



Landkreis Osnabrück

**Flächennutzungsplan,
17. Änderung**

(„Gewerbegebiet Spartherm - Erweiterung“)

Vorentwurfsbegründung

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

Projektnummer: 219047
Datum: 2021-03-17

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	1
2	Verfahren / Abwägung	1
3	Bestandssituation	2
4	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung / Sonstige Planungen	3
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Bebauungspläne	6
4.4	Ökologische Kriterien für Gewerbeflächenentwicklung	7
4.5	Sonstige Planungsgrundlagen	8
5	Planungserfordernis	9
6	Standortbegründung	11
7	Klimaschutz	12
8	Inhalte der 17. Flächennutzungsplanänderung	12
9	Immissionsschutz	13
10	Erschließung	13
11	Berücksichtigung der Umweltbelange	14
11.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	14
11.2	Eingriff / Ausgleich und Ersatz	14
11.3	Artenschutz	14
11.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	14
12	Abschließende Erläuterungen	14
12.1	Altlasten	14
12.2	Denkmalschutz	15
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	15

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 2021-02-02)

ANLAGEN

- Faunistische Kartierung Brutvögel und Amphibien (IPW; 2019-11-18)

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 förmlichen Beteiligung werden noch folgende Fachbeiträge und Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht inkl. Artenschutzbeitrag
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung
- Schalltechnische Beurteilung

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2021-03-17
Proj. Nr. 219047

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 plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Spartherm – Erweiterung“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Firma SPARTHERM Feuerungstechnik GmbH am bestehenden Betriebsstandort am Maschweg im Gewerbegebiet Gerden, Stadtteil Melle-Mitte, zu schaffen.

Als Grundlage für die Bebauungsaufstellung ist der Flächennutzungsplan der Stadt Melle zu ändern. Die vorgesehenen Erweiterungsflächen sind derzeit überwiegend als Wohnbauflächen ausgewiesen, da im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2004 die Planungen zur Abrundung der vorhandenen Wohnsiedlungssplitter für den Siedlungsbereich Gerden intensiviert worden sind. Die umfangreichen Wohnbauflächenausweisungen werden nun weitgehend zurückgenommen, da hier künftig einer gewerblichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt wird.

Aus Sicht der Stadt Melle besteht das öffentlich begründete Planungsinteresse in der nachhaltigen Standortsicherung des vorhandenen Gewerbebetriebes und der Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am beschlossen, die 17. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spartherm - Erweiterung“ aufgestellt.

Es ist ein zweistufiges Regelverfahren durchzuführen.

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 wird durch Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert.

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 Bestandssituation

Zentraler Bestandteil des Plangebiets das Betriebsgelände der SPARTHERRM Feuerungstechnik GmbH am Maschweg nebst derzeit landwirtschaftlich genutzter, südlicher Erweiterungsflächen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets „Gerden“. Die Erweiterungsfläche steigt leicht in südlicher Richtung an, wobei zum bestehenden Betriebsgelände eine Böschung ausgebildet worden ist.

Das Plangebiet der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung umfasst zusätzlich auch benachbarte Landwirtschaftsflächen sowie die Wohnsiedlungssplitter am Landwehrweg (knapp zehn Wohngebäude) sowie am Denkmalsweg (etwa 25 Wohngebäude). Unmittelbar südlich der Splittersiedlung am Landwehrweg befindet sich ein nach § 30 BNatSchG besonders geschütztes Biotop.

Das nähere Umfeld des Plangebiets ist durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt: Im Norden und im Osten begrenzen weitere Gewerbeflächen an. Im Nordwesten grenzt im Bereich Maschweg / Rosenkamp ein kleiner, geschlossener Wohnsiedlungsbe- reich mit etwa 30 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern an.



Luftbild ohne Maßstab (Plangrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, © 2017)

4 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung / Sonstige Planungen

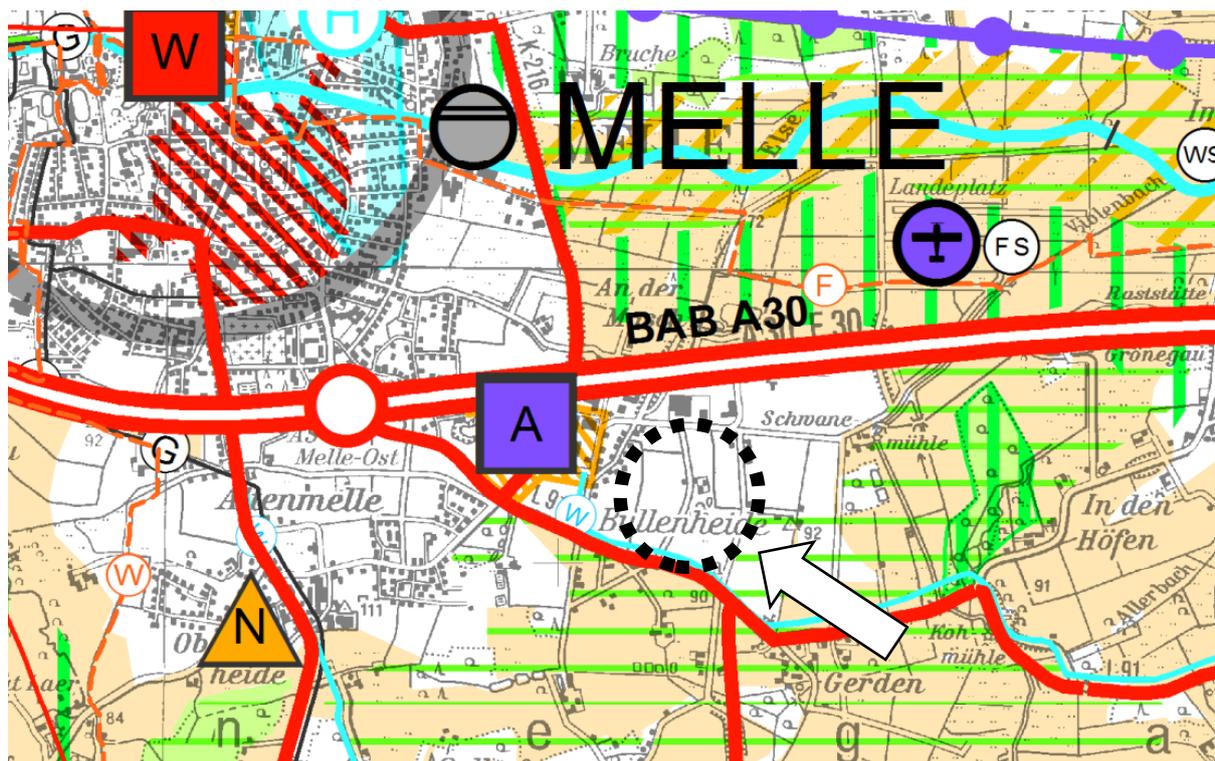
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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 wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 (RROP 2004) ist die Stadt Melle als Mittelzentrum dargestellt. Aufgrund der Vorgaben aus dem Landes-Raumordnungsprogramm ist die Stadt Melle zudem 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.“*

Sowohl das Betriebsgelände der Firma Spartherm als auch die südlichen Erweiterungsflächen und die übrigen Plangebietsflächen aus der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung werden im Regionalen Raumordnungsprogramm als Fläche ohne konkurrierende Nutzung ausgewiesen („weiße Fläche“).

Westlich des Plangebiets ist an der Nachtigallenstraße ein solitärgelegener Einzelhandelsstandort dargestellt. Südlich grenzen Vorsorgegebiete für Landwirtschaft an, die überlagernd als Vorsorgegebiete für Erholung ausgewiesen sind. Entlang der L 91 ist eine Fernwasserleitung dargestellt.



Regionales Raumordnungsprogramm ohne Maßstab

4.2 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2005 ist in den politischen Gremien der Gesamtstadt Melle und der einzelnen Stadtteile das städtebauliche Leitbild „Melle – eine wachsende Stadt“ entwickelt worden. Nach dem städtebaulichen Leitbild sollen neue Gewerbeflächenstandorte unter Ausnutzung der Standortvorteile vorrangig an den übergeordneten Verkehrswegen erschlossen werden.

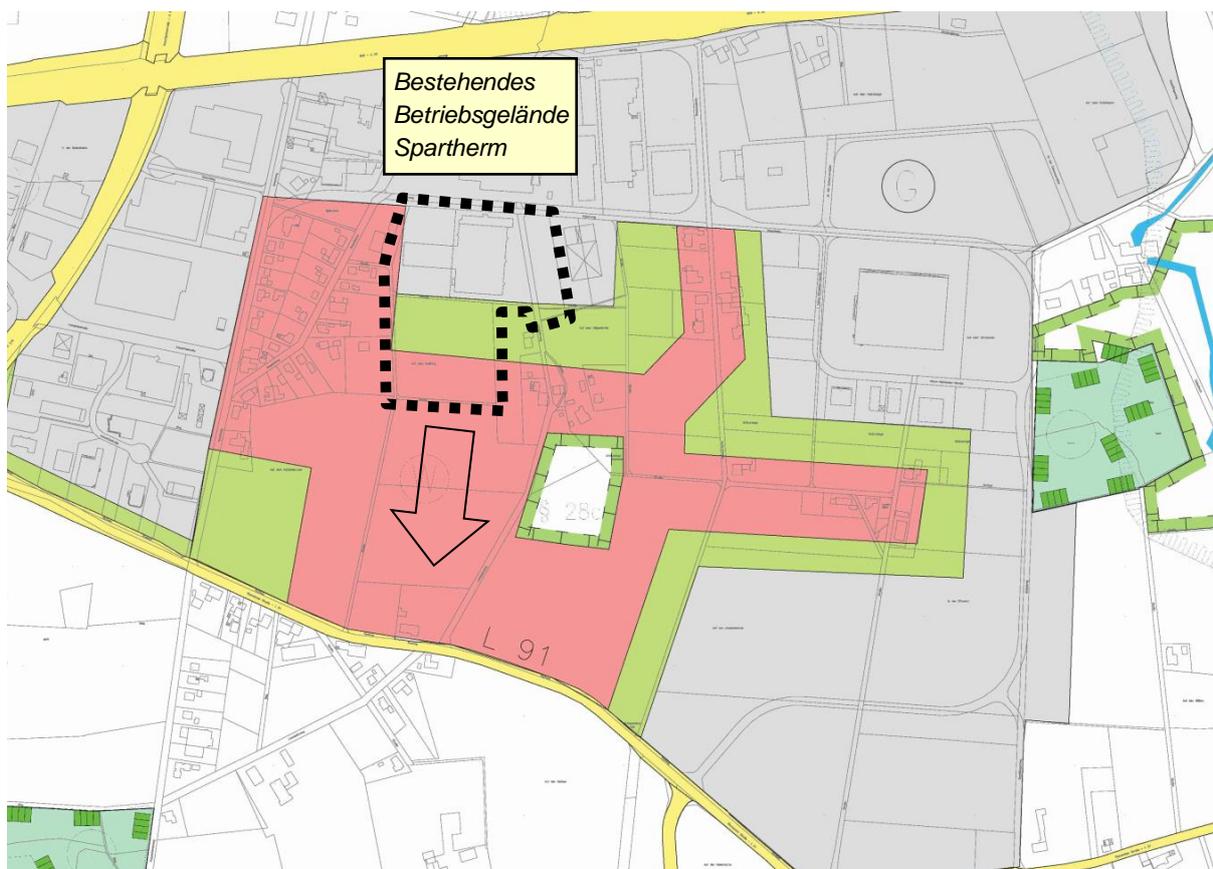
Vor diesem Hintergrund sollen zusätzliche gewerbliche Bauflächen schwerpunktmäßig im Stadtteil Melle-Mitte, in der Nähe der Bundesautobahn A 30, ausgewiesen werden. In den übrigen Stadtteilen soll die Flächenausweisung auf den Erhalt und die Entwicklung stadtteilbezogener Betriebe begrenzt werden. In Melle-Mitte soll neben den Standorten „Euer Heide“ und „Wellingholzhausener Straße“ hiernach das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet Gerden vorrangig als gewerblich-industrieller Schwerpunktstandort entwickelt werden.

Im Bereich „Gerden“ basieren die Darstellungen aus der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Melle auf dem städtebaulichen Gesamtkonzept von 2004, das als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erarbeitet worden war.

Da im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Planungen zur Abrundung der vorhandenen Wohnsiedlungssplitter für den Siedlungsbereich „Gerden“ intensiviert worden sind, sind die unbebauten Flächen weitgehend als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen worden. Demgegenüber sind gewerbliche Bauflächen (G) ausschließlich für die seinerzeit bestehenden Gewerbestandorte am Maschweg und an der Nachtigallenstraße dargestellt worden.

Zur räumlichen Trennung zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen sind Grünflächen ausgewiesen. Das nach § 30 BNatSchG (ehemals § 28a NNatG) besonders geschützte Biotop ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Diese damaligen Überlegungen sind allerdings inzwischen bereits überholt worden, da hier den vorangegangenen Erweiterungsabsichten der Firma Spartherm Vorrang eingeräumt worden war. Insofern stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplans derzeit bereits hier nicht mehr mit den bestehenden Flächennutzungen überein.



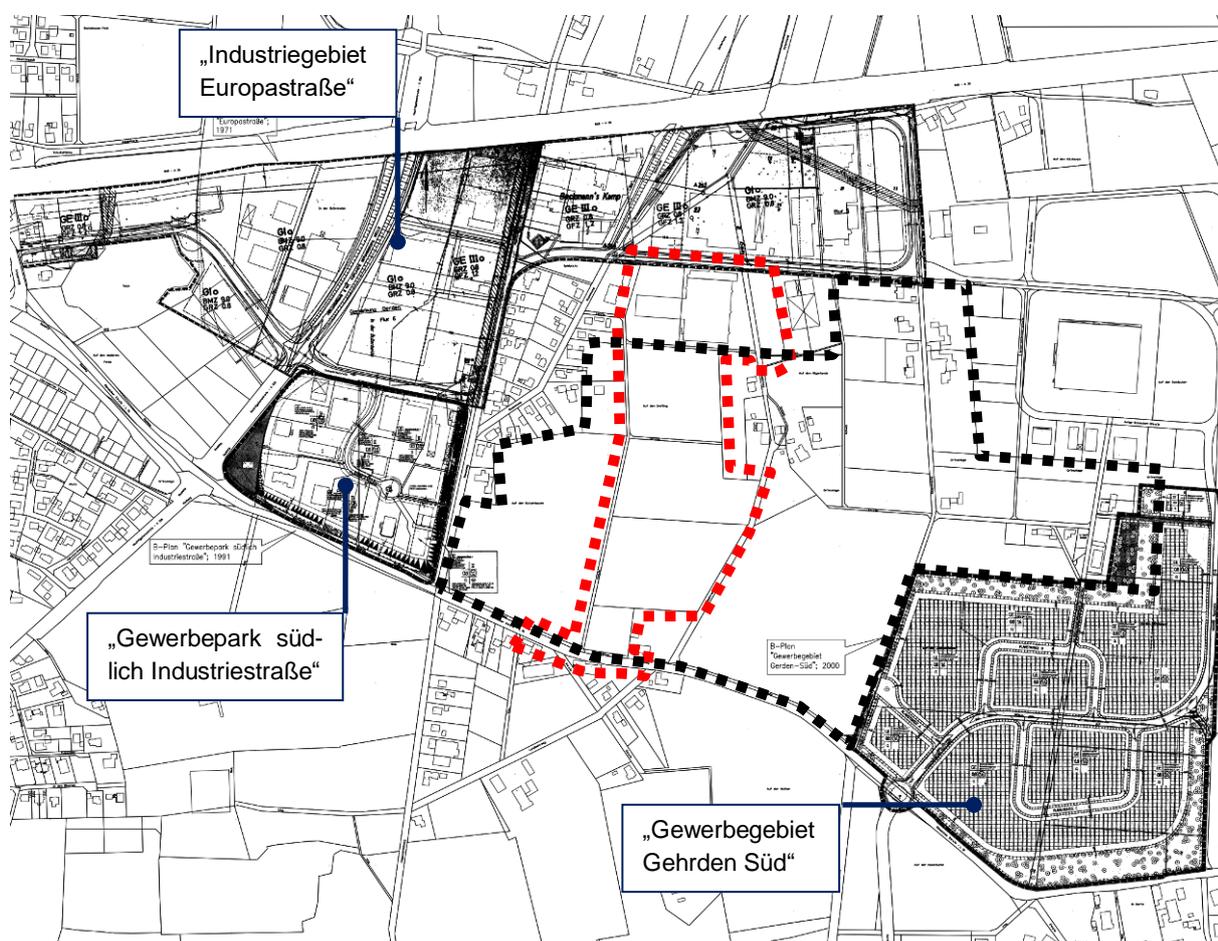
Flächennutzungsplan

4.3 Bebauungspläne

Weder für das Betriebsgelände der Firma Spartherm noch für die südlichen Erweiterungsflächen oder die übrigen Plangebietsflächen aus der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung liegen derzeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder anderweitige Satzungen gemäß Baugesetzbuch vor.

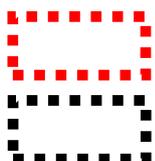
Die Mehrzahl der umliegenden baulichen Anlagen im Gewerbegebiet „Gerden“ wurde aufgrund der folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne genehmigt:

- Industriegebiet Europastraße
- Gewerbepark südlich Industriestraße
- Gewerbegebiet Gerden - Süd



Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Legende:



Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE-Gebiet Spartherm - Erweiterung“

Geltungsbereich der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung

Für den Südosten des Gewerbegebiets liegt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gerden-Süd“ vor. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest, wobei die gewerbliche Nutzung aufgrund schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld durch flächenbezogene Schalleistungspegel

eingeschränkt wird. Die Grundflächenzahl ist gemäß der Obergrenze aus der BauNVO mit 0,8 festgesetzt (Geschossflächenzahl von 1,6). Es gilt eine abweichende Bauweise. Die baulichen Anlagen dürfen eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan „Industriegebiet Europastraße“ unmittelbar an, der seit 1972 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan setzt Gewerbe- und Industriegebiete fest. Die Grundflächenzahl ist gemäß der Obergrenze aus der BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Innerhalb der Gewerbegebiete ist zusätzlich eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt; es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Innerhalb der Industriegebiete ist ergänzend eine Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt. Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark südlich Industriestraße“ grenzt südlich an den Bebauungsplan „Industriegebiet Europastraße“ an. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest, wobei die gewerbliche Nutzung aufgrund schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld durch flächenbezogene Schalleistungspegel eingeschränkt wird. Die Grundflächenzahl ist gemäß der Obergrenze aus der BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl von 1,6 entspricht der Grundflächenzahl in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise. Es gilt die abweichende Bauweise, wodurch Gebäudelänge über 50,00 m ermöglicht werden.

4.4 Ökologische Kriterien für Gewerbeflächenentwicklung

Der Rat der Stadt Melle hat in der Sitzung vom 17.12.2019 den folgenden Beschluss zu einer nachhaltigen und ökologischen Entwicklung des geplanten Gewerbegebiets südlich „Gesmolder Straße“ sowie der zukünftigen Gewerbeflächen in Melle 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 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).“

Die Stadt Melle erarbeitet derzeit unter externer Beratung des Büros Zero-Emission aus Wuppertal am Beispiel des Gewerbegebiets südlich „Gesmolder Straße“ ein Konzept zur Umsetzung des Ratsbeschlusses. Auftraggeber und weiterer Projektpartner ist die OLEG. Grundsätzlich soll die weitere Gewerbeflächenentwicklung dabei im Einklang mit den nachfolgenden Hauptzielen stehen:

- flächeneffizient
- naturnah und grün
- wassersensibel
- klimaresilient.

Auf Grundlage dieser Hauptziele ist ein erster Katalog an geeigneten Maßnahmen für die Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets erarbeitet worden. Als Nebenziele werden folgende Aspekte zusätzlich in den Blick genommen: klimaschützend, energieoptimiert, mobil,

gesund. Der Maßnahmenkatalog umfasst beispielhafte technische und bauliche Maßnahmen, die auf den öffentlichen und/oder privaten Flächen umgesetzt werden können.

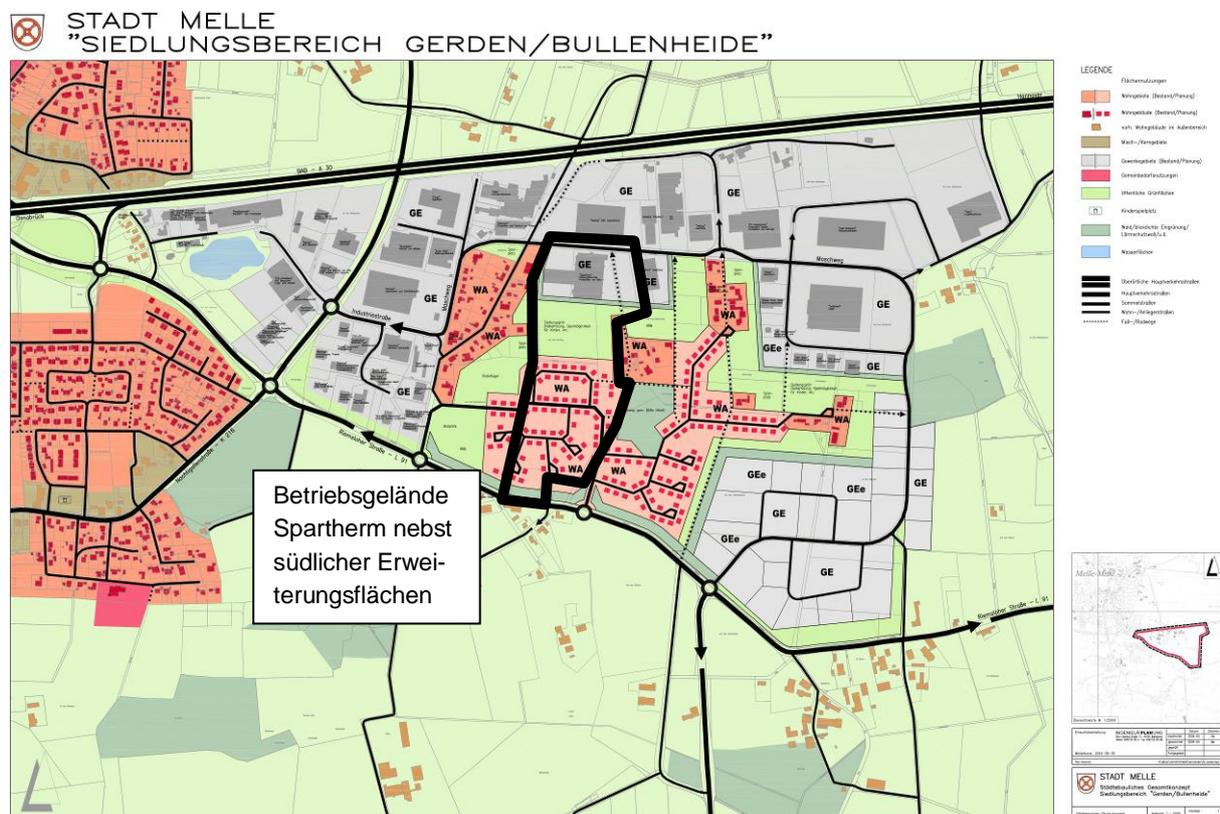
Im Vorentwurf des hier anstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind parallel bereits eine Vielzahl ökologischer Belange durch Festsetzungen etwa zur Eingrünung, zur Dachbegrünung sowie zur Entwicklung naturnaher Freiflächen berücksichtigt worden.

4.5 Sonstige Planungsgrundlagen

Städtebauliches Gesamtkonzept für den Siedlungsbereich Gerden

Als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Melle im Jahr 2004 ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Siedlungsbereich „Gerden“ durch das Büro IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG aus Wallenhorst erarbeiten lassen. Planungsziel war, die Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung in diesem Siedlungsbereich zu klären (insbesondere die Lage, Größe und Zuordnung der einzelnen Bauflächen). Das städtebauliche Gesamtkonzept ist als Beiplan zum Flächennutzungsplan in der Aussagenschärfe eines Bebauungsplan-Vorentwurfs mit einer differenzierten schalltechnischen Beurteilung erstellt worden.

Im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts mit der dazugehörigen schalltechnischen Beurteilung wurde nachgewiesen, „dass an diesem Standort sowohl die vorhandenen Wohnsiedlungsansätze wie auch das vorhandene Gewerbegebiet städtebaulich verträglich und nachhaltig weiterentwickelt werden können“.



Städtebauliches Strukturkonzept

Die Gesamtkonzeption wurde unter Berücksichtigung des städtebaulichen Leitbilds der Stadt Melle entwickelt, wonach das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet Gerden - neben den Standorten „Euer Heide“ und „Wellingholzhausener Straße“ - vorrangig als gewerblich-industrieller Schwerpunktstandort entwickelt werden soll.

Die Planungen zur Abrundung der vorhandenen Wohnsiedlungssplitter ist seinerzeit intensiviert worden, da nach Wegfall potentieller Wohnbauflächen in Altenmelle der Umfang der Neuausweisung in Melle-Mitte deutlich unterhalb des ermittelten Bedarfs lag und die Ausweisung von Alternativstandorten in Eicken-Bruche keine politische Mehrheit fand. Heute ist allerdings festzustellen, dass diese damaligen Überlegungen insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen der Entwicklung der gewerblichen Betriebe überholt sind.

Städtebauliche Voruntersuchung

Die Stadt Melle hat die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Firma Spartherm im Jahr 2017 mittels städtebaulicher Voruntersuchung durch das Büro IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG, Wallenhorst prüfen lassen. Daneben ist im Sinne des städtebaulichen Leitbilds der Stadt Melle die grundsätzliche Eignung angrenzender Flächen zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen geprüft worden, da die bauleitplanerisch abgesicherten Standorte im Gewerbegebiet Gerden weitgehend bebaut waren.

Im Rahmen der städtebaulichen Voruntersuchung sind verschiedene Planungsvarianten - mit Untervarianten - näher untersucht worden. Die Alternativüberlegungen bezogen sich insbesondere auf die verkehrliche Anbindung an die Landesstraße im Süden sowie auf den Umfang der ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen östlich des Landwehrwegs und deren verkehrliche Erschließung.

Die Planungsvarianten griffen die speziellen örtlichen Gegebenheiten auf, berücksichtigen ökologische, wasserwirtschaftliche und immissionsschutzrechtliche Aspekte und zeigten die Bebauungs- und Erschließungsmöglichkeiten für das Untersuchungsgebiet beispielhaft auf

Im Ergebnis zeigte die Planungsstudie auf, dass der untersuchte Standort im Ortsteil Gerden ein hohes städtebauliches Entwicklungspotential für eine gewerbliche Entwicklung aufweist. Eine wirtschaftliche Erschließung war nach gutachterlicher Einschätzung realisierbar (ggf. in Bauabschnitten).

5 Planungserfordernis

Die Firma SPARTHERM Feuerungstechnik GmbH ist im Jahr 1986 in Melle gegründet worden und hat sich seitdem durch eine „*Mischung aus Erfahrung, Weitblick, Umsicht und Unternehmerwillen, aber auch Tradition und Innovation*“ zum Branchenführer für „*exzellente Feuerungstechnik, die höchste technische Qualität und zukunftsweisende Innovationen kombiniert*“ entwickelt. Dabei steht der Betrieb nach eigener Aussage für Qualität und Kompetenz sowie eine lebendig und familiär-unternehmerisch geprägte Unternehmenskultur. (Quelle: website Firma Spartherm)

Der Jahresumsatz des Gewerbebetriebs liegt bei ca. 63 Millionen EUR. Pro Jahr werden rund 60.000 Kaminöfen und Kamineinsätze produziert, von denen etwa 50 % in 42 Länder exportiert werden. Am Hauptsitz im Ortsteil Gerden am Maschweg befindet sich das Entwicklungs- und Konstruktions-Zentrum mit Produktions-, Lager- und Ausstellungsflächen. Dort sind derzeit ca. 240 Mitarbeiter beschäftigt, die an der Entwicklung, der (End-)Fertigung und dem Vertrieb arbeiten. Die Rohkorpusse werden derzeit am polnischen Standort durch rund 500 Mitarbeiter aus Stahl gefertigt. Damit ist das Unternehmen einer der größten und bedeutendsten Arbeitgeber in Melle und hat darüber hinaus für die gesamte Region eine hohe wirtschaftliche Bedeutung. (Stand: Ende 2017)

Aus der „Innensicht“ des Betriebes besteht ein nachdrückliches Planungserfordernis, um durch die Ausweitung der Produktionsanlagen und ggf. (Rück-)Verlagerung der Produktion aus Polen im nationalen und internationalen Wettbewerb nachhaltig bestehen zu können. Die Anforderungen an die Produktion und Weiterentwicklung hochwertiger Kaminöfen, Kamineinsätzen und Brennzellen ändern sich ständig. Der Markt fordert heute schnelle, hoch flexible und zuverlässige Produktionsabläufe. Dementsprechend ist es für das Unternehmen von großer Bedeutung, auch in bau-/planungsrechtlicher Hinsicht über einen entwicklungsfähigen Standort zu verfügen.

Die Firma SPARTHERM hat nicht nur die in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Melle ausgewiesenen gewerblichen Flächenpotentiale am Maschweg bereits vollständig ausgeschöpft; vielmehr sind bereits südlich davon ausgewiesene Grünflächen (Siedlungsgrün) sowie Wohnbauflächen im Zuge der letzten Erweiterungen für eine gewerbliche Entwicklung herangezogen worden. Weitere Möglichkeiten zur wirtschaftlich dringend erforderlichen Erweiterung bestehen ohne die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens nicht mehr.

Aufgrund der bereits vorhandenen Werksanlage - aber auch technologisch bedingt - muss sich der Betrieb auf den vorhandenen Hauptstandort in Melle konzentrieren. Daher ist es beabsichtigt und notwendig, die vorgesehenen Erweiterungsflächen zusammenhängend mit dem vorhandenen Betriebsgelände zu entwickeln. Dabei müssen zukünftige Erweiterungen, um aus wirtschaftlicher Sicht konkurrenzfähig zu sein, in der Regel als Linienfertigung geplant werden. Hierfür sind große Einzelflächen erforderlich, die innerhalb der vollständig bebauten Werksfläche nicht mehr angeboten werden können. Daher sollen durch den hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung und die parallel erfolgende Bebauungsplanaufstellung die erforderlichen Erweiterungsflächen bereitgestellt werden.

Die Umsetzung der Planungen ist dringend erforderlich, da der Betrieb ohne eine entsprechende Entwicklungsperspektive dem wachsenden nationalen und internationalen Wettbewerb nicht gewachsen sein würde. Einer solchen Situation ist auch aus öffentlichem bzw. städtischem Interesse unbedingt entgegenzusteuern.

Der Stadt Melle ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück von 2004 die *Schwerpunktaufgabe* „*Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten*“ zugewiesen. Dieser regionalplanerischen Aufgabe folgend ist die Stadt Melle verpflichtet, die Qualität der vorhandenen Standortfaktoren zu steigern, zukunftsorientierte

Rahmenbedingungen zu schaffen und Anreize für ansiedlungs- und investitionswillige Unternehmen zu bieten.

Daraus ergibt sich auch das Erfordernis, sowohl strukturelle Erneuerungen durch Betriebsgründungen und Neuansiedlungen voranzutreiben als auch die gewerblich-industrielle Substanz zu erhalten und weiterzuentwickeln. Aus Sicht der Stadt Melle müssen deshalb insbesondere Investitionen traditionsreicher Meller Gewerbebetriebe rechtzeitig planerisch vorbereitet und gesichert werden. Nur unter diesen Voraussetzungen kann es gelingen, Standort- und Investitionsentscheidungen an den Standort Melle zu binden.

Da diese - 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, sieht sich die Stadt Melle veranlasst, die wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans zu ändern und parallel einen Bebauungsplan aufzustellen.

Von besonderem öffentlichem Interesse einer Ausweitung der gewerblichen Entwicklungen 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 für die Stadt dar.

Auch einige Zulieferbetriebe sowie sonstige Meller Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen profitieren von einer positiven betrieblichen Entwicklung und einem langfristigen Fortbestand dieses Unternehmens. Neben reinen Zuliefererbetrieben werden durch das Unternehmen in erheblichem Maße verschiedenartige Waren und Dienstleistungen in Anspruch genommen; seien es beispielsweise Handwerksbetriebe bei der Wartung und Instandsetzung der Gebäude und Maschinen, als auch Dienstleister in der Beratung, Werbung aber auch im Versand sowie bei Produktionsdienstleistern etc. Die Existenzsicherung dieser Betriebe und damit verbunden der Erhalt weiterer Arbeits- und Ausbildungsplätze dient letztlich ebenfalls dem Wohl der Allgemeinheit.

6 Standortbegründung

Die Stadt Melle ist grundsätzlich bemüht, landwirtschaftliche Flächen nur in dem erforderlichen Mindestmaß für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung in Anspruch zu nehmen und generell der Innenentwicklung den Vorzug zu geben. Auch bei der Ausweisung der erforderlichen Kompensationsflächen nimmt die Stadt Melle grundsätzlich so weit wie möglich auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht.

Auf die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen kann dieser Stelle nicht verzichtet werden, da sich der bestehende Gewerbebetrieb aufgrund der bereits vorhandenen Werksanlage - aber auch technologisch bedingt - auf den vorhandenen Hauptstandort in Melle konzentrieren muss, die vorhandenen Flächenpotentiale bereits vollständig ausgeschöpft sind und aufgrund der vorhandenen Flächenrestriktionen im Umfeld einzig in südlicher Richtung noch Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb bestehen.

Die geographische Lage des Betriebsgeländes am Maschweg ist sowohl durch die historische Entwicklung des Betriebes als auch durch die Stadtentwicklung im Laufe der Jahre geprägt. Diese hat dazu geführt, dass das Betriebsgelände im Norden und Nordosten von weiteren Gewerbebetrieben umschlossen wurde. Im Westen grenzt ein Wohngebiet und im Südosten eine Splitterwohnsiedlung an das Betriebsgelände an. Da diese Bestandsnutzungen „k.o.-Kriterien“ für eine Betriebserweiterung in eine dieser Richtungen darstellen, besteht somit einzig in südlicher Richtung eine Entwicklungsmöglichkeit für den Betrieb.

Insofern wird hier im Rahmen der Abwägung dem primären Planungsziel, die gewerblichen Bauflächen zu erweitern, der Vorrang eingeräumt. Zu berücksichtigen ist auch, dass die benötigten Flächen von ihren bisherigen Eigentümern zum Zwecke der gewerblichen Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Die Überplanung zwecks nachhaltiger Standortsicherung ist erforderlich, da der Betrieb ohne eine langfristige Entwicklungsperspektive dem wachsenden nationalen und internationalen Wettbewerb nicht gewachsen sein würde. Die Existenzsicherung dieses Betriebs und damit verbunden der Erhalt der Arbeits- und Ausbildungsplätze dient letztlich ebenfalls dem Wohl der Allgemeinheit.

7 Klimaschutz

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

8 Inhalte der 17. Flächennutzungsplanänderung

Wesentliches städtebauliches Planungsziel der Stadt Melle ist die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen, um die zuletzt durchgeführten Erweiterungen der Firma Spartherm abzusichern und die vorgesehenen Erweiterungen in südlicher Richtung zu ermöglichen.

Parallel werden die umfangreichen Wohnbauflächenausweisungen weitgehend zurückgenommen. Dabei werden die kleinteiligen Flächen im Nahbereich der Splittersiedlungen als Grünflächen und die größeren, zusammenhängenden Flächen am Siedlungsrand als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Eine wohnbauliche Entwicklung hat sich bis heute nicht eingestellt. Die damaligen städtebaulichen Planungsziele zu einer Abrundung der vorhandenen Wohnungssplitter kommen aus heutiger Sicht auch nicht mehr in Betracht, da hier einer gewerblichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt wird.

Künftig sind Wohnbauflächen nur noch für die vorhandenen Wohnbaugrundstücke der Splittersiedlungen dargestellt. Potentielle Konflikte zwischen einer gewerblichen Entwicklung sowie einer möglichen Wohnsiedlungsentwicklung können somit vermieden werden.

Zur räumlichen Trennung zwischen den gewerblichen Bauflächen und den Wohnbauflächen für die Splittersiedlung am Landwehrweg werden Kompensationsflächen ausgewiesen. Die

Darstellung des gesetzlich geschützten Biotops am Landwehrweg wird an die tatsächliche Flächenabgrenzung angepasst.

Zudem werden im Bereich des Denkmalswegs die Ausweisungen naturschutzfachlicher Kompensationsflächen redaktionell nachvollzogen.

Zur Vernetzung werden weitere Kompensationsflächen für bestehende Landwirtschaftsflächen zwischen dem gesetzlich geschützten Biotop und den ausgewiesenen Kompensationsflächen zur Herstellung eines Verbunds dargestellt.

Weitere naturschutzfachliche Kompensationsflächen werden zur räumlichen Trennung zwischen der geplanten Werkszufahrt an der Riemsloher Straße und der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung ausgewiesen (ehemalige Schule).

9 Immissionsschutz

Von den Gewerbegebietsflächen wirken gewerbliche Schallimmissionen auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld ein.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wird bis zur förmlichen Beteiligung nachgewiesen, dass durch die hier anstehende Erweiterung des Gewerbebetriebs einschließlich betriebsbezogenem Mehrverkehr an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld keine unzulässigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch gewerbliche Schallimmissionen auftreten.

10 Erschließung

Aufgrund der Ausdehnung des künftigen Betriebsgeländes der Fa. Spartherm mit einer Länge von über 500 m sowie zum Schutz des Wohnsiedlungsbereichs am Rosenkamp vor weiteren Beeinträchtigungen, ist eine direkte Betriebszufahrt zur Riemsloher Straße (L 91) vorgesehen. Da eine erhebliche Ausweitung der Produktion am Hauptstandort in Gerden vorgesehen ist, ist auch eine Ausweitung der Schwerlastverkehre zu erwarten.

Alternativ ist auch eine Erschließung aus südlicher Richtung über den Landwehrweg geprüft worden. Der südliche Abschnitt des Landwehrwegs ist allerdings nur schwach ausgebaut und wird derzeit ausschließlich von den Anliegern der Wohnbaugrundstücke genutzt. Zudem weist die bestehende Einmündung in die Riemsloher Straße (L 91) keine optimalen Sichtfelder für wartepflichtige Kraftfahrer auf.

Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser auf den Erweiterungsflächen der Fa. Spartherm wird auf dem Betriebsgelände retendiert und gedrosselt abgeleitet.

Angesehen davon ändern sich die Grundzüge der verkehrlichen und technischen Erschließung nicht.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

11.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Die Gemeinde 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.

11.2 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

11.3 Artenschutz

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

11.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets der hier anstehenden Flächennutzungsplanänderung befinden sich nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück weder Altablagerungen noch Altstandorte o.ä. (Stand: Januar 2021).

Der südlichste Teil des Plangebiets entlang der Riemsloher Straße liegt im Einflussbereich einer Altablagerung am Selhofer Weg (Gefährdungspotential: Altlast). Innerhalb dieses Bereichs werden allerdings keine neuen Bauflächen ausgewiesen.

Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind, wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen, sind rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden bzw. mit ihr abzustimmen. 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 unreinigter 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.

12.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

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

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Melle ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-03-17

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Melle, den

.....
Stadtbaurat