



LANDKREIS OSNABRÜCK

Flächennutzungsplan, 23. Änderung („Raiffeisen Altenmelle“)

Begründung (Vorentwurf)

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

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

Projektnummer: 221337
Datum: 2022-04-25

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Bestandssituation	4
4	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Bebauungspläne.....	5
4.4	Kommunales Einzelhandelskonzept.....	5
4.5	Raumordnerische Beurteilung.....	6
4.6	Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung	6
5	Standortbegründung	7
6	Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte	8
7	Erschließung	8
8	Umweltbelange	9
8.1	Umweltprüfung	9
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
8.3	Besonderer Artenschutz	9
8.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	9
9	Klimaschutz / Klimaanpassung	9
10	Immissionsschutz	9
10.1	Gewerbliche Schallimmissionen.....	9
10.2	Geruchsimmissionen	10
11	Abschließende Erläuterungen	10
11.1	Altlasten	10
11.2	Denkmalschutz.....	10
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	11

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 beigefügt sind, können diese bei der Stadt Melle, Schürenkamp 16, 49324 Melle (Telefon: 05422 965-0, E-Mail: 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.

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, diese Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Im Parallelverfahren wird auf Antrag des Vorhabenträgers der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Raiffeisen Altenmelle“ aufgestellt.

Diese Flächennutzungsplanänderung 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 Bestandssituation

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 Federnwerk 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 m² 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 Kirchbreede 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der im Parallelverfahren für die hier überplanten Flächen aufgestellt wird, 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 / Änderungsinhalte

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 m² 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.

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Planungsziele als Sonderbaufläche ausgewiesen. Durch die Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt“ wird herausgestellt, dass diese Sonderbaufläche ausschließlich der Errichtung eines entsprechenden Einzelhandelsbetriebs dienen soll.

7 Erschließung

Verkehrlich soll der Bau- und Gartenfachmarkt ausschließlich über die Werkstraße erschlossen werden. 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.

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

Da eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse aufgrund des angetroffenen Bodens nicht möglich ist, verbleibt lediglich eine Ableitung in den vorhandenen Regenwasserkanal. Da dieser nicht mehr ausreichend Kapazitäten zur Ableitung des zusätzlichen Abflusses aufweist, ist im Rahmen der Erschließung dieser Erweiterungsflächen eine Sammlung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen mit Ableitung zu einem zentralen, unterirdischen Regenrückhaltebecken im Bereich des geplanten Parkplatzes vorgesehen. Da diese Maßnahmen zur Einhaltung der maximalen Einleitungsmenge ($Q = 42 \text{ l/s}$) für die gesamten Flächen der Raiffeisen Warengenossenschaft (Flurstücke 36/3, 36/4 und 37/9) unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der hier geplanten Maßnahmen nicht ausreichen, sind auf dem Bestandsgelände zusätzliche Maßnahmen zur Rückhaltung vorzusehen.

Die 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.

Die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich durch abhängige und unabhängige Löschwasserentnahmestellen sichergestellt.

8 Umweltbelange

8.1 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.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

8.3 Besonderer Artenschutz

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

8.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

9 Klimaschutz / Klimaanpassung

(wird bis zur förmlichen Beteiligung ergänzt)

10 Immissionsschutz

10.1 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.

10.2 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.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 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.

11.2 Denkmalschutz

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

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Flächennutzungsplanänderung 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