

# **Stadt Melle**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kosakenallee – 2. vereinfachte Änderung“**

**gemäß § 13a BauGB**

### **Abwägungsvorschlag**

**der Verwaltung zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

## I. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gingen folgende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein:

### 1. Frank und Jennifer de Buhr, 13.01.2020

Nach Auslage des Bauvorhabens haben sich bei uns folgende Fragen ergeben:

1. Zukünftige Projekte im näheren Umfeld (Bau Sporthalle, Gewerbegebiet AB, etc.)

Sind die künftigen Projekte hinsichtlich der bekannten Hochwasserthematik in diesem Projekt berücksichtigt?

2. Mehrgeschossigkeit der Anlage

Warum wird hier nicht die vorhandene Bebauung berücksichtigt? Die Häuser im weiteren Verlauf der Kosakenallee weisen eine Geschosshöhe von max. 2,5 auf.

3. Baumbestand Kosakenallee

Ist der vorhandene Baumbestand geschützt oder sind Baumfällungen geplant?

### 1. Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Projekte und Standorte haben keine Auswirkungen auf den Planbereich. Durch das Vorhaben selbst wird die Hochwassergefährdung auch für das Umfeld nicht erhöht, da das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück in Stauraumkanälen zurück gehalten und gedrosselt in den Laerbach eingeleitet wird.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird die Höhenentwicklung der Bebauung über die Festsetzung der Oberkante der Gebäude begrenzt. So wird eine maximale Gebäudehöhe von 91,0 m über NHN (entspricht einer Gebäudehöhe von maximal 13 Metern über dem vorhandenen Gelände) ermöglicht. Eine solche Gebäudehöhe ist nicht als unverträglich zu bewerten, zumal im Umfeld weitaus höhere Gebäude vorhanden sind. Eine Reduzierung der Geschossigkeit würde die Errichtung eines Seniorenzentrums unwirtschaftlich machen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist ein Ziel des Bebauungsplanes, den wesentlichen Baumbestand entlang der Kosakenallee zu erhalten. Lediglich 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.

## 2. Katja und Sven Janke, 20.01.2020

Betreffend der Bauleitplanung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kosakenallee — 2. vereinfachte Änderung“ der Stadt Melle nehmen wir als Eigentümer des angrenzenden Wohnhauses Bodelschwinghstraße 22 wie folgt Stellung:

In Kapitel 6 der Begründung, wie auch in Kapitel 3.3 der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan wird erwähnt, dass die Erschließung von der Bodelschwinghstraße lediglich vom Personal des Senioren- & Pflegeheims genutzt werden wird. Der über die Bodelschwinghstraße erschlossene Personalparkplatz wird mittels Pfosten vom östlich gelegenen Besucherparkplatz getrennt. Aus der Begründung ist allerdings nicht ersichtlich, wie die alleinige Nutzung des Parkplatzes durch das Personal gewährleistet werden soll. Ist beispielsweise eine berechnete Zufahrt des Personals durch eine Zugangskontrolle mit Schranke angedacht? Auf der Grundlage, dass nämlich nur das Personal die Bodelschwinghstraße befährt, basiert die Prognose des zusätzlich durch die Planung induzierten Verkehrs. Wir befürchten das, wenn der Parkplatz allen -auch Besuchern- zugänglich gemacht wird, das Verkehrsaufkommen, entgegen der Verkehrsprognose, erheblich steigen wird. Ebenfalls ist ein steigender Parkdruck entlang der Bodelschwinghstraße zu befürchten, einhergehend mit blockierten Gehwegen, sollten Personalparkplätze durch Besucher o.ä. belegt werden.

Generell stellt sich uns die Frage, weshalb die Erschließung nicht komplett über die Kosakenallee (Ausfahrt für Müllentsorgung und Anlieferverkehr evtl. trotzdem über Bodelschwinghstraße) erfolgen soll. Hierdurch wäre eine Beeinträchtigung von Anwohnern erheblich geringer, da die Entfernung zu den nächststehenden Wohngebäuden deutlich zunehmen würde.

## 2. Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Durch Sperrpfosten auf dem Gelände wird die unmittelbare Durchfahrt zwischen Bodelschwinghstraße und Kosakenallee verhindert und die Stellplatzanlage in zwei ungefähr gleich große Teilflächen unterteilt. Durch die Aufteilung ist sichergestellt, dass jeweils ein Teil des Verkehrsaufkommens über die Bodelschwinghstraße und ein anderer Teil über die Kosakenallee abgeführt wird.

Da das prognostizierte Gesamtverkehrsaufkommen mit 128 Fahrten in 24 Stunden so gering ist, dass selbst bei einer vollständigen Abwicklung des Verkehrsaufkommens über die Bodelschwinghstraße keine Unverträglichkeiten zu befürchten wären, sind weitergehende bauliche Einrichtungen (z.B. Schranken) zur Regelung des Verkehrs auf der Ebene des Bebauungsplanes derzeit nicht vorgesehen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt wird, bewirkt die Aufteilung der Zufahrten eine Verteilung des entstehenden Verkehrsaufkommens auf die beiden zur Verfügung stehenden Anbindungen.

Das durchgeführte Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis,

Den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass auch u.a. der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie Arztpraxen zulässig sind. Der Verkehrsuntersuchung scheint ein möglicher, hierdurch hervorgerufener zusätzlicher (Kunden-)verkehr nicht zugrunde zu liegen. Daher sollten diese verkehrsinduzierenden zusätzlichen Nutzungen, welche nicht originär dem Planungsanlass (Errichtung eines Alten- und Pflegeheims) entsprechen, ausgeschlossen werden.

Das Blatt 2/2 des Vorhaben- und Erschließungsplanes stellt im Westen des Plangebietes (angrenzend an unser Grundstück Bodelschwinghstraße 22) eine bepflanzte Grünfläche dar. Diese fin-

dass die erwartete geringe Verkehrszunahme in der Bodelschwinghstraße als verträglich einzustufen ist. Außer zu den Schichtwechselzeiten wird die stündliche Zusatzbelastung bei ca. 10 Kfz/h als Summe beider Richtungen liegen (dies bedeutet lediglich ein zusätzliches Kraftfahrzeug alle 6 Minuten). Die zukünftige Gesamtbelastung der Bodelschwinghstraße mit rund 500 Kfz/24 h ist nach den gültigen Richtlinien (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06) auch für eine Wohnstraße als verträglich anzusehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Erschließungskonzept eine leistungsfähige und für das Umfeld verträgliche Anbindung der Seniorenresidenz gewährleistet.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass innerhalb des Seniorenzentrums auch Läden (z.B. Friseursalon) eingerichtet werden, die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen. Daher sollen solche Einrichtungen auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Allerdings wird ergänzend festgesetzt, 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. Bei einer wesentlichen Änderung des Vorhabens ist zwar eine Änderung oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags grundsätzlich möglich, allerdings wären diese Änderungen auch im Hinblick auf ihre Umfeldverträglichkeit zu prüfen. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung können daher mit den getroffenen Festsetzungen nicht erkannt werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die vorgesehenen Stellplätze berücksichtigt einen Abstand von 1,0 Metern zur Grundstücks-

det sich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nicht wieder. Dort ist stattdessen eine Fläche für Stellplätze dargestellt. Gerade für uns als direkt Nachbarn ist eine Trennung durch eine Grünfläche/Begrünung wünschenswert. Daher sollte eine planungsrechtliche Festsetzung der im Blatt 2/2 dargestellten Grünfläche als Puffer zu unserem Grundstück auch in der Planzeichnung zum Bebauungsplan erfolgen.

Auch erscheinen uns die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage und die Anzahl der möglichen Vollgeschosse bedenklich. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht lediglich 2 Vollgeschosse, wie auch im nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet. Die nun im Rahmen der Änderung zulässige Höhe bzw. die Anzahl der Vollgeschosse fügt sich nicht in die Umgebung ein. Das Vorhaben erscheint uns zu massiv, die durch die Änderung des Bebauungsplans mögliche Gebäudehöhe ist in Bezug auf die Umgebung nicht nachvollziehbar. Generell dürfte die geplante Geschossigkeit gegenüber den umliegenden Gebäuden beherrschend wirken.

Abschließend geben wir zu Bedenken, dass durch die Bebauung notwendige Retentionsfläche des Laerbaches abhandenkommt. Wie dem Sachstandsbericht 2019 der Stadt Melle zu Schutzmaßnahmen vor Hochwasser und urbanen Sturzregen in Melle zu entnehmen ist, führt der Laerbach bei Unwetter sehr schnell Wassermengen mit sich, welche dann im Bereich der Bodelschwingstraße, Kosakenallee und John-Kruse-Straße zu flächigen Überflutungen führen. Dies deckt sich mit unseren Erfahrungen und

grenze, der für eine Begrünung zur Verfügung steht. Da zudem an dieser Stelle auch weiterhin eine begrünte Zaunanlage verbleiben soll und auf dem benachbarten Grundstücksteil lediglich Stellplatz- bzw. Carportflächen angrenzen, ist zusätzliche Beschränkung der festgesetzten Stellplatzfläche nicht erforderlich. Eine erhebliche negative Beeinträchtigung des Grundstücks des Einwenders ist nicht gegeben.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird die Höhenentwicklung der Bebauung über die Festsetzung der Oberkante der Gebäude begrenzt. So wird eine maximale Gebäudehöhe von 91,0 m über NHN (entspricht einer Gebäudehöhe von maximal 13 Metern über dem vorhandenen Gelände) ermöglicht. Eine solche Gebäudehöhe ist nicht als unverträglich zu bewerten, zumal im Umfeld weitaus höhere Gebäude vorhanden sind. So weist das der Planung gegenüberliegende Bestandsgebäude Bodelschwingstraße 19c 3 Vollgeschosse plus Satteldach auf. Damit wird hier die geplante Gesamthöhe des Seniorenzentrums noch überschritten. Im weiteren Verlauf der Bodelschwingstraße folgt sogar eine 6-geschossige Bebauung. Die vorgesehene Gebäudehöhe von maximal 13 Metern ist vor diesem Hintergrund nicht als unverträglich zu bewerten. Somit soll die festgesetzte Höhe beibehalten werden, zumal eine Reduzierung der Geschossigkeit die Errichtung eines Seniorenzentrums unwirtschaftlich machen würde.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass nur ein sehr kleiner Teil des Plangebietes (< 400 qm) im nördlichen bzw. westlichen Bereich innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Laerbaches liegt. 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

<p>dürfte, bei anzunehmender Zunahme der Extremwetterereignisse, zukünftig öfters zu Überflutungen führen. Dem Sachstandsbericht der Stadt Melle ist auf S. 17 in diesem Zusammenhang zu entnehmen, dass eine geplante größere Hochwasserrückhaltung bisher noch nicht realisiert wurde. Es ist für uns daher unverständlich, weshalb mögliche Retentionsflächen versiegelt und bebaut werden, wodurch das Risiko von Überschwemmungen für die Anwohner sich erhöht, wenn gleichzeitig die Maßnahme, die dieses Risiko minimieren soll, noch nicht umgesetzt wurde.</p>	<p>des Bebauungsplanes keine Maßnahmen verursacht, die den Hochwasserabfluss signifikant beeinträchtigen oder das Retentionsgebiet verkleinern. Eine signifikante Erhöhung des Hochwasserrisikos ist aufgrund dessen nicht gegeben.</p> <p>Durch das Vorhaben selbst wird die Hochwassergefährdung auch für das Umfeld nicht erhöht, da das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück in Stauraumkanälen zurück gehalten und gedrosselt in den Laerbach eingeleitet wird. Somit wird dem Laerbach im Vergleich zur heutigen Situation in Hochwassersituationen nicht mehr Wasser zugeführt.</p> <p>Die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet ist dagegen nicht Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>
<p><b>3. Ulrike und Wolfgang Menzel, 29.01.2020</b></p> <p>Als Anlieger der John-Kruse-Str. sind wir von der Gartenseite unmittelbar von dem geplanten Bauvorhaben eines Pflegeheimes an der Kosakenallee betroffen.</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan möchten wir daher folgende Einwände vorbringen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es besteht ein Widerspruch zwischen der amtlichen Bekanntmachung und der schriftlichen Begründung: Lt. Amtlicher Bekanntmachung des Bebauungsplanes soll ein Pflegeheim mit ca. 80 Plätzen gebaut werden. In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht unter baulicher Nutzung aber ein Planungsziel von ca. 120-130 Pflegeplätzen, das bedeutet eine mehr als 50 %-ige Steigerung der Bettenzahl.</li> <li>2. In den ersten telefonischen Auskünften des Bauamtes wurde uns eine 3- bzw. 3 1/2-geschossigen Bebauung mitgeteilt. Mit der jetzt vorgestellten 4-geschossigen Bebauung (Höhe 13,0 m</li> </ol>	<p><b>3. Stellungnahme der Verwaltung</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Beschreibung des Vorhabens ist hinsichtlich der geplanten Zahl der Zimmer in der amtlichen Bekanntmachung fehlerhaft gewesen. In den Planunterlagen ist aber die korrekte Zahl angegeben.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird die Höhenentwicklung der Bebauung über die Festsetzung der Oberkan-</p>

+ 2,0 m für technische Aufbauten) und einer Breite von ca. 60 m wird ein sehr massives Bauwerk in die neu geschaffene Baulücke an der Kosakenallee geplant, das uns als direkt gegenüber liegenden Nachbarn optisch stark einengt.

3. Die geplante Anzahl der PKW-Abstellplätze (30) für das Personal und die Besucher des Pflegeheimes ist zu gering, insbesondere an den Wochenenden, mit einem höheren Besucheraufkommen, befürchten wir ein unkontrolliertes Parken entlang der Kosakenallee und einer damit verbundenen höheren Lärmbelastung.

te der Gebäude begrenzt. So wird eine maximale Gebäudehöhe von 91,0 m über NHN (entspricht einer Gebäudehöhe von maximal 13 Metern über dem vorhandenen Gelände) ermöglicht. Eine solche Gebäudehöhe ist nicht als unverträglich zu bewerten, zumal im Umfeld weitaus höhere Gebäude vorhanden sind. So weist das der Planung gegenüberliegende Bestandsgebäude Bodelschwinghstraße 19c 3 Vollgeschosse plus Satteldach auf. Damit wird hier die geplante Gesamthöhe des Seniorenzentrums noch überschritten. Im weiteren Verlauf der Bodelschwinghstraße folgt sogar eine 6-geschossige Bebauung. Die vorgesehene Gebäudehöhe von maximal 13 Metern ist vor diesem Hintergrund nicht als unverträglich zu bewerten. Somit soll die festgesetzte Höhe beibehalten werden, zumal eine Reduzierung der Geschossigkeit die Errichtung eines Seniorenzentrums unwirtschaftlich machen würde. Im Übrigen kann für das Grundstück des Einwenders keine erhebliche Beeinträchtigung ausgemacht werden, da die Gartenflächen der Bebauung an der John-Kruse-Straße mehr als 25 Meter von der Neubebauung entfernt sind und das Stadtbild wesentlich von der dichten, zweireihigen Eichenallee im Verlauf der Kosakenallee geprägt wird.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Erfahrungsgemäß kann von rd. 0,5 Mitarbeitern je Pflegeplatz überwiegend im Drei-Schicht-Betrieb ausgegangen werden. Bei einer Vollbelegung bedeutet dies 61 Mitarbeiter. Der Anwesenheitsgrad der Beschäftigten am Werktag wurde im Verkehrsgutachten aufgrund des 7-Tage-Betriebes mit 80 % und der Kfz-Anteil aufgrund der Lage der Einrichtungen mit 75 % angenommen. Damit wären je Schicht rund 12 Mitarbeiter anwesend. Die vorgesehenen 16 Stellplätze für Mitarbeiter sind insgesamt als ausreichend zu bewerten. Für die Besucher stehen mindestens 14 Stellplätze zur Verfügung. Diese Zahl ist aufgrund der Erfahrungen des Vorhabenträgers, der vergleichbare Einrichtungen an vielen Standorten betreibt, ebenfalls ausreichend.

<p>4. Für die Entwässerung der Anlage wurde nur eine mittlere Niederschlagsmenge zugrunde gelegt. Dabei soll das Regenwasser über zwei Rückhaltekanäle (Nord und Süd) gedrosselt in den Laerbach abgeleitet werden. Eine vom Bauamt benannte Zisterne zur Rückhaltung ist aus dem Entwässerungsplan nicht ersichtlich. Welche Maßnahmen sind vorgesehen, wenn das Rückhaltevolumen nicht ausreicht?</p> <p>5. Aus der hoch verdichteten Bebauung und der damit verbundenen erhöhten Versiegelung der Grundstücksfläche verstärkt sich das Hochwasserrisiko am Laerbach, das unserer Meinung nach nicht ausreichend berücksichtigt wurde.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem eigenen Grundstück in Stauraumkanälen zurück gehalten und gedrosselt in den Laerbach eingeleitet. Das Volumen der Stauraumkanäle wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden so dimensioniert, dass nur die zulässige Einleitmenge in das Kanalnetz und im weiteren Verlauf in den Laerbach eingeleitet werden kann. Weitergehende Abstimmungen und Festlegungen sind dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass nur ein sehr kleiner Teil des Plangebietes (&lt; 400 qm) im nördlichen bzw. westlichen Bereich innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Laerbaches liegt. 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. Eine signifikante Erhöhung des Hochwasserrisikos ist aufgrund dessen und der Rückhaltung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer nicht gegeben.</p>
<p><b>4. Christel und Ronald Dodt, 31.01.2020</b></p> <p>Als Anlieger der Bodelschwingstraße können wir nicht nachvollziehen, dass der Hauptverkehrsfluss zur Hauptstraße (so gering er auch angeblich sein mag) ohne zwingende Gründe, gezielt durch eine ruhige, 4 mal längere, verkehrsberuhigte, kleingliedrige Siedlungsstraße (südlicher Abschnitt der Bodelschwingstraße) geführt werden soll und nicht (wie der Besucherverkehr) über das</p>	<p><b>4. Stellungnahme der Verwaltung</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt wird, bewirkt die Aufteilung der Zufahrten eine relativ gleichmäßige Verteilung des entstehenden Verkehrsaufkommens auf die zur Verfügung stehenden Anbindungen. Das durchgeführte Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die erwartete geringe Verkehrszunahme in der Bodel-</p>

kurze vordere Teilstück der Kosakenallee.

Eine Beibehaltung der derzeitigen einseitigen Erschließung über die Kosakenallee hätte keine Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit oder Funktionalität der Altenwohnanlage. Lt. Verkehrsgutachten würden auch keine Verkehrsprobleme entstehen.

Gegen eine Feuerwehrezufahrt von der Bodelschwingstraße, die nur für große LKW geöffnet wird die nicht auf dem Gelände wenden können, hätten wir natürlich keine Einwände.

Uns wurde bereits mündlich signalisiert, dass unser Einwand wegen der errechneten geringen Mehrbelastung voraussichtlich als unbegründet und unerheblich eingestuft wird und somit vermutlich unberücksichtigt bleibt.

Wir hatten diese erste unverbindliche Stellungnahme erwartet, möchten aber trotzdem an die entsprechenden Gremien appellieren, im Zuge der weiteren Planungen/Genehmigungen nicht nur die Wünsche des Investors und den Bedarf der Stadt Meile an Altenwohnheimplätzen im Blick zu haben, sondern auch die erfüllbaren Wünsche der Anlieger, die von dieser B-Plan Änderung betroffen sind.

Unser Wunsch sollte auch im Sinne des Investors sein, da so auch sicherlich die Akzeptanz des Umfeldes, gegenüber einer verstärkten Grundstücksnutzung, gefördert wird.

Da wir grundsätzlich die Schaffung von Altenwohnplätzen in Meile und besonders in diesem Gebiet begrüßen, sind wir sehr an einer Lösung interessiert, die allen Seiten gerecht wird.

schwinghamstraße als verträglich einzustufen ist. Außer zu den Schichtwechselzeiten wird die stündliche Zusatzbelastung bei ca. 10 Kfz/h als Summe beider Richtungen liegen (dies bedeutet lediglich ein zusätzliches Kraftfahrzeug alle 6 Minuten).

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 das geplante Erschließungskonzept eine leistungsfähige und für das Umfeld verträgliche Anbindung der Seniorenresidenz gewährleistet.

## II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen ein:

### 1. Freiwillige Feuerwehr Melle, Der Stadtbrandmeister vom 17.01.2020

Zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes nehme ich auf Basis der mir zugeleiteten Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in feuerwehrtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

#### 1. Allgemein

Der Ursprungsbebauungsplan ist hier seinerzeit bei meinem Vorgänger im Amt zur Abgabe einer Stellungnahme nicht eingegangen; eine Stellungnahme konnte daher auch nicht abgegeben werden.

Die jetzt beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes zum Zwecke der Errichtung einer Seniorenresidenz, kann mit dem vorhandenen Einsatzwert und den Möglichkeiten der zuständigen Ortsfeuerwehr Bakum und nur im Zusammenwirken mit den benachbarten Ortsfeuerwehren nach dem derzeitigen Kenntnisstand abgedeckt werden.

Insoweit habe ich keine Bedenken, wenn bei der weiteren Fortführung der Planung und Ausführung der Erschließung folgende Punkte beachtet und ausgeführt werden:

#### 2. Löschwasserversorgung

Die Planunterlagen enthalten keine Angaben zur geeigneten und ausreichenden Sicherstellung der Löschwasserversorgung, die Bestandteil der notwendigen Erschließung ist.

Zu Vervollständigung ist nachfolgender Hinweis dringend zu beachten:

#### A) Unabhängige Löschwasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Löschwasserdeckungs-bereich 3 des Ortsbereiches Drantum mit folgenden zwei Lösch-

### 1. Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl die Bodelschwingstraße als auch die Kosakenallee zur Aufnahme der Feuerwehrfahrzeuge ausreichend dimensioniert sind. Über das Vorhabengrundstück besteht im Einsatzfall eine Verbindung dieser beiden Straßen miteinander, so dass Wendevorgänge nicht erforderlich sind. Im Übrigen können –falls erforderlich- direkte Feuerwehrezufahrten auf das Vorhabengrundstück von der Bodelschwingstraße aus eingerichtet werden.

Die genauen Details hinsichtlich der aus brandschutztechnischer Sicht zu beachtenden Anforderungen werden im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

wasserentnahmestellen:

- behelfsmäßige Staumöglichkeit mit Staubohlen im Wasserlauf des Laerbachs, auf der Südseite der Straßenbrücke der Gesmolder Straße
- Löschwasserteich mit Regenrückhaltebecken etwa 50 m nördlich der Allendorfer Str. und südwestlich des Bebauungsgebietes „Jeankamp“

#### B) Abhängige Löschwasserversorgung

Die abhängige Löschwasserversorgung wird durch die öffentliche Wasserversorgung mit Hydranten in der Kosakenallee und der Bodelschwingh Straße sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge mit 96 cbm/h (entspr. 1600 l/min) muss über die Hydranten ständig zur Verfügung stehen und jederzeit entnommen werden können.

#### 3. Erreichbarkeit des viergeschossigen Gebäudes

Auf Grund der Ausbildung der Kosakenallee als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit für Großfahrzeuge, wird die Bodelschwingh Straße im Falle eines Einsatzes als Hauptzufahrt der Einsatzkräfte zum Gebäude erforderlich.

Auf Grund der insgesamt beengten Verhältnisse und der fehlenden öffentlichen Flächen als Aufstellflächen für Einsatzfahrzeuge, ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, das die Bodelschwingh Straße in voller Breite und mind. ganzer Länge des Grundstücks der Seniorenresidenz als solche genutzt werden kann. Auch die Zufahrt zum Gebäude ist mit einer Durchfahrt zur Kosakenallee entsprechend den Vorschriften für Feuerwehrumfahrten ausreichend breit und in den Kurven ausgerundet herzustellen.

Dies betrifft auch die Zufahrt zum Haupteingang des Gebäudes an der Kosakenallee, da hier voraussichtlich die Anlaufstelle der Brandmeldeanlage eingerichtet wird und die ersten Kräfte hier anrücken.

## 2. Landkreis Osnabrück vom 29.01.2020

Die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 23.12.2019 bis 03.02.2020 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.

### **Regional- und Bauleitplanung:**

Ich weise darauf hin, dass Teile des Plangebietes innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Laerbaches liegen. Diese Problematik wird in den Planunterlagen nicht angesprochen. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Ziele der Raumordnung hin, welche eine strikte Beachtungspflicht aufweisen. Zu nennen sind hier das im RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück formulierte Ziel in Kapitel D 3.9.3 Ziffer 01 Satz 2: Hiernach ist „In den Überschwemmungsgebieten [...] darauf zu achten, dass dort keine Maßnahmen getroffen werden, die einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen den Hochwasserabfluss beeinträchtigen oder das Retentionsgebiet verkleinern.“ Ebenso ist das im LROP 2017, Abschnitt 3.2.4 Ziffer 11 Satz 1, des Landes Niedersachsen formulierte Ziel zu beachten. Demnach sind „Überschwemmungsgebiete [...] in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteräume, insbesondere in den Auen und an den Gewässern, zu erhalten.“ Zu dem Ziel der Raumordnung in Abschnitt 3.2.4 Ziffer 11, Satz 1 LROP 2017 führt die dazugehörige Begründung aus, dass „Der Zunahme der Hochwasserabflüsse und der damit wachsenden Gefahr von Überschwemmungen [...] möglichst auch durch Verbesserung der Retentionsverhältnisse in den Einzugsgebieten der Gewässer zu begegnen [ist].“

Somit geht die Festlegung über die Erhaltung der Überschwemmungsgebiete hinaus, da sie sogar die Einzugsgebiete der Gewässer (und die dortige Verbesserung von Retentionsverhältnissen) in den Blick nimmt. Dies verdeutlicht den absoluten Charakter der

## 2. Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Zunächst einmal wird darauf hingewiesen, dass nur ein sehr kleiner Teil des Plangebietes (< 400 qm) im nördlichen bzw. westlichen Bereich innerhalb des gem. § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegt. 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.

Die genannten weiteren Funktionen der Überschwemmungsgebiete für den Naturhaushalt (z. B. Frischluftentstehungsgebiete, Kaltluftschneisen, Habitat und Wanderkorridore für Tier- und Pflanzenarten) sind im vorliegenden Fall irrelevant, da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet und bereits heute baulich genutzt ist. Die Begründung in der Fassung zum Satzungsbeschluss soll um entsprechende Aussagen zur Lage des Plangebietes innerhalb eines Überschwemmungsbereiches ergänzt werden. Auch wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes vermerkt.

Festlegung in 3.2.4 Ziffer 11 Satz 1 LROP 2017: Durch die Festlegung sollen die Überschwemmungsgebiete erhalten werden, um die natürlichen Rückhalteräume nicht weiter zu verkleinern. Auf diese Weise sollen Hochwassergefahren – auch vor dem Hintergrund voraussichtlich zunehmender (Stark-) Niederschlagsereignisse aufgrund des Klimawandels – nicht weiter erhöht werden, und zwar weder für Ober- noch Unterlieger noch für den Bereich einer Maßnahme oder eines Vorhabens selbst. Die Nichtbeachtung dieses Ziels vergrößert das Schadenspotenzial von Hochwässern, sowohl hinsichtlich Sachschäden als auch der Gefahr für Leib und Leben. Zudem stellt die Festlegung der Überschwemmungsgebiete auch die Erhaltung weiterer Funktionen der Gebiete für den Naturhaushalt (z. B. Frischluftentstehungsgebiete, Kaltluftschneisen, Habitat und Wanderkorridore für Tier- und Pflanzenarten) sicher. Diese Funktionen werden auch mit technischen Ersatzlösungen für den Hochwasserschutz (beispielsweise Regenrückhaltebecken) in der Regel nicht oder nicht im selben Umfang gewährt. Daher ist das Überschwemmungsgebiet von Überbauungen jedweder Art (auch Nebenanlagen, Versiegelung etc.) freizuhalten.

Abschließend weise ich auf den entlang der Kosakenallee verlaufenden regional bedeutsamen Wanderweg (D 3.8 03) hin.

In der öffentlichen Bekanntmachung wird zur Begründung das „Ziel der Planung ein Bauvorhaben mit ca. 80 Plätzen zu realisieren“ bekannt gemacht. In den Planunterlagen ist allerdings eine Größenordnung von ca. 120-130 Plätzen vorgesehen. Ich bitte gerade im Hinblick auf die Anstoßwirkung in der öffentlichen Bekanntmachung und der Planklarheit die richtige Anzahl der Plätze zu nennen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Wanderweg entlang der Kosakenallee ist von der Planung nicht erheblich negativ betroffen. Das neu entstehende Verkehrsaufkommen ist als so gering zu bezeichnen, dass eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Beschreibung des Vorhabens ist hinsichtlich der geplanten Zahl der Zimmer in der amtlichen Bekanntmachung fehlerhaft gewesen. In den Planunterlagen ist aber die korrekte Zahl angegeben.

### **Untere Naturschutz- und Waldbehörde:**

#### **Artenschutz:**

Die Vermeidungsmaßnahmen des vorliegenden Artenschutzbeitrages sind zu beachten. Diese sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen, siehe S. 9:

„Das Eintreten des Verbotstatbestandes „Tötung/Verletzung“ kann durch Maßnahmen des Baustellenmanagements (Rodungsarbeiten [...] nur im Winterhalbjahr (1.10. bis 28./29.02. eines Jahres)) mit der gesetzlich geforderten Sicherheit vermieden werden.“

#### **Wasserwirtschaft:**

Eine wasserwirtschaftliche Vorplanung oder fundierte Aussagen zur geplanten Oberflächenentwässerung sind den Unterlagen nicht zu entnehmen. Es kann auf Basis der übergebenen Unterlagen nicht geprüft werden, ob wasserrechtliche Aspekte der Oberflächenentwässerung ausreichend berücksichtigt wurden.

Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers fehlt und ist noch zu erbringen. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden (versiegelte Flächen, Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA/DVWK 153/117/138, Einleitstellen etc.). Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises erfolgen.

Gemäß der textl. Begründung S. 9, Kapitel 5.4 wird "...Das Regenwasser (...) nach Rückhaltung in Stauraumkanälen über zwei gedrosselte Anschlüsse mit ca.  $Q_s = 5 \text{ l/s}$  aufgeteilt und dem Laerbach zugeführt...". In Seite 13, Kapitel 6 heißt es hingegen "...Das auf den Grundstücken anfallende Schmutz- wie auch Regenwasser soll wie bisher auch an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden...".

Die Entwässerungssituation sollte eindeutig dargestellt werden, da die wasserrechtliche Antragstellung zwischen Direkt- und Indirekt-einleitung variiert.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wurde bereits ein Hinweis auf die zu berücksichtigenden Schutzzeiten aufgenommen. Eine Aufnahme als Festsetzung ist nicht erforderlich, da die Einhaltung der Schutzzeiten auf der Grundlage bestehender gesetzlicher Regelungen gesichert ist.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist grundsätzlich zu prüfen, ob die entwässerungstechnische Erschließung sichergestellt werden kann. Dazu wurden die entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen im Vorfeld mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abgestimmt und in der Begründung des Bebauungsplanes wiedergegeben. Die weiteren Details hinsichtlich der aus entwässerungstechnischer Sicht zu beachtenden Anforderungen werden im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

Die im 'Lageplan 19-00.15.02' blau eingetragenen Angaben zur RW-Entwässerung sind zu hinterfragen.

Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises erfolgen.

### **Vorbeugender Brandschutz:**

Zu dem o. g. Bauleitplanverfahren nehme ich nach Maßgabe der mir vorliegenden o.g. Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in brandsicherheitslicher und feuerlöschtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

Die von hieraus mit wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als auszureichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit (A) und die Löschwasserversorgung als abhängige (B) und unabhängige (C) gewährleistet sind.

Wieder einmal enthalten die Antragsunterlagen keine Angaben zu den unten genannten Punkten!

(A)

Die Erschließung der Baugrundstücke muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 1/2 DVO-NBauO zu § 4/14/33 NBauO entsprechen.

Da die Kosakenallee eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit ist, wird die Bodelschwingstraße als Hauptzufahrt für das geplante Alten- und Pflegeheim genutzt. Gleichzeitig wird der Anfahrpunkt für die Brandmeldeanlage von der Kosakenallee erreichbar sein müssen.

Daher sind bei der Ausführungsplanung der Erschließung und der Begrünung die jederzeit erforderlichen Zu- und Abfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu beachten und umzusetzen.

Die genaue Ausführungsplanung ist mit dem Stadtbrandmeister der Stadt Melle und dem zuständigen Brandschutzprüfer der hauptamt-

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird zunächst darauf hingewiesen, dass es sich nicht um die Antragsstellung eines Bauvorhabens handelt. Bei dem Bebauungsplanverfahren ist grundsätzlich zu prüfen, ob die Erschließung sichergestellt werden kann. Die genauen Details hinsichtlich der aus brandschutztechnischer Sicht zu beachtenden Anforderungen werden im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ist sowohl die Bodelschwingstraße als auch die Kosakenallee zur Aufnahme von Feuerwehrfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Über diese beiden Straßen werden bereits heute die im Umfeld vorhandenen Nutzungen löschwasser- und verkehrstechnisch erschlossen. Über das Vorhabengrundstück besteht zudem im Einsatzfall eine Verbindung dieser beiden Straßen miteinander, so dass Wendevorgänge nicht erforderlich sind. Im Übrigen können – falls erforderlich- direkte Feuerwehrezufahrten auf das Vorhabengrundstück von der Bodelschwingstraße aus eingerichtet werden.

lichen Brandschau des Landkreises Osnabrück abzustimmen.

(B)

Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

Die unabhängige Löschwasserversorgung kann aus den vorhandenen Hydranten in der Bodelschwinghstraße, Kosakenallee und Gesmolder Straße sichergestellt werden.

Allerdings muss die erforderliche Löschwassermenge gemäß dem DVGW – Arbeitsblatt W 405 – nachgewiesen werden und jederzeit entnommen werden können.

(C)

Die Gefahrenabwehr im Brandfalle nur auf „Ein Standbein“, der abhängigen Löschwasserversorgung, auszurichten ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich.

Die Löschwasserversorgung ist daher nur dann ausreichend sichergestellt, wenn auch geeignete unabhängige Löschwasserstellen mit ausreichender Löschwassermenge in vertretbarer und zulässiger Entfernung von in der Regel nicht mehr als 300 m, im Ausnahmefall höchstens 500 m, von den davon zu schützenden Objekten zur Verfügung stehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen mindestens mit leichten Feuerwehrfahrzeugen zu jeder Tages- und Jahreszeit unmittelbar erreichbar und zur Löschwasserentnahme in geeigneter Weise eingerichtet sein.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Deckungs- und Löschbereich 3 des Ortsbereichs Drantum mit den beiden Löschwasserentnahmestellen:

Laerbach, Südseite der Straßenbrücke Gesmolder Straße, behelfsmäßige Staumöglichkeit mit Staubohlen

50 m nördlich der Allendorfer Str. und südwestlich des Bebauungsgebietes „Jeankamp“, Löschwasserteich mit Regenrückhaltebecken.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen.  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.  
Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan\_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

### **3. EWE NETZ GmbH vom 10.01.2020**

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

### **3. Stellungnahme der Verwaltung**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die in den angrenzenden Verkehrsflächen verlaufenden Leitungen werden durch das Vorhaben nicht negativ berührt.

Die haustechnische Erschließung des Vorhabens selbst ist im Zuge der Baugenehmigungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrensvorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

#### **4. Westnetz GmbH vom 30.01.2020**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.12.2019 und teilen Ihnen mit, dass wir den o.g. Bebauungsplan hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der Melle Netze GmbH & Co. KG durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen Beachtung finden.

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der [planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de](mailto:planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de)

#### **4. Stellungnahme der Verwaltung**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die in den angrenzenden Verkehrsflächen verlaufenden Leitungen werden durch das Vorhaben nicht negativ berührt.

Die haustechnische Erschließung des Vorhabens selbst sowie die mögliche Betroffenheit von haustechnischen Erschließungsanlagen sind im Zuge der Baugenehmigungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Melle in Verbindung setzen.

Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.

Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Melle Netze GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).

#### **5. Industrie- und Handelskammer vom 03.02.2020**

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planänderung keine Bedenken vor.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims geschaffen. Dabei handelt es sich um konkrete Bauabsichten eines Investors. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich ein bestehender Gewerbebetrieb. Erhebliche gewerbliche Immissionen werden für das neue Plangebiet nicht erwartet, da Wohngebäude im Umfeld bereits vorhanden sind.

Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten (Produktionslärm und anlagenbezogener Verkehr) führen. Anlässlich der Planänderung wurde die gewerbliche Immissionssituation untersucht. Die getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen müssen für die Bewältigung von eventuellen Nutzungskonflikten zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung durch Schallemissionen geeignet sein, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Die gewerbliche Nutzung sollte nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir unser Mitgliedsunternehmen Häder GmbH Antriebstechnik beteiligt. Von dort wurden uns bis zum aktuellen Zeitpunkt weder Bedenken noch weitere Anregungen mitgeteilt.

#### **5. Stellungnahme der Verwaltung**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das durchgeführte Schallgutachten kommt bezüglich der gewerblichen Lärmemissionen 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. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen gewerblichen Nutzung durch die Planung ist somit nicht zu befürchten.

#### **6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 29.01.2020**

Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund des Planungsgebietes stehen Gesteinsfolgen des Mittleren Keuper, Mittleren Muschelkalk und/oder Oberen Buntsandstein (Röt) an, in denen lösliche Sulfatgesteine (Gips) enthalten sein können. Durch Auslaugung der löslichen Gesteine (Subrosion) können sich im Untergrund Hohlräume bilden. Wird die Grenztragfähigkeit des über einem Hohlraum liegenden Gebirges überschritten, kann dieser Hohlraum verströmen und bis zur Erdoberfläche durchbrechen (Erdfall). Bisher sind uns jedoch keine Erdfälle im Planungsbereich bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 7 km vom Planungsgebiet entfernt. Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird das Planungsgebiet formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS

#### **6. Stellungnahme der Verwaltung**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Beachtung bei der Festlegung der gründungstechnischen Erfordernisse weitergegeben.

(<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

#### **7. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 30.01.2020**

Zu den vorgenannten Bebauungsplänen ist aus der Sicht des LGLN — RD Osnabrück-Meppen, Katasteramt Osnabrück, folgendes zu bemerken:

Aus der bei dem Bebauungsplan verwendeten Planunterlage geht nicht hervor, wer Planverfasser ist, da der entsprechende Verfahrensvermerk des LGLN RD Osnabrück-Meppen, Katasteramt Osnabrück, einer anderen behördlichen Vermessungsstelle oder der eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs nicht zu ersehen ist. Daher lässt sich nicht feststellen, ob es sich um eine gemäß RdErl. d. MS vom 02.05.1988 "Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch" (VV-BauGB), zuletzt geändert durch RdErl. d. MS v. 18.04.1996 (Nds.MBl. S.835, 6. Ä) erstellte Planunterlage handelt. Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung auf dem Bebauungsplan kann evtl. erst nach örtlicher Überprüfung und zeichnerischer Überarbeitung der Planunterlage erfolgen.

Ich bitte Sie, für die Reinzeichnung der Bebauungspläne die Originalplanunterlagen mit dem Ausfertigungsvermerk zu verwenden. Der Ausfertigungsvermerk gibt den Stand der Planunterlage an, der nach Ziff. 41.2.7 W-BauGB nachgewiesen werden soll.

#### **7. Stellungnahme der Verwaltung**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan befindet sich ein Verfahrensvermerk zur Planunterlage. Diese wurde von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt. Der ÖbVI wird die erforderliche Bescheinigung auf dem Bebauungsplan erbringen. Dort wird auch der Stand der Planunterlage vermerkt.

### **8. Stadt Melle -Tiefbauamt- vom 03.02.2020**

Gegen die beabsichtigte o. g. Änderung des Bebauungsplanes habe ich keine grundsätzlichen Bedenken.

Zur verkehrlichen Erschließung, die nach der Begründung insbesondere eine grundsätzliche Verhinderung von „Schleichverkehr“ über den südl. Parkplatz durch Polier verhindert, habe ich keine Anmerkungen.

Bezüglich der Entwässerungstechnischen Erschließung verweise ich auf den beigefügten Vermerk:

#### **Stellungnahme zur Entwässerung vom 31.01.2020**

##### **1. Vermerk**

Um die Bebauung im B — Plangebiet „Kosakenallee“ zu ermöglichen sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen für die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erforderlich. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorzunehmen und an die vorhandene Kanalisation der Stadt Melle in den umliegenden Straßen, bzw. ins Gewässer einzuleiten.

##### Ableitung von Niederschlagswasser

Gemäß 5.4. in der Begründung erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers gedrosselt über zwei Anschlüsse mit einem Drosselabfluss von je 5,00 l/s in den Laerbach.

Für die Einleitung in ein Gewässer ist ein Antrag auf wasserbehördliche Erlaubnis beim Landkreis Osnabrück einzureichen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist eine Entwässerungsgenehmigung bei der Stadt Melle zu beantragen. Hier ist eine komplette Bemessung der Grundstücksentwässerung: Grundleitungen, Rückhalteeinrichtung, Drosseleinrichtung etc. beizufügen, ebenso Erläuterungen und zeichnerische Darstellungen zur gewählten Form der Rückhaltung und der Drosseleinrichtung. Der Drosselabfluss von zweimal 5,00 l/s ist dauerhaft sicherzustellen.

##### Ableitung von Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers kann wie unter 5.4. der Be-

### **8. Stellungnahme der Verwaltung**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die weiteren Details hinsichtlich der aus entwässerungstechnischer Sicht zu beachtenden Anforderungen werden im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

gründung beschrieben, aufgeteilt in 2 Anschlüsse in die öffentliche Kanalisation in der Bodelschwingstraße und in der Kosakenallee erfolgen.

**9. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom 03.02.2020**

Die Unterlagen zum o.g. Antrag haben wir geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben:

Das Vorhaben befindet sich teilweise in einem Überschwemmungsgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Klaus, Tel. 04471/886-133, gerne zur Verfügung.

Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, gehen wir von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.

**9. Stellungnahme der Verwaltung**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass nur ein sehr kleiner Teil des Plangebietes (< 400 qm) im nördlichen bzw. westlichen Bereich innerhalb des gem. § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegt. 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.

Die genannten weiteren Funktionen der Überschwemmungsgebiete für den Naturhaushalt (z. B. Frischluftentstehungsgebiete, Kaltluftschneisen, Habitat und Wanderkorridore für Tier- und Pflanzenarten) sind im vorliegenden Fall irrelevant, da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet und bereits heute baulich genutzt ist.

Die Begründung in der Fassung zum Satzungsbeschluss soll um entsprechende Aussagen zur Lage des Plangebietes innerhalb eines Überschwemmungsbereiches ergänzt werden. Auch wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes vermerkt.

Folgende Träger öffentlicher Belange und sonstigen Fachbehörden haben eine Stellungnahme abgegeben, aber weder Anregungen noch Bedenken geäußert:

- ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- Stadt Osnabrück- Archäologische Denkmalpflege, Stadt- und Kreisarchäologie
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Kreislandvolkverband Melle e.V.
- Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim
- Amprion
- Ericsson GmbH
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Telekom Deutschland GmbH
- Unterhaltungsverband Nr. 29 „Else“
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück
- Stadt Melle / Umweltbüro
- Stadt Melle / Bauamt (Belange des Denkmalschutzes)
- Stadt Melle / Ordnungsamt