

STADT MELLE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kosakenallee – 2. vereinfachte Änderung“ gemäß § 13a BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 06.02.2020

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostraße 30
45141 Essen

Tel: 0201/560 513 - 90
mail@ash-planung.de
www.ash-planung.de

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



INHALT

1.	Planungsanlass	4
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
2.1	Lage des Plangebietes	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Planungsrechtliche Vorgaben	5
4.	Verfahren	7
5.	Bestandssituation	7
5.1	Städtebauliche Situation / Freiraum	7
5.2	Verkehr	8
5.3	Infrastrukturelle Situation	8
5.4	Ver- und Entsorgung	9
5.5	Überschwemmungsgebiet	9
5.6	Bau- und Bodendenkmalpflege	10
5.7	Immissionsschutz	10
5.8	Altlasten	10
5.9	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	10
6.	Ziele und Zwecke der Planung	11
7.	Inhalt des Bebauungsplans	13
7.1	Zulässige Nutzungen	13
7.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	14
7.3	Flächen für Stellplätze und Garagen	16
7.4	Grünordnerische Maßnahmen	16
7.5	Sonstige Vermerke	16
8.	Umweltbezogene Belange	16
8.1	Schutzgut Mensch	16
8.2	Tiere und Pflanzen	16
8.3	Boden	18
8.4	Klima	18
8.5	Wasser	19
8.6	Luft	19
8.7	Landschaft	19

8.8	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	19
9.	Hinweise	19
10.	Auswirkungen / Planungsrelevante Belange	19
10.1	Nachhaltigkeit der Bauleitplanung	19
10.2	Bodenordnung	20
10.3	Kosten und Finanzierung, Durchführungsvertrag	20
10.4	Fachgutachten	20
10.5	Flächenbilanz	21

1. Planungsanlass

Auf der Fläche eines Wohnhauses an der Kosakenallee plant die Firma Seniorenpark Melle GmbH die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims mit insgesamt ca. 120-130 Plätzen. Mit dem Planungsvorhaben wird die Absicht verfolgt, dem demografischen Wandel folgend zeitgemäße Wohneinrichtungen für ältere Einwohner zu schaffen.

Die Nachverdichtung in zentralen Lagen in Melle-Mitte und den Ortskernen entspricht den strategischen Handlungsfeldern der Stadt Melle. Der zu ändernde Bereich an der Kosakenallee ist zentral gelegen und ermöglicht kurze Wege zu allen wichtigen Versorgungseinrichtungen. Zudem entspricht die vorgesehene Nutzung des Grundstückes für soziale Zwecke den Meller Handlungsschwerpunkten 2.3 und 4.3 „bedarfsgerechter Wohnraumentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung“. Die Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen bzw. Pflegeplätzen in zentralen und integrierten Lagen ist stadtplanerisch positiv zu bewerten.

Da eine Umsetzung des geplanten Vorhabens auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht möglich ist, sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Kosakenallee hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kosakenallee – 2. vereinfachte Änderung“ liegt östlich der Bodelschwinghstraße und westlich der Kosakenallee unmittelbar am Rand des Kernbereiches von Melle.

Im Umfeld des Planbereiches ist eine gemischte Siedlungsstruktur vorzufinden, bestehend aus Wohngebäuden und Altenheimen (insbesondere an der Bodelschwinghstraße) und gemischt genutzten Grundstücken im Verlauf der Gesmolder Straße.

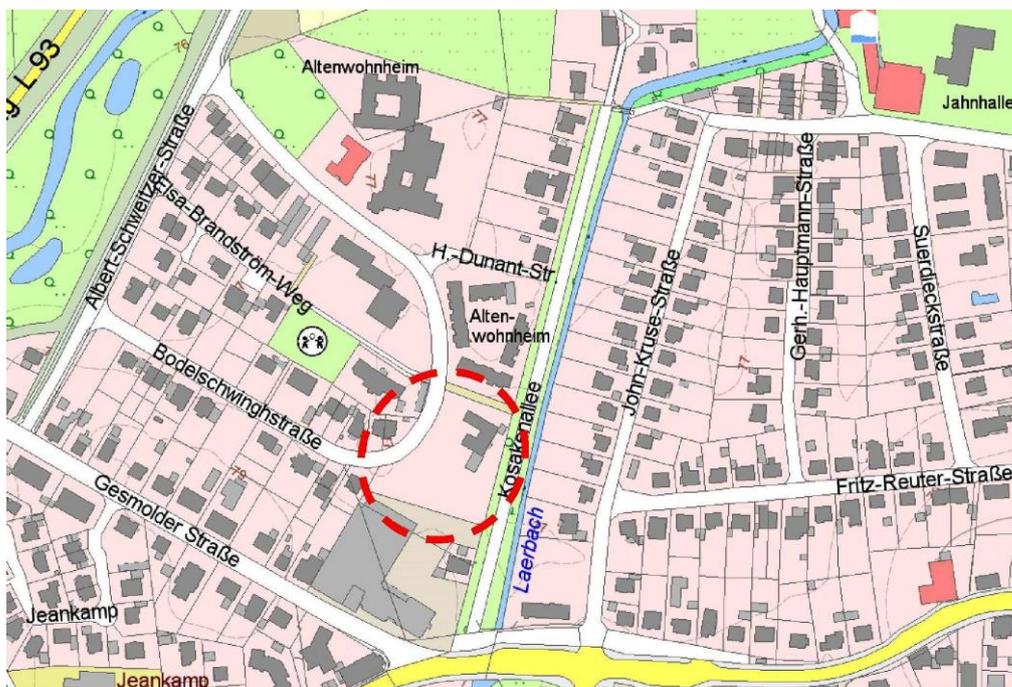


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Landesvermessungsamt Niedersachsen)

2.2

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flächen eines freistehenden Einfamilienhauses westlich der Kosakenallee (Abb. 2). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist identisch mit dem Vertragsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und umfasst Teile des folgenden Flurstücks der Gemarkung Drantum:

- Flur 2, Flurstück 36/170.

Die beschriebene Fläche steht in der Verfügungsberechtigung der Investorin, der Seniorenpark Melle GmbH. Die Gesellschaft ist als Vorhabenträgerin Initiator dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

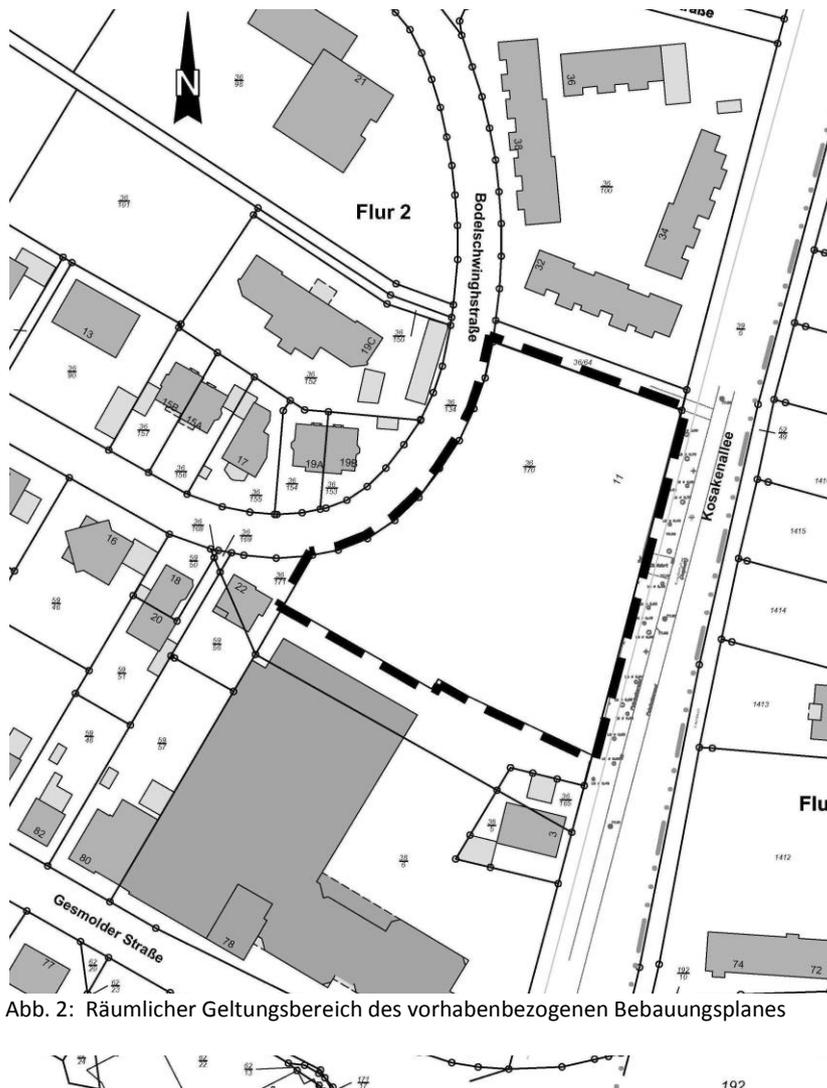


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Landesraumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Folglich kommt Melle gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 die Aufgabe zu, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur sollen die Siedlungsstrukturen gesichert und weiterentwickelt werden, in denen die Ausstat-

tion mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden (siehe LROP Abschnitt 2.1 Ziffer 02). Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur und dem Ziel der Planung einer Nachverdichtung wird den Vorgaben des LROP Rechnung getragen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) als Mittelzentrum, der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche dargestellt.

Ein raumordnerisches Ziel ist es, der Innenentwicklung der Gemeinden vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich den Vorrang zu geben (RROP S. 27). Diesem Ziel wird mit dieser Planung Rechnung getragen, da im Rahmen der Planung die Möglichkeit zur Nachverdichtung gegeben wird.

Flächennutzungsplan -FNP-

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP), der für das ganze Stadtgebiet die langfristige Siedlungs- und Freiraumentwicklung aufzeigt, entwickelt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Melle stellt die Flächen innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „gemischte Bauflächen“ dar.

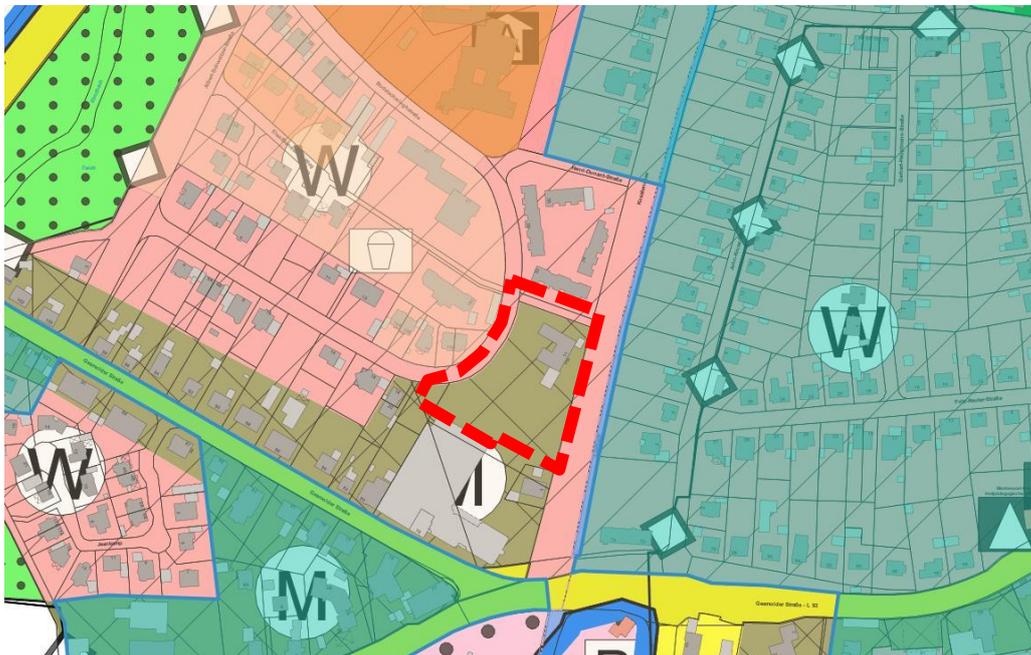


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

Im angestrebten beschleunigten Verfahren kann jedoch gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche“ ist im Wege der Berichtigung den Inhalten und Zielen der verbindlichen Bauleitplanung anzupassen.

Verbindliches Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kosakenallee“ setzt für das Vorhabengrundstück ein Mischgebiet, eine maximale Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie geschlossene Bauweise fest. Da das geplante Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise nicht aus den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans genehmigungsfähig ist, ist für eine Umsetzung des Bauvorhabens eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

4. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er eine Nachfolgenutzung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Fläche vorsieht. Das Bestandsgebäude soll abgerissen werden, so dass der Bereich als Seniorenzentrum neu strukturiert werden kann.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan setzt außerdem eine Grundfläche von weniger als 2 ha fest. Weiterhin begründet der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Insofern erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Vorgabe gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

5. Bestandssituation

5.1 Städtebauliche Situation / Freiraum

Das Plangebiet liegt am Rand des aufgelockerten Kernbereiches von Melle. Die etwa 0,5 ha große Vorhabenfläche befindet sich westlich der Kosakenallee und ist allseits von Siedlungs-

flächen umgeben. Sie ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut, welches sich augenscheinlich in einem guten baulichen Zustand befindet. Die sonstigen Grundstücksteile werden weit überwiegend durch Rasen, randlich auch durch schmale Gehölzsäume eingenommen.

Im direkten Umfeld schließen sich im Norden und Nordwesten weitere mehrgeschossige Seniorenwohnanlagen an; im Südwesten folgen dagegen überwiegend von Einfamilienhäusern wohnbaulich genutzte Grundstücke. Unmittelbar südlich an das Vorhabengrundstück grenzt ein Gewerbebetrieb an der Gersmolder Straße.

Östlich der Vorhabenfläche erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung die Kosakenallee mit einem mehrreihig, vor allem aus Eichen aufgebauten Alleebaumbestand und dem östlich davon verlaufenden Laerbach (strukturarmes Fließgewässer mit geradlinigem Lauf).

Der Vorhabenbereich weist geringe Höhendifferenzen (Höhenlage zwischen ca. 76,50 und 77,50 m über Normalhöhennull-NHN) auf.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet wird sowohl von der Bodelschwinghstraße als auch von der Kosakenallee aus erschlossen. Über diese ist mit dem Anschluss an die L 93 Gesmolder Straße auch das überörtliche Verkehrsnetz gut erreichbar. Die äußere Erschließung ist insgesamt gesichert.

Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle Melle Wasserwerk an der Gesmolder Straße. Hier verkehren mehrere Buslinien, die eine Anbindung an das übrige Stadtgebiet von Melle und die Nachbarstädte sicherstellen. Die Erschließung über das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist damit als gut zu bezeichnen.

Der Planbereich wird über die vorhandenen straßenbegleitenden Gehwege der umliegenden Straßen an die anschließenden Siedlungsgebiete angebunden. Das zukünftige Seniorenzentrum ist auch für Fußgänger sehr gut erreichbar.

5.3 Infrastrukturelle Situation

Das Plangebiet liegt am Rand des Kernbereichs von Melle. Dort finden sich alle wesentlichen Einrichtungen der sozialen und gemeindlichen Infrastruktur. Auch Ärzte, Apotheken und Nahversorgungseinrichtungen finden sich im näheren Umfeld.

5.4 Ver- und Entsorgung

Da auch die vorhandene Bebauung im Plangebiet bereits Anschlüsse an die bestehenden Wasser-, Niederspannungs- und Abwasserleitungen in den umgebenden Erschließungsstraßen besitzt, kann die Ver- und Entsorgung auch für die Neubebauung sichergestellt werden.

Die Ableitung der anfallenden Schmutzwässer soll auf zwei Anschlüsse aufgeteilt sowohl an das Kanalnetz in der Bodelschwingsstraße als auch in der Kosakenallee erfolgen.

Das Regenwasser wird nach Rückhaltung in Stauraumkanälen über zwei gedrosselte Anschlüsse mit ca. $Q_s = 5 \text{ l/s}$ aufgeteilt und dem Laerbach zugeführt.

Im Zuge der Bauantragsstellung wird auch ein Überflutungsnachweis erstellt; allerdings wurden entsprechend benötigte Flächen im Nordwesten und Südwesten bereits in der Konzeption berücksichtigt.

5.5 Überschwemmungsgebiet

Kleine Teile des Plangebietes ($< 400 \text{ qm}$) liegen im nördlichen bzw. westlichen Bereich innerhalb des gem. § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Laerbaches. Das geplante Gebäude selbst liegt fast vollständig außerhalb des betroffenen Bereiches; zum überwiegenden Teil befinden sich dort grundstücksbezogene Freiflächen. Somit werden innerhalb des Überschwemmungsgebietes durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Maßnahmen verursacht, die den Hochwasserabfluss signifikant beeinträchtigen oder das Retentionsgebiet verkleinern.



Abb. 4:
Darstellung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Laerbachs
(Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz)

5.6 Bau- und Bodendenkmalpflege

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Bau- und Bodendenkmalpflege. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, in dem auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 14 NDSchG hingewiesen wird.

5.7 Immissionsschutz

Südlich des Planbereiches verläuft die als Landesstraße (L 93) klassifizierte Gesmolder Straße und direkt südlich angrenzend ist mit der Firma Häder GmbH Antriebstechnik eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Die Verkehrsgeräusche der Straße sowie die gewerblichen Nutzungen stellen relevante Schallquellen dar, so dass im Rahmen eines Gutachtens (Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Altenwohn- und Pflegeheims, Kosakenallee 11, Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 30.10.2019) die Auswirkungen der o.g. Schallquellen auf die geplante Pflege- und Wohneinrichtung sowie die Anlagengeräusche (Stellplatzgeräusche, Anlieferung) der geplanten Nutzungen auf die vorhandenen Wohngebäude untersucht und bewertet wurden.

Bezüglich der gewerblichen Lärmemissionen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass tagsüber die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) unterschritten werden. Die berechneten Höchstpegel betragen 54 dB(A) an der der Firma Häder zugewandten Seite des Altenwohn- und Pflegeheims. Die Beurteilungspegel liegen somit mindestens 1 dB(A) unter dem Richtwert. Nachts finden keine Immissionen statt. Auch die Richtwerte für Maximalpegel werden überwiegend deutlich unterschritten.

Die Beurteilung der Verkehrsgeräusche erfolgt anhand der Orientierungswerte für Verkehr der DIN 18005. Zwar wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Baugebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt, allerdings wird die Schutzwürdigkeit der Nutzung mit der eines allgemeinen Wohngebietes gleichgesetzt. Die Orientierungswerte betragen für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Sie werden an dem geplanten Altenwohn- und Pflegeheim durchweg unterschritten bzw. eingehalten. Die höchsten Beurteilungspegel betragen 48/37 dB(A).

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die umliegenden Wohngebäude zeigt sich, dass durch den Betrieb des Altenwohn- und Pflegeheims an keinem der umgebenden Wohngebäude Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ausgelöst werden.

Das Gutachten kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Nutzungen keine Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm verursacht werden, unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch den vorhandenen Gewerbebetrieb ebenfalls nicht zu erwarten sind und die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehr am geplanten Altenwohn- und Pflegeheim durchweg unterschritten werden. Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf den Verkehrs- und Gewerbelärm sind insgesamt nicht erforderlich.

5.8 Altlasten

Ein Hinweis auf Altlasten besteht nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht.

5.9 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes steht in der Verfügungsberechtigung der Investorin. Ein für die Zufahrt benötigtes Teilstück südlich

der Plangebietsgrenze verbleibt in der Hand des heutigen Eigentümers, wird aber über eine Baulast als Zufahrtsbereich für das Planvorhaben gesichert.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung eines Seniorenzentrums, bestehend aus einem Pflegeheim mit alten-/ behindertengerechten Wohnungen auf einer bislang wohnbaulich genutzten Fläche im Umfeld des Kernbereichs von Melle.

Mit dem Bau des Seniorenzentrums soll eine angemessene Nachfolgenutzung der Fläche gewährleistet werden und eine Stärkung der Versorgung mit senioren- und behindertengerechten Wohneinrichtungen einhergehen.

Die Stadt Melle verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich der Städte bereits vorhanden sind. Die zentrale Lage des Plangebietes im Nahbereich des Zentrums von Melle und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung der vorgesehenen Nutzung.

Vorhaben

Die Investorin strebt im Plangebiet die Errichtung einer Seniorenresidenz an. Der Baukörper soll insgesamt ca. 120-130 barrierefreie Heimplätze, die alle als Einzelzimmer ausgeführt werden, aufnehmen. Die Seniorenresidenz wird eigene Vollküche erhalten, der Essensbereich wird öffentlich zugänglich sein und kann somit auch von Nachbarn oder Besuchern genutzt werden.

Für das Gebäude ist eine Gesamthöhe von maximal 13 Metern bei einer viergeschossigen Bauweise (3 Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses) vorgesehen. Es ist hinsichtlich seiner Höhe durch die Staffelung einzelner Gebäudeteile mit unterschiedlichen Geschossigkeiten gegliedert und fügt sich insgesamt harmonisch in das städtebauliche Gesamtbild ein.

Der Eingangsbereich der Seniorenresidenz ist zur Kosakenallee ausgerichtet. Umgeben wird das Gebäude von einer Gartenanlage, die durch Fußwege und eine Terrasse mit Aufenthaltsbereich gestaltet wird. Südlich an den Baukörper schließt sich die Stellplatzanlage an. Die Freiflächen und insbesondere auch die Stellplatzanlage sollen durch die Pflanzung von Bäumen gegliedert und ökologisch aufgewertet werden. Eine weitere ökologische Aufwertung erfährt das Gelände durch die Begrünung des Staffelgeschosses.

Das konkrete Vorhaben wird in seinen Grundzügen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.



Abb. 5:
Städtebauliches Planungskonzept

Verkehr

Für das Vorhaben sind südlich des Gebäudes insgesamt 30 Stellplätze vorgesehen.

Die verkehrliche äußere Erschließung des Vorhabens ist über die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur gesichert und soll sowohl von der Kosakenallee als auch von der Bodelschwinghstraße aus erfolgen. Ein Teil des Verkehrsaufkommens (Mitarbeiter der Seniorenresidenz) soll über die westliche Zufahrt die Einrichtung erreichen und verlassen können. Eine zweite Zufahrt zur Kosakenallee südlich des Vorhabengrundstücks dient den Besuchern der Einrichtung sowie der Anbindung des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes. Die Zufahrtsmöglichkeit für die Seniorenresidenz wird über entsprechende Grunddienstbarkeiten gesichert. Eine weitere Zufahrt vor dem Eingang des Gebäudes soll nur im Bedarfsfall der Zu- und Ausfahrt für Feuerwehr und Rettungswagen dienen.

Im Bereich der Stellplatzanlage sollen Absperreffosten eingebaut werden, so dass eine Durchfahrt über die Stellplatzanlage insbesondere für PKW unterbunden werden kann. Die Durchfahrt soll nur für die geringe Zahl an Anliefer-LKW freigegeben werden, damit Wendevorgänge auf der Stellplatzanlage aus Sicherheitsgründen entfallen können.

Insgesamt bewirkt die Aufteilung der Zufahrten, dass sich das entstehende Verkehrsaufkommen auf die verschiedenen Anbindungen verteilen wird.

Im Bereich der südlichen Zufahrt müssen zur Einrichtung einer verkehrsgerechten Zufahrt zwei kleinere Buchen beseitigt werden. Diese werden durch die Neupflanzung von zwei Eichen als Alleeverlängerung ersetzt, so dass die Wirkung der Allee mit der vorgesehen Neupflanzung noch verstärkt wird.

Verkehrsuntersuchung

Für die beschriebene verkehrliche Erschließungskonzeption wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Nachweis der Erschließbarkeit und der Verträglichkeit durchgeführt (Verkehrsuntersuchung Seniorenpark in Melle, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 30.10.2019).

Im Zuge der Untersuchung wurde ermittelt, dass die Kosakenallee im Südabschnitt von lediglich 544 Kfz in 24 Stunden befahren wird, wovon 20 Fahrzeuge dem Schwerverkehr (Lkw > 3,5 t) zuzuordnen sind. Ein Teil dieser Verkehrsmenge kommt bzw. verbleibt auf dem gewerblich genutzten Eckgrundstück Gesmolder Straße / Kosakenallee. In der vormittäglichen Spitzenstunde wird der Südabschnitt der Kosakenallee lediglich von 37 Kfz/h befahren. Dies bedeutet, dass im Mittel alle zwei Minuten ein Fahrzeug erfasst wurde. Im Nordabschnitt liegt die Verkehrsbelastung entsprechend niedriger. In der nachmittäglichen Spitzenstunde wird auf dem Südabschnitt der Kosakenallee eine Verkehrsbelastung von 58 Kfz/h befahren (im Mittel ein Fahrzeug pro Minute). Die Querschnittsbelastung der Bodelschwingstraße wurde mit 303 Kfz/24 h analysiert und ist daher ebenfalls als sehr gering zu bezeichnen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass am Knotenpunkt L 93 (Allendorfer Straße)/ Gesmolder Straße/ Kosakenallee unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszunahme und der mit der Seniorenresidenz verbundenen, zusätzlichen Verkehrsbelastung in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV-Stufe D) erreicht wird. Aufgrund der sehr geringen Grundbelastung der Kosakenallee und des niedrigen Zusatzverkehrsaufkommens infolge des Neubaus des Pflegeheims ist auch zukünftig ein verkehrssicherer Verkehrsablauf gewährleistet.

Am Knotenpunkt Albert-Schweitzer-Straße/ Bodelschwingstraße wurde mit 88 Fahrzeugen die verkehrsreichste Stunde zwischen 14.30 und 15.30 Uhr ermittelt. In dieser Zeit sind durch den Schichtwechsel der Pflegeeinrichtung etwa 12 Fahrzeuge zusätzlich zu erwarten. Unter Berücksichtigung dieser geringen Verkehrsbelastung wird in den Spitzenstunden eine sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A) erreicht.

Die erwartete geringe Verkehrszunahme in der Bodelschwingstraße ist in Bezug auf die vorhandenen Nutzungen als verträglich einzustufen. Außer zu den Schichtwechselzeiten wird die stündliche Zusatzbelastung bei ca. 10 Kfz/h als Summe beider Richtungen liegen. Die zukünftige Gesamtbelastung der Bodelschwingstraße mit rund 500 Kfz/24 h ist nach den gültigen Richtlinien (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06) auch für eine Wohnstraße als verträglich anzusehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung des geplanten Erschließungskonzeptes der Seniorenresidenz eine verkehrssichere und verträgliche Anbindung gegeben ist.

Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches und der bereits vorhandenen Bebauung kann die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser gewährleistet werden.

Das anfallende Schmutz- wie auch Regenwasser soll wie bisher auch an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen bzw. nach Rückhaltung in den Laerbach eingeleitet werden.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1 Zulässige Nutzungen

Im Zuge der Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben wurde mit dem § 12 Abs. 3a BauGB eine zusätzliche Möglichkeit bei der Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach kann nunmehr in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung auch allgemein festgesetzt werden. Die konkrete Bestimmung des zulässigen Vorhabens ergibt sich aus dem zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag. Dementsprechend hat die Gemeinde nach § 12 Abs. 3a BauGB, wenn sie von der genannten Möglichkeit einer allgemeinen Festsetzung der baulichen oder sonstigen Nutzung Gebrauch macht, unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die festgesetzten Nutzungen sind in Bezug auf ihre Zulässigkeit aufschiebend bedingt, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist. Eine Änderung des oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags ist grundsätzlich möglich.

Von der Möglichkeit, das Verfahren auf der Grundlage des § 12 Abs. 3a BauGB durchzuführen, wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

7.2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient entsprechend des Planungsanlasses und der städtebaulichen Planungsziele der Unterbringung eines Alten- und Pflegeheims mit ca. 120-130 Pflegeplätzen sowie Einrichtungen für alten- und behindertengerechtes Wohnen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt vor diesem Hintergrund gem. § 12 Abs. 3 BauGB die folgenden Nutzungen als zulässig fest:

1. Gebäude zur Unterbringung, Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (z.B. Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Therapie- und Behandlungsräume, etc.)
2. Gebäude für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z.B. Küche, Lager, Büroräume, Wäscherei etc.)
3. der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften
4. Alten- und behindertengerechte Wohnungen
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Arztpraxen
7. Büros
8. Gebäude und Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschossflächenzahl

Die Ausnutzungskennziffern gem. § 17 BauNVO werden auf der Grundlage der konkreten Planungsabsicht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 festgesetzt. Damit entspricht die Festsetzungen hinsichtlich der GRZ der Obergrenze

des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Um das konkrete Vorhaben zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß von 0,7 zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Die bauliche Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Oberkante der Gebäude gesteuert. Für das Baugebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der Hochbauplanung auf 4 Vollgeschosse festgesetzt. Dabei soll das oberste (vierte) Geschoss zwar als Staffelgeschoss ausgeführt werden; bauordnungsrechtlich ist es jedoch als Vollgeschoss zu bewerten.

Höhe baulicher Anlagen

Die vorgesehene Gliederung der baulichen Höhenentwicklung wird über die Festsetzung der Oberkante der Gebäude gemäß § 18 BauNVO mit Bezug auf Normal-Null-Höhe (NHN) definiert. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 91,0 m über NHN sichert die angestrebte Gebäudehöhe von maximal 13 Metern planungsrechtlich ab. Sie basiert auf der vorgesehenen Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 77,5 m über NHN, die eine Mittelung der vorhandenen Geländehöhen im Umfeld darstellt.

Neben der Zielsetzung für die generelle Gliederung der baulichen Höhenentwicklung des Plangebietes erfolgt die konkretisierende Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen auf Grund der Lage insbesondere zu den an die Seniorenresidenz angrenzenden Bestandswohnbaugrundstücken und damit zur Wahrung der Nachbarbelange.

Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens sind bei der Beschränkung der Gebäudeoberkante notwendige Überschreitungen bei der Errichtung von Geländern und Absturzsicherungen, Fahrstuhleinrichtungen und technische Aufbauten nicht auszuschließen. Da die Errichtung solcher Bauteile im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden soll, wird eine ausnahmsweise Überschreitung der Höhenfestsetzung durch die vorgenannten Bauteile um bis zu 2,0 m ermöglicht.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die Baukörper trotz der Errichtung solcher Anlagen insgesamt in die Umgebungsbebauung einfügen.

7.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für die vorgesehene Neubebauung wird ein Baufeld geschaffen, das dem projektierten Baukörper mit seiner Terrasse (einschließlich eines Gestaltungsspielraums zu allen Seiten) entspricht.

7.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze auf den dafür vorgesehenen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze für das Baugebiet sollen daher ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders dafür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sein.

7.4 Grünordnerische Maßnahmen

Um eine Mindesteingrünung des Planbereiches zu gewährleisten, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je 4 angefangene Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Im Bereich der Stellplatzanlage werden die Einzelbaumpflanzungen konkret festgesetzt, um die Überstellung der Stellplätze mit Bäumen zu sichern.

Über die Festsetzung, dass Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von Gehölzhecken heimischer Arten zulässig sind, soll eine zusätzliche ökologische und gestalterische Aufwertung des Planbereiches erfolgen. Begleitend zu den Hecken sind Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt wird festgesetzt, dass Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden sind und die Tragschicht ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen ist.

7.5 Sonstige Vermerke

Das gem. § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet am nördlichen und westlichen Plangebietsrand wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt.

8. Umweltbezogene Belange

8.1 Schutzgut Mensch

Auf das Plangebiet wirken nur geringe Schallimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr und gewerbliche Nutzungen, ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch ohne die Durchführung von Maßnahmen zum Schallschutz gewährleistet.

Von dem Vorhaben selbst gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Umfeld aus. Das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen kann ohne wesentliche Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung leistungsgerecht über die Bodelschwinghstraße und die Kosakenallee abgewickelt werden.

Eine Erholungsfunktion für den Menschen weist das Plangebiet heute nur für die Bewohner des Einfamilienhauses auf. Nach Umsetzung der Neubebauung werden die großen Gartenflächen zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner der Seniorenresidenz bieten.

8.2 Tiere und Pflanzen

Der ökologische Wert der Flächen wird überwiegend als sehr gering bis gering eingeschätzt. Auf dem Grundstück steht derzeit ein großes Wohnhaus, die sonstigen Grundstücksteile sind von Rasen, randlich auch von schmalen Gehölzsäumen eingenommen. Somit ist der Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund der fast überwiegenden Inanspruchnahme von bebauten und

strukturarmen Flächen insgesamt als gering zu bezeichnen. Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Bereich der neu anzulegenden Gartenanlage wird zudem ein gewisser Ausgleich des Eingriffs erreicht.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB weder eine Umweltprüfung, noch ein Umweltbericht erforderlich. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 qm von einer naturschutzrechtlichen Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurde vom Umweltbüro Essen mit Datum vom 08.08.2019 vorgenommen. Im Rahmen des Gutachtens wurde geprüft, ob planungsrelevante Arten durch den Abriss und das Bauvorhaben betroffen sein könnten und ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig werden.

Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Für **Amphibien** gibt es auf der Vorhabenfläche keine Laichgewässer und die aktuelle Nutzung legt trotz der Nähe zum Bach auch keine besondere Bedeutung als Landlebensraum für Amphibien nahe. Selbst für weit verbreitete Arten ist ein regelmäßiges Vorkommen auf der Vorhabenfläche nicht zu erwarten.

Für **Vögel** kam die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass ausschließlich Brutvorkommen weit verbreiteter Arten (konkret im vorliegenden Fall u.a. Tauben und Amseln) in den randlichen Gehölzbeständen, sowie Nahrungsgäste auf den nicht versiegelten Flächen zu erwarten sind.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes „Tötung/Verletzung“ kann durch Maßnahmen des Baustellenmanagements (Rodungsarbeiten außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten nur im Winterhalbjahr (1.10. bis 28./29.02. eines Jahres)) mit der gesetzlich geforderten Sicherheit vermieden werden. Das Eintreten des Verbotstatbestandes „Störung“ ist bei den ausschließlich zu erwartenden weit verbreiteten Arten („Allerweltsarten“) und angesichts der bereits durch Siedlungsnutzungen erfolgen Prägung der Vorhabenfläche generell auszuschließen. Der temporäre Verlust von Fortpflanzungsstätten (Verbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) weit verbreiteter Arten ist generell nicht auszuschließen, diesem steht aber zum einen gegenüber, dass die wenig störungsempfindlichen Arten auch in den kleiner werdenden Freiflächen der geplanten Nutzung noch Möglichkeiten zur Brut finden werden, zum anderen aber auch mit der gesetzlich geforderten Sicherheit davon auszugehen ist, dass die ökologischen Funktionen im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt sind.

Bezüglich **Fledermäuse** sind ausgeprägte Leitlinien für Distanzflüge in Form von Gehölzbeständen auf der Vorhabenfläche nicht vorhanden und soweit solche im Umfeld anzunehmen sind (z.B. über dem Laerbach) vom Vorhaben nicht betroffen. Darüber hinaus gibt es im Plangebiet keine essentiellen Jagdhabitats für Fledermäuse. Die Rasenflächen stellen ein auch im Umfeld weit verbreiteten Biotoptyp dar und sind schon aus diesem Grund nicht als essentiell zu werten. Gebäude und Bäume mit möglichen Baumhöhlen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Aus Gründen der Verfahrenssicherheit wird empfohlen, die innen liegenden Rollladenkästen im Falle eines längeren Leerstandes vor dem Abriss des Gebäudes auf Fledermäuse zu prüfen. Die Regelung kann im Rahmen des Verfahrens zur Erteilung einer Abrissgenehmigung verbindlich gemacht werden. Aktuell ist mit einer Bedeutung als Quartier auch im Sommer schon deshalb nicht zu rechnen, weil die Rollläden täglich automatisch in die auf die

Länge der Fenster dimensionierten Kästen eingefahren werden.

Fazit

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung wurde festgehalten, dass vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auszuschließen ist. Bei Rodungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Schutzzeiten einzuhalten.

8.3 Boden

Das Plangebiet ist teilweise versiegelt und überbaut. Die nicht mit Gebäuden überstellten Flächen sind anthropogen überformt, sodass sich im unmittelbaren Eingriffsbereich keine schützenswerten Böden befinden. Von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist insgesamt nicht auszugehen.

8.4 Klima

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet derzeit der Klimatoptyp „Stadttrandklimatop“ vorliegt. Damit geht eine Veränderung des täglichen Temperaturgangs einher, der die Stärkung von vorhandenen und geplanten Grünelementen in den genutzten Flächen nahe legt. Mit der Umsetzung des Vorhabens werden großzügige Gartenflächen geschaffen, die den allgemeinen Zielsetzungen für diesen Klimatoptyp entsprechen.

Anlagebedingt ist eine geringfügige Veränderung der Strahlungsverhältnisse und des Wärmehaushaltes zu erwarten. Allerdings ist eine grundsätzliche Änderung der bioklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten, da der Planbereich bereits heute zu einem Teil bebaut ist und die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auch positive Auswirkungen auf das Mikroklima haben werden.

Die Auswirkungen in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung auf das Meso- und das Makroklima von Melle sind wegen der Größe des Plangebietes zu vernachlässigen; auch relevante Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes nicht zu erwarten.

8.5 Wasser

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird nach Rückhaltung gedrosselt dem Laerbach zugeführt.

Erhebliche Auswirkungen auf das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet sind nicht zu erwarten, da nur ein sehr kleiner Teil (< 400 qm) der Plangebietsfläche innerhalb dieses Überschwemmungsgebietes liegt und davon nur ein kleiner Bereich für eine Ecke des Gebäudes in Anspruch genommen wird.

8.6 Luft

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist von einer lagebedingten Grundbelastung zu sprechen, die keine besonderen Handlungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung erkennen lässt.

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kommt es zu keiner erheblichen Schadstoffbelastung. Insbesondere ist ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der aktuellen Luftreinhaltevorschriften, auch nach Umsetzung der Planung, nicht zu befürchten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind insgesamt als gering einzustufen.

8.7 Landschaft

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der anthropogenen Überformung sind die Flächen landschaftsästhetisch als unbedeutend zu bewerten.

Das geplante Vorhaben fügt sich grundsätzlich in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild ein. Es ist hinsichtlich seiner baulichen Ausprägung und Größe aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches als ortsangepasst zu bewerten.

8.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Die vorgestellten Wechselwirkungen sind bei dem hier geprüften Vorhaben irrelevant.

9. Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplans werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

- Archäologische Bodenfunde
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen
- Einsichtnahmemöglichkeit in Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften

10. Auswirkungen / Planungsrelevante Belange

10.1 Nachhaltigkeit der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

Die Seniorenwohnanlage fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und trägt zu einer städtebaulichen Aufwertung und Versorgung von Melle mit den benötigten Pflege- und Wohnplätzen für Senioren bei.

Das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen kann leistungsgerecht über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden.

10.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form von Bodenordnungsverfahren im Plangebiet sind zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erforderlich.

10.3 Kosten und Finanzierung, Durchführungsvertrag

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen keine Kosten für die Stadt Melle. Der Vorhabenträger wird sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand u. a. zur Durchführung der folgenden Maßnahmen bzw. der dadurch entstehenden Kosten verpflichten:

- Verkehrsgerechten Anschluss des Plangebietes an die Kosakenallee und die Bodelschwinghstraße,
- Abstimmungspflichten bezüglich baulicher Ausführungsdetails,
- Gliederung der Stellplatzflächen durch Bäume und Durchführung der Dachbegrünung.

10.4 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten und Untersuchungen sind im Zuge des Planverfahrens erarbeitet worden:

Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Umweltbüro essen, Essen, 08.08.2019)

Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Altenwohn- und Pflegeheims, Kosakenallee 11 (Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 30.10.2019)

Verkehrsuntersuchung Seniorenpark in Melle (PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 30.10.2019)

10.5 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche (ca.)	Anteil (ca.)
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	4.970 m ²	100 %
Überbaubare Grundstücksfläche	2.370 m ²	47,7 %
Fläche für Stellplätze	1.460 m ²	29,4 %

Essen, 06.02.2020

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH