

Stadt Melle

Bebauungsplan Nr. 31 „Keekbreite“
– 2. Änderung

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Re-21153011-11 / 17.12.2021

Inhalt:

I.	Begründung	5
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	6
4.	Situation des Geltungsbereiches	7
5.	Planungsabsichten	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.1.1.1	Gewerbegebiete	8
5.1.1.2	Mischgebiete	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	9
5.1.2.1	Gewerbegebiete	9
5.1.2.2	Mischgebiete	10
6.	Erschließung	10
6.1	Verkehrerschließung	10
6.2	Ver- und Entsorgung	10
6.3	Ökologie / Begrünung	11
6.4	Gestaltung	11
7.	Planverwirklichung / Bodenordnung	12
8.	Flächenbilanz	12
9.	Erschließungskosten	12
10.	Immissionen	12
11.	Klimaschutz	13
II:	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	14
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	14
1.1	Boden / Fläche	14
1.2	Gewässer / Grundwasser	16
1.3	Klima / Lufthygiene	16
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	17

1.5	Orts-/Landschaftsbild	18
1.6	Mensch / Gesundheit.....	18
1.7	Kultur / Sachgüter	18
1.8	Wechselwirkungen	19
2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	19
2.1	Boden / Fläche.....	19
2.2	Wasser	20
2.3	Klima / Lufthygiene.....	20
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	20
2.5	Orts- / Landschaftsbild	20
2.6	Mensch / Gesundheit.....	21
2.7	Kultur / Sachgüter	21
2.8	Wechselwirkungen	21
3	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	22
3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen	22
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung.....	22
3.3	Überwachungsmaßnahmen	22
4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	23
5.	Zusätzliche Angaben	23
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	23
5.2	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	23
III.	Verfahren.....	24

I. Begründung

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 21.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Keekbreite“ – 2. Änderung beschlossen.

Dem Aufstellungsbeschluss lag ein „Pflichtenheft“¹, das im Auftrag der DELTA Immobilien Invest GmbH & Co. KG mit Sitz in Osnabrück (Parkstraße 40) erstellt wurde, vom 17.08.2021 zugrunde.

Der räumliche Geltungsbereich der Planung befindet sich im Stadtteil Melle-Mitte südlich der Allendorfer Straße und östlich der Wellingholzhausener Straße.

Der Plangeltungsbereich wird durch die Flurstücke Nr. 43/9, 43/56 und 43/68 in der Flur 3, Gemarkung Drantum, gebildet.

Der Katasterbestand für die aktuelle Änderung wurde am 08.09.2021 digital vom ÖbVI Mike Streif mit Geschäftsbuchnummer 215701 übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,3 ha.

Der Änderungsbereich überlagert teilweise den Bebauungsplan Nr. 31 „Keekbreite“ – 1. Änderung (Genehmigung: 24.05.1995). Dieser überlagerte Teil wird mit Rechtskraft des vorliegenden Planes der 2. Änderung unwirksam.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 war das Anliegen des Vorhabenträgers, das teilweise bereits bebaute Flurstück Nr. 43/68 mit einem zusätzlichen Büro- und Seminargebäude ergänzend zu bebauen.

Das dem „Pflichtenheft“ zugrunde liegende Konzept beinhaltet eine hochbauliche Erweiterung im westlichen Grundstücksteil und bewirkt damit eine Nachverdichtung in der Ortslage von Melle-Mitte. Damit entspricht dieses Konzept dem Ziel der Innenentwicklung und den Handlungsfeldern der Stadt Melle. Diese städtebaulich gewünschte bauliche Ergänzung widerspricht jedoch den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes mit seiner ersten Änderung. Insbesondere mangelt es dort an den erforderlichen überbaubaren Grundstücksflächen.

¹ Planungsbüro Hahm GmbH, Stadt Melle, Bebauungsplan „Keekbreite“ 2. Änderung, Pflichtenheft als Anlage zum Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses für den Angebots-Bebauungsplan, Osnabrück, 17.08.2021

Um die städtebauliche Ordnung (gemäß § 1 Abs. 3 BauGB) unter Berücksichtigung der vorgenannten Zielsetzungen zu gewährleisten, ist eine Änderung der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes im relevanten Teilbereich erforderlich.

Der Gesetzgeber ermöglicht für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dazu gehört nach einschlägiger Kommentierung des BauGB auch die Überplanung nach § 30 zu beurteilender Bereiche, mit der der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen (in nur wenigen Beziehungen) hinsichtlich ihrer baulichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern. Deshalb soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19, Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Trotz einer bereits vorliegenden Gestaltungskonzeption wird der Plan als „Angebotsplan“ erstellt, da eine Konkretisierung des Vorhabens noch aussteht.

In Zusammenhang mit diesem Vorhaben soll auch eine unmittelbar benachbarte Fläche am Sandweg in den Plangeltungsbereich einbezogen werden, um eine gemeinsame Entwicklung mit dem eigentumsmäßig angrenzende Flurstück zu erleichtern.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Melle ist sowohl im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück als Mittelzentrum dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Melle sind die Flächen überwiegend als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Überlagernde Darstellungen bestehen an dieser Stelle nicht.

Mit einer Umwandlung des Flurstückes Nr. 43/9 zu einem „Mischgebiet“ wird eine Modifizierung der FNP-Darstellung bewirkt. Eine Anpassung der Darstellungen erfolgt im Rahmen einer Berichtigung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt wird durch die kleinteilige Darstellungsverschiebung nicht beeinträchtigt.

Von daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 stellt sich als eine weitgehend versiegelte Gewerbegebietsfläche dar. Nahezu die Hälfte der Fläche ist durch ein Bürogebäude (welches u.a. von der Berufsakademie (Holztechnik) Melle e.V. genutzt wird) sowie ein Lagergebäude bebaut. Ein Großteil der verbleibenden Fläche wird als Stell- und Lagerplatz in Anspruch genommen.

Das zur Einmündung des Sandweges in die Gesmolder Straße orientierte Bürogebäude weist zwei Vollgeschosse und Flachdach auf; das eingeschossige Lagergebäude ist teilweise offen und ebenfalls mit einem flachgeneigten Pultdach versehen.

Für den relevanten Bereich existiert der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 31 „Keekbreite“ – 1. Änderung mit Genehmigung des Landkreises Osnabrück vom 24.05.1995. Dieser Bebauungsplan beinhaltet ein zweigeteiltes Gewerbegebiet mit maximal II Vollgeschossen (GRZ 0,8 / GFZ 1,6). Ausnahmsweise sind Baukörper über 50 m Länge zulässig. Zudem sind ein Gewässer (Strotbach) und eine Versorgungsleitung (10 kV) mit Abstandserfordernissen festgesetzt. Mit der textlichen 1. Änderung des Ursprungsplanes erfolgte im Wesentlichen eine Umstellung auf die novellierte Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Geltungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an die Allendorfer Straße als Hauptverkehrsstraße zwischen Innenstadt und Autobahnanschlussstelle Melle-West.

Im Osten begrenzt die Wellingholzhausener Straße als Landesstraße mit direktem Anschluss an die BAB 30 den Plangeltungsbereich. Mit dem Sandweg bildet die erschließende Gemeindestraße dessen östliche Abgrenzung. Im Süden wird der Änderungsbereich durch ein planungsrechtlich festgesetztes „Mischgebiet“ gerahmt. Faktisch handelt es sich dabei vorwiegend um Wohngebäude.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein gärtnerisch genutztes Flurstück, das vom Eigentum her mit dem südlich gelegenen Wohngrundstück Keekbreite Nr. 2 verbunden ist.

Das Gelände kann als nahezu eben mit leichtem Gefälle in nördlicher Richtung beschrieben werden. Die Höhen bewegen sich zwischen ca. 77 m und ca. 79 m ü. NHN. Topografische Auffälligkeiten sind auf der Fläche selbst nicht vorhanden.

Das nördlich und westlich benachbarte Gewässer bildet einen Geländeeinschnitt. Die westlich davon gelegene Landesstraße befindet sich (vom Kreisverkehr nach Süden ansteigend) in Hochlage.

5. Planungsabsichten

Die Berufsakademie (Holztechnik) Melle e.V. als staatlich anerkannte Einrichtung des tertiären Bildungsbereiches möchte sich an ihrem langjährigen Standort erweitern. Dazu ist in erster Linie ein neues Büro- und Seminargebäude vorgesehen und ein großzügiger Pausen- und Aufenthaltsbereich im Erdgeschoss des Neubaus geplant. Daneben sollen weitere Büro- und Dienstleistungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Büro- und Dienstleistungsbereiche sollen flexibel nutzbar sein und jederzeit auf neue Bedürfnisse angepasst werden können.

Das der Planung hinterlegte städtebauliche Konzept beinhaltet ein Gegenüber von baulichem Bestand und hochbaulicher Ergänzung. Die Verbindung der Baukörper stellt eine Grünfläche mit Aufenthalts- und Kommunikationsfunktionen als eine Art Campus dar. Über diese Grünfläche sollen Bestand und Neubau verbunden werden. Zu den beiden klassifizierten Straßen im Norden und Westen soll eine gegenüber dem Bestand ausgeprägtere räumliche Kante geschaffen werden, um die westliche Zufahrt zum Stadtzentrum klarer zu fassen und aufzuwerten.

Der planungsrechtlich bereits gesicherte Gewerbestandort soll in Anpassung an die Entwicklung der letzten Jahre und hinsichtlich nicht mehr vorhandener Einschränkungen des bestehenden Rechtsplanes (z.B. verlegter Gewässerverlauf, nicht beanspruchte Stromtrasse) einer intensiven Flächenausnutzung verfügbar gemacht werden.

Da für den südöstlichsten Teil des Geltungsbereiches bislang keine gewerbliche Inanspruchnahme stattgefunden hat und dies auch für die absehbare Zeit nicht beabsichtigt ist, soll eine Zuordnung zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet erfolgen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1.1 Gewerbegebiete

Als Art der Nutzung wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches diejenige eines „Gewerbegebietes“ (GE) beibehalten. Die vorhandenen sowie auch die geplanten Nutzungen umfassen schulische Einrichtungen, Büro- und Dienstleistungsfunktionen sowie kleingewerbliche Tätigkeiten und Lagerfunktionen. Damit sind die Nutzungen zu ihrem Umfeld, das überwiegend wohnbaulich geprägt ist, als verträglich zu erachten. Der als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO unmittelbar südlich angrenzende Bereich war bislang durch eine Grünflächenfestsetzung vom Gewerbegebiet separiert. Diese Trennung soll beibehalten werden. Im Nahbereich zum Sandweg ist weitergehend eine Verschwenkung des Pufferstreifens vorgesehen.

Da es sich bei der Gewerbefläche um das Grundstück eines Eigentümers handelt, ist eine Kontingentierung von Schallemissionen entbehrlich. Bei der Ansiedlung von eventuellen schalltechnisch relevanten Nutzungen wäre ein Verträglichkeitsnachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Derartige Nutzungen sind derzeit jedoch nicht vorgesehen.

Um Störeinflüsse auf die Wohnnutzungen im Umfeld zu vermeiden und eine Stabilisierung der gebietsübergreifenden Nutzungsstrukturen (unter anderem auch in Berücksichtigung der in der Nachbarschaft befindlichen schulischen Einrichtungen) werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zudem werden Speditionsbetriebe nicht ermöglicht, da sie neben den betriebsbedingten Emissionen insbesondere zusätzliche Verkehre erzeugen, die in der gegebenen Situation als nicht verträglich erachtet werden.

5.1.1.2 Mischgebiete

Das Flurstück 43/9 ist bislang als „Gewerbegebiete“ festgesetzt. Eine gewerbliche Nutzung hat hier jedoch nie stattgefunden. Stattdessen erfolgte eine Inanspruchnahme als Gartenfläche durch die Bewohner Keekbreite Nr. 2. Da auch zukünftig keine Nutzung im Sinne von § 8 BauNVO vorgesehen ist, wird eine veränderte Baugebietsnutzung vorgesehen und „Mischgebiete“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird das benachbart bestehende „Mischgebiet“ erweitert. Auch für diesen Gebietstyp erfolgt aus den gleichen Gründen ein (vollständiger) Vergnügungsstättenausschluss. Vergnügungsstätten können jedoch an geeigneter Stelle in der Stadt angesiedelt werden. Auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im MI-Gebiet ausgeschlossen, um verkehrliche Belastungen des primär wohnbaulich genutzten Umfeldes zu vermeiden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

5.1.2.1 Gewerbegebiete

Es ist beabsichtigt, die Flächen des Plangeltungsbereiches intensiver zu nutzen als bisher. Deshalb wird zwar weiterhin eine dem Richtwert für die Obergrenzen der BauNVO entsprechende Grundflächenzahl mit GRZ 0,8 festgesetzt. Aber die Geschossigkeit wird von maximal II auf maximal III erhöht. Um moderne Büro- und Seminarräume über drei Geschosse mit einer zweckmäßigen Erdgeschosshöhe zu ermöglichen, werden maximal 12,5 m Baukörperhöhe zugelassen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ).

Eine Ausnahme von dieser Gebäudehöhe wird in begrenztem Umfang nur für untergeordnete Bauteile ermöglicht.

Die Bauweise wird als „offen“ festgesetzt. Abweichend davon können jedoch größere Baukörperlängen realisiert werden. Die Baugrenzen werden mit ausreichenden Abständen zu den benachbarten Verkehrsflächen festgesetzt und erlauben eine deutlich erhöhte Grundstücksausnutzung.

5.1.2.2 Mischgebiete

Das Maß der baulichen Nutzung wird von den südlich und östlich angrenzenden „Mischgebieten“ übernommen und konsequent ergänzt, sodass eine einheitliche Dichtestruktur besteht. Zusätzlich wird eine maximale Baukörperhöhe fixiert, die deutlich unter derjenigen des Gewerbegebietes bleibt, aber dennoch eine großzügige Nutzung der Fläche erlaubt.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches für den motorisierten Individualverkehr kann nur vom Sandweg aus erfolgen. Dieser ist direkt an die Allendorfer Straße (L 93) angeschlossen. Über die L 93 können sowohl die Autobahn (BAB 30) als auch das Stadtzentrum kurzwegig erreicht werden. Aus Verkehrssicherheitsgründen wird ein Zufahrtsverbot vom Geltungsbereich zur L 93 und zur L 94 (Wellingholzhausener Straße) festgesetzt.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist im Bereich der L 93 gewährleistet.

Durch die bauliche Erweiterung werden zwar moderate Steigerungen von den Kfz-Bewegungen erwartet. Kapazitätsprobleme bei den benachbarten Verkehrsanlagen sind jedoch voraussichtlich nicht anzunehmen.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sollen innerhalb des Plangeltungsbereiches als ebenerdige Abstellplätze angelegt werden. Für die Stellplätze kann eine Verortung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Mit Ausnahme des Erhaltungsgebotsstreifens im Süden sowie des Gewässerrandstreifens im Nordwesten und Westen sind die Stellplätze auf der gesamten Gewerbegebietsfläche zulässig.

6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des B-Planes ergibt sich kein grundsätzliches zusätzliches Erfordernis zur Errichtung von öffentlichen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung. Die Schmutzwasserentsorgung (häusliche Abwässer) kann über die vorhandene Leitung im Sandweg erfolgen.

Die Niederschläge sollen kurzwegig in den Strotbach eingeleitet werden. Um das Gewässer jedoch nicht durch Starkregenereignisse maßgeblich zu belasten, wird innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft eine Gewässeraufweitung vorgenommen. Dazu erfolgt eine Böschungsverschiebung in südlicher bzw. östlicher Richtung. Ein Aufstau kann durch eine Drosselung vor der Straßenunterquerung (L 93) erfolgen.

Eine im Ursprungsbebauungsplan in Ost-/Westrichtung das Gebiet querende 10 kV-Leitung ist zwar physisch vorhanden, aber dauerhaft stillgelegt. Seitens des Betreibers besteht keine weitere Nutzungsabsicht. Der Versorgung dient, die im Flurstück Nr. 43/56 vorhandene, Transformatorstation.

6.3 Ökologie / Begrünung

Es handelt sich um einen innerstädtischen und sehr intensiv versiegelten Bereich.

Die seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes zulässige GRZ lässt eine Versiegelung von 80% zu. Dieser Versiegelungsgrad wird durch die Planänderung nicht berührt.

Eine Ausweisung von begrünter Flächen ist in Form von Erhaltungs- bzw. Anpflanzgeboten nur am Südrand des Gebietes vorgesehen. Dort soll durch Pflanzflächen eine Abgrenzung zwischen dem „Gewerbegebiet“ des Plangeltungsbereiches und dem angrenzenden „Mischgebiet“ erhalten werden. Auch gegenüber dem Strotbach wird eine Pufferfläche als Gewässerrandstreifen geschaffen, die 5 m Regelbreite aufweist.

Eine bislang als Gewerbegebiet festgesetzte Gartenfläche (Flurstück 43/9) soll weiterhin als Baugebiet und zwar als ein „Mischgebiet“ erhalten werden. Die Bodeninanspruchnahme wird in Anpassung an die benachbarten Festsetzungen reduziert, sodass ein höherer Grünanteil verbleibt.

Durch Dachbegrünungsmaßnahmen bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Hauptgebäuden werden zusätzlich kleinteilige Lebensraumstrukturen ermöglicht.

6.4 Gestaltung

Da eine Vorbereitung des Vorhabens unter kontinuierlicher Beteiligung städtischer Akteure erfolgte und grundsätzliche Darstellungen bereits vorliegen, sind dezidierte Gestaltungsregeln nicht erforderlich. Ergänzende Regelungen im B-Plan erfolgen nur für die Dächer und für Werbeanlagen.

Bei untergeordneten Nebenanlagen soll jedoch eine grundsätzliche Freistellung von ansonsten festgesetzten Dachformen erfolgen.

Werbeanlagen, die als Hinweis auf die gewerblichen Nutzungen zweckdienlich sind, werden hinsichtlich ihrer Ausprägung eingeschränkt, um keine störenden visuellen Einflüsse auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsraum und die umgebenden Wohnnutzungen zu entfalten. Eine Reglementierung der Grundstückseinfriedung erfolgt nicht, da eine solche derzeit nicht vorgesehen ist.

7. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die relevanten Flächen befinden sich im privaten Eigentum des Veranlassers der Planung. Bodenordnerische Maßnahmen für öffentliche Einrichtungen sind deshalb voraussichtlich nicht notwendig.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ² ca.	Fläche in % ca.
Gewerbegebiete	12.660	95
Mischgebiete	670	5
Versorgungsflächen (Trafo)	30	< 1
Gesamtfläche	13.360	100 %

9. Erschließungskosten

Kosten für die Erstellung öffentlicher Erschließungseinrichtungen entstehen nicht.

10. Immissionen

Der Plangeltungsbereich wird durch Immissionen umliegender Verkehrsflächen in erheblichem Umfang beeinflusst. Neben den beiden direkt angrenzenden klassifizierten Straßen wirkt die Autobahn BAB 30 deutlich auf das Gebiet.

Der Umfang der vorliegenden Immissionen wurde gutachtlich² ermittelt.

„Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es im Plangebiet durch den Straßenverkehrslärm am Tag und in der Nacht zu keinen Schallbelastungen kommt, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 für die geplante Gebietsausweisung liegen. Es müssen zum Schutz vor Verkehrslärm keine Festsetzungen im

² Planungsbüro Hahm, Stadt Melle, Bebauungsplan Nr. 31 „Keekbreede“ – 2. Änderung, Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm, Osnabrück, 11.10.2021

Bebauungsplan getroffen werden, weil die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm am Tag und in der Nacht nicht überschritten werden. Da im Bebauungsplan festgelegt ist, dass im Gewerbegebiet keine Betriebsleiterwohnungen zulässig sind, gilt in der Nacht der gleiche Orientierungswert wie am Tag.“

11. Klimaschutz

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan mit seiner 1. Änderung ergeben sich nur im beschränkten Umfang geänderte Festsetzungen, die zusätzliche negative klimatische Einflüsse haben könnten.

Die maßgeblich durch den Versiegelungsgrad bestimmten Einflüsse auf Temperatur und Luftfeuchte sowie Staubbinding bleiben weitgehend unverändert.

Eine planerische Verbesserung tritt durch die Festsetzung des Mischgebietes insofern ein, dass der zulässige Versiegelungsanteil um 20% reduziert wird und damit kleinräumige Klimaausgleiche gefördert werden. Zudem kann der neue Gewässerrandstreifen die Wohlfahrtswirkung des Fließgewässers erhöhen.

Eine Stellplatzbegrünung mit großkronigen, standortgerechten und heimischen Laubbäumen und Fixierung von Qualitätsansprüchen fördert eine ausgeglichene Kleinklimasituation.

Mindestens 80% der Dachflächen von Neubauten des Gewerbegebietes sind mit einer Begrünung oder mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu versehen. Eine Kombination von beiden Maßnahmen ist möglich. Dadurch werden je nach Maßnahmenumsetzung unterschiedliche positive Klimateffekte gefördert. Insbesondere bei großflächigen gewerblichen Gebäuden sind jedoch nachhaltige Wirkungen zu erwarten.

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Boden / Fläche

Bestandsaufnahme:

Nach der BK50-Karte ist der Plangeltungsbereich in Nord-Süd-Richtung diagonal zweigeteilt. Der nordwestliche Teil ist der Bodenlandschaft „Auen und Niederterrassen“ zuzuordnen. Der Bodentyp wird als „Tiefer Gley“ angegeben. Der südöstliche Teil befindet sich in der Bodenlandschaft „Geestplatten und Endmoränen“ und weist einen Bodentyp „Mittlere Parabraunerde“ auf.

Nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes sind Versiegelungen im Umfang von 80% zulässig. Eine entsprechende bauliche Inanspruchnahme hat stattgefunden.

Das Baugrundgutachten³ hat die nachstehende Schichtenfolge ermittelt:

„bis ca. 0,2/0,6 m unter GOK	Oberflächenbefestigung aus Schwarzdecke (Stärke ca. 0,02 m) mit unterlagernder hydraulisch gebundener Tragschicht
bis ca. 0,6/1,4 m unter GOK	anthropogene Auffüllung , inhomogen zusammengesetzt aus Sand und Schluff mit variierenden Anteilen an Bauschutt und Steinen, erdfeucht und locker- bis mitteldicht gelagert.
bis ca. 2,6/2,8 m unter GOK	Schluff , sandig, schwach humos bis humos (s. Anlage 3.4), schwach tonig, erdfeucht bis vernässt. Die Konsistenz des Schluffs ist in der Bohrung RKS 1 von ca. 0,9 m bis ca. 2,2 m weichplastisch und ab ca. 2,2 m bis ca. 2,6 m steifplastisch. In der Bohrung RKS 3 hat der Schluff eine steifplastische Konsistenz. Der Schluff wurde nur in den Bohrungen RKS 1 und RKS 3 erbohrt.

³ Erdbaulabor Dr. F. Kruse, Geotechnisches Gutachten Neubau eines Bürogebäudes Sandweg 1, 49324 Melle, Münster 12.02.2021

bis ca. 3,9/4,8 m unter GOK

Sand stark schluffig, grundwasserführend und in Abhängigkeit der Korngrößenzusammensetzung fließfähig. Die Sande sind mitteldicht gelagert.

Gemäß den Angaben der geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen 1:100.000, Blatt C 3914 Bielefeld, handelt es sich bei den vorgenannten Böden Um holozäne Bach- und Flussablagerungen.

bis zur max. Aufschlusstiefe von ca. 6,0 m unter GOK

Schluff, feinsandig bis schwach feinsandig, schwach tonig, vernässt. Die Konsistenz des Schluffs ist steifplastisch und wurde nur in den Bohrungen RKS 1 und RKS 3 erbohrt.

Gemäß der vorgenannten geologischen Karte ist der Schluff stratigraphisch in die Wechsel-Kaltzeit (sogeannter Löss), Serie Pleistozän des Systems Quartär, zuzuordnen.

bis zur max. Aufschlusstiefe von ca. 5,80/6,0 m unter GOK

Geschiebelehm und **Geschiebemergel** (verwitterte bis unverwitterte Grundmoräne: Gemisch aus Ton, Schluff und Sand, gering kiesig, gering steinig, mit gegebenenfalls auftretenden sogenannten Findlingen in Blockgröße), erdfeucht. Die Konsistenz des Geschiebelehms ist steifplastisch bis halbfest und die des Geschiebemergels halbfest. In der Grundmoräne können erfahrungsgemäß geringmächtige, nicht durchhaltende Sandlinsen (Geschiebesande) auftreten. Diese sind gegebenenfalls wasserführend und dann fließfähig. Gemäß der vorgenannten geologischen Karte sind die Grundmoränenablagerungen stratigraphisch der Saale-Kaltzeit (Serie Pleistozän des Systems Quartär) zuzuordnen.“

„Die entnommenen Bodenproben wurden organoleptisch bewertet. Dabei wurde im untersuchten Bereich eine anthropogene Auffüllung [...] angetroffen.

Organoleptische bzw. optische oder geruchliche Auffälligkeiten wurden, mit Ausnahme der vorhandenen Bauschuttanteile in der Auffüllung, nicht festgestellt.“

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei einem Planungsverzicht würde voraussichtlich die Bodeninanspruchnahme von ca. 80% bestehen bleiben.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden. Unmittelbar nördlich und westlich angrenzend verläuft der Strotbach mit nördlicher Fließrichtung. Im Umfeld des Plangeltungsbereiches existiert kein gesichertes Überschwemmungsgebiet.

Der NIBIS Kartenserver benennt den mittleren Grundwasserhochstand im östlichen Gebietsbereich mit 0,7 dm u. GOF. Eine Konkretisierung liegt durch das Baugrundgutachten vor:

„Das Grundwasser wurde im Zuge der Baugrunduntersuchungen am 01.02.2021 zwischen ca. 1,2 m unter GOK und 1,6 m unter GOK bzw. zwischen ca. -1,5 m BP [A.d.V.: Schachtdeckel nordwestlich des Bestandsgebäudes] und -1,7 m BP angetroffen. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. -1,6 m BP.

Der geschätzte maximale Grundwasserstand (Bemessungswasserstand HGW) ist ca. 1,0 m über dem vorgenannten Grundwasserstand bzw. bei ca. -0,6 m BP anzusetzen.“

„Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist, unter Beachtung der hydrogeologischen Gegebenheiten und im Hinblick auf die Angaben im DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, auf dem Baugrundstück nicht möglich.“

Voraussichtliche Entwicklung:

Aufgrund der tatsächlichen und zulässigen Versiegelung der anstehenden Böden, erfolgt voraussichtlich auch zukünftig ein großer oberflächiger und ungepufferter Niederschlagswasserabfluss.

1.3 Klima / Luftthygiene

Bestandsaufnahme:

Aufgrund der rechtlichen Situation stellt sich der Änderungsbereich als Gewerbegebiet mit einer Begrünung von mindestens 20 % dar.

Die städtebaulichen Strukturen des Umfeldes begründen zudem das Vorliegen eines typischen Stadtklimas. Dämpfend wirken in dem Zusammenhang die private Grünfläche am Sandweg sowie der randliche Strotbach.

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge/Jahr beträgt 744 mm. Die durchschnittliche Temperatur beträgt 9,2° C. Die Verdunstung liegt bei 550 mm im Jahr.

Ausgeprägte Frischluftschneisen, die für ein wohnbauliches Umfeld von Bedeutung wären, liegen im Bereich des Plangebietes und benachbart nicht vor. Auch dem der unmittelbar angrenzenden Fließgewässerraum kann eine solche Funktion nicht zugesprochen werden.

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei einem Planungsverzicht würde sich voraussichtlich das stadttypische Kleinklima zunächst nicht verändern.

Der NIBIS Kartenserver zeigt steigende Niederschlagswassermengen und leicht steigende Temperaturen.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Bestandsaufnahme:

Der Plangeltungsbereich präsentiert sich rechtlich als intensiv genutzter Teil eines größeren Gewerbe- und Mischgebietsstandortes. Es wird zudem durch Verkehrsbänder stark geprägt. Selbst für Kulturfolgerarten sind keine nennenswerten Lebensräume vorhanden.

Rechtlich festgesetzte Schutzgebiete sind im nahen Umfeld nicht existent. Das nächstgelegene § 30 Biotop befindet sich am Strotbach und zwar südlich der BAB 30.

Ein besonderes Artenvorkommen ist nicht bekannt und aufgrund der zulässigen sowie tatsächlichen Gebietsausprägung nicht zu erwarten. Dennoch erfolgte eine Artenschutzprüfung⁴, die zu folgender Einschätzung gelangte:

„Bei einer Begehung im Oktober 2021 wurden das Plangebiet und das Umfeld auf die Eignung als Lebensraum (u.a. Fortpflanzungsstätte, Nahrungshabitat) für verschiedene Artengruppen untersucht und bewertet. Im Umfeld sind Vorkommen von überwiegend häufigen und ungefährdeten Vogelarten festgestellt worden, aber auch Vorkommen von den gefährdeten Arten Haussperling und Bluthänfling. Der Stiftung für Ornithologie und Naturschutz in Melle liegen Daten zu einem Brutplatz von Mehlschwalben an Wohnhäuser in der näheren Umgebung vor. Mit Vorkommen weiterer vor allem häufiger Arten ist zu rechnen. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ausstattung und Lage nur eine sehr geringe Lebensraumeignung für Tier- und Pflanzenarten.

Müssen Gehölze im Rahmen der Baufeldfreimachung gerodet oder stark beschnitten werden, muss dies im gesetzlich festgelegten Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar stattfinden, um eine Tötung von möglicherweise anwesenden Vogelindividuen zu verhindern. Werden die Vermeidungsmaßnahmen beachtet, ist durch die Planung nicht mit Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG zu rechnen.“

Voraussichtliche Entwicklung:

Durch eine Realisierung der zulässigen Flächeninanspruchnahme sind bei baulicher Nutzung gegebenenfalls Beeinflussungen der Gartenflächen zu erwarten. Artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Aspekte werden derzeit allerdings nicht berührt.

⁴ BIO CONSULT, Artenschutzprüfung zu 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Keekbreede“ in der Stadt Melle, Landkreis Osnabrück, im Auftrag von Planungsbüro Hahm GmbH, Belm / Osnabrück, 08.12.2021

1.5 Orts-/Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

Das Ortsbild ist im näheren Umfeld primär durch Verkehrsflächen und bauliche Nutzungen unterschiedlicher Art und mit unterschiedlich großen Baukörpern geprägt. Die bauliche Gestaltung kann als inhomogen bezeichnet werden. Sichtbezüge zur offenen Landschaft bestehen allenfalls sehr eingeschränkt.

Voraussichtliche Entwicklung:

Durch die weitere Nutzung des Gewerbegebietes sind zunächst keine Ortsbildveränderungen zu erwarten. Solche sind jedoch möglich – zumal es keine Höhenbeschränkungen gibt.

1.6 Mensch / Gesundheit

Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich wird unmittelbar durch die Verkehrsanlagen der Wellingholzhausener Straße und der Allendorfer Straße tangiert. Von diesen Verkehrsflächen gehen erhebliche Emissionen aus, die auf den Plangeltungsbereich wirken. Die Autobahn (BAB 30) ist aufgrund ihrer geringen Entfernung ebenfalls schalltechnisch relevant. Gewerbliche Nutzungen mit spürbaren Emissionen sind im Nahbereich nicht vorhanden.

Weitere Emissionen erheblichen Umfangs (z.B. aus der landwirtschaftlichen Nutzung) sind nicht vorhanden.

Der Plangeltungsbereich hat keine freizeitrelevante Bedeutung.

Voraussichtliche Entwicklung:

Es ist davon auszugehen, dass sich die Situation im Plangeltungsbereich angesichts der bestehenden planungsrechtlichen Regelungen nicht wesentlich verändern wird.

1.7 Kultur / Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung:

Entwicklungen, die für das Schutzgut von Bedeutung wären, sind nicht erkennbar.

1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die vorab benannten Einflüsse hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

2.1 Boden / Fläche

Durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt keine wesentliche Änderung des zulässigen Umfanges der Versiegelung. Nur im Bereich der faktisch vorhandenen Obstbaumwiese am Sandweg erfolgt eine Rücknahme der rechtlich gegebenen Eingriffsmöglichkeiten.

Da die Böden auf der gesamten Fläche bereits deutlich anthropogen überformt sind, wird sich durch eine partielle Grüngestaltung voraussichtlich eine Aufwertung/Neuherstellung der Böden ergeben. So wird der Gewässerrandstreifen zu einer Entsiegelung von Teilflächen beitragen. Die weiterhin insgesamt hohe Flächeninanspruchnahme beugt allerdings einem weitergehenden Außenwachstum des Siedlungsraumes vor.

Der Baugrundgutachter weist in seinen Ausführungen⁵ auf folgende Sachverhalte hin:

„Sollte vorgesehen sein, Boden von der Baustelle abzufahren, wird empfohlen, vor Abfuhr des aufgefüllten Materials zur Klärung des Verwertungs- bzw. Entsorgungspfades chemische Untersuchungen (z.B. auf die Parameter der LAGA-Richtlinie) vorzunehmen.“

„Chemische Untersuchungen sind gegebenenfalls auch für die Verwertung des natürlichen Bodens durchzuführen.“

⁵ Dr. Fritz Krause, a.a.O.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der zulässigen Versiegelung überwiegend in die Niederschlagswasserkanalisation abgeleitet. Durch eine vorgesehene Drosselung erfolgt jedoch eine verzögerte Gewässereinleitung – womit Stoßbelastungen des natürlichen Gewässerraumes vermieden werden. Dieser Effekt wird durch eine Dachbegrünung noch gestützt. Durch eine Versiegelungsreduzierung gegenüber dem tatsächlichen und rechtlichen Bestand erfährt das Grundwasser im Wege einer stellenweisen Versickerung eine kleine zusätzliche Anreicherung. Durch eine Aufweitung des Gewässerraumes wird eine naturnahe Fließgewässersituation geschaffen und der Wasserablauf verlangsamt.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch Begrünungsmaßnahmen (z.B. Gewässerrandstreifen, Dachbegrünung, Stellplatzbegrünung), die im Ursprungsbebauungsplan nicht vorhanden sind, kann eine tendenzielle Verbesserung des Kleinklimas bewirkt werden. Die Realisierung der Baumaßnahmen nach aktuellen Standards (u.a. GEG) unterstützt verbesserte Auswirkungen auf das lokale Stadtklima.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch die Realisierung der Planung sind keinerlei zusätzliche negative Auswirkungen auf das vorhandene Artenspektrum zu erwarten. Eine Begrünung von Gelände- und Dachflächen kann sogar eine Steigerung der Lebensraumpotenziale für Kulturfolgerarten bewirken.

Im Zuge gegebenenfalls erfolgender Abrissmaßnahmen baulicher Anlagen ist jedoch die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu beachten. Dazu ist es auch erforderlich, die Bauzeitenbeschränkung (vergl. Kapitel II, 1.4) zu beachten.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken optischen Veränderungen des Ortsbildes, insbesondere zur Allendorfer Straße und zur Wellingholzhausener Straße.

Parallel zur intensiven Flächeninanspruchnahme ist auch eine Erhöhung der Baukörper beabsichtigt, um eine effektive Flächenausnutzung in der Nähe des Stadtzentrums zu ermöglichen. Durch eine III-geschossige Bebauung erfolgt eine deutliche Betonung der Straßenkante und verschafft der Ortszufahrt eine klarere Führung.

2.6 Mensch / Gesundheit

Innerhalb des Planänderungsbereiches erfolgen schalltechnische Festsetzungen, die auf den Schutz sensibler Nutzungen abzielen. Mit passiven Maßnahmen an den baulichen Anlagen können Aufenthaltsräume ausreichend geschützt werden. Typische Außenwohnbereiche sind nicht vorhanden. Pausenflächen können zwischen den Gebäuden in geschützter Lage entstehen.

Von den im Plangeltungsbereich zulässigen Nutzungen werden keine zusätzlichen erheblichen Immissionseinflüsse auf die Umgebung erwartet.

Da durch die unmittelbar benachbarten Verkehrsflächen die im Städtebau relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangeltungsbereich unter Berücksichtigung einer unzulässigen Wohnnutzung nicht überschritten werden, sind zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen auch keine aktiven oder passiven Schutzmaßnahmen rechtlich erforderlich. Der Schallschutz wird durch das Schallgutachten⁶ belegt.

Aus Vorsorgegründen sind im Hinblick auf eine angestrebte schulische Nutzung der geplanten Gebäude dennoch schallreduzierende Maßnahmen zu erwägen.

2.7 Kultur / Sachgüter

Da keine Kultur- und bedeutenden Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Bewertungsaspekt.

2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinaus sind keine besonderen und weitergehenden wechselseitigen Wirkungen anzunehmen.

⁶ Planungsbüro Hahm, a.a.O.

3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch die Festsetzung von Begrünungspflichten werden negative kleinklimatische Auswirkungen verringert. Durch die Festsetzungen von Dachbegrünungen werden stoßartige Gewässerbelastungen reduziert. Durch Bauhöhenbeschränkungen werden negative Auswirkungen auf das Ortsbild verhindert. Durch die intensivere Neunutzung eines Altstandortes wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden.

Eine Baufeldräumung bzw. der Beginn der Bauarbeiten im Umfeld von Gehölzbeständen sollte außerhalb der Brutzeit (also möglichst vom 01.10. bis zum 28.02.) durchgeführt werden, um Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäuse zu vermeiden.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind gegenüber dem tatsächlichen Bestand durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

3.3 Überwachungsmaßnahmen

Da keine zusätzlichen (erheblichen) Auswirkungen erwartet werden, sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen und Nutzungen wird im jeweiligen Genehmigungsverfahren geprüft.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Grundsätzliche geeignetere Alternativen für diese Neunutzung eines bislang bereits gewerblich genutzten Standortes sind nicht gegeben. Eine Erweiterung der vorhandenen Nutzungen ist (ohne eine Gesamtverlegung) nur am vorhandenen Standort möglich.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben bei der Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf Angaben der Träger öffentlicher Belange. Spezielle Angaben der Behörden wurden in diesem Verfahren jedoch nicht vorgebracht.

Fachgutachten zu spezifischen Umwelt- oder sonstigen Aspekten wurden zum Baugrund und zum Schall erstellt. Anhaltspunkte für ein Erfordernis weitergehender Untersuchungen lagen nicht vor.

5.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Nutzungsänderung für zusätzliche wohnbauliche und wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugt.

Zusätzliche Umweltauswirkungen negativer Art werden durch die Planänderung gegenüber dem tatsächlichen Bestand nicht bewirkt.

Aufgestellt:
Osnabrück, 17.12.2021
Ri/Re-21153011-11

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahren

Der Rat der Stadt Melle hat der Begründung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes am zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat der Stadt Melle in seiner Sitzung am als Begründung des Bebauungsplanes vorgelegt.
Melle,

Stadt Melle
Die Bürgermeisterin

.....