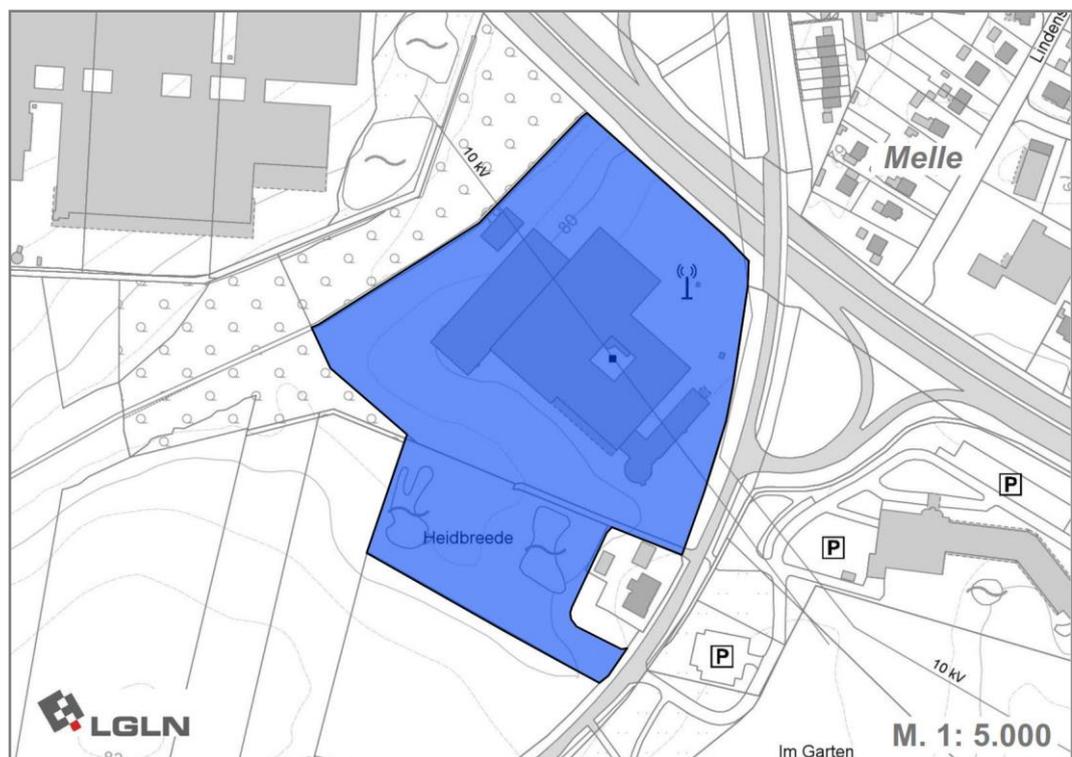


vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB „Firmenzentrale Melle“ 1. Änderung

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

- erneute öffentliche Auslegung -

Textliche Festsetzungen



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Firmenzentrale mit Sonderfahrzeugbau

Im Plangebiet sind nur Anlagen zulässig, zu dessen Errichtung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Zu den Anlagen der Firmenzentrale gehören:

- Werk- und Lagerhallen
- Verwaltungsbauten
- Ausstellungsflächen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Die GRZ wird analog der Höchstgrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) wird in absoluter Höhe über Normalnull (NHN) festgesetzt. Sie wird für den Baukörper I (BK I) mit 91,5 m NHN und für den Baukörper II (BK II) mit 90,0 m NHN festgesetzt. Dies entspricht Gebäudehöhen von ca. 12,0 m (BK I) und 10,5 m (BK II).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen von bis zu 150 m. Die Länge der einzelnen Fassadenabschnitte ohne Versprünge ist auf 75 m begrenzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

4. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der als Regenwasserrückhaltebecken festgesetzten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Das Becken erhält mindestens eine Grundfläche von 690 m² (ohne Böschungen) und einem Rückhaltevolumen von 600 m³. Die Böschungen sind weitgehend flach, mit Neigungen zwischen 1:3 und 1:5 und mit geschwungenen Böschungslinien auszuführen. Die Gestaltung und Bepflanzung hat naturnah, gem. Maßnahme M1 (Nr. 6) zu erfolgen.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. 16 a) BauGB)

Die Grünfläche mit Überlagerung als Fläche für die Wasserwirtschaft ist als Böschungs- und Uferbereich des *Strotbaches* entsprechend zu erhalten und zu pflegen. Es hat eine einmal jährliche Mahd ab 01. Oktober unter Abfuhr des Mahdgutes zu erfolgen. Düngung, Nachsaat sowie das Ablagern von Materialien, Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind nicht zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme M1: Gestaltung Regenrückhaltebecken

Das Becken ist naturnah zu bepflanzen. Im Bereich der Böschungen sind vereinzelte Röhricht-Initialpflanzungen anzulegen. Röhrichte dürfen im Zuge der Beckenunterhaltung nur abschnittsweise gemäht werden. Die übrigen Böschungsbereiche sind der Sukzession zu überlassen und ein- bis zweijährlich zu mähen. Gehölzaufkommen im Bereich des Beckens sind zum Erhalt des Retentionsvermögens regelmäßig auf Stock zu setzen.

Nicht benötigte Randbereiche sind locker mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung muss aus mindestens vier Arten der nachfolgenden Liste bestehen. Zu verwenden ist gebietsheimisches Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben). Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Name dt.	Name bot.
Baumarten, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Hei 125-150	
Eiche	<i>Quercus robur</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sträucher, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100 / Salix: 3 Tr. o.B. 100 - 150	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Maßnahme M2: Gestaltung Stellplätze

Neu anzulegende Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke zu befestigen. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, die einen Spitzenabflussbeiwert $C_s \leq 0,7$ gemäß DIN 1986-100:2016-9 (Tabelle 9) oder vergleichbar besitzen.

Maßnahme M3a: Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 – 650 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin zu verwenden. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden.

Maßnahme M3b: Werbeanlagen

Es dürfen nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 – 650 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin für Werbeanlagen eingesetzt werden. Werbeanlagen müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können.

7. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Das vorhandene Stillgewässer ist mitsamt des randlichen Gehölzbestandes zu erhalten. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zulässig ist der abschnitts- oder einzelgehölzweise Rückschnitt von Gehölzen zwecks Erhaltung des Gewässers, insbesondere an der Südseite. Während des Baustellenbetriebs ist die Fläche gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzfläche P1: Die Fläche ist als artenreiche Wiese anzusäen und entsprechend zu pflegen. Die Ansaat hat mit einer autochthonen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 2 Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland) für Feuchtwiese mit einem Kräuter-Anteil von 30 % zu erfolgen. Die Wiese ist einmal jährlich nicht vor dem 01. September zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Düngung sowie das Ablagern von Materialien, Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind auf der Fläche nicht zulässig.

Pflanzfläche P2: Die Fläche ist als Wiese mit Einzelbaumbepflanzung anzulegen. Für die Wiesenansaat ist eine autochthone Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 2 Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland) für Blühwiesen mit einem Gräser-Kräuteranteil von 50-50 zu verwenden.

Auf den Flächen besteht ein Pflanzgebot für fünf Großbäume der Art *Quercus robur* (Stieleiche) mit folgender Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v mit Drahtballen, StU 20 – 25. Zu verwenden ist gebietsheimisches Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben).

Dachbegrünung: Die undurchsichtigen Dachflächen vom Baukörper 2 (BK2) sowie sonstige Nebenanlagen sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 12 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Stellplatzbegrünung: Neu anzulegende Stellplatzanlagen für PKW sind mit mindestens einem hochstämmigen, mittel- oder großkronigen, standortgerechten Laubbaum je 5 Einstellplätze gleichmäßig zu bepflanzen. Bezüglich Auswahl und Pflanzqualität der zu verwendenden Gehölze wird auf die Pflanzliste unter Hinweise/Empfehlungen verwiesen.

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten.

Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen und auf mindestens 50 % ihrer Fläche mit autochthonem Saatgut für mehrjährige Blühstreifen zu begrünen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahung zu schützen.

9. Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB / § 9 Abs. 1a BauGB)

Zusätzlich zu den nach Nr. 6 und Nr. 8 festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen. Der erforderliche Ausgleich von 2.223 Werteinheiten nach Osnabrücker Modell (2016) für die Eingriffe der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“ erfolgt über eine Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 138/3 in der Gemarkung Küingdorf, Flur 4 (Fläche 1) (naturnahe Aufforstung eines ehemaligen Fichtenforstes).

Aus dem Ursprungsbebauungsplan „Firmenzentrale Melle“ bestehen Defizite bezüglich der Kompensationserfordernisse in Höhe von 29.756 Werteinheiten. Diese werden vollständig ausgeglichen durch die Entwicklung und dauerhafte Erhaltung von Extensivgrünland auf den Flächen:

- Gemarkung Gesmold, Flur 3, Flurstück 69/10 (Fläche 2)
- Gemarkung Gesmold, Flur 6, Flurstück 14/8 (Fläche 3)
- Gemarkung Gerden, Flur 7, Flurstücke 44/1 und 44/28 (Fläche 4)

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“ treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Firmenzentrale Melle“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.
2. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020.
3. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
4. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Melle, Bauamt - Denkmalschutz und Stadtplanung, Schürenkamp 16, 49324 Melle eingesehen werden.
5. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
6. Altablagerungen
Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
7. Artenschutz
Rodungsarbeiten: Im Falle erforderlicher Gehölzbeseitigungen wird auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Grundsätzlich ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Dies gilt insbesondere für die aktuelle Nutzung z.B. als Fledermauswinterquartier zum Zeitpunkt der Fällung, aber auch für die Funktion als regelmäßig wiederkehrend genutzter Lebensraum. Sollten entsprechende Funktionen gegeben sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.
Als freiwillige Artenschutzmaßnahmen und Beiträge zur naturnahen Gestaltung des Firmengeländes werden empfohlen: Anbringen von Brut- und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Schaffung von Totholzbiotopen, Schaffung von Kleinhabitaten für trockenwarme Lebensräume bevorzugende Arten (Sand- und Gesteinsbiotope mit einer Fläche von mindestens 20 m²), Wildbienen-Nisthilfen an sonnigen und windgeschützten Standorten (z.B. künstliche Erdsteilwände, Trockenmauern, Ziegelsteinmauern mit Mörtelfugen).
8. Verkehrstechnische Belange
Bauvorhaben im Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 94 und von 40 - 100 m vom befestigten Fahrbahnrand zur Bundesautobahn 30

(Baubeschränkungszone) bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen Bundesamt. Ebenfalls dürfen Werbeanlagen, auch temporärer Natur, außerhalb der Ortsdurchfahrt im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 22 Abs. 2 NStrG und § 9 Abs. 2 FStrG).

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 94 und die Bundesautobahn 30 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Die Flächen der in dem anliegenden Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden.

9. Emissionen

Von der Landesstraße 94 und der Bundesautobahn 30 sowie der AS - Rampe gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

10. Stellplatzbegrünung

Für die Pflanzung von Stellplatzbäumen werden nachfolgende, stadtklimageeignete Baumarten/-sorten empfohlen. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollte je zusammenhängender Stellplatzfläche nur eine Art der Gehölzliste verwendet werden. Im Hinblick auf eine optimale Beschattungsleistung der Bäume sollten Standorte überwiegend südlich und westlich der Stellplätze gewählt werden.

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 16-18			
Name dt.	Name bot.	Höhe	Breite
großkronige Bäume/Bäume 1. Ordnung			
Spitz-Ahorn-Sorten	<i>Acer platanoides 'Allershausen'</i>	15-20	-10
	<i>Acer platanoides 'Apollo'</i>	14-18	10-15
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	15-18	8-12
Rotesche	<i>Fraxinus pennylvanica</i>	15-20	10-15
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	20-30(40)	15-25
Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>	20-30	10-15(25)
Sumpfeiche	<i>Quercus palustris</i>	15-20(25)	8-15(20)
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	20-30(40)	15-20(25)
Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	20-25	12-18(20)
Amerikanische Stadtlinde - Sorte	<i>Tilia cordata 'Erecta'</i>	15-20	10-12(14)
Silberlinde in Sorten	<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>	20-25(30)	12-18(20)
	<i>Tilia tomentosa 'Szeleste'</i>	20-25	12-15
Ulme (Hybrid-Sorten)	<i>Ulmus-Hybride 'Rebona'</i>	15-20	10-15
	<i>Ulmus-Hybride 'Regal'</i>	15-20	6-8
mittelkronige Bäume/Bäume 2. Ordnung			
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	10-15	10-15
Feldahorn-Sorte	<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	6-12	4-6
Spitz-Ahorn-Sorten	<i>Acer platanoides 'Cleveland'</i>	10-15	7-9
	<i>Acer platanoides 'Emerald Queen'</i>	-15	8-10
	<i>Acer platanoides 'Fairview'</i>	13-15	-10
	<i>Acer platanoides 'Royal Red'</i>	-15(20)	8-10
Rotahorn	<i>Acer rubrum</i>	10-15(20)	6-10(14)
Italienische Erle	<i>Alnus cordata</i>	10-15	8-10
Purpurerle	<i>Alnus x spaethii</i>	12-15	8-10
Gefülltblühende Vogelkirsche	<i>Prunus avium 'Plena'</i>	10-15	8-10
Traubenkirsche-Sorte	<i>Prunus padus 'Schloss Tiefurt'</i>	9-12	6-8
Mehlbeere-Sorte	<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	6-12(18)	4-7(12)
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	10-15(20)	5-7
	<i>Sorbus intermedia 'Brouwers'</i>	9-12	4-7
Amerikanische Stadtlinde - Sorte	<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>	8-12(15)	4-6(8)

11. Regenerative Energien

Eine Dachbegrünung in Kombination mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist zulässig.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 03.05.2023

Bu/Wi/Su-9131.017

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG