



## **LANDKREIS OSNABRÜCK**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Raiffeisen Altenmelle“**

**mit örtlichen Bauvorschriften**

### **Begründung (Vorentwurf)**

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

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

Projektnummer: 221337  
Datum: 2022-04-25

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich / Bestandssituation</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	5
4.3	Bebauungspläne .....	5
4.4	Kommunales Einzelhandelskonzept .....	5
4.5	Raumordnerische Beurteilung .....	6
4.6	Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung .....	6
<b>5</b>	<b>Standortbegründung</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Planungsziele</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Festsetzungen nach BauGB</b> .....	<b>9</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
7.3	Bauweise und Baugrenzen .....	10
7.4	Flächen für Stellplätze .....	10
7.5	Verkehrsflächen .....	11
7.6	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen .....	11
7.7	Schutz vor Luft verunreinigenden Stoffen .....	12
7.8	Photovoltaikmodule auf Dachflächen .....	12
7.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	12
<b>8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Technische Erschließung</b> .....	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>14</b>
10.1	Umweltprüfung .....	14
10.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	14
10.3	Besonderer Artenschutz .....	14
10.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange .....	14
<b>11</b>	<b>Klimaschutz / Klimaanpassung</b> .....	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>15</b>
12.1	Gewerbliche Schallimmissionen .....	15
12.2	Geruchsimmissionen .....	15
<b>13</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>15</b>
13.1	Altlasten .....	15
13.2	Denkmalschutz .....	15
13.3	Bodenordnung und Realisierung .....	16
13.4	Erschließungskosten .....	16
13.5	Städtebauliche Zahlen und Werte .....	16
<b>14</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag</b> .....	<b>16</b>
<b>15</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>17</b>

## GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 2022-02-15)

## ANLAGEN

- Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten (Cima; 2022-02-07)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2022-02-09)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung inkl. Versickerungsnachweis (IPW; 2022-04-25)
- Immissionsschutzgutachten (LWK; 2022-04-13)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Stadt Melle, Schürenkamp 16, 49324 Melle (Telefon: 05422 965-0, E-Mail: [info@stadt-melle.de](mailto:info@stadt-melle.de)) eingesehen bzw. angefordert werden.

## HINWEIS

Bis zur förmlichen Beteiligung werden noch folgende Fachbeiträge und Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht inkl. Artenschutzbeitrag

---

### Bearbeitung:

Wallenhorst, 2022-04-25

Proj.-Nr.: 221337

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 und -erfordernis

Es bestehen konkrete Absichten, den bereits am Standort Werkstraße vorhandenen Einzelhandelsmarkt (Bau- und Gartenfachmarkt) unter Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche an einen verkehrsgünstigeren und kundenorientierteren Standort in räumlicher Nähe unmittelbar an der Borgholzhausener Straße zu verlagern.

Der bestehende Markt genügt nicht mehr den zeitgemäßen Ansprüchen und muss dringend neu aufgestellt werden. Die langfristige Standort- und Arbeitsplatzsicherung bedarf der Vergrößerung der Verkaufsfläche und somit auch des Parkplatzangebots. Im Übrigen werden aufgrund der derzeitigen gravierenden Veränderungen in der Landwirtschaft zusätzliche Lagerflächen für die Disposition und Logistik von Stückgutware benötigt, die im Bestand des Altmarktes teilweise realisiert werden können, sobald der Neubau bezugsfähig ist.

Die konkreten Bauabsichten sind im derzeitigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich nicht genehmigungsfähig (keine privilegierte Nutzung i.S.v. § 35 BauGB). Aus diesem Grund soll Baurecht durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können weitreichende Planungsdetails (im Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie die Bindung an einen bestimmten Vorhabenträger und Fristen für eine Realisierung der Planung (im Durchführungsvertrag) verbindlich festgelegt werden.

Ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist seitens des Vorhabenträgers bei der Stadt Melle gestellt worden. Die Stadt Melle hat sich im Rahmen ihres „pflichtgemäßen Ermessens“ zur Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens entschieden, da der Standort für den geplanten Bau- und Gartenfachmarkt im Grundsatz mit den Erfordernissen der Raumordnung und der planerischen Konzeption der Stadt Melle vereinbar ist.

In der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Als Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan daher geändert.

Die Planung liegt im öffentlichen Interesse, da die langfristige Standort- und Arbeitsplatzsicherung und somit auch die Kaufkraftbindung in den Sortimenten des Marktes für das Mittelzentrum Melle der Vergrößerung der Verkaufsfläche und auch des Parkplatzangebots bedürfen.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am ..... beschlossen, dem Antrag des Vorhabenträgers zu folgen und diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit einer Umweltprüfung und mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen förmlichen Beteiligung aufgestellt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am ..... die frühzeitige 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.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bauleitplanentwurfs werden alle Unterlagen noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

### **3 Geltungsbereich / Bestandssituation**

Das Plangebiet in Melle-Mitte ist Teil der Gemarkung Altenmelle, Flur 6 und umfasst die Flurstücke 37/9 (teilw.).

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage von Altenmelle, Stadtteil Melle-Mitte, umfasst vornehmlich die unbebauten Flächen am bestehenden Betriebsgelände der Raiffeisen Warengenossenschaft Osnabrücker Land eG unmittelbar südlich der Werkstraße und östlich der Borgholzhausener Straße (L93) und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine mit Gehölzen bestandene Hecke.

Das direkte Umfeld ist durch die bestehenden baulichen Anlagen der Raiffeisen Warengenossenschaft Osnabrücker Land eG einschließlich bestehendem Bau- und Gartenfachmarkt gewerblich vorgeprägt. Im näheren Umfeld befinden sich weitere Gewerbebetriebe (insb. Schomäcker Federwerk GmbH) sowie Wohnbebauung östlich der Borgholzhausener Straße und südlich der Nachtigallenstraße. Eine ÖPNV-Anbindung befindet sich mit der Haltestelle „Altenmelle Schomäcker“ in ca. 250 m Nähe. Diese wird regelmäßig bedient.

## 4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 (RROP 2004) ist die Stadt Melle aufgrund der Vorgaben aus dem Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum und als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft (RROP 2004, Abschnitt D1.6 - 02, S. 31).

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.

Das Plangebiet ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück als Fläche ohne konkurrierende Nutzungsansprüche dargestellt (weiße Fläche).

Die angrenzende Borgholzhausener Straße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen. In der Borgholzhausener Straße ist hier zudem eine vorhandene Fernwasserleitung dargestellt. Innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsteils westlich der Borgholzhausener Straße ist ferner ein herausgehobener Einzelhandelsbereich ausgewiesen.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

### 4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Für die Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Borgholzhausener Straße“ liegt der Bebauungsplan „Altenmeller Heide“ vor, der im Januar 1981 rechtsverbindlich geworden ist. Für die angrenzenden Flächen setzt dieser Bebauungsplan ein Mischgebiet mit Ausnutzungsziffern von 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,7 (Geschossflächenzahl), einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (zwei) sowie einer offenen Bauweise fest.

### 4.4 Kommunales Einzelhandelskonzept

Die Stadt Melle hat zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auf Bundes- und Landesebene ein kommunales Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet.

In diesem Konzept werden „Zentrale Versorgungsbereiche“ ausgewiesen und anhand der Typen „Hauptzentrum“ (Innenstadt) sowie „Stadtteilzentrum“ differenziert; außerdem werden

„Fachmarkt-Agglomeration“ definiert. Daneben werden solitäre Nahversorgungsstandorte sowie solitäre Fachmarktstandorte (ab 800 m<sup>2</sup> VK) aufgeführt.

Das Konzept umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die Stadt Melle angepassten Sortimentsliste (Meller-Liste).

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde im Jahr 2012 beschlossen. Es ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept ist das Plangebiet kein Bestandteil eines Zentralen Versorgungsbereichs.

Das Einzelhandelskonzept wird derzeit fortgeschrieben. Ein Abschluss ist in 2023 vorgesehen.

#### **4.5 Raumordnerische Beurteilung**

Die Untere Landesplanungsbehörde beim Landkreis Osnabrück hat mit Schreiben vom 14.03.2022 folgendes Ergebnis des Verfahrens zur Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit dieser großflächigen Einzelhandelserweiterungen festgestellt:

*„Die geplante Verlagerung und Erweiterung des Raiffeisenmarktes in der angedachten Größenordnung entspricht unter Zugrundelegung des RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 sowie des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.“*

Der Landkreis Osnabrück weist ferner darauf hin, dass aber zwingend die Nachnutzung des bisherigen Marktes für den Verkauf im ähnlichen Sortiment an Endverbraucher auszuschließen ist (etwa durch vertragliche Regelung mittels städtebaulichen Vertrags oder Beantragung einer Nutzungsänderung).

#### **4.6 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.

## **5 Standortbegründung**

Der Stadt Melle ist bewusst, dass diese Planung durch die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen zu Einschränkungen im verfügbaren Flächenpotential für die Landwirtschaft führt. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen für das Plangebiet allerdings bereits eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden, dass diese Flächen der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen sollen.

Der Neubau eines Bau- und Gartenfachmarkts kann aus betriebsorganisatorischen Gründen nur im engen räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Betriebsgelände errichtet werden, da die standortnahe Verbindung des landwirtschaftlichen Großhandels und des Einzelhandelsmarkts wichtige Vorteile im betriebsübergreifenden Warenmanagement bietet.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Plangebietsflächen sind optimal geeignet für die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarkts, da sie für die Planung zur Verfügung stehen, durch

die gewerbliche Nutzung am Standort Werkstraße städtebaulich vorgeprägt sind, dem Vorhabenträger eine nahezu optimale Flächenausnutzung ohne Einschränkungen der Ansprüche an einen modernen Einzelhandel mit adäquaten Parkplatzflächen ermöglichen und durch die unmittelbare Lage an der Borgholzhausener Straße (L93) eine deutlich bessere Repräsentation gestatten.

Durch räumliche Trennung zwischen dem Einzelhandelsmarkt und dem landwirtschaftlichen Großhandel werden Konflikte zwischen den unterschiedlichen Kundenansprüchen (jeweilige Wege, Parkplätze sowie kurzfristige Wartestellen) und potentielle Gefahrensituationen („180 PS-Schlepper vs. PKW“) minimiert. Die Warenströme der oben genannten Kundengruppen werden getrennt. Im Altgebäude wird dringend benötigte Lagerfläche geschaffen.

## **6 Städtebauliche Planungsziele**

Wesentliches städtebauliches Planungsziel der Stadt Melle ist, die konkreten Bauabsichten des Vorhabenträgers zur Verlagerung des am Standort an der Werkstraße bestehenden Bau- und Gartenfachmarkt unter Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche auf 2.350 m<sup>2</sup> zu ermöglichen und somit zu einer langfristigen Standortsicherung beizutragen. Durch die Verlagerung des Marktes kann zudem eine räumliche Trennung zwischen Groß- und Einzelhandel erreicht werden.

Die vorgesehene Gesamtverkaufsfläche von 2.350 m<sup>2</sup> teilt sich auf in eine Warmhalle von ca. 1.200 m<sup>2</sup> (inklusive Kasse, Eingang, Lounge-Bereiche), eine Kalthalle von ca. 720 m<sup>2</sup> (Gartenbereich), einen Außenbereich von ca. 270 m<sup>2</sup> (Gartenbereich) sowie eine Futterscheune von ca. 160 m<sup>2</sup> (Zoobedarf). Der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche wird unter 10 % liegen.

Der eingeschossige Einzelhandelsmarkt wird im südlichen Bereich des Plangebiets mit Grundmaßen von ca. 80 x 30 m errichtet. Nördlich des Markts verbleibt eine zusammenhängende Freifläche an der Werkstraße, die für die Unterbringung der Kundenstellplätze genutzt werden soll. Durch die vorgesehene Gebäudehöhe von 9-10 m wird sich der Markt in das in das bereits durch gewerbliche Anlagen vorgeprägte Orts- und Landschaftsbild weitgehend einfügen.

Besonders städtebaulich prägend wird dabei das Verkaufsgewächshaus mit materialgleichem Eingangsbereich sein. Demgegenüber wird Warmhaus aus hochwertigen Isoliermaterialien in einer dezenten Tonfarbe errichtet. Auf dem Dach der Warmhalle wird eine Photovoltaikanlage installiert, die den Strombedarf des Neubaus im Realsaldo deckt. Wärme wird regenerativ aus einer bereits vorhandenen Holzhackschnitzelverbrennungsanlage gewonnen. Brauchwasser, z.B. für die Versorgung der Pflanzen, wird aus Oberflächenwasser in einem großen Wasserspeicher gewonnen.

Die verkehrliche Erschließung soll weiterhin ausschließlich über die Werkstraße mit direkter Anbindung an das überörtliche Straßennetz (L95) erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze für Kunden (ca. 60) werden vollständig auf dem Baugrundstück untergebracht (nördlich des Markts) und durch Baumpflanzungen gegliedert. Die Anlieferungsrampe für Lkw wird sich im

Osten des geplanten Markts befinden (Zuwegung zwischen dem Neubau und der bereits vorhandenen Getreidehalle).

## **7 Städtebauliche Festsetzungen nach BauGB**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll innerhalb des Plangebiets ein Bau- und Gartenfachmarkt im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher entstehen.

Aufgrund der vorgesehenen Verkaufsflächengröße von über 2.000 m<sup>2</sup> ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Sonstige Sondergebiet festgesetzt, da differenzierte Regelungen zur Verkaufsfläche und zum Umfang des Sortiments erforderlich werden und sich ein Kerngebiet hier ohnehin städtebaulich nicht einfügen würde. Die Anwendung der Baunutzungsverordnung bietet zudem ein hohes Maß an Rechtssicherheit, da die verwendeten Begrifflichkeiten durch eine umfassende Rechtsprechung abgesichert sind. Dies erleichtert auch die Anwendung der rechtskräftigen Satzung durch die Baugenehmigungsbehörde.

Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets („Bau- und Gartenfachmarkt“) ist hinreichend präzise festgesetzt, denn die möglichen Auswirkungen des Vorhabens sind hiernach klar zu bewerten.

Die Art der Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Anwendung des § 12 Abs. 3 BauGB vorhabenkonkret festgesetzt. Danach darf nur ein großflächiger Fachmarkts für Bau- und Gartenbedarf errichtet werden. Diese Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben ist hier nach allgemeiner Rechtsprechung zulässig, denn ein vorhabenbezogener Bebauungsplan unterliegt auch dann nicht unmittelbar und strikt den rechtlichen Vorgaben der Baunutzungsverordnung, wenn der Planungsträger sich ausdrücklich und gewollt deren Regelungen unterworfen hat.

Die zulässige Verkaufsfläche (inklusive Freilandverkaufsfläche) wird zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur Begrenzung der problematischen Auswirkungen auf höchstens 2.350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente gemäß Meller Sortimentsliste darf in Beachtung der Ziele der Raumordnung (Integrationsgebot) nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche betragen, um eine unzulässige Störung der zentralen Versorgungsbe-  
reiche zu vermeiden.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird gemäß Orientierungswert für Obergrenzen der BauNVO bei Sonstigen Sondergebieten mit 0,8 festgesetzt, um eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans zu ermöglichen. Auch die bestehenden Baugrundstücke des Vorhabenträgers an diesem Standort weisen einen ähnlich hohen Überdeckungsgrad durch bauliche Anlagen auf.

### Höhe baulicher Anlagen

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild ist eine höchstzulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt, die sich auf den höchsten das Orts- oder Landschaftsbild noch mit prägenden Bauteil bezieht (z.B. Attika, Dachfirst, Fahrstuhlschacht, Turmspitze, ...); technische Aufbauten sehr untergeordneter Dimension wie Antennen oder Schornsteine können darüber hinausragen.

Aufgrund der Bezugnahme des Meeresspiegels als Bezugspunkt ist die zulässige „tatsächliche“ Gebäudehöhe aus der Planzeichnung nicht unmittelbar ablesbar; sie ergibt sich aus der Differenz zwischen der festgesetzten Höhe über NHN und den Geländehöhen über NHN. Die tatsächliche Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen liegt bei rund 111 m über NHN. Insofern sind bauliche Anlagen zulässig, deren Höhe ein Maß von etwa 11 m über der zukünftigen mittleren Geländehöhe im Bereich der jeweiligen Gebäudegrundfläche nicht übersteigt.

## 7.3 Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen mittels Baukörperausweisung im südlichen Bereich des Plangebiets unter Bezugnahme auf den Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt und halten einen Abstand zur Fahrbahn der angrenzenden Landesstraße von mindestens 9 m. Ein größerer Abstand zur Landesstraße im Sinne der Freihaltung einer Bauverbotszone nach Straßenrecht ist nicht vorgesehen, da hier ein möglicher Straßenausbau wegen der im unmittelbaren nördlichen Anschluss eng anstehenden Bestandsbebauung kaum umsetzbar wäre.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Abweichung von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von über 50 m geplant ist. Seitliche Grenzabstände sind aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes erforderlich. Das Höchstmaß für die Gebäudelänge bestimmt sich dabei durch die baukörperähnlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche.

## 7.4 Flächen für Stellplätze

Stellplätze sollen ausschließlich im räumlichen Zusammenhang zur Werkstraße mit den dort bereits vorhandenen Stellplätzen auf den hierfür festgesetzten Flächen nördlich des geplanten

Bau- und Gartenfachmarkts in Ausrichtung zur Werkstraße zugelassen werden. Die festgesetzten Flächen sind ausreichend dimensioniert, so dass die nach der Landesbauordnung erforderliche Anzahl an Einstellplätzen hier vollständig untergebracht werden kann.

## **7.5 Verkehrsflächen**

Verkehrlich soll der Bau- und Gartenfachmarkt ausschließlich über die Werkstraße erschlossen werden, die im Bereich der bestehenden straßenrechtlichen Widmung – Stadtstraße – als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Soweit Flächen des südlich angrenzenden Flurstücks 37/9 für die erforderliche Verbreiterung der Werkstraße benötigt werden, sind private Verkehrsflächen festgesetzt, da die Eigentumsverhältnisse hier nicht angepasst werden sollen.

Aus Sicht der Stadt Melle ist auch weiterhin keine Linksabbiegespur in der Borgholzhausener Straße erforderlich, da keine deutliche Zunahme der Kfz-Verkehre zu erwarten ist. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Landesstraße nicht zu beeinträchtigen, wird der Anschluss der angrenzenden Sondergebietsflächen für den Bau- und Gartenfachmarkt an die Verkehrsfläche dahingehend geregelt, dass zur Borgholzhausener Straße keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten zulässig sind.

## **7.6 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen**

Stellplatzanlagen für Pkw sind aus Gründen des Bodenschutzes in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf Insekten (und Fressfeinde) ist eine insektenfreundliche Beleuchtung vorzusehen.

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sind senkrechte, transparente Glasflächen und stark spiegelnde Fassaden mit geeigneten Vorsorgeeinrichtungen auszustatten (z.B. geriffeltes, geripptes, mattiertes oder sonstigem reflexionsarmes Glas).

Um innerhalb des Gewerbegebiets eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, dürfen Zaunanlagen dürfen nicht untermauert werden und müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

Zur Förderung der Biodiversität sind Baumscheiben auf mindestens 50 v.H. ihrer Fläche mit blütenreicher Saatgutmischung aus gebietseigener Herkunft zu begrünen, mindestens eine Wildbienen-Nisthilfe an einem sonnigen und windgeschützten anzulegen sowie die nicht überbauten Flächen im Sonstigen Sondergebiet als extensiv bewirtschaftete, mehrjährige Blühflächen mit gebietseigenem Saatgut zu entwickeln.

## 7.7 Schutz vor Luft verunreinigenden Stoffen

Um die Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne der lokalen Planungsgrundsätze zu fördern und zu einer möglichst schadstofffreien Luft beizutragen, ist die Verwendung von Öl-Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen nicht zulässig.

## 7.8 Photovoltaikmodule auf Dachflächen

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien sowie des kommunalen Konzepts zur nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung.

Um dem Vorhabenträger einen größeren Spielraum zu ermöglichen, kann auf die Ausrüstung der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen verzichtet werden, wenn anstelle dessen eine Dachbegrünung erfolgt.

## 7.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die oberirdische Stellplatzanlage für Pkw ist durch Baumpflanzungen zu begrünen und sinnvoll zu gliedern, um den Aufheizeffekt zu reduzieren und die innere Durchgrünung zu fördern. Auch bei Verwendung wasserdurchlässiger Materialien heizen sich diese Flächen ohne Beschattung besonders in den Sommermonaten auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Daneben trägt eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität bei.

Zur Abschirmung des Baugebietes sowie zur Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft ist an der südlichen Grundstücksgrenze eine Hecke anzupflanzen.

Flachgeneigte Dächer (= Neigung von höchstens 10 Grad) sind grundsätzlich extensiv zu begrünen, um die mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen zu reduzieren, die Niederschlagsabflussspitzen zu begrenzen, die öffentlichen Entwässerungssysteme zu entlasten sowie Staub und Schadstoffe aus der Luft zu filtern.

Um dem Vorhabenträger einen größeren Spielraum zu ermöglichen, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden, wenn anstelle dessen eine Ausrüstung dieser Dachflächen mit Photovoltaikmodulen erfolgt.

## 8 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen sind nur für die Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig, um negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild durch eine Dominanz verschiedener Werbeanlagen zu vermeiden.

## 9 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

### Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung wird durch Anschluss an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird ggf. rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgersträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

### Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird festgestellt, dass eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse aufgrund des angetroffenen Bodens nicht möglich ist.

Nach Vorgaben der Stadt Melle beträgt die maximale Einleitungsmenge für die gesamten Flächen der Raiffeisen Warengenossenschaft (Flurstücke 36/3, 36/4 und 37/9) unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der hier geplanten Maßnahmen  $Q = 42$  l/s. Da die zurzeit im Bestand anfallenden Wassermengen diesen Wert schon übersteigen, ist sowohl für das Plangebiet als auch für den Bestand eine Rückhaltung zur Drosselung des Abflusses erforderlich.

Daher ist nach der wasserwirtschaftlichen Vorplanung vorgesehen, auf der jetzigen Plangebietsfläche eine möglichst große Reduzierung der Abflussmenge zu schaffen, um auf dem Bestandsgelände den baulichen Eingriff für eine weitere Retention möglichst gering zu halten. Für die geplante Erweiterungsfläche ergibt sich somit aus dem Oberflächenzufluss aus der Plangebietsfläche und der Drosselung des Abflusses auf die natürliche Abflussmenge der angeschlossenen Plangebietsfläche ein erforderliches Stauvolumen von rd.  $320 \text{ m}^3$  bei einer Überstauhäufigkeit von  $n = 0,1$  (10-jährlich). Das Volumen entspricht auch den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde.

Im Rahmen der weiteren Planung ist bei dem bei der Stadt Melle einzureichenden Entwässerungsantrag darauf zu achten, dass die Bestandsflächen berücksichtigt werden. Hier ist anhand der bestehenden Grundstücksentwässerung zu prüfen und festzulegen, wo und in welcher Form zusätzliche Rückhaltungen geschaffen werden müssen, um die gesamte Abflussmenge auf die zulässige Wassermenge von gesamt  $Q = 42$  l/s zu drosseln.

### Schmutzwasserbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden über eine Freispiegelleitung zur vorhandenen Schmutzwassergrundstücksleitung auf dem bestehenden Betriebsgelände der Raiffeisen nördlich des Plangebiets abgeleitet. Die geringen Schmutzwassermengen können noch mit aufgenommen werden.

## **Vorbeugender Brandschutz**

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

## **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

## **10 Umweltbelange**

### **10.1 Umweltprüfung**

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Die Stadt Melle legt nach § 2 Abs. 4 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs für den Umweltbericht erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigefügt. Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

### **10.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

*(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)*

### **10.3 Besonderer Artenschutz**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

### **10.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

## **11 Klimaschutz / Klimaanpassung**

*(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)*

## **12 Immissionsschutz**

### **12.1 Gewerbliche Schallimmissionen**

Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wird festgestellt, dass sich durch gewerbliche Schallimmissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus den benachbarten gewerblichen Nutzungen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen im näheren Umfeld ergeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Die zulässigen Spitzenpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen werden am Tag und in der Nacht nicht überschritten.

### **12.2 Geruchsmissionen**

Im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens zu Geruchsmissionen wird festgestellt, dass die berechneten Immissionswerte im Bereich des Plangebiets deutlich unterhalb des Immissionswertes für Gewerbegebiete (G), entsprechend den Vorgaben der TA Luft bis maximal 15 % Geruchsstunden der Jahresstunden ( $IW=0,15$ ) liegen.

## **13 Abschließende Erläuterungen**

### **13.1 Altlasten**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich einer flächenförmigen Altablagerung (Gefährdungspotential: Altlastverdacht). Daneben befinden sich in einem Umkreis von 500 m zum Plangebiet noch ein Altstandort (Gefährdungspotential: Altlastverdacht) sowie zwei Altablagerungen (Gefährdungspotential: Objekt in Beobachtung bzw. Objekt gesichert). Der Stadt Melle sind keine Auswirkungen dieser Altlasten bekannt, die einer baulichen Nutzung von Flächen im Plangebiet entgegenstehen. Sollten sich Hinweise bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich mitzuteilen.

### **13.2 Denkmalschutz**

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung liegen Baudenkmale vor.

### 13.3 Bodenordnung und Realisierung

Der Vorhabenträger kann über alle erforderlichen Grundstücksflächen in Erbpacht verfügen, so dass eine der wesentlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der Planung gegeben ist. Zur Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 13.4 Erschließungskosten

Alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen, so dass für die Stadt Melle keine weiteren Kosten für die Erschließung anfallen.

### 13.5 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	0,66 ha
2.	Verkehrsfläche (Werkstraße)	17 %	0,11 ha
	davon:		
2.1	Straßenverkehrsfläche	0,06 ha	
2.2	Private Verkehrsfläche	0,05 ha	
3.	Nettobauland (SO-Gebiet)	83 %	0,55 ha

## 14 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB außerdem der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das Vorhaben detailliert beschrieben ist. Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Durchführungsvertrag das dritte Regelungsinstrument im Verfahren nach § 12 BauGB. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwischen der Stadt Melle und dem Vorhabenträger abgeschlossen worden. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten für die Erschließung, die erforderliche Kompensation sowie die Planungskosten zu übernehmen.

## 15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Raiffeisen Altenmelle“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Melle ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-04-25

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Matthias Desmarowitz

Melle, den

.....  
Stadtbaurat