



## **LANDKREIS OSNABRÜCK**

### **Bebauungsplan „Gewerbepark grüne Kirchbreite“**

mit örtlichen Bauvorschriften

### **Vorentwurfsbegründung**

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

Projektnummer: 218426  
Datum: 2021-03-25

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	5
5.2	Flächennutzungsplan.....	6
5.3	Bebauungspläne.....	6
5.4	Ökologische Kriterien für Gewerbeflächenentwicklung .....	6
<b>6</b>	<b>Planungserfordernis .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Standortbegründung .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliches Planungsziele .....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
9.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen .....	13
9.4	Von Bebauung freizuhaltende Flächen .....	13
9.5	Vorkehrungen zum (passiven) Schallschutz.....	13
9.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
9.7	Verkehrsflächen .....	15
<b>10</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>16</b>
11.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	16
11.2	Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet .....	16
11.3	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets.....	16
11.4	Artenschutz .....	17
11.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange .....	17
<b>12</b>	<b>Klimaschutz.....</b>	<b>17</b>
<b>13</b>	<b>Schutz benachbarter Nutzungen vor Gewerbelärm.....</b>	<b>17</b>
<b>14</b>	<b>Technische Erschließung.....</b>	<b>17</b>
<b>15</b>	<b>Abschließende Erläuterungen.....</b>	<b>19</b>
15.1	Hochwasserschutz .....	19
15.2	Hochspannungsfreileitungen.....	19
15.3	Altlasten .....	19
15.4	Denkmalschutz.....	20
15.5	FFH-Verträglichkeit.....	20
15.6	Landwirtschaftliche Immissionen / Tierhaltung .....	20
15.7	Bodenordnung und Realisierung .....	21
15.8	Städtebauliche Zahlen und Werte .....	21
<b>16</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>	<b>21</b>

**GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG:**

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 2021-02-03)

**ANLAGEN:**

- Schalltechnischer Bericht Nr. LL13364.2/02 (Zech; 2021-01-29)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW; 2021-02-03)
- Versickerungsnachweis (IPW; 2020-02-04)
- Verkehrsuntersuchung (IPW; 2021-01-12)
- Straßenbautechnische Vorplanung für Einmündung (IPW; 2020-10)

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](mailto:info@stadt-melle.de)) eingesehen bzw. angefordert werden.

**HINWEIS**

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

- Umweltbericht
- Artenschutzbeitrag
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

---

**Bearbeitung:**

Dipl. Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2021-03-25

Proj Nr. 218426

**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

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Stadt Melle beabsichtigt, die unbebauten Flächen zwischen der A30 und der „Gesmolder Straße“ (K228) im Stadtteil Melle-Mitte zur Aufrechterhaltung eines angemessenen Angebotes an räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu einer gewerblichen Nutzung heranzuziehen.

In der Stadt Melle gibt es einen hohen Bedarf an zusätzlichen Gewerbegrundstücken, da auf dem freien Markt kaum noch gewerbliche Baugrundstücke frei zu erwerben sind.

Die hier zur Planung anstehende Fläche ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Anschlussstelle „Melle-West“ und der geringen naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotentiale besonders für eine gewerbliche Entwicklung geeignet.

Als Grundlage für den Bebauungsplan dient ein städtebauliches Gesamtkonzept, das durch das Büro IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG aus Wallenhorst in enger Abstimmung mit der Stadt Melle erarbeitet worden ist.

Die gewerbliche Entwicklung in der Stadt Melle erfolgt grundsätzlich vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses vom 17.12.2019 zu einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung.

Das Erfordernis für die Aufstellung des hier anstehenden Bebauungsplans begründet sich insbesondere dadurch, dass Baurecht für eine gewerbliche Entwicklung im bauplanungsrechtlichen Außenbereich geschaffen und eine dem Plangebiet und seinem Umfeld angemessene städtebauliche Ordnung hergestellt werden soll. Zudem müssen die Erschließung und verkehrliche Anbindung des Vorhabens sichergestellt werden und die Belange des Umwelt- und Naturschutzes Berücksichtigung finden.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hatte am ..... beschlossen, den hier anstehenden Bebauungsplan aufzustellen. Im Parallelverfahren wird die 14. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen „Regelverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen förmlichen Beteiligung 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert worden.

Da die Planunterlagen zwischenzeitlich weiter konkretisiert worden sind, hat der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle 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 erneut beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde 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 Drantum, Flur 2, Flurstücke 6/7, 6/8 (teilw.), 7/2, 7/3, 8/6, 9/4, 11/8 und 163/25 (teilw.).

Gemarkung Drantum, Flur 5, Flurstück 11/8, 12/4, 12/5, 43/4 und 43/5.

Gemarkung Drantum, Flur 6, Flurstück 13/2, 14, 15/1, 15/2, 16/1, 16/3 (teilw.), 17/1, 18, 19/4, 20/2, 20/7, 21/7, 21/6, 22/3, 29/4, 29/5, 35/2 und 36/3.

### **4 Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt zwischen „Gesmolder Straße“ im Norden und der Autobahn im Süden an einem leichten Nordosthang mit Höhenunterschieden von insgesamt rund 10 m und stellt sich als landwirtschaftliche Fläche dar. Entlang der A30 befinden sich Gehölzstrukturen.

Innerhalb des Plangebiets verläuft ein Verbindungsweg zwischen der „Gesmolder Straße“ und der Unterführung an der A30 („Kirchbreedeweg“). Zudem verlaufen durch das Plangebiet zwei 110kV-Freileitungen.

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

„Gesmolder Straße“ zusammenhängende Waldflächen sowie Landwirtschaftsflächen im Außenbereich der Else an.

Die Innenstadt von Melle liegt rund 2 km östlich des Plangebietes.

## 5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

### 5.1 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 A30 (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. 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.“*

Mit der Lage des Plangebiets in direkter Nähe zur Autobahn entspricht die Planung auch dem raumordnerischen Ziel D 1.5 - 13 des RROP 2004, nach welchem die Ansiedlung von Gewerbe mit erhöhtem Flächenanspruch entlang der Entwicklungsachsen mit guten Verkehrsanbindungen angeboten werden soll.

Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials ausgewiesen. Die Freileitungen ab 110kV sowie die vorhandene Fernwasserleitung in der „Gesmolder Straße“ sind ergänzend dargestellt.

Die Stadt Melle räumt hier im Rahmen der Abwägung einer gewerblichen Entwicklung den Vorrang ein, denn an Vorsorgegebiete ist *„nicht eine strikte Vereinbarkeitsforderung geknüpft“*, weshalb *„ihre besondere Funktionsbestimmung nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge“* (vgl. ebd., Abschnitt D 1.9 - 01, S. 47) hat.

Zu berücksichtigen ist auch, dass sich die Vorsorgegebiete auf große Bereiche der unbebauten Flächen der Stadt Melle erstrecken, weshalb die Bebauung einer einzelnen relativ kleinen Teilfläche dieser raumordnerischen Funktion nicht grundsätzlich entgegensteht und die Vorsorgefunktion durch den geringfügigen Flächenentzug nicht beeinträchtigt wird.

## 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 14. Änderung.

## 5.3 Bebauungspläne

Für die Flächen südlich „Gesmolder Straße“ liegt derzeit weder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan noch eine anderweitige Satzung nach BauGB vor.

Nördlich „Gesmolder Straße“ setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Westlich Stadtkernentlastungsstraße Melle-Mitte“ für die Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens derzeit Flächen für die Landwirtschaft fest.

Durch den Bebauungsplan „Gewerbepark grüne Kirchbreite“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Westlich Stadtkernentlastungsstraße Melle-Mitte“ in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten des hier anstehenden Bebauungsplans werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans unwirksam.

## 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 Bebauungsplans ist parallel bereits eine Vielzahl ökologischer Belange durch Festsetzungen etwa zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbeparks, zur Dachbegrünung, zur Regenwasserversickerung, zur Entwicklung naturnaher Freiflächen sowie zur Entwicklung umfangreicher Naturschutzflächen entlang der A30 berücksichtigt worden.

## **6 Planungserfordernis**

In der Stadt Melle stehen seit geraumer Zeit kaum noch gewerbliche Baugrundstücke zur Verfügung, die auf dem freien Markt auch verfügbar wären. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage und der regionalplanerischen Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten besteht das Erfordernis zur Erschließung weiterer Gewerbeflächen.

Dieses Planungserfordernis hat Eingang in das kommunale Zielsystem der Stadt Melle für die Haushaltsjahre 2021/2022 gefunden. Danach sollen durch die Akquirierung geeigneter gewerblicher Vorrats- und Tauschflächen (Ziel 5.4) die Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes und die Vorteile des Wirtschaftsstandortes Melle zwischen den Zentren Osnabrück, Bielefeld und Herford verfestigt und dauerhaft gesichert werden (übergeordnetes Ziel 5).

Darüber hinaus hat die Stadt Melle im Zuge der strategischen Entwicklung bereits im Haushaltsjahr 2018 das Projekt „Gewerbeflächenentwicklung“ initiiert. Dieses sieht vor, insgesamt 20 ha erschlossene Gewerbeflächen anzubieten und die bauplanungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen. Dieses Ziel soll bis 31.12.2021 erreicht sein. Zwischenzeitlich sind an keiner anderen Stelle im Stadtgebiet von Melle neue Gewerbegebiete mit Baugrundstücken für den freien Markt geschaffen worden.

Ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Baugrundstücken – auch für einen Zeithorizont von mehreren Jahren – ist für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt Melle im Sinne einer Flächenreserve von besonderer Bedeutung. Die Schaffung von Baurecht für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe ist erforderlich, um kurzfristig auf Anfragen von Betrieben reagieren zu können (und eine Abwanderung bzw. ein Ausweichen in andere Städte und Gemeinden zu verhindern).

Zahlreiche Interessenten warten aufgrund fehlender gewerblicher Entwicklungsflächen bereits seit geraumer Zeit auf die Erschließung weiterer Gewerbeflächen in Melle. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist hinsichtlich benötigter Flächengrößen sehr unterschiedlich. Zum einen werden große Flächen von ortsfremden Logistikern oder Einzelhändlern angefragt. Zum anderen werden kleinere Flächen zur Erweiterung von lokalen Betrieben benötigt.



Innerhalb durch rechtsverbindliche Bebauungspläne festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete stehen derzeit nur noch rund 5,3 ha gewerbliche Bauflächen zur Verfügung: 3,5 ha Gle-Fläche bei Solarlux, 1,5 ha GI-Fläche In Euer Heide und 1,3 ha GE-Fläche am Brokamp. Die Stadt Melle befindet sich hinsichtlich der Flächen bei Solarlux allerdings bereits in weit fortgeschrittenen Gesprächen mit einem konkreten Interessenten.

Die übrigen in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Melle ausgewiesenen und bislang noch nicht erschlossenen gewerblichen Bauflächen sind derzeit nicht für die Expansion vorhandener oder die Ansiedlung neuer Betriebe verfügbar. Auch größere zusammenhängende Innenbereichsflächen, die als Gewerbegebiet entwickelt werden könnten, sind nicht vorhanden.

Dessen ungeachtet bemüht sich die Stadt Melle auch weiterhin, primär Gebäudeleerstände sowie einzelne brachliegende Grundstücke innerhalb bestehender Gewerbegebiete einer Nachnutzung zuzuführen. Allerdings sind diese Möglichkeiten flächenmäßig stark begrenzt. Auch hat die Stadt Melle meist keine Einflussmöglichkeit auf die Vermarktung solcher Potentialflächen, da sich diese zumeist in privatem Eigentum befinden.

## **7 Standortbegründung**

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.

Gewerbliche Bauflächen sollen danach schwerpunktmäßig im Stadtteil Melle-Mitte, in der Nähe der Bundesautobahn A30, ausgewiesen werden. Es sollen ausreichend Gewerbe- und Industrieflächen vorgehalten werden, um auf entsprechende Anfragen aus der Wirtschaft reagieren zu können. In den übrigen Stadtteilen soll die gewerbliche Flächenausweisung auf den Erhalt und die Entwicklung stadtteilbezogener Betriebe begrenzt werden.

Die hier zur Planung anstehenden Flächen stehen im Einklang mit den grundsätzlichen städtebaulichen Planungszielen der Stadt Melle. Die Flächen liegen im Stadtteil Melle-Mitte und in räumlicher Nähe zur A30. Die Anschlussstelle „Melle-West“ befindet sich in einer relativ kurzen Entfernung von ca. 500 m. Der gewerbliche Schwerlastverkehr kann den Gewerbepark zudem über die Westumgehung erreichen, ohne Störungen innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen zu verursachen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in räumlicher Nähe zur A30 entspricht die Planung auch dem raumordnerischen Ziel D 1.5 -13 des RROP 2004, nach welchem die Ansiedlung von Gewerbe mit erhöhtem Flächenanspruch entlang der Entwicklungsachsen mit guten Verkehrsverbindungen an-geboten werden soll.

Es liegen nur geringe naturschutzfachliche und immissionsschutzrechtliche Konfliktpotentiale für eine gewerbliche Entwicklung vor. Alternative Flächen entlang der A30 sind aus naturräumlichen Erwägungen, einer höheren Bewertung des Landschaftsbildes oder einer Lage im Überschwemmungsgebiet weniger für eine gewerbliche Entwicklung geeignet.

Der Stadt Melle ist bewusst, dass die Entwicklung des Gewerbeparks an dieser Stelle zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung geht und Einschränkungen im verfügbaren Flächenpotential für die Landwirtschaft nach sich zieht. Im Rahmen der Abwägung wird daher der gewerblichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Flächen von ihren bisherigen Eigentümern zum Zwecke der gewerblichen Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Da innerhalb der Siedlungsflächen von Melle keine Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken oder andere gewerbliche Innenentwicklungspotentiale mehr vorhanden sind, die für die Entwicklung eines ca. 13 ha großen Gewerbegebiets zur Verfügung stehen (Nettobauland), kann auf die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle nicht verzichtet werden.

## **8 Städtebauliches Planungsziele**

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

- Entwicklung eines nachhaltigen, qualitativ hochwertigen Gewerbeparks, der im interkommunalen Vergleich konkurrenzfähig ist
- Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze im Sinne regionalplanerisch zugewiesener Schwerpunktaufgabe
- Verkehrliche Erschließung über „Gesmolder Straße“ durch zwei Anbindungen (Hauptanbindung im Osten nahe der Westumgehung)
- Überplanung des „Kirchbreedewegs“ sowie Aufgabe bestehender landwirtschaftlicher Zufahrten
- Festsetzung von Emissionskontingenten für optimierte Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke einerseits und ausreichenden Schallschutz für vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft andererseits (gebietsübergreifende Gliederung)
- Schadloose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerung im westlichen Bereich und zentrale Rückhaltung im östlichen Bereich
- Berücksichtigung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der A30

- Entwicklung umfangreicher Naturschutzflächen in der Bauverbotszone der A30 sowie an der südöstlichen Plangebietsgrenze im Übergang zur Wohnbebauung am „Fuhlenkamp“
- Eingrünung zur „Gesmolder Straße“ (K228) auf Baugrundstücken
- Freihaltung vorhandener Freileitungen einschließlich Schutzstreifen von jeglicher Bebauung

## **9 Städtebauliche Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der städtebaulichen Planungsziele der Stadt Melle wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und dient insofern künftig der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Durch die räumliche Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld können in Teilen nur eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt werden.

#### **Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen**

Betriebe aus dem Speditionsgewerbe sind nicht zulässig, da die Stadt Melle langfristig ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet ohne strukturelle Störungen wie insbesondere hohen Mehrverkehr etablieren möchte. Der Gewerbepark „Grüne Kirchbreite“ vorrangig Betrieben der Dienstleistung und dem produzierenden Gewerbe und Handwerk vorbehalten sein soll.

Einzelhandelsbetriebe sind – wie im Einzelhandelskonzeptes der Stadt Melle empfohlen - grundsätzlich nicht zulässig, um die Flächenpreise für Gewerbebetriebe auf einem angemessenen Niveau halten zu können. Der Ausschluss nur einzelner Sortimente oder Sortimentsgruppen reicht aus Sicht der Stadt Melle nicht aus, um diese Zielsetzung zu erreichen, da auch das Zulassen bestimmter Sortimente (z.B. nur nicht-zentrenrelevante Sortimente) den Flächenverbrauch und die Flächenpreise erhöhen würde.

An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten sind allerdings ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet ist.

Ferner sind Verkaufsflächen für innenstadtrelevantes und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß der „Meller Liste“ des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Melle auf maximal 50 m<sup>2</sup> als Nebensortiment beschränkt. Hiermit werden negative Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen in der Stadt Melle ausgeschlossen (insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen).

Tankstellen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Melle ausreichend vorhanden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Ursächlich hierfür ist, dass die Zulassung von Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet eine immissionsschutzrechtliche Entwertung bedeutet, da dann rechtliche Vorgaben zu Lärm-, Luft-, Geruchs und Lichtimmissionen (z.B. gemäß der TA-Lärm, der TA Luft, der GIRL usw.) einzuhalten sind.

Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Zudem sind Bordelle und bordellartige Betriebe im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um zu verhindern, dass bei ihrer Ansiedlung traditionelle Handwerks- bzw. Produktionsbetriebe im Plangebiet keinen Standort mehr finden können. Die erhöhten Bodenrenditen, die von den o.g. Betrieben – insbesondere von Spielhallen, Entertainmentcentern und dergleichen sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben – erzielt werden, können dazu führen, dass diejenigen Betriebe verdrängt werden und im Zweifelsfall in Nachbarkommunen ausweichen müssen, für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen war.

Das Preisgefüge für Grundstücke kann aus dem Gleichgewicht geraten; bodenrechtliche Spannungen können die Folge sein und die für die wirtschaftliche Entfaltung wichtigen Gewerbeflächen stehen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes eventuell nur noch eingeschränkt zur Verfügung.

In Kenntnis benachbarter Spielhallen, Peepshows, Sex-Shops oder Bordelle könnte die Ansiedlung weiterer traditioneller Gewerbebetriebe und die Vermietung und/oder der Flächenverkauf erschwert werden.

Des Weiteren sieht die Stadt Melle im Falle der Ansiedlung von Spielhallen, Peepshows, Sex-Shops oder Bordellen die Gefahr eines Trading-Down-Prozesses, da diese Nutzungen zu meist rund um die Uhr stattfinden, das städtebauliche negativ Erscheinungsbild beeinflussen, zu Leerständen führen können und somit insgesamt ein Kippen des Gebietscharakters befürchten lassen.

### **Emissionskontingentierung**

Da der Trennungsgrundsatz zwischen Gewerbeflächen und schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen im näheren Umfeld nicht durch ausreichende Schutzabstände Genüge geleistet werden, wird die gewerbliche Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen im Hinblick auf das Emissionspotential durch Festsetzung von Emissionskontingenten eingeschränkt.

Die Lärmemissionskontingente sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen nach DIN 45691 im Rahmen des schalltechnischen Berichts bemessen worden. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten kann vermieden werden, dass einzelne Betriebe die maßgeblichen Immissionsrichtwerte ausschöpfen und so die gewerbliche Nutzung der übrigen Flächen einschränken („Windhundrennen“).

Das Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung unterschiedlich hoher Emissionskontingente nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliedert, um in den Bereichen, die den vorhandenen Wohngebäuden am nächsten liegen, stärkere Einschränkungen zu erzielen. Gleichzeitig sollen in den Bereichen, die weiter von vorhandener Wohnbebauung entfernt sind, geringere Einschränkungen der zulässigen Schallimmissionen erzielt werden. Die Emissionskontingente

können laut schalltechnischem Bericht weitestgehend als gebietstypisch für Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete verstanden werden.

Die niedrigsten Kontingente werden dabei im Osten festgesetzt, da hier die Wohnbebauung am „Fuhlenkamp“ angrenzt. Die höchsten Kontingente werden entlang der A30 festgesetzt. Um die Gewerbeflächen aus schalltechnischer Hinsicht noch besser nutzen zu können, werden zusätzlich auch sektorenweise Zusatzkontingente im schalltechnischen Bericht bestimmt und im Bebauungsplan zugewiesen.

Bei einer internen Gliederung von Baugebieten gilt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung, dass es *„ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen“* (BVerwG vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16, Rn 15). Ursächlich hierfür ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO zu wahren ist (vgl. BVerwG vom 06.05.1996 – 4 NB 16.96).

Aus Sicht der Stadt Melle führt die Emissionskontingentierung nicht grundsätzlich zur Unzulässigkeit bestimmter Arten gewerblicher Betriebe. Vielmehr können Gewerbebetriebe durch schallschützende Maßnahmen wie bauliche oder organisatorische Maßnahmen eine Überschreitung der ihnen zustehenden Kontingente am Immissionsort verhindern. Insofern lässt die Höhe der festgesetzten Emissionskontingente noch keine Aussage über die Ansiedlungsmöglichkeiten einzelner Gewerbebetriebe zu.

Ungeachtet dessen beabsichtigt die Stadt Melle hier die Anwendung der Möglichkeit zur gebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO, da sämtliche Teilflächen des festgesetzten Gewerbegebiets mit einschränkenden Emissionskontingenten belegt werden. Um die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung sicherzustellen, hat die Stadt Melle hierbei den planerischen Willen zur Heranziehung an anderer Stelle im Stadtgebiet festgesetzter Gewerbegebiete ohne Emissionsbeschränkung zu dokumentieren.

Die Stadt Melle macht daher Gebrauch von der planexternen Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO. Die Voraussetzungen für eine gebietsübergreifende Gliederung sind gegeben, da sich Gewerbeflächen im Stadtteil Bruchmühlen befinden, die ohne Einschränkungen durch Emissionskontingente nutzbar sind. Es handelt sich um Flächen, welche sich innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Bruche-Ost, Änderung und Erweiterung“; „Auf dem Bruche – West“ und „Gewerbegebiet Hüfferdeich“ befinden. Darüber hinaus sind uneingeschränkt nutzbare Gewerbegebietsflächen auch in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Stadtteil Neuenkirchen (GE/GI-Gebiet „Lange Straße – Nord“) und im Stadtteil Oldendorf (GE/GI-Gebiet „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide“) festgesetzt. Die Stadt Melle beabsichtigt nicht, die dort bislang unbeschränkten Ergänzungsgebiete einer anderen Nutzung zuzuführen oder planerischen Beschränkungen zu unterwerfen.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,8 festgesetzt, um an diesem Standort möglichst optimale und weitreichende Nutzungsoptionen

für die gewerbliche Nutzung der Flächen zur Verfügung zu stellen und bei nicht unerheblichem Erschließungsaufwand wirtschaftlich tragfähige Ausnutzungsmöglichkeiten zu erreichen.

Mit einer Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 wird eine eher durchschnittliche Bauvolumenentwicklung ermöglicht, die mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe korrespondiert und heute durchaus als ortsüblich bezeichnet werden kann.

Die Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild so weit wie möglich zu minimieren. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen unter der Annahme, dass die vorhandene Topografie weitgehend erhalten bleibt, baulichen Anlagen mit rund 12 m im Übergang zur umliegenden Wohnbebauung bzw. 15 m im inneren des Plangebiets sowie an der A30.

Für Büro- und Verwaltungsgebäude ist im Sinne einer optimierten Ausnutzung des begrenzten Baulandes auch eine Überschreitung der Gebäudehöhe um 3,00 m zulässig, sofern eine Grundfläche von max. 20% der Gesamtgrundstücksfläche nicht überschritten wird.

Zur Förderung der Gewinnung regenerativer Energien darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen um 2,00 m überschritten werden.

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

### **9.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Die abweichende Bauweise ermöglicht im Zusammenhang mit den großflächig zusammenhängend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung (NBauO).

### **9.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die Schutzstreifen der beiden bestehenden Hochspannungsfreileitungen (110kV) werden von jeglicher Bebauung freigehalten (also von Gebäuden aller Art, Garagen sowie Nebenanlagen).

### **9.5 Vorkehrungen zum (passiven) Schallschutz**

Von den umliegenden Verkehrsflächen – insbesondere A30 im Süden und „Gesmolder Straße“ (K228) im Norden – wirken verkehrliche Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Für in Kenntnis dieser bestehenden Verkehrsanlagen neu errichtete bauliche Anlagen können gegenüber den jeweiligen Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Im Ergebnis des schalltechnischen Berichts wird festgestellt, dass es tags in weiten Teilen des Plangebiets zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts zu DIN 18005-1 für Gewerbegebiete durch Verkehrslärm kommt. Daher sind zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen schützenswerter Nutzungen gemäß DIN 4109 zu stellen.

## 9.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur optischen Abschirmung des Gewerbeparks ist entlang der „Gesmolder Straße“ eine geschlossene Sichtschutzpflanzung auf den Baugrundstücken durch heimische, standortgerechte Sträucher anzulegen. Dabei dürfen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen wegen der vorhandenen Hochspannungsfreileitungen nur Gehölze mit einer max. Endaufwuchshöhe von bis zu 3,00 m verwendet werden.

Die gleichmäßige Begrünung der Stellplatzanlagen für Pkw durch großkronige, einheimische, standortgerechte Laubbäume wertet das Siedlungsbild auf und trägt zu einer Verschattung und damit zu einer verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen bei. Auch bei Verwendung wasserdurchlässiger Materialien heizen sich diese Flächen ohne Beschattung besonders in den Sommermonaten auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Daneben trägt eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität bei.

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen, ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche und je angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum innerhalb des Straßenraums bzw. des Baugrundstücks zu pflanzen. Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind hier bei der Ermittlung der erforderlichen Zahl nicht einzurechnen, da sonst auf dem übrigen Baugrundstück kaum weitere Bäume zu pflanzen wären. Die Laubbäume sind gleichmäßig zu verteilen.

Flachgeneigte Dächer (= Neigung von weniger als 20 Grad) sind grundsätzlich extensiv zu begrünen, 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 hiervon sind aus funktionalen Gründen sowohl Belichtungsflächen als auch Teilflächen mit technischen Einrichtungen.

Auch wenn eine Dachbegrünungen 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).

Das Regenrückhaltebecken nördlich der „Gesmolder Straße“ ist 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.

## 9.7 Verkehrsflächen

Die äußere verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das bestehende Verkehrsnetz erfolgt über die „Gesmolder Straße“ (K228). Die Anschlussstelle „Melle-West“ an der A30 ist auf kurzem Wege ohne Durchquerung von Wohngebieten über die Westumgehung zu erreichen. Probleme hinsichtlich des Verkehrsablaufs sind bei den prognostizierten Verkehrsmengen aus der Verkehrsuntersuchung nicht zu erwarten.

Aus Sicht der Stadt Melle besteht hier gegenüber der angrenzenden Kreisstraße kein Erfordernis für das Freihalten einer Bauverbotszone, da ein umfassender Straßenausbau wegen der parallel verlaufenden A30 wenig wahrscheinlich und wegen der eng anstehenden Bestandsbebauung kaum umsetzbar wäre.

Es ist geplant, das Gewerbegebiet an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs anzubinden. Hierfür soll an der „Planstraße A“ eine Bushaltestelle errichtet werden; dies ist allerdings noch mit der Planungsgesellschaft Nahverkehr Osnabrück abzustimmen.

Nach dem städtebaulichen Gesamtkonzept sind zwei Anbindungen an die „Gesmolder Straße“ vorgesehen, wobei die Hauptzufahrt im Osten in räumlicher Nähe zur Westumgehung liegt. An der Hauptzufahrt ist die Ausbildung einer Linksabbiegespur vorgesehen; hierzu liegt eine straßenbautechnische Vorplanung vor. Bei beiden Einmündungen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke zu berücksichtigen.

Eine zweite Zufahrtmöglichkeit ist insbesondere mit Blick auf die Erreichbarkeit im Notfall z.B. durch die Feuerwehr oder durch Rettungsfahrzeuge unverzichtbar. Zur Umfahrung möglicher Zufahrtshindernisse z.B. durch (falsch) parkende oder defekte Fahrzeuge, durch Baustellen oder aber auch durch bereits im Einsatz befindliche Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeug muss eine Erschließungsalternative gegeben sein.

Zur „Gesmolder Straße“ sind keine Grundstückszufahrten zulässig, um die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der „Gesmolder Straße“ nicht zu beeinträchtigen. Ferner ist vorgesehen, die Einmündung des „Kirchbreedewegs“ zu beseitigen sowie die aktuell vorhandenen landwirtschaftlichen Grundstückszufahrten aufzuheben.

Das innere Erschließungssystem ist als Erschließungsring („Planstraße A) mit „Einhänger“ („Planstraße B) angelegt, so dass öffentliche Wendeanlagen vermieden werden können.

Der Straßenquerschnitt ist mit 16,50 m so dimensioniert, dass neben der Fahrbahn ein einseitiger Geh-/Radweg, ein Parkstreifen für Pkw in Verbindung mit Baumpflanzungen sowie ein Entwässerungsgraben entstehen können.



Die „Planstraße A“ wird durch einen Fuß- und Radweg an die Fläche für Naturschutzmaßnahmen entlang der A30 angebunden. Weitere autofreie Fuß- und Radwegeverbindung – etwa zur Verbindung zwischen der Autobahnunterquerung und der Straße „Fuhlenkamp“ sind in der Fläche für Naturschutzmaßnahmen vorgesehen.

## **10 Örtliche Bauvorschriften**

### **Werbeanlagen**

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen soll eine Dominanz des öffentlichen Straßenraums durch verschiedene Werbeanlagen verhindert und negative Auswirkungen auf den fließenden Verkehr sowie das Orts- und Landschaftsbild vermindert werden.

### **Einfriedungen**

Um die Eingrünung des Plangebiets zu fördern und den optischen Gesamteindruck nicht durch freistehende Holz- bzw. Metallzäune zu belasten, sind Einfriedungen vornehmlich durch lebende Hecken auszubilden. Bei Verwendung von Holz- bzw. Metallzäunen ist zusätzlich eine straßenseitige Eingrünung vorzusehen.

## **11 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 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. (s. Anlage)

### **11.2 Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

### **11.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

## **11.4 Artenschutz**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

## **11.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

## **12 Klimaschutz**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

## **13 Schutz benachbarter Nutzungen vor Gewerbelärm**

Es liegt ein schalltechnischer Bericht mit Empfehlungen zur Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im Bebauungsplan vor, da kein ausreichender Schutzabstand eingehalten werden kann. Durch die Kontingentierung kann sichergestellt werden, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm für die schützenswerten Nutzungen im Umfeld in der Gesamtbelastung aus Vorbelastung und Zusatzbelastung nicht überschritten werden. Aus schalltechnischer Sicht sind daher keine Anhaltspunkte gegeben, dass auf Basis zugrunde liegender Regelwerke unzulässige Schallimmissionen durch Gewerbelärm aus dem Plangebiet zu erwarten wären.

## **14 Technische Erschließung**

### **Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung**

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschluss an vorhandene Netze sichergestellt. Die Stadt Melle geht davon aus, dass die Wasserversorgung für die Erschließung des hier anstehenden Gewerbeparks noch knapp ausreicht; ein städtisches Wasserversorgungskonzept ist in Bearbeitung. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

### **Oberflächenentwässerung**

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist grundsätzlich auch in geplanten Gewerbegebieten anzustreben, soweit die Bodenverhältnisse und die Grundwasserverhältnisse gegeben sind. Niederschlagsabflüssen in Gewerbegebieten sollen zum Schutz des Grundwassers durch den bewachsenen Boden versickern.

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung werden die ökologischen Belange berücksichtigt und eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung angestrebt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Plangebiet aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände in zwei Teilbereiche zu gliedern ist.

Für die Flächen im westlichen Bereich des Plangebiets (GE-1, GE-2, GEE-1.1, GEE-1.2 und GEE-2.1) ist eine dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse auf den Baugrundstücken in geeigneten Anlagen über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone vorgesehen. Bereiche mit geringen Grundwasserflurabständen (kleiner 1,5 m unter Gelände) sind gegebenenfalls aufzuhöhen, um noch eine Versickerung gewährleisten zu können.

Im östlichen Bereich des Plangebiets ist aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht bzw. nur stark eingeschränkt möglich (Ausnahme: partielle Flächenversickerung über versickerungsfähige Beläge in Bereichen von Parkplätzen). Daher ist hier eine Ableitung zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. In dem zentralen Regenrückhaltebecken nördlich der „Gesmolde Straße“ werden die Oberflächenabflüsse retentiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet.

Für die öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Abfluss über Längs- und Querneigung der Straßen zu straßenbegleitenden, parallelen Sickergräben mit Notüberlauf zur Regenkanalisation und Ableitung zum zentralen Regenrückhaltebecken vorgesehen.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser wird zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der „Gesmolde Straße“ (K228) abgeleitet, wobei hierfür innerhalb des Plangebiets ein Pumpwerk erforderlich wird.

Derzeit ist vorgesehen, dass Schmutzwasser zur Kläranlage in Gesmold abzuleiten, da das Kanalnetz in Melle-Mitte bereits hydraulisch ausgelastet ist. Da auch Kläranlage in Gesmold bereits weitgehend ausgelastet ist und im Einzugsgebiet noch weitere Baugebiete in Kürze erschlossen werden sollen, wird aus Sicht der Stadt Melle vermutlich eine Erweiterung der Kläranlage erforderlich.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und - sofern möglich - unabhängige Löschwasserentnahmestellen sichergestellt. Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung abgestimmt.

### **Abfallbeseitigung**

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

## 15 Abschließende Erläuterungen

### 15.1 Hochwasserschutz

Der Gewerbepark „Grüne Kirchbreite“ liegt vollständig außerhalb des verordneten sowie auch des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der „Else“. Auch eine Betroffenheit der Überflutungszone des HQextrem der „Else“ liegt nicht vor.

Das geplante Regenrückhaltebecken nördlich der „Gesmolder Straße“ befindet sich allerdings weitgehend innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets sowie vollständig innerhalb der Überflutungszone des HQextrem der „Else“. Eine Betroffenheit des verordneten Überschwemmungsgebiets liegt demgegenüber nicht vor. In naher Zukunft wird das derzeit noch verordnete Überschwemmungsgebiet durch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ersetzt.

Nach vorangegangenen Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück geht die Stadt Melle davon aus, dass die Anlegung eines zentralen Regenrückhaltebeckens in Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets und des HQextrem der „Else“ genehmigungsfähig ist. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger oder eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes sind aus Sicht der Stadt Melle nicht zu erwarten.

### 15.2 Hochspannungsfreileitungen

Das Plangebiet wird von zwei Hochspannungsfreileitung gequert (110 kV), die einschließlich Schutzstreifen berücksichtigt werden. Innerhalb der Schutzstreifen werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Freileitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind den Leitungsträgern Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Leitungsträger. Die Leitungsträger sind die Westnetz GmbH bzw. die DB Energie (Bahnstrom).

### 15.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Altablagerung „Fuhlenkamp“ (Altlastenkatasternummer 459 025 4062), die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist.

*Nähere Erkundungen zu dieser Altablagerung werden in Kürze durch ein fachlich kompetentes Ingenieurbüro mit Sachverständigennachweis nach § 18 BBodSchV durchgeführt, um einen Einfluss der Altablagerung auf das Plangebiet beurteilen zu können und ggf. notwendige Sanierungsarbeiten zu veranlassen. Das Gutachten wird der Unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorgelegt.*

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.

## **15.4 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.

## **15.5 FFH-Verträglichkeit**

In ca. 250 m östlicher bzw. ca. 430 m nördlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet "Else und obere Hase" (Kennung: 3715-331).

*Die Verträglichkeit der Planung nach § 34 BNatSchG wird bis zur öffentlichen Auslegung in einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung seitens der Stadt Melle im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde geprüft.*

## **15.6 Landwirtschaftliche Immissionen / Tierhaltung**

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen kommt, die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren (Gerüche, Geräusche, Stäube). Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen

sowie in den Nacht-stunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

*Bis zur öffentlichen Auslegung wird geprüft, in welchem Umfang von den im näheren Umfeld vorhandenen Hofstellen bzw. Stallungen mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung ausgehende Emissionen (Gerüche) auf das Plangebiet einwirken.*

## 15.7 Bodenordnung und Realisierung

Die Stadt Melle kann über alle Flächen innerhalb des Plangebiets verfügen. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 15.8 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	19,79 ha
2.	Verkehrsflächen (einschl. F+R)	10 %	2,05 ha
3.	Naturschutzflächen (einschl. Verkehrsgrün)	18 %	3,51 ha
4.	Regenwasserrückhaltung	7 %	1,35 ha
5.	Nettobauland (GE-Gebiet)	65 %	12,88 ha

## 16 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan „Gewerbepark grüne Kirchbreite“ einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Melle ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-03-25

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Matthias Desmarowitz

Für die Stadt Melle

Melle,

.....  
Stadtbaurat