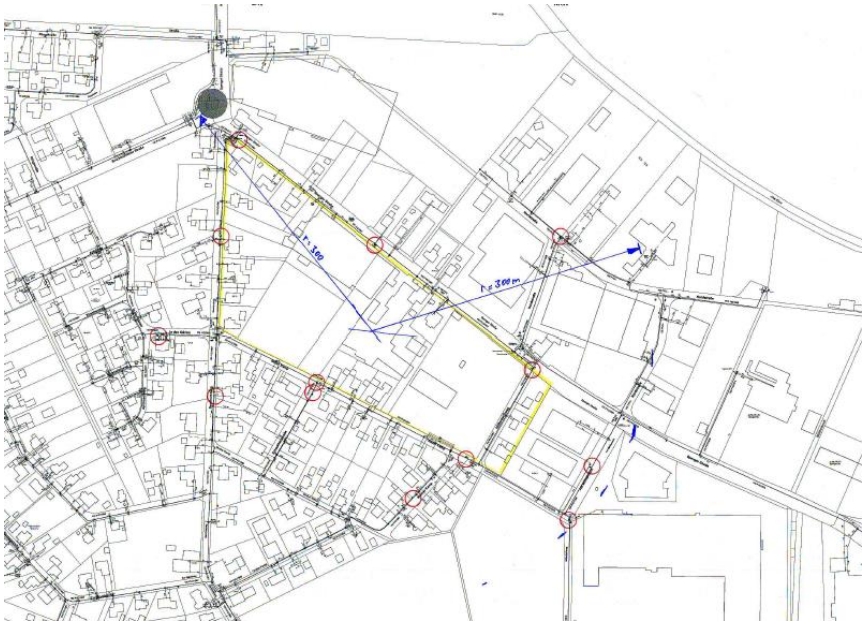
Ziel der Stadt Melle ist es, die Lkw-Verkehre des Betriebes aus den Wohnstraßen auf die übergeordnete Kreisstraße 208 Spenger Straße zu verlagern. Dazu wurden mit dem Betrieb zahlreiche Gespräche geführt und ein neues Erschließungskonzept erarbeitet. Dieses sieht vor, dass Lkw-Verkehre das Betriebsgelände zukünftig ausschließlich von Norden aus über die Spenger Straße anfahren und auch wieder nach Norden verlassen; um eine ausreichende Zufahrt von Norden zu schaffen, sollen Teile der aufstehenden alten Hallengebäude zurückgebaut werden. Diese Erschließung liegt einem von dem Gewerbegebiet beigebrachten Lärmgutachten (Dekra-Gutachten) zugrunde, das wiederum Grundlage der Emissionskontingentierung zum Bebauungsplan geworden ist.



Eine Zufahrt von Süden und von Westen soll zukünftig nur noch zur Erschließung der Mitarbeiterstellplätze erfolgen. Eine Durchfahrt auf das übrige Betriebsgelände wird durch Zu- und Abfahrtsverbote ausgeschlossen. Ferner verpflichtet sich der Betrieb, durch bauliche Maßnahmen (Poller, Höhenbegrenzungssperre) das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot weiterabzusichern.
Dieses neue Erschließungskonzept ist Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages, der zwischen der Stadt und dem Betrieb ausgehandelt worden ist. Im Kern sieht dieser Vertrag vor, dass der Betrieb nach Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans eine einheitliche neue Baugenehmigung für das gesamte Betriebsgelände beantragen muss. Dieser Bauantrag muss das neue Erschließungskonzept zugrunde legen. Ferner verpflichtet sich der Betrieb, die neue Baugenehmigung – und damit das neue Erschließungskonzept – nach Bestandskraft der Baugenehmigung umzusetzen.
Weiterhin ist eine Umfahrung des neuen Baufensters möglich, so dass LKW-Verkehre ohne Probleme Ein- und Ausfahren können. In diesem Zusammenhang kann die Umfahrung auch in Bezug auf den Brandschutz genutzt werden.

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße 208 sowie der Bundesautobahn 30 (nördlich des Planbereiches) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

10. Brandschutz
Das Gebiet ist bereits bebaut, so dass auch schon heute eine Brandbekämpfung möglich sein muss. Nach einem Hinweis des Wasserwerks der Stadt stehen verschiedene Hydranten rund um das Plangebiet zur Verfügung. Hier können 96 m³/ h Löschwasser über einen Zeitraum von zwei Stunden aus mindestens zwei Hydranten gleichzeitig entnommen werden.



Es wird zudem drauf hingewiesen, dass die Erschließung der Baugrundstücke den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 1/2 DVO-NBauO zu § 4/14/33 NBau0 entsprechen muss.

Um die unabhängige Löschwasserversorgung des Plangebietes zu verbessern, ist ferner im Zuge des Planverfahrens mit dem Ortsbrandmeister von Bruchmühlen die Anlage einer Löschwasserentnahmestelle an der Else abgestimmt worden.

11. Denkmalschutz
Innerhalb des Änderungsgebietes oder in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale bzw. denkmalwürdigen Objekte. Bodendenkmale sind in diesem Bereich ebenfalls nicht bekannt.

12. Altlasten
Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt im Änderungsgebiet nicht bekannt.

13. Städtebauliche Werte

Gewerbegebiet	22.896 m²
Mischgebiet	24.698 m²
Allgemeines Wohngebiet	5.552 m²
Straßenverkehrsfläche	1.005 m²
Mitarbeiterparkplatz	1.188 m²
Grünfläche	1.277 m²
Fläche des Geltungsbereichs	**56.616 m²**

*Die Werte sind gerundet

14. Kosten
Der Stadt Melle entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Kosten für die Erstellung von Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung sowie durch das Planverfahren selbst.

15. vorläufige Abwägung
Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 19.10.2016 die die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Der Beschluss wurde am 22.10.2016 im Meller Kreisblatt bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte vom 31.10.2016 bis einschließlich 01.12.2016. Es wurden 7 Stellungnahmen durch Bürger bzw. deren Rechtsanwälte vorgebracht.
Thematisch brachten die Bürger insbesondere die Problematik der derzeit bestehenden Lärmimmission vor. Es bestehen Zweifel gegenüber der schalltechnischen Untersuchung, die im Rahmen der Bauleitplanung erstellt worden ist. Hier erfolgte im Rahmen der Abwägung noch einmal eine Ergänzung der Begründung zum besseren Verständnis des Bestandsschutzes. Weiterhin wurden die bestehenden Baufelder im Gewerbegebiet aufgrund von Anregungen der Bürger und auch des Betriebes vor Ort geändert. Zudem wurde eine Baugrenze im westlichen Mischgebiet dahingehend überabreitet, dass die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes weiterhin, wie in der Bestandsplanung möglich ist. Der öffentliche Grünstreifen wurde zu einem privaten Grünstreifen abgeändert. In diesem Zusammenhang wurden noch einmal klarstellende Festsetzungen bezüglich Einfriedungen getroffen.
Es ist zudem anzumerken, dass nicht allen Anregungen und Bedenken gefolgt werden konnte, die Planung aber in einigen Bereichen grundlegend verändert wurde.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2016 über die Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den 37 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 26 eine Stellungnahme abgegeben. Bei den Verbleibenden wird davon ausgegangen, dass sie in ihren Belangen nicht betroffen sind.
Grundlegende Bedenken wurden nicht vorgebracht. Einzelne Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Hinweise gegeben, die eine nachrichtliche Änderung der textlichen Festsetzungen, der Verfahrensvermerke und der Begründung zur Folge hatten. Insbesondere durch die Freiwillige Feuerwehr Melle und den Brandschutz des Landkreises Osnabrück wurde noch einmal auf die Situation der unabhängigen Löschwasserversorgung

hingewiesen. Diese Problematik wurde an das Ordnungsamt weitergeleitet und bereits durch einen Ortstermin mit den Beteiligten gelöst.

Melle,

Der Bürgermeister

II Umweltbericht

(siehe hierzu gesonderter Teil „Umweltbericht“)

III Zusammenfassende Erklärung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

Melle,

Der Bürgermeister