



## **LANDKREIS OSNABRÜCK**

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

mit örtlichen Bauvorschriften

### **Entwurfsbegründung**

zur förmlichen Beteiligung  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Projektnummer: 218426  
Datum: 2021-09-03

**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>5</b>
<b>4</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	6
5.2	Flächennutzungsplan .....	7
5.3	Bebauungspläne .....	7
5.4	Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung .....	7
<b>6</b>	<b>Planungserfordernis</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Standortbegründung</b> .....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliches Planungsziele</b> .....	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
9.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen .....	14
9.4	Von Bebauung freizuhaltende Flächen .....	14
9.5	Vorkehrungen zum (passiven) Schallschutz .....	15
9.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
9.7	Verkehrs- und Versorgungsflächen .....	16
<b>10</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>18</b>
11.1	Umweltprüfung .....	18
11.2	Kompensationsmaßnahmen auf Baugrundstücken .....	18
11.3	Kompensationsmaßnahmen auf separaten Flächen im Plangebiet .....	18
11.4	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets .....	19
11.5	Artenschutz .....	19
11.6	Klimaschutz / Klimaanpassung .....	20
11.7	Gesamtabwägung der Umweltbelange .....	20
<b>12</b>	<b>Schutz benachbarter Nutzungen vor Gewerbelärm</b> .....	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>Technische Erschließung</b> .....	<b>21</b>
<b>14</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>22</b>
14.1	Hochwasserschutz .....	22
14.2	Hochspannungsfreileitungen .....	23
14.3	Altlasten .....	23
14.4	Denkmalschutz .....	24
14.5	FFH-Verträglichkeit .....	24
14.6	Landwirtschaftliche Immissionen / Tierhaltung .....	25
14.7	Bodenordnung und Realisierung .....	25
14.8	Städtebauliche Zahlen und Werte .....	25
<b>15</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>26</b>

**GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG:**

- Umweltbericht (IPW; 2021-08-25)

**ANLAGEN:**

- Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (BMS; 2021-08-19)
- FFH-Verträglichkeitsvorstudie (IPW; 2021-08-25)
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL13364.2/02 (Zech; 2021-01-29)
- Verkehrsuntersuchung (IPW; 2021-01-12)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW; 2021-07-23)
- Versickerungsnachweis (IPW; 2020-02-04)
- Straßenbautechnische Vorplanung für Einmündung (IPW; 2020-10)
- Technische Ersterkundung AA „Fuhlenkamp“ in 49324 Melle (IGfAU; 2019-08-14)
- Geruchsimmissionsprognose (Landwirtschaftskammer; in Fertigstellung)

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.

---

**Bearbeitung:**

Dipl. Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2021-09-03

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 zu erwerben sind.

Die hier zur Planung anstehende Fläche ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Anschlussstelle „Melle-West“ der BAB 30 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 hat 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.

Seitens der Landwirtschaftskammer und des Kreislandvolkverband werden Bedenken gegen diese Planung aufgrund des erheblichen Verlusts an landwirtschaftlicher Nutzfläche erhoben. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück stellt zudem in Zweifel, ob die Einrichtung eines Gewerbegebietes dieser Größe noch zeitgemäß ist.

Im Rahmen der Abwägung wird seitens der Stadt Melle der gewerblichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt, da nach Prüfung keine besser geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen, um dem dringenden Bedarf nach gewerblichen Bauflächen zu entsprechen.

Da die Planunterlagen zwischenzeitlich weiter konkretisiert worden sind, hat der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... erneut über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert worden.

Seitens der Landwirtschaftskammer und des Kreislandvolkverband werden erneut Bedenken gegen diese Planung aufgrund des erheblichen Verlusts an landwirtschaftlicher Nutzfläche erhoben. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück stellt zudem erneut in Zweifel, ob die Einrichtung eines Gewerbegebietes dieser Größe noch zeitgemäß ist.

Im Rahmen der Abwägung wird seitens der Stadt Melle weiterhin der gewerblichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt, da auch nach erneuter Prüfung keine besser geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen, um dem dringenden Bedarf nach gewerblichen Bauflächen zu entsprechen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... erneut durchgeführt.

Seitens der Anwohner werden Bedenken gegen diese Planung insbesondere aufgrund zu hoher Emissionskontingente, zu hoher maximaler Gebäudehöhen und zu starkem Heranrücken an die Splittersiedlung am Fuhlenkamp sowie fehlender Eingrünung nach Osten, einer bereits stark ausgelasteten Westumgehung sowie einer Verschärfung der Oberflächenabflüsse erhoben. Zudem werden umfangreiche Anregungen insbesondere zur stärkeren Durch- und Eingrünung gegeben.

Die Stadt Melle folgt in Teilen den Anregungen der Anwohner: Hauptbaukörper sind danach nur mit flach geneigten Dächern zulässig, wodurch eine Dachbegrünung zwingend umzusetzen ist. Gebäudehöhen im Übergang zur Splittersiedlung am Fuhlenkamp werden auf maximal 12 m reduziert und es wird auf die Überschreitungsmöglichkeiten für Büronutzungen verzichtet. Am östlichen Rand des Plangebiets wird eine Wallhecke zwischen Gesmolder Straße und Autobahn festgesetzt.

An den Emissionskontingenten wird allerdings festgehalten, da diese aus Sicht der Stadt Melle geeignet sind, um eine gerechte Abwägung zwischen den privaten Belangen der Anwohner und den öffentlichen Belangen der Wirtschaft herbeizuführen. Für weitergehende Verkehrsuntersuchungen insbesondere zur Westumgehung besteht aus Sicht der Stadt Melle kein Erfordernis, da die Baulastträger der betroffenen klassifizierten Straßen - Landkreis/Land/Bund - keine grundsätzlichen Bedenken gegen diesen Bebauungsplan geäußert haben. Auch von weitergehenden Maßnahmen zur Regenrückhaltung kann abgesehen werden, da die Abflüsse auf den natürlichen Abfluss gedrosselt werden und somit im Bemessungsfall zu keiner Mehrbelastung in der Abflussspitze führen.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle in seiner Sitzung am ..... die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen.

### **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 rund 2 km östlich der Innenstadt 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.

Östlich des Plangebiets befindet sich eine Splittersiedlung am Fuhlenkamp.

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.

## 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 Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung

Der Rat der Stadt Melle hat am 17.12.2019 in Anlehnung an die Grundsätze der Bauleitung aus § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen: *„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).“*

Aufbauend auf diesen Ratsbeschluss ist am Beispiel des Gewerbeparks grüne Kirchbreite ein Konzept zur nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung in Abstimmung mit der Osnabrücker Land-Entwicklungsgesellschaft mbH als dortiger Projektpartnerin durch die Zero Emission GmbH erarbeitet worden.

Dieses Konzept ist vom Rat der Stadt Melle auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept am 24.03.2021 mit Selbstbindung beschlossen worden und soll bei allen zukünftigen Bauleitplanverfahren angewendet werden. Dabei sollen die empfohlenen Maßnahmen bei jedem Bauleitplanverfahren auf ihre Eignung und Verhältnismäßigkeit geprüft werden. Grundsätzlich soll die weitere Gewerbeflächenentwicklung dabei im Einklang mit den nachfolgenden Hauptzielen stehen:

- flächeneffizient,

- naturnah und grün,
- wassersensibel,
- klimaresilient.

Die empfohlenen Maßnahmen sind im Rahmen dieses Konzept bereits anhand von zwei Beispielunternehmen auf ihre Wirtschaftlichkeit für die Unternehmer geprüft worden. Diese Analyse zeigt, dass einige Maßnahmen neben dem ökologischen Mehrwert auch wirtschaftliche Vorteile beinhalten: Photovoltaik-Anlagen amortisieren sich im Beispiel nach sieben bis neun Jahren oder ökologisch wertvolle Wildwiesen sind aufgrund des geringeren Pflegeaufwandes im Unterhalt deutlich günstiger als vergleichbare Rasenflächen. Zudem haben die getroffenen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbeparks im Hinblick auf die fortschreitende Klimaerhitzung durch die kühlende Wirkung auch eine Relevanz für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse.

Vor diesem Hintergrund werden in diesem Bebauungsplan insbesondere umfangreiche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

## **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 der durch rechtsverbindliche Bebauungspläne festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete stehen derzeit nur noch rund 4,8 ha gewerbliche Bauflächen zur Verfügung: 2,0 ha Gle-Fläche bei Solarlux, 1,5 ha GI-Fläche In Euer Heide und 1,3 ha GE-Fläche am Brokamp.

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 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.

## **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 belästigenden Gewerbebetrieben. Durch die räumliche Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld können in Teilen nur eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt werden.

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

Speditionen aller Art und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sowie Lagerplätze und Lagerhäuser als eigenständige Nutzung 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.

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 bis zu 12 m im Übergang zur umliegenden Wohnbebauung bzw. bis zu 15 m im inneren des Plangebiets sowie an der A30. Hierbei ist ausdrücklich zu berücksichtigen, dass bei Baugebieten mit größeren Höhenunterschieden nicht etwa der höchste Punkt im Gelände als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässigen Gebäudehöhen verwendet wird. Die Festsetzung folgt insofern der Annahme, dass eine Nivellierung der Bauflächen zur Schaffung geeigneter Baugrundverhältnisse und hierbei eine Abgrabung innerhalb der geplanten Bauflächen erfolgen.

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. Dies gilt allerdings aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes nicht für diejenigen Baugebiete im direkten Übergang zur benachbarten Splittersiedlung am Fuhlenkamp (GEe-3, GEe-4.1, GEe-4.2).

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 Verkehrs- und Versorgungsflächen**

### **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 Westumgebung 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.

### **Versorgungsflächen**

Die Fläche der Trinkwasseranlage des Wasserwerks wird bestandssichernd festgesetzt.

## **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.

### **Dachausbildung**

Im Hinblick auf ein einheitliches Siedlungsbild 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 Umweltbelange**

### **11.1 Umweltprüfung**

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis: Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie in die Bodenfunktionen (Plaggenesch-Böden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit). Dies führt zu einer anthropogenen bzw. technischen Überprägung des Plangebietes und seines Umfeldes. Die Eingriffe in die Lebensraum- und Bodenfunktionen werden über die biotopspezifischen (multifunktional wirksamen) Kompensationsmaßnahmen ersetzt. Die Kompensation der vorliegenden Eingriffe wird zum einen über die planinternen Maßnahmenflächen ausgeglichen. Darüber hinaus sind jedoch weitere externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die weiterhin erforderlichen Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft erfolgen über die Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen nördlich und südlich der Else sowie über den Kompensationsflächenpool „Gut Ostenwalde“. Darüber hinaus sind zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (ACEF – Anbringen von Nistkästen) sowie die Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Beleuchtungskonzeption des Gewerbeparks und die Einhaltung von Erschließungszeiten erforderlich. Nach Umsetzung dieser Maßnahmen verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

### **11.2 Kompensationsmaßnahmen auf Baugrundstücken**

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes ist das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser im westlichen Bereich des Plangebiets (GE-1, GE-2, GEE-1.1, GEE-1.2 und GEE-2.1) dezentrale zu versickern. Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist hierfür eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone vorzusehen. Zudem sind grundsätzlich Stellplatzanlagen für Pkw im gesamten Plangebiet aus Gründen des Bodenschutzes in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Zur Förderung der Biodiversität sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als extensiv bewirtschaftete, mehrjährige Blühflächen zu entwickeln, insektenfreundliche Beleuchtungen ohne unnötige Abstrahlung nach oben zu verwenden sowie Baumscheiben auf mindestens 50 v.H. ihrer Fläche mit blütenreicher Saatgutmischung aus gebietseigener Herkunft zu begrünen. Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sind senkrechte, transparente Glasflächen und stark spiegelnde Fassaden mit geeigneten Vorsorgeeinrichtungen auszustatten (z.B. geriffeltes, geripptes, mattiertes oder sonstigem reflexionsarmes Glas). Um innerhalb des Gewerbegebiets eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, dürfen Zaunanlagen dürfen nicht untermauert werden und müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

### **11.3 Kompensationsmaßnahmen auf separaten Flächen im Plangebiet**

Zwischen den Gewerbeflächen und der Autobahn sowie im Übergang zur Splittersiedlung am Fuhlenkamp werden zusammenhängende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind diese Flächen im Hinblick auf die vorgesehene Renaturierung durch flächige Einsaat mit einer auf den Standort abgestimmten Saatgutmischung aus gebietseigener Herkunft extensiv zu begrünen. Zum Schutz des Bodens sind Fuß- und Radwege hier nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird zur Abschirmung des Gewerbeparks gegenüber der benachbarten Splittersiedlung am Fuhlenkamp eine Wallhecke mit beidseitigen Wildkrautsaum angelegt. Der Wall ist (nach der Sackung) mit Pflanzenarten der potentiell natürlichen Vegetation, mit Heistern zu bepflanzen. Entlang der A 30 sind zusätzliche Gehölzpflanzungen zur Optimierung der Fledermausleitbahnen in Form einer dichten Hecke bzw. Abpflanzung vorzunehmen. Auf Hochstämme ist dabei zu verzichten, um Ansitzwarten für Greifvögel weit möglichst zu vermeiden. Zur Förderung der Biodiversität sind außerdem Totholz-Biotope, Sand-, Kies- und Gesteinsbiotope, Wildbienen-Nisthilfen sowie Brut- und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzulegen.

#### **11.4 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets**

Im Rahmen der Eingriffs- und Kompensationsermittlung des Umweltberichts wird festgestellt, dass die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht ausreichen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren.

Die Stadt Melle beabsichtigt, einen Teil des Kompensationsdefizits in Höhe von 46.184 Werteinheiten durch Maßnahmen zur Entwicklung eines Extensivgrünlands mit einer Blänke nach den Vorgaben des Umweltberichts auf Flächen im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet dieses Bebauungsplans nachzuweisen, die im Besitz der Stadt Melle stehen (Stadt Melle, Gemarkung Drantum, Flur 2, Flurstücke 4/1 und 6/8).

Das verbleibende Defizit in Höhe von 44.152 Werteinheiten soll über den anerkannten Kompensationsflächenpool „Gut Ostenwalde“ nachgewiesen werden.

Insgesamt verbleiben somit keine Beeinträchtigungen für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild.

#### **11.5 Artenschutz**

Im Ergebnis des Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass diese Planung artenschutzrechtlich als zulässig einzustufen ist. Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, sind für die potenziell betroffenen Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen ( $A_{CEF}$  – Anbringen von Nistkästen) sowie die Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Beleuchtungskonzeption des Gewerbeparks und Einhaltung von Erschließungszeiten erforderlich. Zum Aufhängen der Nistkästen steht nördlich des Plangebietes unmittelbar an der Else eine bewaldete Fläche im Besitz der Stadt Melle zur Verfügung (Flurstück 21/1, Flur 2 Gemarkung Drantum).

## 11.6 Klimaschutz / Klimaanpassung

Grundsätzlich wird im Rahmen der Abwägung zu diesem Bebauungsplan dem primären Planungsziel, zusammenhängende Gewerbegebietsflächen zur Aufrechterhaltung eines angemessenen Angebotes an räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu einer gewerblichen Nutzung zu entwickeln, gegenüber den Belangen des Klimaschutzes der Vorrang eingeräumt. Angesichts der Herausforderungen aus der Klimakrise strebt die Stadt Melle allerdings die Entwicklung möglichst nachhaltiger, klimawandelresilienter Baugebiete an, um den globalen Anforderungen aus der Klimaveränderung lokal gerecht zu werden und möglichst geringe Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden, Klima, Luft und Menschen im Gewerbegebiet und der Umgebung zu erzeugen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass Flächen für die Kaltluftbildung durch diese Planung in Anspruch genommen werden. Allerdings sind im näheren Umfeld keine thermisch belasteten Flächen vorhanden, sodass erheblich nachteilige Auswirkungen nicht erwartet werden. Auch Gehölzstrukturen in klimatisch relevanter Größe sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Weiterhin werden mit der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmenplanung größere Freiflächen entwickelt, die der Kaltluftbildung zuträglich sind sowie zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Im Übrigen tragen im Bebauungsplan die zahlreichen Pflanzbindungen auf den Gewerbeflächen – Begrünung der Stellplatzbereiche, Dachbegrünung, etc. – zur Anpassung an die Auswirkungen der Klimakrise etwa aus Überhitzung und Starkregenereignissen bei.

## 11.7 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Melle in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

## 12 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.

## 13 Technische Erschließung

### Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

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

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. Im bauordnungsrechtlichen Einzelgenehmigungsverfahren ist allerdings das Einvernehmen mit dem Wasserwerk herzustellen ist, um die Ansiedlung wasserintensiver Betriebe zu vermeiden.

### 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 „Gesmolder Straße“ werden die Oberflächenabflüsse tendiert 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 soll zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der „Gesmolder Straße“ (K228) abgeleitet werden, 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.

Die Stadt Melle hat ganz aktuell die städtischen Kläranlagen (KA) untersuchen lassen und ein Konzept erstellt, wie zukünftig die Schmutzwasserreinigung in Melle erfolgen soll. Demzufolge reinigt die KA Gesmold das dort anfallende Schmutzwasser vollständig und zuverlässig. Rechnerisch ist die Auslastungsgrenze fast erreicht. Für diesen Bebauungsplan reicht die Kapazität jedoch noch aus.

### **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.

## **14 Abschließende Erläuterungen**

### **14.1 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.

## 14.2 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).

## 14.3 Altlasten

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

Am 12.08.2019 wurde auf der Fläche der Altablagerung „Fuhlenkamp“ eine Technische Ersterkundung mittels Bohrstocksondierung durchgeführt. Insgesamt wurden 17 repräsentativ auf der Fläche verteilte Bohrstocksondierungen bis in 1,0 m u. GOK abgeteuft (s. Anlage 1 zur Technischen Ersterkundung).

Ziel dieser Untersuchung war die horizontale Abgrenzung der Altablagerung, bei der es sich nach den vorliegenden Erkenntnissen um eine ehemalige mit Bauschutt, Müll und/oder Boden verfüllte Geländesenke handeln soll.

In den bis 1,0 m unter Geländeoberkante (GOK) niedergebrachten Bohrstocksondierungen wurde Feinsand mit mittelsandigen, oberflächennah humosen und teilweise leicht schluffigen Anteilen angetroffen (s. Anlage 2 zur Technischen Ersterkundung). Technogene Substrate wie Hausmüll oder Bauschutt wurde nicht kartiert. Auf der Fläche wurden vereinzelt Ziegel-, Keramik- und Glasbruchstücke an der Oberfläche aufgefunden.

Mit der durchgeführten Bohrstocksondierung konnte eine horizontale Abgrenzung der Altablagerung, sowie eine Aussage über das abgelagerte Material nicht erkundet werden. Ausgehend von den vorliegenden Ergebnissen ist nicht auszuschließen, dass die Altablagerung tiefer liegt und mit der Bohrstocksondierung nicht erreicht werden konnte.

Eine abschließende Bewertung mit der Technischen Ersterkundung ist aus gutachterlicher Sicht nicht möglich. Um eine Abgrenzung der Altablagerung sowie Erkenntnisse über das abgelagerte Material zu erhalten, wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, vor einer baulichen Inanspruchnahme Luftbilder aus dem Ablagerungszeitraum auszuwerten und nach Wertung der Ergebnisse Bohrungen bis in größere Tiefen, bspw. mittels Rammkernsondierungen, durchzuführen. Die Anordnung ggf. erforderlicher Sanierungsmaßnahmen erfolgt dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Grundsätzlich gilt, dass Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind, wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen, rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden bzw. mit ihr abzustimmen sind. Soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist

der Landkreis Osnabrück - Untere Abfallbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um gegebenenfalls eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen.

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

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

## **14.4 Denkmalschutz**

### **Baudenkmale**

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

### **Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde**

Das Plangebiet, das durch seine Nähe zur Else günstig für vor- und frühgeschichtliche Ansiedlungen erscheint, ist weitflächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekanntere ältere archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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 Arbeiten gestattet.

## **14.5 FFH-Verträglichkeit**

Im näheren Umfeld des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet "Else und obere Hase" (Kennung: 3715-331). Mittels FFH-Verträglichkeitsvorstudie sind die Auswirkungen dieser Planung auf das benachbarte FFH-Gebiet geprüft worden. Im Ergebnis ist gutachterlich festgestellt worden, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

## 14.6 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.

Im näheren Umfeld des Planungsraumes (600 m-Radius) befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen bzw. Stallungen mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung sowie eine Biogasanlage. Durch eine Geruchsimmissionsprognose wird nachgewiesen, dass von diesen Anlagen keine unzulässigen Immissionen durch Gerüche auf das Plangebiet einwirken und diesen Anlagen durch die hier anstehende Planung nicht unzumutbar in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

## 14.7 Bodenordnung und Realisierung

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

## 14.8 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	19,79 ha
2.	Verkehrs- und Versorgungsflächen	10 %	2,07 ha
3.	Naturschutzflächen (einschl. Verkehrsgrün)	18 %	3,49 ha
4.	Regenwasserrückhaltung	7 %	1,35 ha
5.	Nettobauland (GE-Gebiet)	65 %	12,88 ha

## 15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, 2021-09-03

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan „Gewerbepark grüne Kirchbreite“ hat der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... zugrunde gelegen.

Für die Stadt Melle

Melle,

.....  
Stadtbaurat