



Landkreis Osnabrück

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**„Gewerbegebiet Spartherm
- Erweiterung“**

Vorentwurfsbegründung

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

Projektnummer: 219047
Datum: 2021-03-19

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	1
2	Verfahren / Abwägung	1
3	Geltungsbereich.....	2
4	Bestandssituation	2
5	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung / Sonstige Planungen	4
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Bebauungspläne	6
5.4	Ökologische Kriterien für Gewerbeflächenentwicklung	7
5.5	Sonstige Planungsgrundlagen	8
6	Planungserfordernis	10
7	Standortbegründung	12
8	Städtebauliche Planungsziele	12
9	Klimaschutz.....	13
10	Städtebauliche Festsetzungen.....	13
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
10.2	Maß der baulichen Nutzung	13
10.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
10.4	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
10.5	Private Grünflächen	16
10.6	Verkehrsflächen.....	16
10.7	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	16
11	Immissionsschutz	16
12	Erschließung	17
12.1	Verkehrliche Erschließung	17
12.2	Technische Erschließung.....	19
13	Berücksichtigung der Umweltbelange	20
13.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	20
13.2	Eingriff / Ausgleich und Ersatz	20
13.3	Artenschutz	20
13.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	20
14	Abschließende Erläuterungen.....	20
14.1	Altlasten	20
14.2	Denkmalschutz	21
14.3	Städtebauliche Zahlen und Werte	21
14.4	Erschließungskosten	21
14.5	Bodenordnung und Realisierung.....	21
15	Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag.....	22
16	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	22

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 2021-03-19)

ANLAGEN

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

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.

HINWEIS

Bis zur förmlichen Beteiligung werden noch folgende Fachbeiträge und Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht inkl. Artenschutzbeitrag
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung
- Schalltechnische Beurteilung
- Straßenbautechnische Vorplanung

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2021-03-19
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

Mit dem hier anstehenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Firma SPARTHERM Feuerungstechnik GmbH am bestehenden Betriebsstandort am „Maschweg“ im Gewerbegebiet Gerden, Stadtteil Melle-Mitte, geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst das bestehende Betriebsgelände nebst südlicher Erweiterungsflächen bis zur „Riemsloher Straße“ (L91) zur Größe von ca. 8,7 ha.

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Der hier anstehende Bebauungsplan soll nach § 12 BauGB aufgestellt werden, da mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weitreichende Planungsdetails (im Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie die Bindung an einen bestimmten Vorhabenträger und Fristen für eine Realisierung der Planung (im Durchführungsvertrag) verbindlich festgelegt werden können. Ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist seitens des Vorhabenträgers bei der Stadt Melle gestellt worden. Die Stadt Melle hat sich im Rahmen ihres „pflichtgemäßen Ermessens“ zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entschieden.

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.

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 hat am beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spartherm - Erweiterung“ aufzustellen. Im Parallelverfahren wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und umfasst außerdem den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag.

Gegenüber einem „Angebotsbebauungsplan“ können mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weitreichende Planungsdetails (im Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie die Bindung an einen bestimmten Vorhabenträger und Fristen für eine Realisierung der Planung (im Durchführungsvertrag) verbindlich festgelegt werden.

Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Stadt Melle das Büro IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der vorliegenden Begründung beauftragt.

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 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Spartherm - Erweiterung“ ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Gerden, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 111/18, 117/11, 117/12, 117/15, 118/3, 118/5, 127, 128/6, 128/7 (teilw.), 131, 132, 133/7, 133/8, 136/12 (teilw.), 136/17 (teilw.), 146/1, 146/2 (teilw.), 147, 148, 149/3, 149/4, 169/6 („Riemsloher Straße), 171/6.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände der SPARTHERM Feuerungstechnik GmbH am „Maschweg“ nebst derzeit landwirtschaftlich genutzter, südlicher Erweiterungsflächen und ist eingebunden in das Gewerbe- und Industriegebiet „Gerden“. Die Anschlussstelle „Melle-Ost“ der A 30 ist auf kurzem Wege zu erreichen (Fahrtstrecke: etwa 1,5 km).

Das Plangebiet steigt leicht in südlicher Richtung an, wobei zur vorgesehenen Erweiterungsfläche am Rand des bestehenden Betriebsgeländes eine Böschung ausgebildet worden ist. Die Erweiterungsfläche steigt auf einer Länge von ca. 300 m um rund 10 Höhenmeter an.

Das nähere Umfeld des Plangebiets ist durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft geprägt.

Im Norden und im Osten begrenzen weitere Gewerbeflächen des Gewerbe- und Industriegebiets „Gerden“ das Plangebiet.

Im Nordwesten grenzt im Bereich „Maschweg“ / „Rosenkamp“ ein kleiner, geschlossener Wohnsiedlungsbereich mit etwa 30 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern an.

Im Osten grenzt am „Landwehrweg“ ein Wohnsiedlungssplitter mit knapp zehn Wohngebäuden an.

Im Süden grenzt an der „Riemsloher Straße“ ein Wohnsiedlungssplitter mit knapp zwanzig Wohngebäuden und einzelnen gewerblichen Nutzungen an.

Unmittelbar südlich der Splittersiedlung am „Landwehrweg“ befindet sich ein nach § 30 BNatSchG besonders geschütztes Biotop. Entlang des „Landwehrwegs“ verläuft ein Gewässer III. Ordnung.

Die südwest- und südöstlich angrenzenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich bewirtschaftet.



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

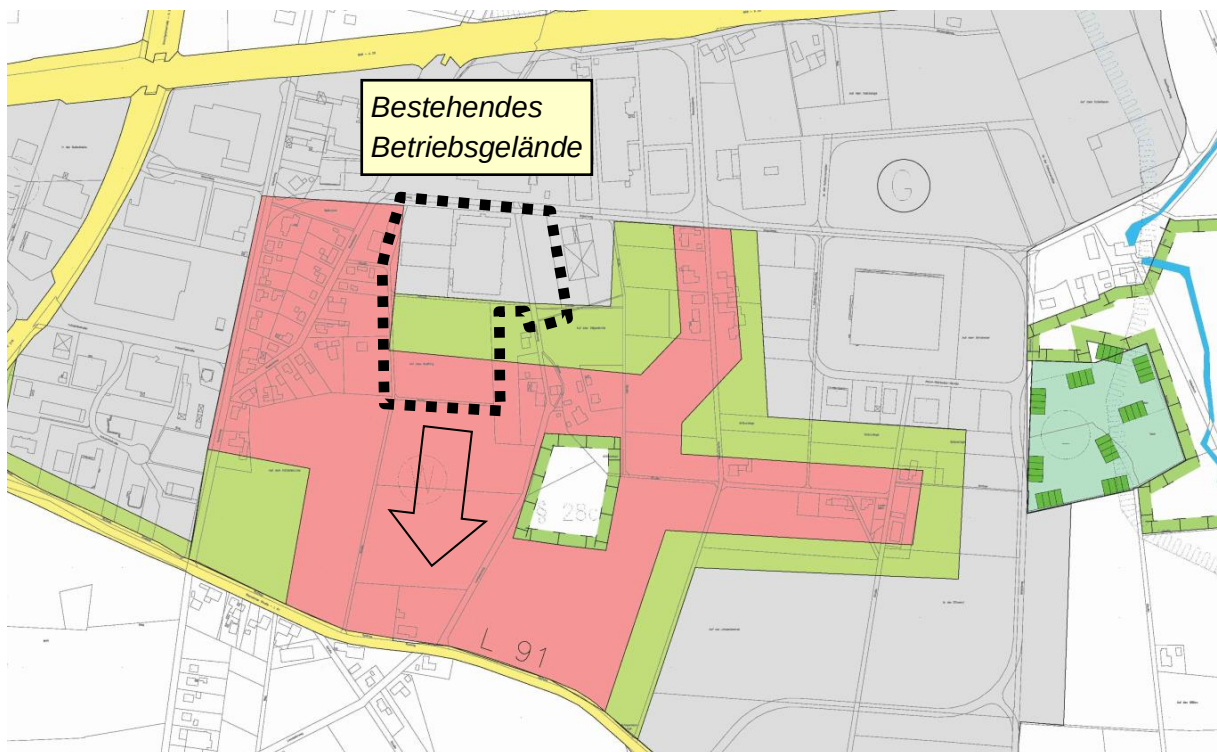
5.2 Flächennutzungsplan

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 Wohnungssplinter 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.



Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

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.

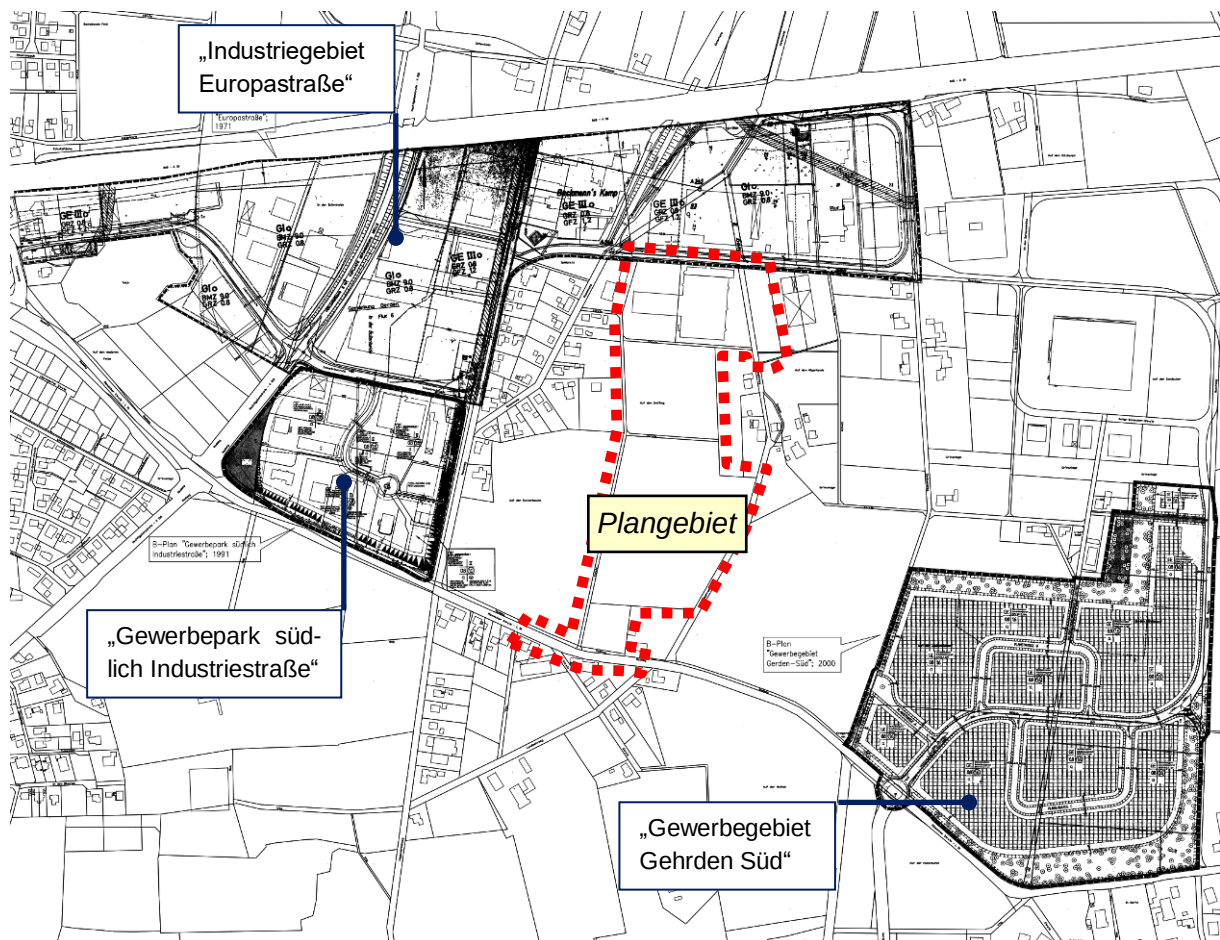
Diese damaligen Überlegungen sind allerdings zwischenzeitlich bereits überholt worden, da hier den vorangegangenen Erweiterungsabsichten der Firma Spartherm Vorrang eingeräumt worden war. Insofern stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplans derzeit bereits hier nicht mehr mit den bestehenden Flächennutzungen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

5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen derzeit keine 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 (ohne Maßstab)

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 Schallleistungspegel 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 Schallleistungspegel 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.

5.4 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.

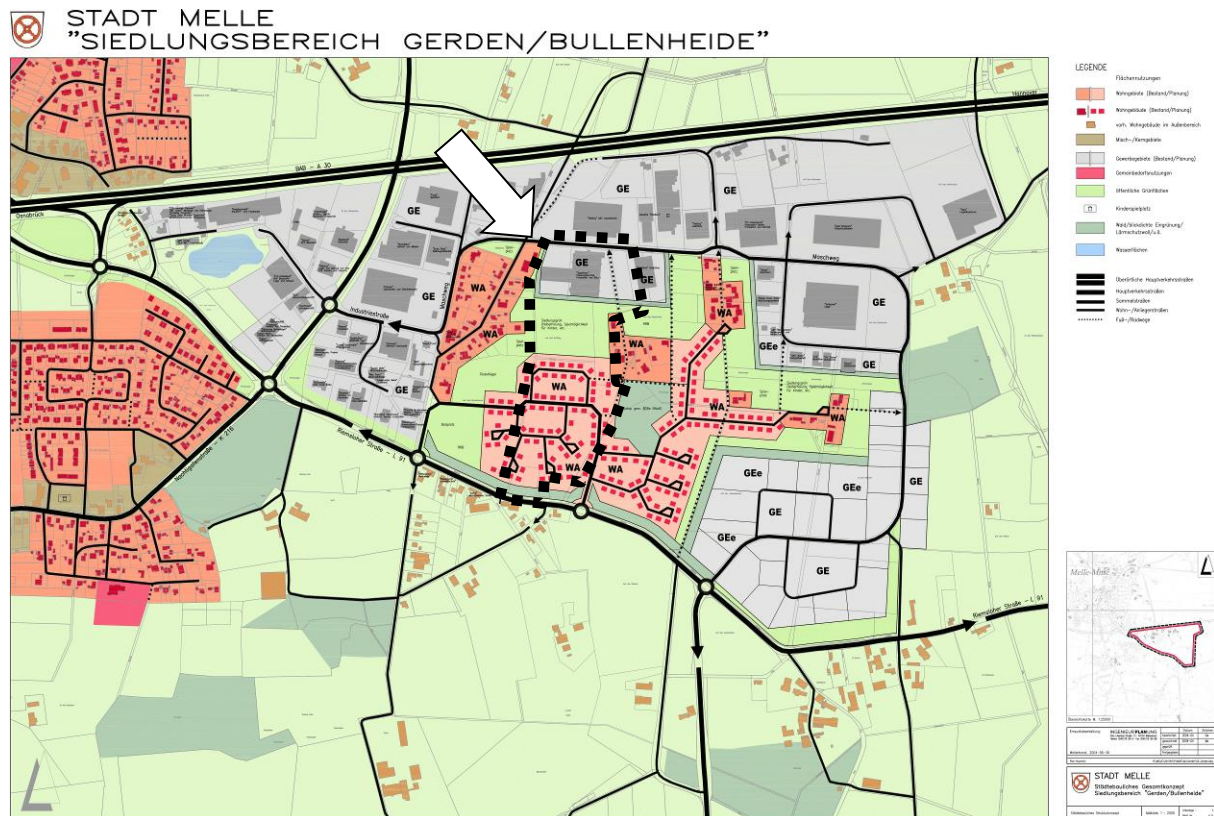
Im Vorentwurf des hier anstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind parallel bereits eine Vielzahl ökologischer Belange durch Festsetzungen etwa zur Eingrünung, zur Dachbegrünung sowie zur Entwicklung naturnaher Freiflächen berücksichtigt worden.

5.5 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 (ohne Maßstab)

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 Wohnungssplitter 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).

6 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 Bebauungsplan 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, den hier anstehenden Bebauungsplan aufzustellen.

Von besonderem öffentlichem Interesse einer Ausweitung der gewerblichen Entwicklungen ist neben den Gewerbesteuerereinnahmen 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.

7 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 Splitterohnsiedlung 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.

8 Städtebauliche Planungsziele

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

- Schaffung zusammenhängender Gewerbegebietsflächen für die nachhaltige Standortssicherung des bestehenden Gewerbebetriebes im Sinne der regionalplanerisch zugewiesenen Schwerpunktaufgabe
- Berücksichtigung ökologischer Belange durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen
- Schaffung einer gewerblichen Zufahrtmöglichkeit zur „Riemsloher Straße“ (L 91) im Süden zur Optimierung der Betriebsabläufe sowie zur Entlastung des Wohnsiedlungsbereichs am „Rosenkamp“
- Eingrünung zur freien Landschaft sowie Ausbildung eines „grünen“ Puffers zur benachbarten Wohnbebauung am „Landwehrweg“
- Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets mit Berücksichtigung ökologischer Themen wie Dachbegründung, Entwicklung naturnaher Freiflächen, Vogel- und Insektenfreundliche Bauweise und Beleuchtung, etc.
- Schadloose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch Rückhaltung auf dem Betriebsgelände
- Berücksichtigung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone an der „Riemsloher Straße“ (L 91)

9 Klimaschutz

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

10 Städtebauliche Festsetzungen

Grundsätzlich gilt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen – Allgemeines Wohngebiet – nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und der geplanten Nutzung durch den bestehenden Gewerbebetrieb ist für die Plangebietsfläche ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist gemäß Obergrenze der BauNVO mit 0,8 festgesetzt (GRZ I). Dies lässt weitreichende Ausnutzungsmöglichkeiten für eine betriebsgerechte gewerbliche Erweiterung im Sinne der Vorhabenplanung zu.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis auf 1,0 überschritten werden (GRZ II).

Diese Überschreitung ist im Hinblick auf die betrieblichen Anforderungen an ein optimal ausnutzbares Betriebsgelände erforderlich, da die privaten Grünflächen – hier überlagernd festgesetzt mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – nach einschlägiger Rechtsprechung nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden können. Eine vollständige Überdeckung der Gewerbegebietsflächen durch bauliche Hauptanlagen ist demnach und auch mit Blick auf die überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch diese Überschreitung nicht beeinträchtigt, da in Verbindung mit den privaten Grünflächen sowie den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Plangebiets ein Anteil unversiegelter Freiflächen von rund 20 % sichergestellt wird. Da die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen eingehalten werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Arbeitsstätten sowie ausreichende Sozialabstände und Brandschutzbelange erfüllt sind.

Vor diesem Hintergrund und durch die festgesetzte Dachbegrünung können auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Vielmehr wird im Hinblick auf die ökologischen Kriterien der Stadt Melle für eine Gewerbeflächenentwicklung sogar eine deutlich höhere Naturnähe der unversiegelten Freiflächen gegenüber klassischem Abstandsgrün erreicht.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei einer Gesamtgröße der Gewerbegebietsflächen von rund 7,27 ha durch diese Überschreitung der GRZ II eine zusätzliche Versiegelung von etwa 1,45 ha grundsätzlich ermöglicht wird. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Randbereich des Gewerbegebiets überlagernd Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Größe von ca. 0,36 ha festgesetzt sind. Insofern wird defacto eine zusätzliche Versiegelung von etwa 1,09 ha ermöglicht. Dem stehen private Grünflächen am Rand des Plangebiets mit einer Größe von ebenfalls etwa 1,20 ha gegenüber, die als Obstbaumwiese zu gestalten sind.

Höhe baulicher Anlagen

Um zu vermeiden, dass die geplante Bebauung untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragt und damit das Orts- und Landschaftsbild stört oder Nachbarschaftskonflikte hervorruft, ist die maximale Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull (NHN) begrenzt.

Die Geländehöhe beträgt für das Betriebsgelände des Gewerbebetriebs am „Maschweg“ etwa 77 m über NHN. Zur „Riemsloher Straße“ steigt das Gelände auf etwa 87 m über NHN an.

In Verlängerung der vorhandenen Bebauung ist zunächst ein höhengleicher Anbau vorgesehen. Daher wird die maximale Höhe baulicher Anlagen hier einheitlich festgesetzt. Um die Höhenunterschiede im gewachsenen Gelände zu überwinden, soll das gewachsene Gelände im Hinblick auf das Planungserfordernis an eine Erweiterung als Linienfertigung in zwei weitere Ebenen terrassiert werden. Insgesamt sind in den jeweiligen Ebenen grundsätzlich Gebäudehöhen von ca. 10 m realisierbar.

Zur Förderung der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen hierfür um 2,00 m überschritten werden. Um funktionsgerechte Betriebsabläufe zu ermöglichen, sind außerdem Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen um bis zu 5,00 m möglich.

10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und orientieren sich an der vorhandenen Bestandsbebauung und an den konkreten Bauabsichten zur südlichen Erweiterung.

Die abweichende Bauweise ermöglicht im Zusammenhang mit den überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung von funktionsgerechten, gewerblichen Gebäuden. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

10.4 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flachgeneigte Dächer mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind grundsätzlich extensiv zu begrünen (mit Ausnahme der Dächer von untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen), um die mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen zu reduzieren, die Niederschlagsabflussspitzen zu begrenzen, die öffentlichen Entwässerungssysteme zu entlasten sowie Staub und Schadstoffe aus der Luft zu filtern. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsflächen sowie Teilflächen mit technischen Einrichtungen. Eine Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd. Zudem trägt eine Dachbegrünung zu einer Verbesserung des Raumklimas der direkt darunterliegenden Räume bei, da die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers im Sommer zu einer Abkühlung führt. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. Im Übrigen kann eine Dachbegrünung auch zu einer Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung beitragen (u.a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen).

In Überlagerung der Gewerbegebietsflächen sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um eine Abschirmung mittels geschlossener Sichtschutzpflanzung gegenüber der freien Landschaft und benachbarter Wohnbebauung zu erreichen. Soweit schon am Rand des Betriebsgeländes eine Sichtschutzpflanzung

besteht, sind Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bei Abgang ist hier Ersatz zu pflanzen, damit stets eine geschlossene Sichtschutzpflanzung vorliegt.

10.5 Private Grünflächen

Zur räumlichen Trennung zwischen den Gewerbegebietsflächen und den Wohngebäuden der Splittersiedlung am „Landwehrweg“ sowie dem angrenzenden Wohngebäude im Süden (alte Schule) werden private Grünflächen festgesetzt.

10.6 Verkehrsflächen

Die „Riemsloher Straße“ wird als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen, da hier die Ausbildung einer Linksabbiegespur für die geplante Werkszufahrt erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund ist auch der vorhandene Fuß- und Radweg auf der Nordseite zu verlegen. Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke (Anfahrtsicht) sind zu berücksichtigen. Die geplante Werkszufahrt wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, da diese keine öffentlichen Erschließungsfunktionen zu übernehmen hat.

Für die Planung der äußeren Erschließung, also der Anbindung der Werkszufahrt an die Landesstraße und die Ausbildung einer Linksabbiegespur, wird bis zur förmlichen Beteiligung eine straßenbautechnische Vorplanung erstellt.

10.7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Im Hinblick auf ein einheitliches Siedlungsbild, die konkreten Bauabsichten aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Förderung einer Dachbegrünung sind nur flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 20° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen und Garagen sind auch mit abweichender Dachneigung zulässig, da diese kaum prägend für das Erscheinungsbild des Baugebiets sind.

11 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 anstehenden, konkreten Bauabsichten zur 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.

12 Erschließung

12.1 Verkehrliche Erschließung

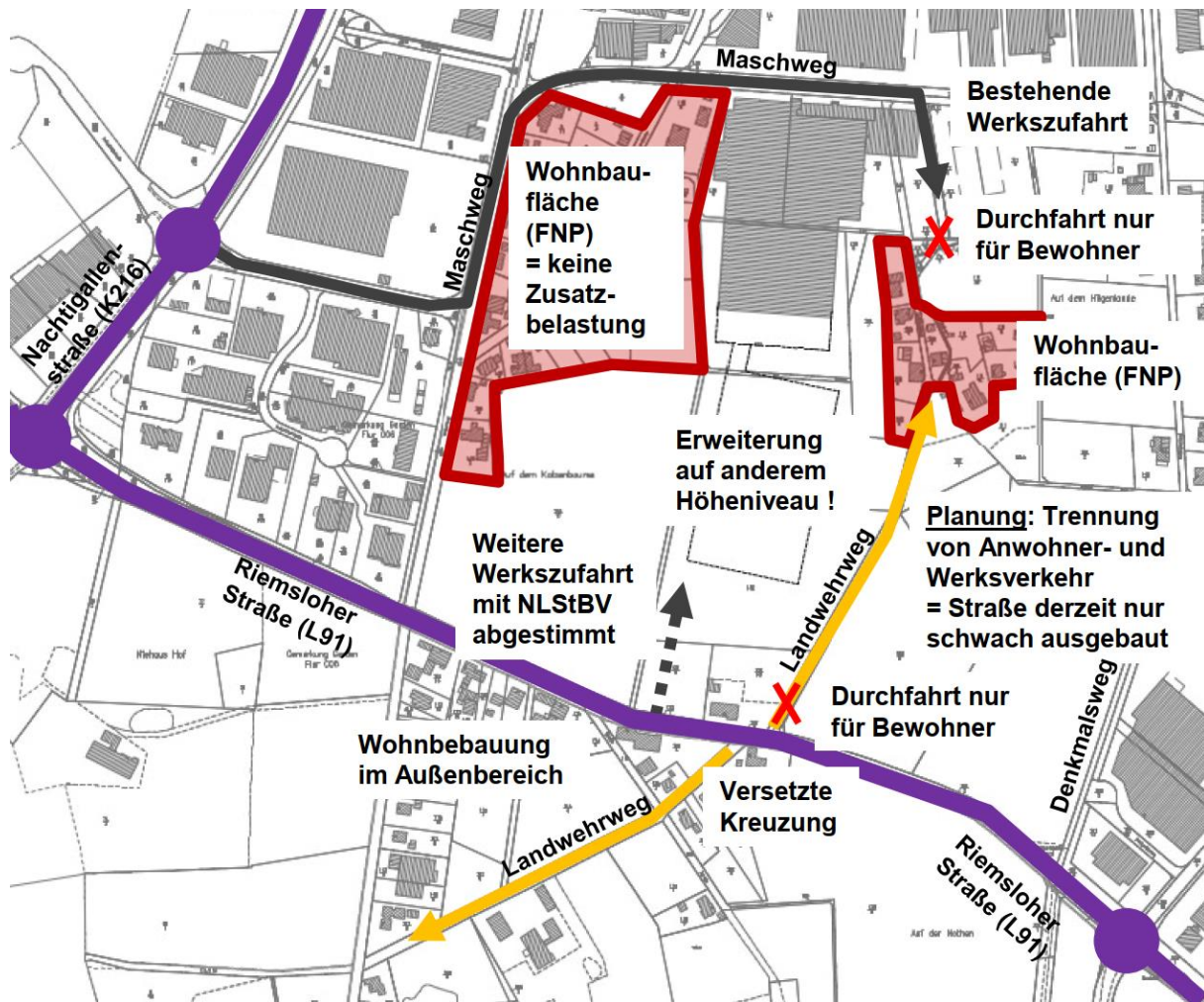
Kfz-Verkehr

Das bestehende Betriebsgelände ist durch die Lage am „Maschweg“ derzeit vollumfänglich verkehrlich erschlossen. Der zentrale Anlieferungs- und Verladebereich befindet sich im östlichen Bereich des Betriebsgeländes am „Landwehrweg“. Die Anschlussstelle „Melle-Ost“ der Bundesautobahn 30 ist auf kurzem Wege zu erreichen (Fahrtstrecke: etwa 1,5 km), wobei derzeit stets der westlich angrenzende Wohnsiedlungsbereich am „Rosenkamp“ passiert wird.

Aufgrund der Ausdehnung des künftigen Betriebsgeländes 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.

In der „Riemsloher Straße“ wird die Ausbildung einer Linksabbiegespur erforderlich wird. Daher wird bis zur förmlichen Beteiligung eine straßenbautechnische Vorplanung erstellt, um den Nachweis der Machbarkeit zu erbringen und die erforderlichen Flächen konkret zu ermitteln.

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.



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

Ruhender Verkehr

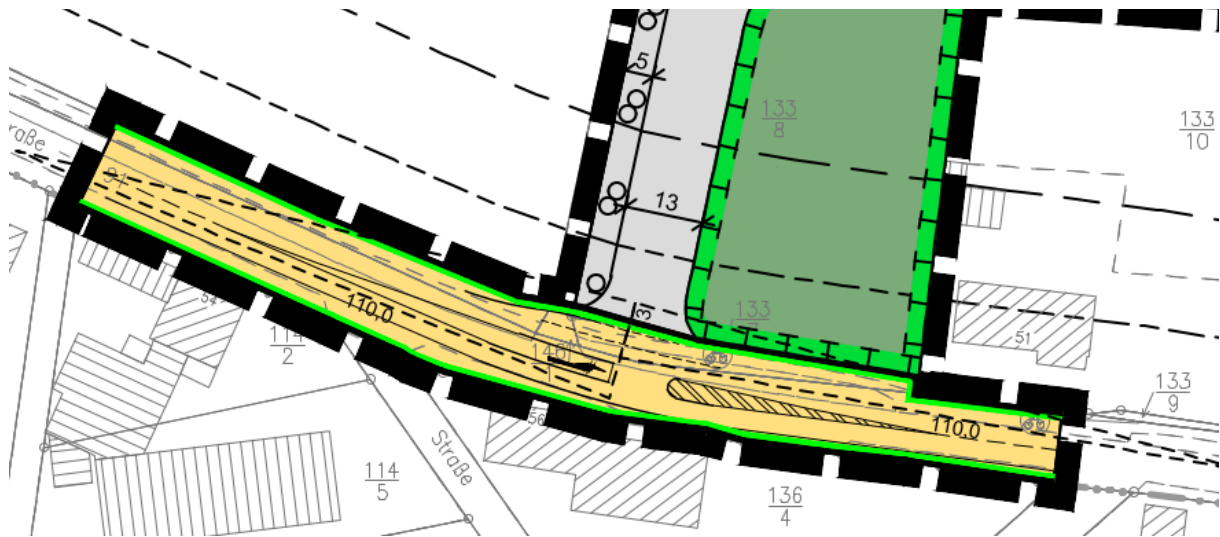
Der ruhende Verkehr wird vollständig auf dem Betriebsgelände untergebracht. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Landesbauordnung.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der „Riemsloher Straße“ (L 91) im Bereich der Einmündung des „Landwehrwegs“ an der ehemaligen Schule.

Fuß- und Radverkehr

Der begleitende Fuß- und Radweg auf der Nordseite der „Riemsloher Straße“ (L91) wird im Zuge der Erstellung einer südlichen Werkszufahrt geringfügig angepasst. Aus Sicht der Stadt Melle bestehende keine Anhaltspunkte dafür, dass die Sicherheit des Fuß- und Radverkehrs hierdurch gefährdet wird.



Ausschnitt aus hier anstehendem Bebauungsplan (ohne Maßstab)

12.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird – soweit noch nicht vorhanden – durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des hier anstehenden Verfahrens ist die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da die planungsrechtliche Voraussetzung zur Versiegelung bzw. Bebauung bislang unversiegelter natürlicher Böden geschaffen bzw. vorbereitet wird.

Den gesetzlichen Vorgaben zufolge ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Ansonsten ist eine schadlose Ableitung in die Vorflut mit vorheriger Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen.

Aus diesem Grund wird bis zur förmlichen Beteiligung eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation dem Klärwerk zugeleitet.

Abfallbeseitigung

Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung des Hausmülls erfolgt über die örtliche Müllabfuhr; etwaige Sonderabfälle sind gesondert zu entsorgen.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und - sofern aufgrund der örtlichen Verhältnisse möglich - durch unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

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 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 beigelegt. 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 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

13.3 Artenschutz

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

13.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

14 Abschließende Erläuterungen

14.1 Altlasten

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

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 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 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.

14.3 Städtebauliche Zahlen und Werte

1. Größe des Plangebiets (Bruttobauland)	100 %	ca. 8,74 ha
2. Straßenverkehrsfläche („Riemsloher Straße“)	3 %	ca. 0,27 ha
3. Private Grünfläche	14 %	ca. 1,20 ha
4. Nettobauland (Gewerbegebiet)	83 %	ca. 7,27 ha

14.4 Erschließungskosten

Alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen betreffen das einzelne Bauvorhaben und werden vom Vorhabenträger getragen, so dass für die Stadt Melle keine weiteren Kosten für die Erschließung anfallen.

14.5 Bodenordnung und Realisierung

Der Vorhabenträger verfügt über alle erforderlichen Grundstücksflächen, so dass eine der wesentlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der Planung gegeben ist. Zur Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

15 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB außerdem der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das Vorhaben detailliert beschrieben ist und der die folgenden Unterlagen umfasst:

- Vorhabenbeschreibung
- Lageplan
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Durchführungsvertrag das dritte Regelungsinstrument im Verfahren nach § 12 BauGB. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan zwischen der Stadt Melle und dem Vorhabenträger geschlossen worden. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten für die Erschließung, die erforderliche Kompensation sowie die Planungskosten zu übernehmen.

16 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spartherm - Erweiterung“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Melle ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-03-19

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Melle, den

.....
Stadtbaurat