



LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Gesmolder Straße“**

**gleichzeitig
Flächennutzungsplanänderung**

**Kurzerläuterung
zum städtebaulichen Gesamtkonzept**

Projektnummer: 218426
Datum: 2020-02-25

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Bestandssituation.....	2
3	Städtebauliches Planungsziele.....	2
4	Städtebauliches Gesamtkonzept.....	3
5	Umweltbelange	3
6	Immissionsschutz.....	4
7	Erschließung	4

ANLAGEN:

- Städtebauliches Konzept (IPW; 2020-02-25)
- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 2020-02-25)
- Versickerungsnachweis (IPW; 2020-02-04)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Stadt Melle, Schürenkamp 16, 49324 Melle (Telefon: 05422 965-0, E-Mail: info@stadt-melle.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2020-02-25
Proj Nr. 218426

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
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 / Allgemeines

Die Stadt Melle beabsichtigt, die unbebauten Flächen zwischen der A30 und der „Gesmolder Straße“ (K228) im Stadtteil Melle-Mitte zu einer gewerblichen Nutzung heranzuziehen. Die Innenstadt von Melle liegt rund 2 km östlich des Plangebietes.

In der Stadt Melle gibt es einen hohen Bedarf an zusätzlichen Gewerbegrundstücken. Dies wird auch dadurch deutlich, dass auf dem „freien“ Markt kaum noch zur Verfügung stehende freie gewerbliche Baugrundstücke zu erwerben sind. Die Fläche an der „Gesmolder Straße“ ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Autobahn besonders für eine gewerbliche Entwicklung geeignet.

Als Grundlage für die weiteren Erörterungen in den politischen Gremien der Stadt Melle ist ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Entwicklung des Gewerbegebiets durch das Büro IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG aus Wallenhorst erarbeitet worden. Dieses Gesamtkonzept soll auch Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist ein städtebauliches Gesamtkonzept sein.

2 Bestandssituation

Das Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans liegt an einem leichten Nordosthang mit Höhenunterschieden von insgesamt rund 10 m und stellt sich als landwirtschaftliche Fläche dar. Entlang der A30 befinden sich Gehölzstrukturen. Innerhalb des Plangebiets verläuft ein Verbindungsweg zwischen der „Gesmolder Straße“ und der Unterführung an der A30. Zudem verlaufen durch das Plangebiet zwei 110kV-Freileitungen.

Nördlich der „Gesmolder Straße“ befinden sich einzelne Gewerbebetriebe sowie mehrere Wohngebäude im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Zudem schließen sich an die „Gesmolder Straße“ zusammenhängende Waldflächen sowie Landwirtschaftsflächen im Außenbereich der Else an.

3 Städtebauliches Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel der Stadt Melle ist es, westlich der Ortslage von Melle-Mitte ein qualitativ hochwertiges neues Gewerbegebiet zu schaffen. Die speziellen örtlichen Gegebenheiten des Plangebiets sollen Berücksichtigung finden, damit ein Baugebiet mit einem individuellen, unverwechselbaren Charakter entsteht:

- Lage an einem Nordosthang
- Benachbarte Wohnbebauung an der „Gesmolder Straße“
- Gehölzbestand an der südlichen Plangebietsgrenze entlang der A30
- Zusammenhängende Waldflächen nördlich der „Gesmolder Straße“
- 110kV-Freileitungen mit Schutzstreifen
- Bauverbotszonen entlang der A30 und der K228
- Verkehrliche Schallimmissionen von umliegenden Hauptverkehrsstraßen

Außerdem orientiert sich die Planung an den allgemeinen Grundsätzen des Städtebaurechts:

- Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende
- sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

4 Städtebauliches Gesamtkonzept

Im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts ist die Grundkonzeption für die Bebauung und Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung sowie der Grünordnung erarbeitet worden. Die Bearbeitung erfolgte im Maßstab 1:1.000 und berücksichtigt bereits die im nachfolgenden Bebauungsplan zu beachtenden gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich der dazu geltenden landesrechtlichen Vorschriften.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die vorhandenen Freileitungen einschließlich Schutzstreifen von Bebauung freigehalten werden. Inwieweit eine Anhebung der Strommasten sinnvoll ist, um hier Bebauung realisieren zu können, wird im weiteren Verfahren geprüft. Erste Abstimmungen zwischen der Stadt Melle und den Trägern der Hochspannungsfreileitungen sind bereits erfolgt.

5 Umweltbelange

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung der hier anstehenden Bauleitpläne ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 unter Beteiligung der Behörden. Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigefügt (s. Anlage). Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Im Hinblick auf die geplante Entwicklung eines Gewerbegebiets an der „Gesmolder Straße“ hat der Rat der Stadt Melle in der Sitzung vom 17.12.2019 den folgenden Beschluss gefasst: *„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 Nut-*

zen 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).“

Vor dem Hintergrund des o.g. Ratsbeschlusses ist im weiteren Verfahren noch abzustimmen, welche ökologischen Belange im städtebaulichen Gesamtkonzept berücksichtigt und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden sollen. In der derzeitigen Diskussion sind u.a. folgende Aspekte:

- Dach- und Fassadenbegründung der Gebäude
- Nutzung der Solarenergie (Wärme- und Stromgewinnung)
- Zentrale Energie- und Wärmeversorgung
- Regenwasserversickerung auf den Grundstücken sowie in den Grünflächen
- Entwicklung naturnaher Kleingewässer
- Eingrünung gegenüber der „Gesmolder Straße“
- Einfriedungen der Baugrundstücke durch naturnahe Hecken
- Entwicklung naturnaher öffentlicher Grünflächen (Streuobstwiesen, Wildblumenwiesen; Bauminseln, Totholzbiotope)
- Zusätzliche Gehölzpflanzungen entlang der A30 (= als Fledermausleitstrukturen)
- Vogel- und Insektenfreundliche Bauweise und Beleuchtung

6 Immissionsschutz

Für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren liegt bereits ein schalltechnischer Bericht mit Empfehlungen zur Festsetzung von Lärmemissionskontingente vor (Vorabzug). Die Kontingentierung soll eine gerechte Verteilung der „Emissionsrechte“ mit dem Ziel sicherstellen, dass kein „Windhundrennen“ zwischen den einzelnen Betrieben im Plangebiet eintritt. Durch Kontingentierung kann gleichzeitig sichergestellt werden, dass die schützenswerten Nutzungen im Umfeld nicht unzulässig durch Gewerbelärm beeinträchtigt werden. Zudem ist im städtebaulichen Gesamtkonzept ein Schutzabstand für Büros gegenüber verkehrlichen Schallimmissionen von der A30 berücksichtigt.

7 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz erfolgt über die „Gesmolder Straße“ (K228). Die Anschlussstelle „Melle-West“ an der A30 ist auf kurzem Wege ohne Durchquerung von Wohngebieten zu erreichen. Im städtebaulichen Gesamtkonzept sind zwei Anbindungen vorgesehen, wobei die Hauptzufahrt in räumlicher Nähe zur Westumgebung liegt. An der Hauptzufahrt ist die Ausbildung einer Linksabbiegespur vorgesehen.

Das innere Erschließungssystem gibt die Siedlungsform des Baugebiets vor und ist als Erschließungsring angelegt, so dass Wendeanlagen vermieden werden können. Der Straßenquerschnitt ist mit 17,00 m so dimensioniert, dass beidseitige Gehwege, öffentliche Pkw/Lkw-

Stellplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen sowie eine Entwässerungsmulde entstehen können.

Im östlichen Teil des geplanten Gewerbegebiets ist die Entwicklung eines Quartiersplatzes vorgesehen. Hier bietet sich die Möglichkeit, neben der Ausbildung als Quartierstreif auch eine Bushaltestelle zur Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sowie Stellplätze für Car-Sharing-Autos anzulegen.

Entwässerung (Regenwasser)

Im weiteren Verfahren wird mittels wasserwirtschaftlicher Vorplanung auch die Grundkonzeption für die schadlose Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet. Da eine Versickerung im östlichen Teil des Plangebiets nicht möglich ist, ist optional auch die Ausbildung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens nördlich der „Gesmolder Straße“ berücksichtigt worden. Erste Abstimmungen zwischen der Stadt Melle und dem Landkreis Osnabrück sind bezüglich der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet bereits erfolgt.

Wallenhorst, 2020-02-25

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG