



LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung“

Vorentwurfsbegründung

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

Proj. Nr: 217204
Datum: 2020-08-25

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	4
4	Bestandssituation	4
5	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	4
5.1	Regionalplanung.....	4
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Bebauungspläne.....	5
6	Standortbegründung / Planungserfordernis	5
7	Städtebauliche Planungsziele	6
8	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen / Grünordnung	7
9	Immissionsschutz	10
10	Klimaschutz	10
11	Erschließung	10
11.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
11.2	Technische Erschließung	12
12	Hochwasserschutz	13
13	Berücksichtigung der Umweltbelange	14
13.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	14
13.2	Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet	14
13.3	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	15
13.4	Artenschutz.....	15
13.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	15
14	Abschließende Erläuterungen	15
14.1	Altlasten	15
14.2	Denkmalschutz	15
14.3	Bodenordnung und Realisierung	16
14.4	Erschließungskosten	16
14.5	Städtebauliche Zahlen und Werte	16
15	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	17

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG:

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 2020-08-12)

ANLAGEN:

- Faunistische Untersuchung (Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung; Januar 2019)
- Schalltechnische Ersteinschätzung zur Gewerbegebietsentwicklung „Westlich Oldendorfer Straße“ - Teilbereich Nord - (IPW; 2017-04-25)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW; 2020-08-12)

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.

HINWEIS

Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans werden noch folgende Fachbeiträge und Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht inkl. Artenschutzbeitrag

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2020-08-25

Proj. Nr. 217204

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

Das Plangebiet befindet sich in Melle-Oldendorf und umfasst Erweiterungsflächen zur westlichen Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ bis zum „Oldendorfer Mühlenbach“. Planungsanlass sind konkrete Erweiterungsabsichten des Möbelteileherstellers an der „Betonstraße“, die auf dem bestehenden Betriebsgelände nicht umgesetzt werden können. Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. In der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung werden Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die gewerbliche Entwicklung in der Stadt Melle erfolgt grundsätzlich vor dem Hintergrund des folgenden Beschlusses, den der Rat in der Sitzung vom 17.12.2019 gefasst hat: *„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).“*

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hatte am beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung“ aufzustellen. Im Parallelverfahren wird die 19. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen „Regelverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung einschließlich einer Umweltprüfung mit Artenschutzbeitrag aufgestellt.

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am die 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 in einer öffentlichen Veranstaltung am und darüber hinaus durch Auslegung 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 noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann

die Möglichkeit, Anregungen zur 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 des hier anstehenden Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Föckinghausen, Flur 2, Flurstück 26/1 (teilw.).

Gemarkung Föckinghausen, Flur 3, Flurstücke 37/1, 37/2, 38/1, 39/1, 39/2, 44/1, 44/2, 135/38, 136/43, 156/104 (teilw.).

Gemarkung Oldendorf, Flur 6, Flurstücke 46/3 (teilw.), 46/4 (teilw.), 47/1, 48/2, 48/3, 51/1 und 214/49.

4 Bestandssituation

Als westliche Erweiterungsfläche des vorhandenen Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ umfasst das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gewerbegebiet „Oldendorfer Heide“ wird über die „Betonstraße“ erschlossen.

Neben landwirtschaftlich genutzten Flächen umfasst das Plangebiet auch ein Wohngebäude im Außenbereich an der „Milchstraße“. Die „Milchstraße“ dient daneben ausschließlich der Erschließung eines weiteren Wohngebäudes, das unmittelbar an der Hauptbahnstrecke liegt.

Das Plangebiet wird im Westen durch den „Oldendorfer Mühlenbach“ begrenzt und ist weitgehend eben. Die bestehenden Geländehöhen variieren zwischen 81 m und 83 m über Normalhöhennull (NHN).

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich an der „Gelben Riede“ und am „Lerchenweg“ noch einzelne weitere Wohngebäude im Außenbereich.

5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Regionalplanung

Die Stadt Melle ist der größte Wohn- und Wirtschaftsstandort im Landkreis Osnabrück. Die Wirtschaftsstruktur ist stark durch produzierendes Gewerbe geprägt. Die Stadt wird durch die Autobahn A 30 (Bad Bentheim - Bad Oeynhausen) und die Hauptbahnstrecke (Amsterdam - Hannover - Berlin) überregional erschlossen. Mit der kreisfreien Stadt Osnabrück liegt das nächstgelegene Oberzentrum etwa 20 km nordwestlich von Melle.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 (RROP 2004) ist die Stadt Melle als Mittelzentrum dargestellt. 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.

Die Stadt Melle ist aufgrund der Vorgaben aus dem Landes-Raumordnungsprogramm als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft (RROP 2004, Abschnitt D1.6 - 02, S. 31). Hiernach sind in Melle „für die Ansiedlung neuer, die Erweiterung, Umstrukturierung und Verlagerung bestehender Arbeitsstätten im produzierenden Bereich [...] entsprechend den sich verändernden Standortanforderungen qualitativ unterschiedliche Gewerbeflächen vorzuhalten bzw. geeignete Standorte [...] zu entwickeln.“

Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Fläche ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen ausgewiesen („weiße Fläche“).

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Melle als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (= bauplanungsrechtlicher Außenbereich). Da der hier anstehende Bebauungsplan „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss und die Festsetzung eines Gewerbegebiets vorgesehen ist, besteht das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans. Dies erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen der 19. Änderung.

5.3 Bebauungspläne

Für den Bereich der westlichen Erweiterung des Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Für das bestehende Gewerbegebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide“ vor, der im März 1980 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt Industrie- und Gewerbegebiete mit Ausnutzungsziffern von 0,8 (Grundflächenzahl) und 2,0 (Baumassenzahl) sowie eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m fest.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird durch den hier anstehenden Bebauungsplan in Randbereichen überplant wird, um eine zusammenhängende Überbaubarkeit zu schaffen. Einzelheiten hierzu sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen. Mit Inkrafttreten des hier anstehenden Bebauungsplans werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans unwirksam.

6 Standortbegründung / Planungserfordernis

Der Möbelteilehersteller hat innerhalb des weitgehend bebauten Werksgeländes keine Möglichkeiten zur wirtschaftlich dringend erforderlichen Ausweitung der gewerblichen Entwicklung.

Aufgrund der bereits vorhandenen Werksanlage muss sich der Betrieb auf den vorhandenen Standort konzentrieren.

Eine Entwicklungsmöglichkeit für den Betrieb besteht aufgrund der vorhandenen Flächenrestriktionen im Umfeld sowie der betrieblichen Anforderungen an ein zusammenhängendes Betriebsgelände einzig in westlicher Richtung. Da die potentiellen Erweiterungsflächen in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Melle als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, kann die Umsetzung allerdings nicht ohne Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Ein übergeordnetes Ziel der Stadt Melle ist es, die Qualität der vorhandenen Standortfaktoren für bestehende Gewerbebetriebe zu steigern, zukunftsorientierte Rahmenbedingungen zu schaffen und Anreize für investitionswillige Unternehmen zu bieten. Daraus ergibt sich auch die Anforderlichkeit, die gewerblich-industrielle Substanz zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die Stadt Melle sieht sich zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens veranlasst, da die - vom Kern her privatwirtschaftlich motivierte - Entwicklungsabsicht des Betriebes den grundsätzlichen städtebaulichen Planungszielen der Stadt Melle sowie letztendlich auch den grundsätzlichen regionalplanerischen Zielvorstellungen des Landkreises Osnabrück entspricht. Nur unter diesen Voraussetzungen kann es gelingen, Standort- und Investitionsentscheidungen an den Standort Melle zu binden.

Von besonderem öffentlichem Interesse ist neben den Gewerbesteuererinnahmen vor allem der Erhalt bestehender und die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze. Die Beschäftigten des Unternehmens sind überwiegend in der Stadt Melle wohnhaft und stellen durch ihre Kaufkraft einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar.

Der Stadt Melle ist bewusst, dass die Arrondierung des Gewerbegebiets an dieser Stelle zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung geht und Einschränkungen im verfügbaren Flächenpotential für die Landwirtschaft nach sich zieht. Wie die vorstehenden Betrachtungen zeigen, kann hier allerdings auf die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht verzichtet werden. Im Rahmen der Abwägung wird daher dem primären Planungsziel, dem Möbelteilehersteller einen entwicklungsfähigen Standort zu schaffen, der Vorrang eingeräumt. Zu berücksichtigen ist auch, dass die benötigten Flächen von ihren bisherigen Eigentümern zum Zwecke der gewerblichen Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.

7 Städtebauliche Planungsziele

Die Stadt Melle verfolgt mit der Aufstellung des hier anstehenden Bebauungsplans folgende Planungsziele:

- Schaffung zusammenhängender Gewerbeflächen mit bestehendem Betriebsgelände des Möbelteileherstellers durch Verlegung der „Milchstraße“ und Überplanung des vorhandenen Wohngebäudes „Milchstraße 8“.

- Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen im Norden des Plangebiets für den Möbelteilehersteller.
- Festsetzung von Emissionskontingenten für optimierte Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke einerseits und ausreichenden Schallschutz für Wohnbebauung in Nachbarschaft andererseits (Gliederung in Verbindung mit angrenzendem rechtsverbindlichem Bebauungsplan).
- Verlegung der Wendeschleife für Lastzüge – bislang festgesetzt im angrenzenden Bebauungsplan – an das künftige Ende des Gewerbegebiets.
- Schadloose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch zentrale Rückhaltung in zwei Regenrückhaltebecken.
- Eingrünung zur freien Landschaft, Ausbildung eines „grünen“ Puffers zur Wohnbebauung an der „Gelben Riede“ sowie Erhalt der vorhandenen Hecken- und Gehölzstrukturen am „Oldendorfer Mühlenbach“, an der Betonstraße und an zentraler Stelle im Plangebiet.
- Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets mit Berücksichtigung ökologischer Themen wie Dach- und Fassadenbegründung, Entwicklung naturnaher Freiflächen, Einfriedung durch naturnahe Hecken, Vogel- und Insektenfreundliche Bauweise und Beleuchtung, etc.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen / Grünordnung

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise, Baugrenzen etc. erfolgen entsprechend der vorgenannten städtebaulichen Planungsziele und orientieren sich an den Festsetzungen des östlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Melle sieht die westliche Arrondierung für die Erweiterung des Möbelteileherstellers als Teil der Gesamtentwicklung des Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“. Die Gewerbegebietsflächen der westlichen Arrondierung werden durch die zu verlegende „Milchstraße“ und die zu erhaltenden Hecken- und Gehölzstrukturen an zentraler Stelle im Plangebiet in zwei Bereiche gegliedert.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt Gewerbe- und Industriegebiete ohne Einschränkungen der gewerblich-industriellen Nutzung festgesetzt. Für die westlichen Arrondierungsflächen sind eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung für die westlichen Arrondierungsflächen ergibt sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten und ist aufgrund der vorhandenen betriebsunabhängigen Wohngebäude im näheren Umfeld unerlässlich. Vor diesem Hintergrund wird die allgemeine Zweck-

bestimmung eines Gewerbegebiets bei der hier anstehenden westlichen Erweiterung insgesamt gewahrt werden, da am Gesamtstandort grundsätzlich alle vom Typ her nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe zulässig sind.

Da das Plangebiet vorwiegend für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden soll, sind Tankstellen nicht zulässig. Tankstellen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Melle ausreichend vorhanden.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Plangebiets generell nicht zulässig, sondern nur als Ausnahme, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist (max. 50 m²). Hiermit werden negative Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen in der Stadt Melle ausgeschlossen (insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen).

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig, da die Stadt Melle im Falle der Ansiedlung von Spielhallen, Peepshows, Sex-Shops oder Bordellen die Gefahr eines Trading-Down-Prozesses sieht. Diese Nutzungen finden zumeist rund um die Uhr statt, können das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflussen, zu Leerständen führen und lassen somit insgesamt ein Kippen des Gebietscharakters befürchten. Zudem sollen vermieden werden, dass bei Ansiedlung dieser Nutzungen traditionelle Handwerks- bzw. Produktionsbetriebe im Plangebiet keinen Standort mehr finden können.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird aus dem angrenzenden Bebauungsplan übertragen, um auch für die westlichen Arrondierungsflächen möglichst optimale und weitreichende Ausnutzungsmöglichkeiten zu schaffen.

In Abgrenzung zum angrenzenden Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung zur „dritten Dimension“ nicht durch eine Geschossflächen- oder Baumassenzahl, sondern durch Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 98,00 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Hierdurch kann eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auch im Bereich der westlichen Arrondierung des Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ vermieden werden. Da das vorhandene Gelände etwa auf einer Höhe von 82,50 m bis 83,00 m über NHN liegt, kann damit eine Gebäudehöhe von ca. 15,00 m realisiert werden.

Daneben sind auch Abweichungen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes um bis zu 5,00 m zulässig (z.B. Aufzüge, Treppenhäuser, Klimatechnik, Schornsteine, o.ä.), wenn einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

Um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen um 2,00 m überschritten werden.

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Da sich künftige Erweiterungen des Möbelteilehersteller an den funktionellen und räumlichen Erfordernissen wie beispielsweise einer Linienfertigung orientieren müssen, wird dem Betrieb auf der westlichen Arrondierungsfläche eine großflächig zusammenhängende Überbaubarkeit geschaffen.

Um eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche mit dem bestehenden Betriebsgelände herstellen zu können, wird der angrenzende Bebauungsplan teilweise überplant. Hiermit erhält der Möbelteilehersteller eine möglichst große Flexibilität für die weiteren Erweiterungsplanungen.

Auch auf der Erweiterungsfläche im Norden des Plangebiets wird eine zusammenhängende Überbaubarkeit geschaffen.

Die abweichende Bauweise, wonach Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind, ermöglicht im Zusammenhang mit den großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Grünordnung

Die Großbäume an der „Betonstraße“, die künftig innerhalb eines Gewerbegebiets liegen, werden zur Sicherung Prägung und somit des Ortsbilds erhalten.

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen, sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume je angefangenen 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie zusätzlich je angefangene sechs Einstellplätze für Pkw gleichmäßig zu pflanzen bzw. sinnvoll zu gliedern.

Zudem sind zur Strukturierung und Abschirmung der Baugebiete sowie zur Gestaltung von Übergängen zwischen Baugebieten und Landschaft an den Grundstücksgrenzen lebende Hecken als geschlossene Sichtschutzpflanzung anzulegen. Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun sind zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist.

Zur Konkretisierung der Pflanzgebote sind ortstypische, empfohlene Gehölze in der Gehölzliste enthalten. Hieraus sind standortgerechte Arten auszuwählen.

Flächen für die Regenrückhaltung sind im Hinblick auf eine naturnahe Gestaltung mit Weiden oder Schwarz-Erle sowie standortgerechten Sträuchern am Rand zu bepflanzen, da diese Gehölze immer wieder auf den Stock gesetzt werden können und dann buschartig austreiben.

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen werden Regelungen zur Fassaden- und Dachbegrünung getroffen. Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd. Dachbegrünungen tragen zudem zu einer Reduzierung der Niederschlagsabflussspitzen und des Energiebe-

darfs (Heizung) sowie zur Ausfilterung von Luftschadstoffen bei. Fassadenbegrünungen erfolgen auch aus ortsgestalterischen Gründen sowie zur Förderung der inneren Durchgrünung des Baugebiets.

9 Immissionsschutz

Von den Gewerbegebietsflächen der westlichen Arrondierung des Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ wirken gewerbliche Schallimmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld ein.

Im Rahmen einer schalltechnischen Ersteinschätzung wird nachgewiesen, dass die Einhaltung der jeweiligen gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld durch die festgesetzten Lärmemissionskontingente sichergestellt werden kann.

Die Lärmemissionskontingentierung bietet zudem aus folgendem Grund eine größtmögliche Flexibilität für Gewerbebetriebe: Der tatsächliche Schalleistungspegel kann um das Maß erhöht werden, das sich z.B. durch eine Abschirmung durch Gebäude, durch Lärmschutzwände, durch die Wahl entsprechender Baustoffe oder sonstige technische Vorkehrungen ergibt.

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie im späteren Betrieb ist die Einhaltung dieser Werte gegebenenfalls durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen nachzuweisen.

10 Klimaschutz

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

11 Erschließung

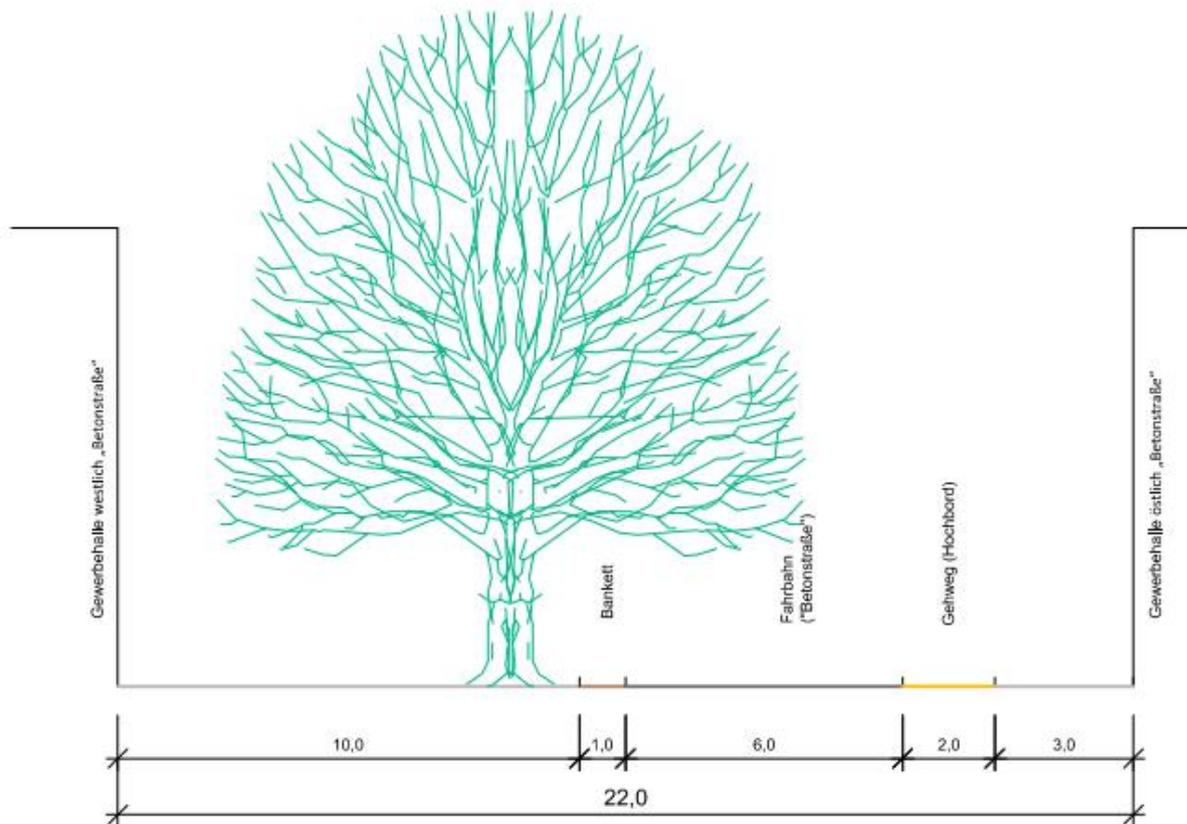
11.1 Verkehrliche Erschließung

Das bestehende Gewerbegebiet „Oldendorfer Heide“ ist durch die Lage an der „Oldendorfer Straße“ (L 90) gut an das örtliche und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die interne verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die „Betonstraße“. Die „Betonstraße“ ist innerhalb des Plangebiets der westlichen Erweiterung auszubauen, um hier zusätzliche gewerbliche Baugrundstücke zu erschließen. Die festgesetzte Breite folgt dem angrenzenden Bebauungsplan und ermöglicht die Ausbildung eines einseitigen Gehwegs.

Bei dem Ausbau der „Betonstraße“ entlang der Fläche zur Erhaltung von Bäumen ist es erforderlich, das Bankett von rund einem Meter - wie im bisherigen Ausbau - auf der Westseite anzulegen, da die zu erhaltenen Eichen hier sehr nah an der Flurstücksgrenze stehen und

durch ein Heranrücken befestigter Fläche - etwa durch einen befestigten Gehweg auf dieser Straßenseite - in ihrem Bestand erheblich gefährdet wären.



Querschnitt der geplanten Straßenraumaufteilung an der „Betonstraße“ (ohne Maßstab)

Der Schwerlastverkehr soll auch bei einer westlichen Erweiterung des Gewerbegebiets ausschließlich in östlicher Richtung zur „Oldendorfer Straße“ (L90) verkehren. Daher ist die im angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide“ am westlichen Ende des bisherigen Gewerbegebiets festgesetzte Wendeschleife für Lastzüge an das künftige westliche Ende des Gewerbegebiets zu verlegen. Die Verkehrsfläche im angrenzenden Bebauungsplan zur Herstellung einer ausreichend dimensionierten Wendeschleife wird dem angrenzenden Gewerbegebiet zugeschlagen und die überbaubare Grundstücksfläche hier erweitert.

Zur Entwicklung eines zusammenhängenden Betriebsgeländes für den Möbelteilehersteller ist zudem die Verlegung der „Milchstraße“ erforderlich. Die „Milchstraße“ kann nicht ersatzlos aufgehoben werden, da sie neben der Erschließung des überplanten Wohngebäudes am „Oldendorfer Mühlenbach“ auch noch der Erschließung eines weiteren Wohngebäudes an der Hauptbahnstrecke dient. Da hier kein Schwerlastverkehr vorgesehen ist, kann hier eine geringere Breite als bei der „Betonstraße“ festgesetzt werden.

11.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschluss an vorhandene Netze sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen dieses Verfahrens ist die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da durch den Bebauungsplan die bauplanungsrechtliche Voraussetzung geschaffen wird, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Ansonsten ist eine schadlose Ableitung in die nächstgelegene Vorflut mit vorheriger Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen.

Vor diesem Hintergrund ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt worden. Diese kommt zu folgendem Ergebnis, dass eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist. Es ist lediglich eine partielle Flächenversickerung über versickerungsfähige Beläge in Bereichen von Parkplätzen möglich.

Grundsätzlich ist im Rahmen der Erschließung daher eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen und gegebenenfalls Grabenprofilen mit Ableitung zu zentralen Regenrückhaltebecken vorgesehen. In den zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet.

Für die westlichen Arrondierungsflächen des Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ sind zwei getrennte Entwässerungssysteme mit separaten Regenrückhaltebecken erforderlich, da der Regenwasserkanal DN 1000 in der „Milchstraße“ auch nach Verlegung in die künftige Verkehrsfläche nicht gequert werden kann. Auch ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob eine Umlegung des Regenwasserkanals DN 1000 technisch möglich ist.

Weitere Einzelheiten sind der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu entnehmen (s. Anlage).

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der „Betonstraße“ abgeleitet, der im bestehenden Gewerbegebiet verlegt ist und entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze in südliche Richtung bis zum Pumpwerk im „Lerchenweg“ verläuft (s. Anlage).

Abfallbeseitigung

Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung des Hausmülls erfolgt über die örtliche Müllabfuhr; gewerblich-industrielle Abfälle sind gesondert zu entsorgen.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und - sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

12 Hochwasserschutz

Das anfallende Niederschlagswasser soll gedrosselt in den westlich des Planbereiches verlaufenden Oldendorfer Mühlenbach eingeleitet werden (s. vorstehendes Kapitel). Dieser mündet nach ca. 2,0 km in die südlich verlaufende „Else“.

Die „Else“ quert das Meller Stadtgebiet ausgehend von der Bifurkation im westlich gelegenen Ortsteil Gesmold in östliche Richtung. Insbesondere im innerstädtischen Verlauf ist das offene Gewässerprofil bzw. der Fließquerschnitt durch die angrenzenden Bebauungen stark eingegrenzt. Somit ergeben sich innerstädtisch bei entsprechend größeren Hochwasserabflüssen höhere Wasserspiegellagen im Gewässer als außerhalb der bebauten Strukturen. Dies wiederum hat zur Folge, dass der Entwässerungskomfort der städtischen Freispiegelkanalisation (Regenwasser) in Abhängigkeit des Wasserstandes der „Else“ steht, da das Regenwasserkanalssystem in die „Else“ einleitet. Eine Koinzidenz zwischen Elsehochwasser und maximalen Gebietsabfluss aus der Regenwasserkanalisation ist zwar nicht der Regelfall, da hier unterschiedliche Niederschlagsereignisse (bzgl. Intensität und Dauer) maßgebend werden, allerdings sind in der Vergangenheit bereits aufgrund des o.g. Sachverhaltes Überflutungen im Meller Stadtgebiet verzeichnet worden.

Daher wird insbesondere bei der Neuversiegelung von Flächen ein besonderer Fokus auf die Auswirkungen von möglichen zusätzlichen hydraulischen Belastungen im Hochwasserraum der Else und ihrer Nebengewässer gelegt.

So werden in der Stadt Melle sämtliche Regenrückhaltebecken auf eine Jährlichkeit von $T_N=10a$ dimensioniert. Üblicherweise erfolgt die Dimensionierung nach der erforderlichen Schutzbedürftigkeit der Unterlieger, in der Regel auf 5-jährliche Niederschlagsereignisse ($T_N=5a$).

Gemäß der aufgestellten wasserwirtschaftlichen Vorplanung können die zwei vorgesehenen Regenrückhaltebecken bei vollständiger Ausnutzung des Freibords Niederschlagsereignisse von Wiederkehrzeiten im Bereich von $T_N = 100 a$ retendieren (vgl. Bericht/Berechnungen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung, hier beispielhaft für $T_N=30a$ nachgewiesen). Dementsprechend ergibt sich ein deutlich höheres Sicherheitsniveau als gemäß geltenden Regelwerken und dem Stand der Technik gefordert wird.

Ein zusätzlicher Beitrag zur Abflussreduzierung und somit zur Hochwasserrisikominimierung wird indirekt über die DIN 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ erzielt. Gemäß Norm sind für Grundstücke > 800 m² abflusswirksamer Fläche – also in der Regel für Gewerbegrundstücke wie im Plangebiet – Niederschlagswassermengen bis zu einer Jährlichkeit von $T_N=30a$ schadlos auf dem Grundstück zurückzuhalten, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation oder das Gewässer.

Insofern liegt das tatsächliche Sicherheitsniveau der geplanten Regenrückhaltebecken nochmals deutlich höher als deren rechnerische Bemessung.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass das öffentliche Entwässerungssystem (Regenwasserkanalisation) planmäßig gemäß Regelwerk auf Bemessungsereignisse von $T_N = 5a$ (Gewerbe) bemessen werden. Das bedeutet, dass Niederschlagsmengen oberhalb des Bemessungsereignisses im Regelfall nicht mehr von der Kanalisation aufgenommen werden können und das Niederschlagswasser oberflächlich entsprechend des topographischen Geländegefälles abfließt. Bezogen auf das Plangebiet wird das oberflächlich abfließende Regenwasser im Falle eines außerordentlichen Starkregenereignisses in Richtung Geländetiefpunkt, hier der „Oldenburger Mühlenbach“ und somit in Richtung der geplanten, ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebecken abgeführt.

Zusammengefasst genügt das vorgesehene Sicherheitsniveau bzgl. der Retention vor Einleitung in den „Oldendorfer Mühlenbach“ sowie dem allgemeinen Entwässerungskomfort den besonderen Schutzbedürfnissen in Bezug auf den Hochwassersicherheit der „Else“. Der vorgesehene gedrosselte Gebietsabfluss in den „Oldenburger Mühlenbach“ beträgt für den Geltungsbereich des Plangebietes summiert ca. 11 l/s. Aufgrund der geplanten Regenrückhaltebecken ist auch bei Niederschlagsereignissen deutlich oberhalb der Bemessungsgrenze (z.B. Starkregenereignisse) nicht von einem schädlichen Abfluss über die Notüberläufe in das Gewässer auszugehen. Die künftig gedrosselten Abflüsse aus dem Geltungsbereich in den „Oldenburger Mühlenbach“ liegen unterhalb der derzeitigen, ungedrosselten Abflüsse der unversiegelten Flächen.

Insofern ergibt sich durch eine Neuversiegelung von Flächen unter Beachtung der Randbedingungen der aufgestellten wasserwirtschaftlichen Vorplanung keine Verschlechterung hinsichtlich der hydraulischen Auslastung des „Oldendorfer Mühlenbaches“ und der „Else“.

13 Berücksichtigung der Umweltbelange

13.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

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.

13.2 Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

13.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

13.4 Artenschutz

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

13.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

14 Abschließende Erläuterungen

14.1 Altlasten

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung befinden sich nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück Altablagerungen oder Altstandorte (Stand: Mai 2020).

Grundsätzlich gilt, dass Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind, wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen, rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden bzw. mit ihr abzustimmen sind. Soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Landkreis Osnabrück - Untere Abfallbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um gegebenenfalls eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen.

Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen, ist die Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde des Landkreises Osnabrück zu beteiligen.

Gegebenenfalls sind aus vorgenannten Gründen Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

14.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht betroffen.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

14.3 Bodenordnung und Realisierung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich bereits im Eigentum des Unternehmers (Vorhabenträgers). Daher sind keine bodenordnenden Maßnahmen für die Realisierung der Planung erforderlich.

14.4 Erschließungskosten

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch den Unternehmer (Vorhabenträger) in Abstimmung mit der Stadt Melle durchgeführt.

14.5 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	6,46 ha
2.	Verkehrsflächen	7,5 %	0,49 ha
3.	Natur- und Landschaftsschutz (einschl. Gewässer)	26 %	1,68 ha
4.	Regenwasserrückhaltung	16,5 %	1,07 ha
5.	Nettobauland (GE-Gebiet)	50 %	3,22 ha

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Melle ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-08-25

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Für die Stadt Melle

Melle,

.....
Bürgermeister