



## LANDKREIS OSNABRÜCK

### **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung“**

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Ausfertigung zum  
Satzungsbeschluss**

Proj. Nr: 217204  
Datum: 2022-03-03

**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	Regionalplanung .....	6
5.2	Flächennutzungsplan .....	6
5.3	Bebauungspläne .....	6
5.4	Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung .....	7
<b>6</b>	<b>Planungserfordernis / Standortbegründung</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Landwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliche 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 .....	12
9.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen .....	13
9.4	Straßenverkehrsflächen .....	13
9.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Technische Erschließung</b> .....	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>Hochwasserschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>19</b>
13.1	Umweltprüfung / Umweltbericht .....	19
13.2	Kompensationsmaßnahmen auf Baugrundstücken und Straßenverkehrsflächen .....	20
13.3	Kompensationsmaßnahmen auf Ausgleichsflächen im Plangebiet .....	20
13.4	Artenschutz .....	21
13.5	Klimaschutz / Klimaanpassung .....	21
13.6	Gesamtabwägung der Umweltbelange .....	22
<b>14</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>22</b>
14.1	Altlasten .....	22
14.2	Denkmalschutz .....	22
14.3	Bodenordnung und Realisierung .....	23
14.4	Erschließungskosten .....	23
14.5	Städtebauliche Zahlen und Werte .....	23
<b>15</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>24</b>

**GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG:**

- Umweltbericht inkl. Artenschutzbeitrag (IPW; 2022-01-07)

**ANLAGEN:**

- Faunistische Untersuchung (Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung; Januar 2019)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2021-08-05)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW; 2021-07-21)
- Versickerungsnachweis (IPW; 2020-03-02)

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:**

Wallenhorst, 2022-03-03

Proj. Nr. 217204

Dipl. Ing. Moritz Richling

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich in Melle-Oldendorf und umfasst Erweiterungsflächen zur westlichen Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ bis zum Oldendorfer Mühlenbach. Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. In der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Melle werden hier Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Planungsanlass sind konkrete Erweiterungsabsichten des Möbelteileherstellers an der Betonstraße, die auf dem bestehenden Betriebsgelände nicht umgesetzt werden können. Aufgrund der bereits vorhandenen Werksanlage muss sich der Betrieb auf den vorhandenen Standort konzentrieren. Eine Entwicklungsmöglichkeit für den Betrieb besteht aufgrund der vorhandenen Flächenrestriktionen im Umfeld, der betrieblichen Anforderungen an ein zusammenhängendes Betriebsgelände sowie hoher Kosten für einen umfassenden Umbau/Aufstockung der vorhandenen Werksanlagen einzig in westlicher Richtung. Nur durch die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens kann es gelingen, Standort- und Investitionsentscheidungen des Gewerbebetriebs an den Standort Melle zu binden.

Die Stadt Melle sieht sich zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens veranlasst, da die vom Kern her privatwirtschaftlich motivierte Entwicklungsabsicht des Betriebes den grundsätzlichen städtebaulichen Planungszielen der Stadt Melle entspricht, die Qualität der vorhandenen Standortfaktoren für bestehende Gewerbebetriebe zu steigern, zukunftsorientierte Rahmenbedingungen zu schaffen und Anreize für investitionswillige Unternehmen zu bieten. Die Existenzsicherung dieses Betriebs und damit verbunden der Erhalt der Arbeits- und Ausbildungsplätze dient letztlich ebenfalls dem Wohl der Allgemeinheit. Daneben entspricht diese Planung auch den grundsätzlichen regionalplanerischen Zielvorstellungen des Landkreises Osnabrück zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung“ aufzustellen. Im Parallelverfahren wird die 19. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Der Bebauungsplan wurde im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung 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 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert worden.

Die Stadt Melle hat die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Anlass genommen, das Erfordernis zur Inanspruchnahme unbebauter Flächen für eine gewerbliche Entwicklung erneut zu prüfen.

- Da die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen im Norden des Plangebiets für die konkreten Erweiterungsabsichten des Gewerbebetriebs nicht zwingend erforderlich sind, wird hier von einer gewerblichen Entwicklung in der Entwurfsplanung abgesehen. Anstelle dessen ist hier die Entwicklung zusammenhängender Ausgleichsflächen vorgesehen.
- Das Plangebiet ist um Flächen westlich des Oldendorfer Mühlenbachs geringfügig erweitert worden, da diese nun auch für die Entwicklung eines Gewässerrandstreifens zur Verfügung stehen.
- Da die bislang vorgesehene gewerbliche Entwicklung im Norden des Plangebiets nicht weiterverfolgt wird, kann die festgesetzte Wendeanlage um rund 70 m nach Süden verlegt werden. Eine Verlegung in die Kurve der Betonstraße ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll, da die Wendeanlage nun insbesondere eine kleinteiligere gewerbliche Erschließung der besonders tiefen Gewerbeflächen östlich der Betonstraße ermöglichen soll.
- Die Milchstraße (neu) sowie das Regenrückhaltebecken für die Gewerbegebietserweiterung werden nunmehr so festgesetzt, dass das Baugrundstück „Milchstraße 8“ hierfür nicht benötigt wird. Gleichwohl wird dieses Baugrundstück nach wie vor in das Gewerbegebiet einbezogen.

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt. Innerhalb dieses Zeitraums bestand für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Seitens der Öffentlichkeit sind hierbei keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Parallel dazu wurde die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In Folge der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind eine naturschutzbezogene Festsetzung zur Verwendung geeigneter Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag sowie ergänzende Regelungen zur Konkretisierung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (redaktionell) ergänzt worden.

Zudem ist auf Wunsch des Vorhabenunternehmers in Ergänzung zur bereits festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhe nun auch ein Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse (redaktionell) ergänzt worden.

Eine erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB war allerdings entbehrlich, da durch die o.g. (redaktionellen) Ergänzungen nicht die Grundzüge der Planung berührt wurden und diese Ergänzungen zum einen einem Vorschlag der berührten Behörde, zu dem der betroffene Grundstückseigentümer (also der Vorhabenunternehmer) sein Einverständnis mitgeteilt hatte, und zum anderen dem Wunsch des Vorhabenunternehmers selbst entsprachen. Es war zudem nicht ersichtlich, dass andere Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange in ihrem öffentlichen Aufgabenbereich oder die Öffentlichkeit in anderer Form durch diese (redaktionellen) Ergänzungen berührt wurden.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Melle in der Sitzung am ..... den Satzungsbeschluss gefasst.

### **3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Föckinghausen, Flur 2, Flurstück 26/1 (teilw.), 25/1 (teilw.) und 25/2 (teilw.).

Gemarkung Föckinghausen, Flur 3, Flurstücke 35/1 (teilw.), 36 (teilw.), 37/1, 37/2, 38/1, 39/1, 39/2, 44/1, 44/2, 41/3 (teilw.), 41/4 (teilw.), 93/2 (teilw.), 135/38, 136/43, 156/104.

Gemarkung Oldendorf, Flur 6, Flurstücke 46/3 (teilw.), 46/4 (teilw.), 47/1, 48/2, 48/3, 51/1, 145/7 (teilw.) und 214/49.

### **4 Bestandssituation**

Als westliche Erweiterungsfläche des vorhandenen Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ umfasst das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gewerbegebiet „Oldendorfer Heide“ wird über die Betonstraße erschlossen.

Neben landwirtschaftlich genutzten Flächen umfasst das Plangebiet auch ein Wohngebäude im Außenbereich an der Milchstraße. Die Milchstraße dient daneben ausschließlich der Erschließung eines weiteren Wohngebäudes, das unmittelbar an der westlich gelegenen Hauptbahnstrecke liegt.

Das Plangebiet wird im Westen durch den Oldendorfer Mühlenbach und im Norden durch die Gelbe Riede begrenzt und ist weitgehend eben. Die bestehenden Geländehöhen variieren zwischen 81 m und 83 m über Normalhöhennull (NHN).

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich an der Gelben Riede und am Lerchenweg noch einzelne weitere Wohngebäude im Außenbereich.

## **5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

### **5.1 Regionalplanung**

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 A 30 (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. Mittelzentren haben hiernach *„zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen“* (RROP 2004, Abschnitt D1.6 - 01, S. 31). 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.“*

Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Fläche ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen ausgewiesen („weiße Fläche“).

### **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 19. Änderung.

### **5.3 Bebauungspläne**

Für den Bereich der westlichen Erweiterung des Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Für das bestehende Gewerbegebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide“ vor, der im März 1980 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt

Industrie- und Gewerbegebiete mit Ausnutzungsziffern von 0,8 (Grundflächenzahl) und 2,0 (Baumassenzahl) sowie eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m fest.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird durch den hier anstehenden Bebauungsplan in Randbereichen überplant wird, um eine zusammenhängende Überbaubarkeit zu schaffen. Einzelheiten hierzu sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen. 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 / Standortbegründung**

Die Firma Holtkamp Möbelteile GmbH & Co. KG wurde im Jahr 2015 als Zulieferunternehmen für die Küchen- und Büromöbelindustrie gegründet. Der Aufbau einer völlig neuen Produktion erfolgte in den zu diesem Zeitpunkt leerstehenden Fertigungshallen des ehemaligen Holtkamp Möbelwerkes an der Betonstraße in Melle-Oldendorf.

Seit der Gründung im Jahr 2015 konnte ein jährliches Umsatzwachstum zwischen 70 % und 120 % erwirtschaftet werden. Ende des Jahres 2020 wurden circa 60 Mitarbeiter beschäftigt, von denen der weit überwiegende Teil aufgrund des sehr hohen Automatisierungsgrads in der Fertigung tätig ist. Seit dem Jahr 2015 wurden circa 2,0 Mio. € in die Sanierung und den Ausbau der Immobilie sowie circa 5,0 Mio. € in die Maschinenausstattung investiert. Der sehr hohen Automatisierungsgrad zeigt sich z.B. an automatischen Verpackungslinien oder dem mannlosen innerbetrieblichen Materialtransport.

### Es gibt drei Geschäftsbereiche:

1. Die auftragsbezogene Stückzahl-1 Fertigung, sowie Montage von Möbeln
2. Die auftragsbezogene Kleinserienproduktion
3. Die lagerfertigende Großserienproduktion

#### 1. Die auftragsbezogene Stückzahl-1 Fertigung, sowie Montage von Möbeln

Die auftragsbezogene Fertigung zeichnet sich durch eine sehr hohe Varianz und damit einen hohen Bedarf an Lagerfläche ab, obwohl die Menge an absolut verbrauchten Materialien, d.h. Zukaufkomponenten, relativ gering ist. In diesem Bereich werden täglich 100 unterschiedliche Dekorholzplatten verarbeitet. Aus den hier hergestellten Möbelteilen werden Regale für den internationalen Markt im Anschluss in Just-in-time und Just-in-sequence Fertigungsweise hergestellt. Diese Regale werden täglich mehrmals direkt in Logistikbereiche unserer Industriekunden geliefert.

#### 2. Die auftragsbezogene Kleinserienproduktion

Die auftragsbezogene Kleinserienproduktion zeichnet sich ebenfalls durch eine sehr hohe Varianz aus. In diesem Bereich werden Möbelfertigteile in bis zu 80 unterschiedlichen Dekoren in kleinen Losgrößen produziert und als Palettenware ausgeliefert. Auf Grund der Varianz ist das große Zukaufteillager notwendig. Ein Fertigwarenlager existiert in diesem Bereich nicht.

#### 3. Die lagerfertigende Großserienproduktion

Bei einer lagerfertigenden Großserienproduktion werden unterschiedliche Möbelteile in ein Fertigwarenlager produziert. Obwohl in diesem Bereich derzeit „nur“ einige hundert unterschiedliche Artikel, d.h. Paletten, existieren, ist der Platzbedarf enorm: Bei einer Lagerhaltung von zehn Paletten pro Artikel müssen ca. 3.000 – 5.000 Paletten verwaltet werden, bei 20 Paletten pro Artikel sind es bereits 6.000 – 10.000 Paletten. Jeder Artikel wird in der Regel mind. einmal pro Woche abgerufen. D.h. ein täglicher Zugriff auf jede Palette muss möglich sein.

Gleichzeitig herrscht in der Großserienproduktion ein sehr hoher Materialumschlag. Das bedeutet, dass selbst bei einer Lagerhaltung von wenigen Tagen ein sehr großes Zukaufwarenlager vorgehalten werden muss, obwohl die Varianz im Bereich der Zukaufkomponenten relativ gering ist.

Die gesamte Fertigung ist materialflussoptimiert ausgerichtet. D.h. es gibt exakt definierte innerbetriebliche Fließwege für Zukaufmaterialien, Hilfsmaterialien und Fertigware. Diese Fließwege sind die kürzesten Verbindungen zwischen Zukaufwarenlager, den einzelnen in chronologischer Prozessfolge installierten Fertigungsanlagen, dem Fertigwarenlager und schließlich dem Versand.

Da eine Erweiterung der Kapazitäten im Bereich der Produktion und im Bereich des Versandlagers das bestehende System ergänzen und in dieses integriert werden sollen, kommt in der Topologie des Produktionssystems nur eine westliche Erweiterung in Frage. Der Ablauf der Warenannahme, der Beginn des Fertigungsprozesses mit dem Zuschnitt sowie das Bereitstellen der fertigen Ware direkt am Ende des Prozesses und die Verladung der Just-in-time-Ware auf die LKW ist derzeit bereits im westlichen Teil der Halle angeordnet.

Eine Erweiterung in Richtung Osten würde betriebsorganisatorisch zu enormen Störungen der Fertigungsabläufen etwa durch unnötige Wege und die daraus resultierenden Zeit-, Kapazitäts- und vor allem Energieverluste führen. Ziel einer nachhaltigen, ressourcenschonenden und umweltfreundlichen Produktionsstätte ist es, unnötige Prozessschritte, unnötige Laufzeiten und vor allem jegliche Form der dadurch erzeugten Energieverschwendung zu vermeiden. Dies wird durch direkte Warenverfügbarkeit in der korrekten Menge zur passenden Zeit am passenden Ort gewährleistet.

Das Errichten einer Halle im Bereich des ehemaligen Auflieger-Parkplatzes auf der Ostseite des Betriebsgeländes würde gegen all diese Punkte verstoßen. Die Ware müsste „hin und her“ gefahren werden und durch die kompletten Prozessbereiche, also die anderen Hallen, „durchgeschleust“ werden. Die Entfernung zum eigentlichen „Herzstück“, also dem Bereich, wo die Ware in der Fertigung benötigt und die versandfertige Ware verladen wird, beträgt mehr als 200 Meter.

Die Erweiterung der Produktion auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist aus oben bereits erwähnten Gesichtspunkten ebenfalls als sehr ungünstig zu bewerten. Sämtliche Materialien über eine öffentliche Straße zu transportieren, ist in einem produktiven Fertigungsprozess nahezu unmöglich.

Um als Zuliefererbetrieb in der heutigen Zeit bestehen zu können, ist eine stetige Optimierung, sowie eine fortwährende Verschlanung der Prozesse und die Vermeidung jeglicher Verschwendungen unabdingbar. Dies wird nicht zuletzt durch die Anforderungen am Markt und die straffen Preisstrukturen im Zuliefersektor forciert.

Die Erweiterung der Produktion um eine westliche Halle im direkten Anschluss an die jetzige Produktion ist für den Betrieb notwendig, um hier mittelfristig eine weitere Plattenaufteilsäge sowie ein automatisiertes Fertigwarenlager zu errichten. Dieser Standort ist ideal, da einerseits

die zugeschnittenen Komponenten automatisch direkt zu den nebenstehenden Produktionsanlagen transportiert und andererseits die Fertigware direkt mannlos in ein automatisiertes Fertigwarenlager transportiert werden können.

## **7 Landwirtschaftliche Belange**

Die Stadt Melle ist grundsätzlich bemüht, landwirtschaftliche Flächen nur in dem erforderlichen Mindestmaß für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung in Anspruch zu nehmen und generell der Innenentwicklung den Vorzug zu geben. Auch bei der Ausweisung der erforderlichen Kompensationsflächen nimmt die Stadt Melle grundsätzlich so weit wie möglich auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht.

Der Stadt Melle ist bewusst, dass die Arrondierung des Gewerbegebiets und die Entwicklung der Sekundäraue an dieser Stelle zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung geht/gehen und Einschränkungen im verfügbaren Flächenpotential für die Landwirtschaft nach sich zieht/ziehen.

Wie die vorstehenden Betrachtungen zeigen, kann hier allerdings auf die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht verzichtet werden. Im Rahmen der Abwägung wird daher dem primären Planungsziel, dem Möbelteilehersteller einen entwicklungsfähigen Standort zu schaffen, der Vorrang eingeräumt. Zu berücksichtigen ist auch, dass die benötigten Flächen von ihren bisherigen Eigentümern zum Zwecke der gewerblichen Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.

## **8 Städtebauliche Planungsziele**

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

- Schaffung zusammenhängender Gewerbeflächen mit bestehendem Betriebsgelände des Möbelteileherstellers durch Verlegung der Milchstraße und Überplanung des vorhandenen Wohngebäudes „Milchstraße 8“.
- Festsetzung von Emissionskontingenten für optimierte Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke einerseits und ausreichenden Schallschutz für Wohnbebauung in Nachbarschaft andererseits (Gliederung in Verbindung mit angrenzendem rechtsverbindlichem Bebauungsplan).
- Verlegung der Wendeschleife für Lastzüge – bislang festgesetzt im angrenzenden Bebauungsplan – an das künftige Ende des Gewerbegebiets.
- Schadloose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet durch zentrale Rückhaltung in offenem Regenrückhaltebecken.

- Entwicklung einer Sekundärtaue für den Oldendorfer Mühlenbach mit zusätzlichem Retentionsraum sowie naturschutzfachlich wertvollen wechselfeuchten Habitatbedingungen.
- Eingrünung der Gewerbeflächen zur freien Landschaft sowie Einbindung der vorhandenen Hecken- und Gehölzstrukturen in die Entwicklung umfangreicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen.
- Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets mit Berücksichtigung ökologischer Themen wie Dachbegründung, Entwicklung naturnaher Freiflächen, Einfriedung durch naturnahe Hecken, Vogel- und Insektenfreundliche Bauweise und Beleuchtung, etc.

## **9 Städtebauliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise, Baugrenzen etc. erfolgen entsprechend der vorgenannten städtebaulichen Planungsziele und orientieren sich an den Festsetzungen des östlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

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

Die Stadt Melle sieht die westliche Arrondierung für die Erweiterung des Möbelteileherstellers als Teil der Gesamtentwicklung des Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“. Die Gewerbegebietsflächen der westlichen Arrondierung werden durch die zu verlegende Milchstraße und die zu erhaltenden Hecken- und Gehölzstrukturen an zentraler Stelle im Plangebiet in zwei Bereiche gegliedert.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt Gewerbe- und Industriegebiete ohne Einschränkungen der gewerblich-industriellen Nutzung festgesetzt. Für die westlichen Arrondierungsflächen sind eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung für die westlichen Arrondierungsflächen ergibt sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten gemäß Schallgutachten und ist aufgrund der vorhandenen betriebsunabhängigen Wohngebäude im näheren Umfeld unerlässlich. Vor diesem Hintergrund wird die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets bei der hier anstehenden westlichen Erweiterung insgesamt gewahrt werden, da am Gesamtstandort grundsätzlich alle vom Typ her nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe zulässig sind.

Da das Plangebiet vorwiegend für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden soll, sind Tankstellen nicht zulässig. Tankstellen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Melle ausreichend vorhanden.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Plangebiets generell nicht zulässig, sondern nur als Ausnahme, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist (max. 50 m<sup>2</sup>). Hiermit werden negative Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen in der Stadt Melle ausgeschlossen (insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen).

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig, da die Stadt Melle im Falle der Ansiedlung von Spielhallen, Peepshows, Sex-Shops oder Bordellen die Gefahr eines Trading-Down-Prozesses sieht. Diese Nutzungen finden zumeist rund um die Uhr statt, können das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflussen, zu Leerständen führen und lassen somit insgesamt ein Kippen des Gebietscharakters befürchten. Zudem sollen vermieden werden, dass bei Ansiedlung dieser Nutzungen traditionelle Handwerks- bzw. Produktionsbetriebe im Plangebiet keinen Standort mehr finden können.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird aus dem angrenzenden Bebauungsplan übertragen, um auch für die westlichen Arrondierungsflächen möglichst optimale und weitreichende Ausnutzungsmöglichkeiten zu schaffen.

In Abgrenzung zum angrenzenden Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung zur „dritten Dimension“ nicht durch eine Geschossflächen- oder Baumassenzahl, sondern durch Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 98,00 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt, um erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Da das vorhandene Gelände etwa auf einer Höhe von 82,50 m bis 83,00 m über NHN liegt, kann damit eine Gebäudehöhe von ca. 15,00 m realisiert werden. Diese Höhe ist für eine betriebsgerechte Erweiterung erforderlich; zudem dient dies im Hinblick auf die kommunalen Nachhaltigkeitsziele der Flächeneffizienz. Gegenüber den Gebäudehöhen von rund 8 m im östlichen angrenzenden Bestand des Gewerbebetriebs sind somit zwar deutlich höhere Gebäude zulässig. Gleichwohl enthält der angrenzende Bebauungsplan keine begrenzenden Festsetzungen zur Gebäudehöhe; insofern wären auch hier größere Gebäudehöhen grundsätzlich zulässig.

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

Um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen um 2,00 m überschritten werden.

In Ergänzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide“ eine Höchstgrenze für die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, damit auch im Erweiterungsbereich innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe von ca. 15,00 m keine ortsunüblich hohe Anzahl an Vollgeschossen errichtet werden kann.

### 9.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Da sich künftige Erweiterungen des Möbelteilehersteller an den funktionellen und räumlichen Erfordernissen wie beispielsweise einer Linienfertigung orientieren müssen, wird dem Betrieb auf der westlichen Arrondierungsfläche eine großflächig zusammenhängende Überbaubarkeit geschaffen.

Um eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche mit dem bestehenden Betriebsgelände herstellen zu können, wird der angrenzende Bebauungsplan teilweise überplant. Hiermit erhält der Möbelteilehersteller eine möglichst große Flexibilität für die weiteren Erweiterungsplanungen.

Auch auf der Erweiterungsfläche im Norden des Plangebiets wird eine zusammenhängende Überbaubarkeit geschaffen.

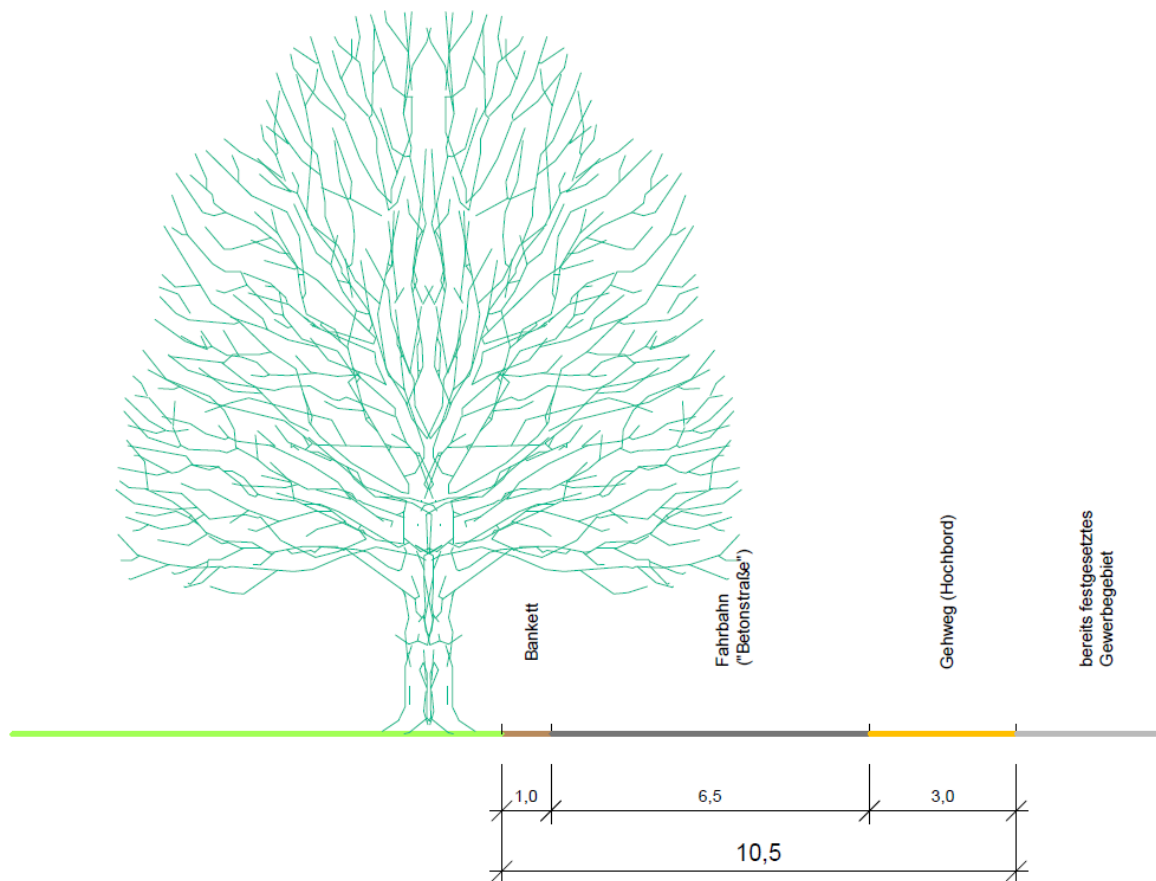
Die abweichende Bauweise, wonach Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind, ermöglicht im Zusammenhang mit den großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

### 9.4 Straßenverkehrsflächen

Das bestehende Gewerbegebiet „Oldendorfer Heide“ ist durch die Lage an der Oldendorfer Straße (L 90) gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die interne verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die Betonstraße.

Die Betonstraße ist innerhalb des Plangebiets der westlichen Erweiterung auszubauen, um hier zusätzliche gewerbliche Baugrundstücke zu erschließen. Die festgesetzte Breite folgt dem angrenzenden Bebauungsplan und ermöglicht die Ausbildung eines einseitigen Gehwegs.

Bei dem Ausbau der Betonstraße entlang der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen ist es erforderlich, das Bankett von rund einem Meter - wie im bisherigen Ausbau - auf der Westseite zu belassen. Da die Großbäume (insbesondere Eichen) hier sehr nah an der Betonstraße stehen, wären diese durch ein Heranrücken befestigter Fläche - etwa durch einen befestigten Gehweg auf der westlichen Straßenseite - in ihrem Bestand erheblich gefährdet.



**Querschnitt der geplanten Straßenraumaufteilung an der Betonstraße** (ohne Maßstab)

Der Schwerlastverkehr soll auch bei einer westlichen Erweiterung des Gewerbegebiets ausschließlich in östlicher Richtung zur Oldendorfer Straße (L90) verkehren. Daher ist die im angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide“ am westlichen Ende des bisherigen Gewerbegebiets festgesetzte Wendeschleife für Lastzüge an das künftige westliche Ende des Gewerbegebiets zu verlegen. Die Verkehrsfläche im angrenzenden Bebauungsplan zur Herstellung einer ausreichend dimensionierten Wendeschleife wird dem angrenzenden Gewerbegebiet zugeschlagen und die überbaubare Grundstücksfläche hier erweitert.

Zur Entwicklung eines zusammenhängenden Betriebsgeländes für den Möbelteilehersteller ist zudem die Verlegung der Milchstraße erforderlich. Die Milchstraße kann nicht ersatzlos aufgehoben werden, da sie neben der Erschließung des überplanten Wohngebäudes am Oldendorfer Mühlenbach auch noch der Erschließung eines weiteren Wohngebäudes an der Hauptbahnstrecke dient. Da hier kein Schwerlastverkehr vorgesehen ist, kann eine geringere Breite als bei der Betonstraße festgesetzt werden.

## 9.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Großbäume an der Betonstraße, die künftig innerhalb eines Gewerbegebiets liegen, werden zur Sicherung Prägung und somit des Ortsbilds erhalten.

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen, sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume je angefangenen 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie zusätzlich je angefangene sechs Einstellplätze für Pkw gleichmäßig zu pflanzen bzw. sinnvoll zu gliedern.

Zudem sind zur Strukturierung und Abschirmung der Baugebiete sowie zur Gestaltung von Übergängen zwischen Baugebieten und Landschaft an den Grundstücksgrenzen lebende Hecken als geschlossene Sichtschutzpflanzung anzulegen. Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun sind zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist.

Zur Konkretisierung der Pflanzgebote sind ortstypische, empfohlene Gehölze in der Gehölzliste enthalten. Hieraus sind standortgerechte Arten auszuwählen.

Flächen für die Regenrückhaltung sind 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.

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen werden Regelungen zur Dachbegrünung getroffen. Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd. Dachbegrünungen tragen zudem zu einer Reduzierung der Niederschlagsabflussspitzen und des Energiebedarfs (Heizung) sowie zur Ausfilterung von Luftschadstoffen bei.

## **10 Immissionsschutz**

### **Gewerbelärm**

Von den Gewerbegebietsflächen der westlichen Arrondierung des Gewerbegebiets „Oldendorfer Heide“ wirken gewerbliche Schallimmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wird nachgewiesen, dass die Einhaltung der jeweiligen gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld durch die festgesetzten Lärmemissionskontingente sichergestellt werden kann.

Die Lärmemissionskontingentierung bietet zudem aus dem folgenden Grund eine größtmögliche Flexibilität für Gewerbebetriebe: Der tatsächliche Schalleistungspegel kann um das Maß erhöht werden, das sich z.B. durch eine Abschirmung durch Gebäude, durch Lärmschutzwände, durch die Wahl entsprechender Baustoffe oder sonstige technische Vorkehrungen ergibt. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie im späteren Betrieb ist die Einhaltung dieser Werte gegebenenfalls durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen nachzuweisen.

### **Intensivtierhaltung**

Die umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen mit immissionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung sind durch vorhandene Bebauung bereits deutlich eingeschränkt. Da die nördliche Erweiterungsfläche im Entwurf nicht mehr für eine gewerbliche Entwicklung weiterverfolgt wird,



werden mögliche Erweiterungen des Rinderstalls ca. 80 m nordwestlich des Plangebiets durch die hier anstehende Planung nicht beeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund kann aus Sicht der Stadt Melle auch auf eine weitergehende gutachterliche Prüfung auf Einhaltung der Immissionswerte der niedersächsischen Geruchsimmisions-Richtlinie abgesehen werden.

## **11 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.

### **Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen dieses Verfahrens ist die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da durch den Bebauungsplan die bauplanungsrechtliche Voraussetzung geschaffen wird, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Ansonsten ist eine schadlose Ableitung in die nächstgelegene Vorflut mit vorheriger Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen.

Vor diesem Hintergrund ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist. Es ist lediglich eine partielle Flächenversickerung über versickerungsfähige Beläge in Bereichen von Parkplätzen möglich.

Grundsätzlich ist im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen und gegebenenfalls Grabenprofilen mit Ableitung zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. Im zentralen Regenrückhaltebecken direkt südwestlich der Gewerbeflächen werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet.

Daneben ist zu berücksichtigen, dass der vorhandene Regenwasserkanal in der bestehenden Milchstraße (DN 1000) verlegt werden soll, um hier eine Überbauung zu ermöglichen. Diese Abflüsse können in der Abflussspitzen durch die verschobene Einleitungsstelle in der geplanten Ausgleichs- und Retentionsfläche der Sekundäraue gedämpft (breitflächige Verteilung) und damit teilgedrosselt in den Oldendorfer Mühlenbach eingeleitet werden.

In der Stadt Melle werden sämtliche Regenrückhaltebecken auf eine Jährlichkeit von  $TN=10a$  dimensioniert. Üblicherweise erfolgt die Dimensionierung nach der erforderlichen Schutzbedürftigkeit der Unterlieger, in der Regel auf 5-jährliche Niederschlagsereignisse ( $TN=5a$ ). Gemäß der aufgestellten wasserwirtschaftlichen Vorplanung werden neben dem erforderlichen Regenrückhaltebecken (RRB) für die geplanten Gewerbeflächen auch zusätzliche Retentionsflächen in den geplanten Ausgleichsflächen, der Sekundäraue, geschaffen. Aufgrund der zusätzlichen Retentionsflächen wird das Regenrückhaltebecken der Gewerbeflächen für

ein 5-jährliches Regenereignis bemessen, da in den nördlich geplanten Ausgleichs- und Retentionsflächen in der Sekundäraue ein zusätzliches, erheblich größeres Volumen generiert werden kann. In der Ausgleichs- und Retentionsfläche werden die Abflussspitzen aus dem Oldendorfer Mühlenbach und aus der vorhandenen Ableitung aus der Betonstraße retendiert und gedrosselt, wodurch sich die gesamte Abflusssituation im Oldendorfer Mühlenbach verbessert.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Im Zuge dieser Planung ist eine Trennung zwischen den Schmutzwasserabflüssen aus dem Gewerbegebiet an der Betonstraße und den Abflüssen aus dem Lerchenweg vorgesehen.

Bislang wurde das Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet durch einen Kanal westlich der vorhandenen Gewerbehallen des Möbelteileherstellers dem südlich gelegenen Pumpwerk im Lerchenweg zugeleitet. Von dort wurden diese Schmutzwasserabflüsse über eine Druckrohrleitung wieder zurück nach Norden über die Betonstraße bis zum Föckinhauser Weg zur bestehenden Schmutzwasserkanalisation transportiert.

Um dem Betrieb einen Anbau an die vorhandenen Gewerbehallen zu ermöglichen, erfolgt eine Trennung dieser Schmutzwasserabflüsse. Der Schmutzwasserkanal an der Westgrenze im Plangebiet wird zurückgebaut und an der Südgrenze wasserdicht verschlossen.

Die Abflüsse aus dem Gewerbegebiet einschließlich der hier anstehenden westlichen Arrondierung werden zu einem neu geplanten Schmutzwasserpumpwerk an der Betonstraße geleitet. Das Pumpwerk fördert über eine neu verlegte Druckrohrleitung die Schmutzwasserabflüsse bis zum nördlich geplanten Wendehammer in der Betonstraße, wird dort an die vorhandene Druckrohrleitung angeschlossen und das Abwasser kann wie bisher auch bis zum Föckinhauser Weg gefördert werden. Hinsichtlich dieser westlichen Erweiterung geht die Stadt Melle von einer geringen zusätzlichen Abwassermenge aus, die von der bestehenden Kläranlage noch bewältigt werden kann.

Die südlich des Plangebietes anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden weiterhin zum vorhandenen Pumpwerk im Lerchenweg geleitet. Die Druckrohrleitung vom vorhandenen Pumpwerk Lerchenweg wird auf einer Länge von rd. 230 m komplett neu nach Süden verlegt.

### **Abfallbeseitigung**

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

### **Vorbeugender Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung für die bestehenden baulichen Anlagen des Gewerbebetriebs ist durch ein Sprinklerbecken mit einem Volumen von circa 175.000 Liter nebst Frischwasser-Zuleitungsrohr mit einem Durchmesser von 114 mm ausreichend sichergestellt. Die Löschwasserversorgung für die hier anstehende Erweiterung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und - sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

## 12 Hochwasserschutz

Das anfallende Niederschlagswasser soll gedrosselt in den westlich des Plangebiets verlaufenden Oldendorfer Mühlenbach eingeleitet werden (s. vorstehendes Kapitel). Dieser mündet nach ca. 2,0 km in die südlich verlaufende Else.

Die Else quert das Meller Stadtgebiet ausgehend von der Bifurkation im westlich gelegenen Ortsteil Gesmold in östliche Richtung. Insbesondere im innerstädtischen Verlauf ist das offene Gewässerprofil bzw. der Fließquerschnitt durch die angrenzenden Bebauungen stark eingegrenzt. Somit ergeben sich innerstädtisch bei entsprechend größeren Hochwasserabflüssen höhere Wasserspiegellagen im Gewässer als außerhalb der bebauten Strukturen. Dies wiederum hat zur Folge, dass der Entwässerungskomfort der städtischen Freispiegelkanalisation (Regenwasser) in Abhängigkeit des Wasserstandes der Else steht, da das Regenwasserkanalssystem in die Else einleitet. Eine Koinzidenz zwischen Elsehochwasser und maximalen Gebietsabfluss aus der Regenwasserkanalisation ist zwar nicht der Regelfall, da hier unterschiedliche Niederschlagsereignisse (bzgl. Intensität und Dauer) maßgebend werden, allerdings sind in der Vergangenheit bereits aufgrund des o.g. Sachverhaltes Überflutungen im Meller Stadtgebiet verzeichnet worden.

Daher wird insbesondere bei der Neuversiegelung von Flächen ein besonderer Fokus auf die Auswirkungen von möglichen zusätzlichen hydraulischen Belastungen im Hochwasserraum der Else und ihrer Nebengewässer gelegt. So werden in der Stadt Melle sämtliche Regenrückhaltebecken auf eine Jährlichkeit von  $TN= 10a$  dimensioniert. Üblicherweise erfolgt die Dimensionierung nach der erforderlichen Schutzbedürftigkeit der Unterlieger, in der Regel auf 5-jährliche Niederschlagsereignisse ( $TN= 5a$ ).

Gemäß der aufgestellten wasserwirtschaftlichen Vorplanung werden neben dem erforderlichen Regenrückhaltebecken (RRB) für die geplanten Gewerbeflächen auch zusätzliche Retentionsflächen in den geplanten Ausgleichsflächen, der Sekundäraue, geschaffen. Aufgrund der zusätzlichen Retentionsflächen wird das Regenrückhaltebecken der Gewerbeflächen für ein 5-jährliches Regenereignis bemessen, da in den nördlich geplanten Ausgleichs- und Retentionsflächen in der Sekundäraue ein zusätzliches, erheblich größeres Volumen generiert werden kann. In der Ausgleichs- und Retentionsfläche werden die Abflussspitzen aus dem Oldendorfer Mühlenbach und aus der vorhandenen Ableitung aus der Betonstraße retendiert und gedrosselt, wodurch sich die gesamte Abflusssituation im Oldendorfer Mühlenbach verbessert.

Bei dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken der Gewerbefläche können bei vollständiger Ausnutzung des Freibords Niederschlagsereignisse von Wiederkehrzeiten im Bereich von  $TN = 30 a$  retendieren (vgl. Bericht/Berechnungen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung). Dementsprechend ergibt sich ein deutlich höheres Sicherheitsniveau als gemäß geltenden Regelwerken und dem Stand der Technik gefordert wird.

Ein zusätzlicher Beitrag zur Abflussreduzierung und somit zur Hochwasserrisikominimierung wird indirekt über die DIN 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ erzielt. Gemäß Norm sind für Grundstücke > 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche – also in der Regel für Gewerbegrundstücke wie im Plangebiet – Niederschlagswassermengen bis zu einer

Jährlichkeit von TN= 30a schadlos auf dem Grundstück zurückzuhalten, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation oder das Gewässer. Insofern liegt das tatsächliche Sicherheitsniveau der geplanten Regenrückhaltebecken nochmals deutlich höher als deren rechnerische Bemessung.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass das öffentliche Entwässerungssystem (Regenwasserkanalisation) planmäßig gemäß Regelwerk auf Bemessungsereignisse von TN =5a (Gewerbe) bemessen wird. Das bedeutet, dass Niederschlagsmengen oberhalb des Bemessungsereignisses im Regelfall nicht mehr von der Kanalisation aufgenommen werden können und das Niederschlagswasser oberflächlich entsprechend des topographischen Geländegefälles abfließt. Bezogen auf das Plangebiet wird das oberflächlich abfließende Regenwasser im Falle eines außerordentlichen Starkregenereignisses in Richtung Geländetiefpunkt, hier der Oldenburger Mühlenbach und somit in Richtung des geplanten, ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebeckens abgeführt.

Zusammengefasst genügt das vorgesehene Sicherheitsniveau bzgl. der Retention vor Einleitung in den Oldendorfer Mühlenbach sowie dem allgemeinen Entwässerungskomfort den besonderen Schutzbedürfnissen in Bezug auf die Hochwassersicherheit der Else. Der vorgesehene gedrosselte Gebietsabfluss in den Oldendorfer Mühlenbach beträgt für den Geltungsbereich des Plangebietes rd. 9 l/s. Aufgrund des geplanten Regenrückhaltebeckens ist auch bei Niederschlagsereignissen deutlich oberhalb dieser Bemessungsgrenze (z.B. Starkregenereignisse) nicht von einem schädlichen Abfluss über die Notüberläufe in das Gewässer auszugehen. Die künftig gedrosselten Abflüsse aus dem Geltungsbereich in den Oldendorfer Mühlenbach liegen unterhalb der derzeitigen, ungedrosselten Abflüsse der unversiegelten Flächen. Zusätzlich werden in der geplanten Ausgleichs- und Retentionsfläche, der Sekundäraue, die Spitzen der Abflüsse aus dem Gewässer Oldendorfer Mühlenbach und vorhandene Einleitung (E8) aus dem bestehenden Gewerbegebiet an der Betonstraße zurückgehalten, retendiert und gedrosselt abgeleitet.

Insofern ergibt sich durch eine Neuversiegelung von Flächen unter Beachtung der Randbedingungen aus der aufgestellten wasserwirtschaftlichen Vorplanung keine Verschlechterung hinsichtlich der hydraulischen Auslastung des Oldendorfer Mühlenbaches und der Else; vielmehr verbessert sich die Abflusssituation erheblich gegenüber dem bestehenden Abfluss.

## **13 Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **13.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

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 durch die geplante Bebauung und Versiegelung des südöstlichen Plangebietes. Dies führt zu einer starken anthropogenen bzw. technischen Überprägung des südöstlichen Plangebietes und seines Umfeldes und kann nur durch

eine landschaftsgerechte Neugestaltung im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

### **13.2 Kompensationsmaßnahmen auf Baugrundstücken und Straßenverkehrsflächen**

Zur Förderung der Biodiversität sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im eingeschränkten Gewerbegebiet zu extensiv bewirtschafteten, mehrjährigen Blühflächen zu entwickeln, insektenfreundliche Beleuchtungen ohne unnötige Abstrahlung nach oben zu verwenden (Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen) sowie Baumscheiben auf mindestens 50 v.H. ihrer Fläche mit blütenreicher Saatgutmischung aus gebietseigener Herkunft zu begrünen. Zudem sind Stellplatzanlagen für Pkw und Lkw mit ihren Zufahrten im eingeschränkten Gewerbegebiet aus Gründen des Bodenschutzes in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

### **13.3 Kompensationsmaßnahmen auf Ausgleichsflächen im Plangebiet**

Die Flächen westlich der Milchstraße (neu) und westlich der Betonstraße werden für zusammenhängende Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, da hier aufgrund fehlender betrieblicher Erforderlichkeit nach erneuter Prüfung von einer gewerblichen Entwicklung abgesehen wird.

Im Vordergrund steht dabei die Entwicklung einer Sekundäraue für den Oldendorfer Mühlenbach (M-1). Ziel ist es, hier zusätzlichen Retentionsraum mit unterschiedlichen Sohlhöhen sowie naturschutzfachlich wertvolle wechselfeuchte Habitatbedingungen zu schaffen. Der Anschlussbereich des Oldendorfer Mühlenbach wird so ausgestaltet, dass ein Großteil des ankommenden Wassers durch ein Parallelgewässer innerhalb der Sekundäraue geführt wird.

Die Randstreifen des vorhandenen Gewässers sind aus bisheriger Nutzung herauszunehmen und natürlicher Sukzession zu überlassen (M-2). Um die Unterhaltungsmöglichkeit der Gewässer zu gewährleisten und Gehölzaufwuchs im erforderlichen Unterhaltungstreifen zu unterbinden, sind die Flächen in größeren zeitlichen Abständen zu mähen (ca. alle drei Jahre).

Nordwestlich der geplanten Milchstraße soll der bestehende Erlen-Eschen-Auwald zwischen der geplanten Retentionsfläche sowie dem bestehenden Oldendorfer Mühlenbach gesichert sowie auf bisher nicht bewaldeten Flächen erweitert werden (M-3).

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist zur optischen Abschirmung des Gewerbegebiets gegenüber der freien Landschaft eine geschlossene Sichtschutzpflanzung aus Sträuchern sowie einer Reihe aus großkronigen Bäumen als Überhältern anzupflanzen (M-4).

Der vorhandene Gehölzbestand entlang der Betonstraße wird bis an die geplante Sekundäraue erweitert (M-5).

Zwischen der Sekundäraue und dem bisherigen Verlauf des Oldendorfer Mühlenbachs sind feuchte Hochstaudenfluren zu entwickeln (M-6), um hier eine höhere naturschutzfachliche

Wertigkeit gegenüber den ansonsten vorgesehenen Maßnahmen für die Gewässerrandstreifen zu erreichen.

Zur Förderung der Biodiversität sind außerdem innerhalb dieser Ausgleichsflächen weitere Totholz-Biotope, Sand-, Kies- und Gesteinsbiotope, Wildbienen-Nisthilfen sowie Brut- und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzulegen.

### **13.4 Artenschutz**

Im Rahmen des Artenschutzbeitrags als Bestandteil des Umweltberichts wird der Nachweis erbracht, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung und Baumfällarbeiten) sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (Anlegen einer Ackerbrache im Hinblick auf die Bruthabitat-Anforderungen der Feldlerche auf dem Flurstück 34/4 der Flur 3 in der Gemarkung Föckinghausen (Stadt Melle)) die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten ist und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich werden.

Ergänzend sind an Glasflächen geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu ergreifen.

### **13.5 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Grundsätzlich wird im Rahmen der Abwägung zu diesem Bebauungsplan dem primären Planungsziel, zusammenhängende Gewerbegebietsflächen für die Erweiterung des Möbelerstellers zu schaffen, 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.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen haben laut Umweltbericht eine zu geringe Größe, als dass diese eine besondere Bedeutung für die Produktion von Frischluft bzw. eine lufthygienische Wirkung haben. Auch thermisch belasteten Bereichen (große Siedlungsflächen mit hoher Versiegelung) sind im direkten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Zudem wird der Oldendorfer Mühlenbach einschließlich beidseitigem Gewässerrandstreifen als Luftleitbahn von Bebauung freigehalten.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch diese Planung nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Klima zu rechnen ist. Durch diese Planung gehen keine Elemente mit besonderer Bedeutung für das Klima verloren. Die vorhandenen Gehölzbestände im Bereich des Oldendorfer Mühlenbachs sowie entlang der Betonstraße werden in ihrem Bestand gesichert und im Zuge der geplanten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaß-

nahmen erweitert. Weiterhin werden mit der vorliegenden naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmenplanung größere Freiflächen einschließlich offenen Wasserflächen entwickelt, die der Kaltluftbildung zuträglich sind sowie zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Im Übrigen tragen die zahlreichen Pflanzbindungen auf den Gewerbeflächen – Begrünung der Stellplatzbereiche, Dachbegrünung, etc. – zur Anpassung an die Auswirkungen der Klimakrise etwa aus Überhitzung und Starkregenereignissen bei.

### **13.6 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.

## **14 Abschließende Erläuterungen**

### **14.1 Altlasten**

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

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.

### **14.2 Denkmalschutz**

#### **Baudenkmale**

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

#### **Bodendenkmale**

Das Plangebiet liegt siedlungsgünstig im Nahbereich des Mühlenbachs und ist randlich mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Nordöstlich des Areals befinden sich vorgeschichtliche Fundstellen in Form eines

ausgedehnten Urnenfriedhofs der jüngeren Bronze- bis vorrömischen Eisenzeit (ca. 1200-300 v.Chr.) sowie eine mehrperiodige Siedlungsstelle. Somit sind auch im Plangebiet bislang unbekannt archäologische Fundstellen begründet zu vermuten, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden.

### 14.3 Bodenordnung und Realisierung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich bereits im Eigentum des Unternehmers (Vorhabenunternehmers). Daher sind keine bodenordnenden Maßnahmen für die Realisierung der Planung erforderlich.

### 14.4 Erschließungskosten

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch den Unternehmer (Vorhabenunternehmer) in Abstimmung mit der Stadt Melle durchgeführt.

### 14.5 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	7,14 ha
2.	Verkehrsflächen	6 %	0,44 ha
3.	Natur- und Landschaftsschutz (einschl. Gewässer)	45 %	3,24 ha
4.	Regenwasserrückhaltung	4 %	0,35 ha
5.	Nettobauland (GE-Gebiet)	44 %	3,11 ha



## 15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Melle ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-03-03

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oldendorfer Heide - Westliche Erweiterung“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom ..... zugrunde gelegen.

Für die Stadt Melle

Melle,

.....  
Stadtbaurat