



## **LANDKREIS OSNABRÜCK**

### **Flächennutzungsplan, 14. Änderung**

(„Gewerbepark grüne Kirchbreite“)

### **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>Bestandssituation</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>4</b>
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	4
4.2	Flächennutzungsplan .....	5
4.3	Bebauungspläne .....	5
4.4	Ökologische Kriterien für Gewerbeflächenentwicklung .....	6
<b>5</b>	<b>Planungserfordernis</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Standortbegründung</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Inhalte der 14. Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>9</b>
8.1	Umweltprüfung / Umweltbericht .....	9
8.2	Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet .....	9
8.3	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets .....	9
8.4	Artenschutz .....	9
8.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange .....	10
<b>9</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>10</b>
10.1	Schutz für Büros im Plangebiet vor Verkehrslärm .....	10
10.2	Schutz benachbarter Nutzungen vor Gewerbelärm .....	10
<b>11</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>10</b>
11.1	Verkehrliche Erschließung .....	10
11.2	Technische Erschließung .....	11
<b>12</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>12</b>
12.1	Hochwasserschutz .....	12
12.2	Hochspannungsfreileitungen .....	13
12.3	Altlasten .....	13
12.4	Denkmalschutz .....	13
12.5	FFH-Verträglichkeit .....	14
12.6	Landwirtschaftliche Immissionen / Tierhaltung .....	14
12.7	Städtebauliche Zahlen und Werte .....	14
<b>13</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>15</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 der Flächennutzungsplanänderung 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 und die hier anstehende Flächennutzungsplanänderung 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.

Die hier anstehende Änderung des Flächennutzungsplans ist als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hatte am ..... beschlossen, die 14. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Gewerbepark grüne Kirchbreite“ aufgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans 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 Bestandssituation**

Die hier zur Planung anstehenden Flächen liegen 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.

## **4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

### **4.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Die Stadt Melle ist der größte Wohn- und Wirtschaftsstandort im Landkreis Osnabrück. Die Wirtschaftsstruktur ist stark durch produzierendes Gewerbe geprägt. Die Stadt wird durch die Autobahn 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 Verkehrsverbindungen 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.

## **4.2 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.

## **4.3 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.

#### 4.4 Ökologische Kriterien für Gewerbeflächenentwicklung

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

*„Aktuelle und zukünftige Gewerbegebietsentwicklungen sind sowohl bei Neuplanungen wie auch bei Erweiterungen auf Aspekte der Nachhaltigkeit auszurichten. Ziel ist es, durch eine nachhaltige Planung eine Balance zwischen ökologischem, ökonomischem und sozialem Nutzen für Gewerbeflächen zu entwickeln und daraus ein innovatives Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung abzuleiten. Dabei ist die Zusammenarbeit mit externen Partnern zu suchen, z.B. mit der Deutschen Stiftung Umwelt (DBU).“*

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

- flächeneffizient
- naturnah und grün
- wassersensibel
- klimaresilient.

Auf Grundlage dieser Hauptziele ist ein erster Katalog an geeigneten Maßnahmen für die Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets erarbeitet worden. Als Nebenziele werden folgende Aspekte zusätzlich in den Blick genommen: klimaschützend, energieoptimiert, mobil, gesund. Der Maßnahmenkatalog umfasst beispielhafte technische und bauliche Maßnahmen, die auf den öffentlichen und/oder privaten Flächen umgesetzt werden können.

Im Vorentwurf des 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.

## 5 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.

## 6 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 Verkehrsanbindungen 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.

## **7 Inhalte der 14. Flächennutzungsplanänderung**

Wesentliches städtebauliches Planungsziel der Stadt Melle ist die Ausweisung gewerblicher Bauflächen, um die Entwicklung eines nachhaltigen, qualitativ hochwertigen Gewerbeparks, der im interkommunalen Vergleich konkurrenzfähig vorzubereiten (Teilgeltungsbereich 14.1).

Entlang der A30 sowie im Übergang zur sowie an der südöstlichen Plangebietsgrenze im Übergang zur Wohnbebauung am „Fuhlenkamp“ werden umfangreicher Naturschutzflächen dargestellt.

Nördlich der „Gesmolder Straße“ wird ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen, da das anfallende Oberflächenwasser aus dem östlichen Bereich des geplanten Gewerbeparks nicht versickert werden kann (Teilgeltungsbereich 14.2).

## **8 Umweltbelange**

### **8.1 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)

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

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

### **8.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

### **8.4 Artenschutz**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

## **8.5 Gesamt abwägung der Umweltbelange**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

## **9 Klimaschutz**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

## **10 Immissionsschutz**

### **10.1 Schutz für Büros im Plangebiet vor Verkehrslärm**

Von den umliegenden Verkehrsflächen – insbesondere A30 im Süden und „Gesmolder Straße“ (K228) im Norden – wirken verkehrliche Schallimmissionen auf das Plangebiet ein.

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.

### **10.2 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.

## **11 Erschließung**

### **11.1 Verkehrliche Erschließung**

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.

Nach dem städtebaulichen Gesamtkonzept ist das innere Erschließungssystem als Erschließungsring mit „Einhänger“ geplant. Es sind zwei Anbindungen an die „Gesmolder Straße“ vorgesehen, wobei die Hauptzufahrt im Osten in räumlicher Nähe zur Westumgebung liegt. An der Hauptzufahrt ist die Ausbildung einer Linksabbiegespur vorgesehen.

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.

## **11.2 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 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 „Gesmolder Straße“ werden die Oberflächenabflüsse re-tendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet (Teilgeltungsbe-reich 14.2).

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

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser wird zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der „Gesmol-der Straße“ (K228) abgeleitet, wobei hierfür innerhalb des Plangebiets ein Pumpwerk erfor-derlich 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 Ausführungs-planungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und - so-fern möglich - unabhängige Löschwasserentnahmestellen sichergestellt. Die technischen An-forderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutz-behörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung abge-stimmt.

### **Abfallbeseitigung**

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

## **12 Abschließende Erläuterungen**

### **12.1 Hochwasserschutz**

Der Gewerbepark „Grüne Kirchbreite“ (Teilgeltungsbereich 14.1) 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“ (Teilgeltungsbe-reich 14.2) befindet sich allerdings weitgehend innerhalb des vorläufig gesicherten Über-schwemmungsgebiets 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.

## 12.2 Hochspannungsfreileitungen

Der Teilgeltungsbereich 14.1 wird von zwei Hochspannungsfreileitung gequert (110 kV), die einschließlich Schutzstreifen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

## 12.3 Altlasten

Innerhalb des Teilgeltungsbereichs 14.1 befindet sich die Altablagerung „Fuhlenkamp“ (Altlastenkatasternummer 459 025 4062), die im Flächennutzungsplan 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.

## 12.4 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.

## 12.5 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.*

## 12.6 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 Nachtstunden 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.*

## 12.7 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	19,4 ha
	davon:		
	1.1 Teilgeltungsbereich 1	18,0 ha	
	1.2 Teilgeltungsbereich 2	1,4 ha	
2.	Naturschutzflächen	18 %	3,5 ha
3.	Regenwasserrückhaltung	7 %	1,4 ha
4.	Gewerbliche Baufläche	75 %	14,5 ha

### 13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans 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