

# Bebauungsplan „Neue Mitte Nord“ | Melle

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

- A. Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- B. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Stand: 19. März 2019

## Bebauungsplan „Neue Mitte Nord“ der Stadt Melle

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

### Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

#### A. Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Beteiligungszeitraum: 27. September 2017 bis einschließlich 30. Oktober 2017

#### Planinhalte

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ (Schreiben vom 10. Oktober 2018)</b>		
1.	<b>Keine Anregungen oder Bedenken</b> Der Bereich "Neue Mitte Nord" liegt außerhalb des Verbandsgebietes des Unterhaltungsverbandes Nr. 96 "Hase-Bever". Der Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ verweist auf den Unterhaltungsverband Nr. 29 "Else", bei dem die Zuständigkeit liegt.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.
<b>ExxonMobil Prodction Deutschland GmbH (Schreiben vom 1. Oktober 2018)</b>		
2.	<b>Keine Anregungen oder Bedenken</b> Anlagen der von der ExxonMobil Prodction Deutschland GmbH vertretenen Untenehmen sind nicht betroffen.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.
<b>Ordnungs- und Standesamt Stadt Melle (Schreiben vom 15. Oktober 2018)</b>		
3.1	<b>Anregung zur frühzeitigen Abstimmung des Verkehrskonzepts</b> Aus der Sicht des Ordnungs- und Standesamtes wird zum vorgenannten Bebauungsplanentwurf sowie der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung genommen:  Es bestehen folgende Bedenken/Anregungen:  Das Verkehrskonzept ist frühzeitig mit der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Melle abzustimmen. Folgende Anregungen werden bereits zu diesem Zeitpunkt gegeben:	<b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b>  Das Verkehrskonzept wird frühzeitig mit der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Melle abgestimmt.
3.2	<b>Hinweis zur Bauausführung</b> <i>a) Fuß-/Radwege als Anbindung im westlichen Teil des Plangebietes</i>  Es wird angeregt, diese Wege unter Berücksichtigung des Brandschutzes baulich so anzulegen, dass eine Durchfahrt für PKW usw. in das Plangebiet unmöglich ist. Später kommt hier evtl. die Anordnung einer für Fußgänger und Radfahrer durchlässigen	<b>Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b>  Durch die Erschließungsstraße wird eine Durchfahrt durch das neue Quartier ermöglicht. Durch die konkrete Ausgestaltung der Erschließung sollen jedoch Schleichverkehre ausgeschlossen werden.

	Sackgasse in Betracht, um den Anliegerverkehr zu gewährleisten.	
3.3	<p><b>Hinweis zur Bauausführung</b></p> <p><i>b) Einmündung in die „Buersche Straße“</i></p> <p>Die Sichtverhältnisse sind auf Grund der Kurvenlage problematisch. Bei der Anlage von Baukörpern oder Anpflanzungen muss diese Situation berücksichtigt werden. Die Stellungnahme der Landesbehörde ist maßgeblich zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die neue Erschließungsstraße bindet nicht in der Kurvenlage der Buerschen Straße an. Die Straße, die in der Kurvenlage anbindet, ist mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ belegt. Ob und wie im Kurvenbereich eine Grundstückszufahrt ausgestaltet werden kann, kann auf der Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden.</p>
3.4	<p><b>Hinweis zur Bauausführung</b></p> <p><i>c) Verkehrsbereich allgemein</i></p> <p>Aus der Sicht der Straßenverkehrsbehörde ist für den gesamten Bereich die Einrichtung eines sog. "Verkehrsberuhigten Bereiches" sinnvoll. Entsprechend wäre nur auf ausgewiesenen Flächen das Parken zulässig. Bei der baulichen Anlage der Pflasterfläche "Spiel und Sport" bzw. deren Anbindung und Überführung an die "Fahrbahn" sollte die Vermischung mit motorisierten Fahrzeugen baulich ausgeschlossen werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Bebauungsplan sieht ausreichend dimensionierte öffentliche Straßenverkehrsflächen vor, um die Herstellung eines verkehrsberuhigten Bereiches durchführen zu können. Die konkrete Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen gilt es im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
3.5	<p><b>Hinweis zur Bauausführung</b></p> <p><i>d) Einbahnstraße im westlichen Bereich des Plangebietes</i></p> <p>Die Anlage der im Plan eingezeichneten Einbahnstraße sollte überdacht werden. Evtl. bietet es sich an, eine Befahrung in beide Richtungen zu ermöglichen. Sofern die Einbahnstraße umgesetzt werden soll, sind an den Enden Wendemöglichkeiten baulich anzulegen. Sofern Begegnungsverkehr zugelassen werden soll, könnte die Anlage der Wendemöglichkeiten ebenfalls sinnvoll sein, um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine Einbahnstraße zur Verhinderung von Durchgangsverkehr umzusetzen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Bebauungsplan sieht ausreichend dimensionierte öffentliche Straßenverkehrsflächen vor, um die Herstellung einer ausreichend dimensionierten Straße durchführen zu können. Die konkrete Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen gilt es im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
3.6	<p><b>Anregung zur Erstellung eines Verkehrskonzepts</b></p> <p>Die o. g. planerischen Fragen sollten in einem Verkehrskonzept näher untersucht und abgewogen werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Es wird ein Verkehrskonzept erstellt, das bspw. die Erarbeitung von Straßenquerschnitten mit Aussagen zum Ausbau und Grundstückszufahrten sowie die Verkehrsberechnung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zum Inhalt hat.</p>

**Archäologische Denkmalpflege der Stadt- und des Landkreises Osnabrück (Schreiben vom 15. Oktober 2018)**

<p>4.</p>	<p><b>Anregung zur Übernahme eines Hinweises in die Planzeichnung</b></p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen den Plan bzw. die Planänderung keine Bedenken. Die Archäologische Denkmalpflege weist darauf hin, dass archäologische und paläontologische Bodenfunde, die bei Erd- bzw. Bauarbeiten angetroffen werden, der Melde- und Sicherungspflicht unterliegen (vgl § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Ein entsprechender Hinweis soll wie folgt in die Planunterlagen aufgenommen werden:</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen - , die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osna-brueck.de) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Der genannte Hinweis wird auf die Planzeichnung übernommen.</p>
-----------	---	---

**Amprion GmbH (Schreiben vom 22. Oktober 2018)**

<p>5.</p>	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Im Geltungsbereich der Bauleitplanung verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens Amprion GmbH.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Die Amprion GmbH geht davon aus, dass die zuständigen Unternehmen bezüglich weiterer Versorgungsleitungen beteiligt wurden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
-----------	---	---

**Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 23. Oktober 2018)**

<p>6.1.</p>	<p><b>Anregung zur Übernahme von Festsetzungen zum Lärmschutz</b></p> <p>Die Deutsche Bahn AG, OB Immobilien, als von der OB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum Verfahren.</p> <p>Aus Sicht der OB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten erstellt. Die darin enthaltene Ergebnisse sowie erforderlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.</p>
<p>6.2.</p>	<p><b>Bitte um weitere Beteiligung</b></p> <p>Die Deutsche Bahn AG bittet darum, an dem weiteren Verfahren beteiligt zu werden und zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zugesendet zu bekommen.</p>	<p><b>Der Bitte wird entsprochen.</b></p> <p>Die Deutsche Bahn AG wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.</p>

**Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg (Schreiben vom 24. Oktober 2018)**

<p>7.</p>	<p><b>Hinweis auf Lage im Überschwemmungsgebiet</b></p> <p>Die Unterlagen zum o.g. Antrag hat der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Das Vorhaben befindet sich teilweise in einem Überschwemmungsgebiet (siehe Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen.</p> <p>Für Rückfragen steht Herr Klaus, Tel. 04471/886-133, gerne zur Verfügung.</p> <p>Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der Niedersächsische Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) von einer Beteiligung</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanvorentwurf wurde eine allgemeine baugrundtechnische Beurteilung durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Schmutzwasserableitung voraussichtlich über das vorhandene System erfolgen kann. Es sind also keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.</p> <p>Das Überschwemmungsgebiet der Else wurde neu festgelegt und befindet sich aktuell nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Melle – Neue Mitte Nord. Es reicht lediglich das Überschwemmungsgebiet HQ<sub>extrem</sub> in das Plangebiet hinein. Auf die damit einhergehenden Risiken kann durch entsprechende vorsorgende Ausgestaltung der Bauvorhaben reagiert werden.</p>
-----------	---	---

	<p>als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.</p> <p>* Vermerk 1: Anhang Übersichtskarte</p>	
--	---	--

### Wasserwerk der Stadt Melle (Schreiben vom 29. Oktober 2017)

8.1	<p>Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nimmt das Wasserwerk der Stadt Melle wie folgt Stellung:</p> <p>Im Hinblick auf Aussagen zum allgemeinen Wasserbedarf verweist das Wasserwerk der Stadt Melle auf deren Mail vom 27.09.2018. (siehe Punkt 8.4.)</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
8.2	<p><b>Hinweis zur Bauausführung</b></p> <p>Der Planungsbereich kann über eine entsprechende Versorgungsleitung erschlossen werden. Das Wasserwerk der Stadt Melle plant, zwischen Buerscher Straße im Nordosten und dem Fußweg zur Mühlenstraße im Westen eine größer dimensionierte Leitung DA 225 zu verlegen. Dies ermöglicht es, eine alte Leitung im Bereich der Buerschen Straße im Zuge der Erneuerung kleiner zu dimensionieren und insgesamt zu besseren Netzverhältnissen zu kommen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
8.3	<p><b>Hinweis zu Leitungsumlegungen</b></p> <p>Der gesamte Planungsbereich gilt bereits beitragsrechtlich als erschlossen. Wasserversorgungsbeiträge fallen nicht mehr an, so dass die Verlegung der Versorgungsleitung vom Investor/Grundstückseigentümer bezahlt werden muss. Wir setzen hier aber die Kosten für eine "normale" Erschließung mit einer Leitung DA 110 an. Diese betragen ca. 55.000 €.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
8.4	<p>*Anlage zur Stellungnahme des Wasserwerks von Klaus Leimbrock vom 27.September 2018</p> <p>Wie in der Amtsleiterrunde angekündigt, gibt Klaus Leimbrock der sprunghaft gestiegene Wasserabsatz in diesem Sommer Anlass, einmal generell den Zielkonflikt zwischen strategischer Stadtplanung und dafür notwendiger Infrastruktur aufzurufen.</p> <p>Das Wasserwerk hat den derzeitigen Wasserbedarf nach den gesetzlichen Regelungen über die Bewirtschaftung des Grundwassers ermittelt. Ausgehend von der höchsten Verbrauchsmenge der letzten 3 Jahre (2016 mit 1.959.049 cbm) werden ein zehnprozentiger Sicherheitszuschlag, ein fünfprozentiger Trockenjahreszuschlag so-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Strategische, gesamtstädtische Entscheidungen sind kein Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

<p>wie ein sechsprozentiger Rohrnetzverlust berücksichtigt. Der jährlicher Wasserbedarf beträgt demnach 2.370.449 cbm. Die elf Förderbrunnen des Wasserwerks verfügen über Entnahmerechte von 2.332.900 cbm. Nur durch den Bau der Verbundleitung vom Wasserverband Kreis Herford-West (Inbetriebnahme 2013) mit einer jährlichen Wasserlieferung von 300.000 cbm kann also der derzeitige Jahresbedarf gedeckt werden. Nachweisbare Entwicklungen beim öffentlichen und gewerblichen Bedarf sowie der Einfluss der demografischen, strukturellen und technischen Entwicklung (z. B. der Wunsch nach zentraler Enthärtung) sind hierbei noch nicht berücksichtigt.</p> <p>Im strategischen Steuerungsprozess hat der Rat für das Zielsystem 2019/20 folgende konkrete Maßnahmen bei den Handlungsschwerpunkten beschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• HSP 2.2 : Schaffung von 250 Wohneinheiten bis 2021</li><li>• HSP 4.3: Schaffung von 150 neuen Bauplätzen in den Stadtteilen</li><li>• HSP 5.4: Akquirieren von zusätzlichen 5 ha Gewerbeflächen pro Jahr</li></ul> <p>Als städtischer Eigenbetrieb muss das Wasserwerk ihre Infrastruktur an den zukünftigen Bedarf der Kommune anpassen. Hierbei ist zu beachten, dass das Wasserwerk in Melle nur rund 83 % der Meller Bevölkerung zentral mit Trinkwasser versorgen. Dieser Sommer hat gezeigt, welche Not in den Außenbereichen mit privaten Hausbrunnen entstehen kann. Hier könnte es also zukünftig zu entsprechenden Erschließungswünschen kommen. Auch durch die Ansiedlung von wasserintensiven Gewerbebetrieben auf schon jetzt erschlossenen Flächen könnte es zu Kapazitätsproblemen kommen. Zusammenfassend ist für das Wasserwerk erkennbar, dass die derzeitige Wasserinfrastruktur an ihre Grenzen stößt. Dies gilt insbesondere für den täglichen Spitzenabsatz.</p> <p>Klaus Leimbrock wird daher bei allen künftigen Bauleitplänen allgemein auf dieses Schreiben verweisen. Weiterhin regt er eine Abwägung über den o. g. Zielkonflikt an und steht für vertiefende Beratungen gerne zur Verfügung. Seines Erachtens muss der angesprochene Belang in künftige Beratungen über die strategische Steuerung/Entwicklung der Stadt einfließen. Eine wünschenswerte Weiterentwicklung der Wasserinfrastruktur braucht unter technischen und finanziellen Gesichtspunkten eine längere Vorlaufzeit!</p>	
--	--

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Schreiben vom 29. Oktober 2018)**

<p>9.</p>	<p><b>Hinweis zur Bauausführung</b></p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>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 verstürzen und bis zur Erdoberfläche durchbrechen (Erdfall). Bisher sind dem Landesamt jedoch keine Erdfälle im Planungsbereich bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 8 km vom Planungsgebiet entfernt. Da es nach dem Kenntnisstand des Landesamtes 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 23.02.1987, 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.</p> <p>Nach den dem Landesamt vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit (marine, brackische und fluviatile Sedimente).</p> <p>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.</p> <p>Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (<a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de">www.lbeg.niedersachsen.de</a>) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Bodengutachten erstellt, dessen Ergebnisse bei der Bauausführung beachtet werden. Festsetzungen im Bebauungsplan resultierten aus dem genannten Gutachten nicht. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
-----------	---	--

	<p>geotechnische Erkundung des Baugrundes.          Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht des Landesamtes bestehen unter Bezugnahme auf deren Belange nicht.</p>	
--	---	--

**Ericsson GmbH (Schreiben vom 31. Oktober 2018)**

10.	<p><b>Keinen Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH          Ziegelleite 2-4          95448 Bayreuth  <a href="mailto:richtfunk-trassensauskunft-dttgmbh@telekom.de">richtfunk-trassensauskunft-dttgmbh@telekom.de</a></p> <p>Von weiteren Anfragen bittet die Firma Ericsson abzusehen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
-----	--	---

**Denkmalschutzamt (Schreiben vom 1. Oktober 2018)**

11.	<p><b>Hinweis auf zwei Baudenkmäler</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Baudenkmäler. Mühlenstraße 44 und 48, zwei Wohn- und Geschäftshäuser. Im Bauleitplanverfahren ist der dauerhafte Erhalt und Nutzung der Denkmäler zu gewährleisten und die Festsetzungen sind so zu treffen, dass sie dem Denkmalschutz nicht widersprechen oder ihn beeinträchtigen. Darüber hinaus ist der bei der weiteren Planung der Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die beiden genannten Baudenkmäler werden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.</p>
-----	--	---

**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Schreiben vom 5. November 2018)**

12.1	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Zu der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Neue Mitte Nord", Melle - Mitte und der Aufstellung des Bebauungsplanes "Neue Mitte Nord" nimmt die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:</p> <p>Die Geltungsbereiche der o. a. Bauleitpläne grenzen im Norden zwischen dem Netzknotenpunkt 37150320 und dem Netzknotenpunkt 37161810, Abschnitt Nr. 108, von Station 1530 (km 8,614) bis Station 1835 (km 8,310) an die von hier betreute Landesstraße 90 innerhalb einer nach § 4 (1) NStrG (In der Fassung vom 24.09.1980 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2018 ) zusammenhängend bebauten Ortslage an.</p> <p>Um eine Nachverdichtung und damit eine flächenschonende Entwicklung zu realisieren, beabsichtigt die Stadt Melle, den Flächennutzungsplan zu ändern. Parallel zu der 12. Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt die Stadt Melle, für diesen Bereich den Bebauungsplan "Neue Mitte Nord" aufzustellen.</p> <p>Gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Neue Mitte Nord", Melle – Mitte und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neue Mitte Nord" werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.</p> <p>Mit der Festsetzung der Baugrenzen ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr aufgrund der vorhandenen Bebauung einverstanden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
12.2	<p><b>Hinweis zur Bauausführung</b></p> <p>Das Verkehrskonzept sieht eine Erschließung der Bauflächen von Norden über die Landesstraße 90 (Buersche Straße) sowie von Süden über die Bruchstraße vor. Gegen die verkehrliche Erschließung werden keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Das Verkehrskonzept sieht außerdem vor, angrenzend im Bereich der Innenkurve der Landesstraße 90 (Buersche Straße) 5 Einstellplätze anzulegen. Gegen die Errichtung von Einstellplätzen im Bereich der Innenkurve zur Landesstraße 90 werden Einwendungen erhoben, die ich wie folgt begründe:</p> <p>Um von den Parkflächen auf die Landesstraße 90 zu gelangen, müssen die Kraftwagen rückwärts auf die Landesstraße 90 fahren. Aufgrund der westlich der geplanten Stellplätze vorhandenen Bebauung und des Verlaufes</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>siehe Punkt 3.2</p>

	<p>der Landesstraße 90 im Bereich einer Innenkurve ist die Sichtbeziehung nicht gewährleistet und somit ein verkehrssicheres verlassen der Stellplätze nicht möglich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die direkte Zufahrt dieser 5 Stellplätze zur Landesstraße 90 abzulehnen.</p> <p>Die Landesbehörde bittet darum, das Verkehrskonzept zu ändern bzw. zu überarbeiten und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p> <p>Die Landesbehörde bittet sicherzustellen, dass der Anschluss der Erschließungsstraße an die Landesstraße 90 verkehrsgerecht gestaltet, auf Kosten des Planungsträgers befestigt und dauernd verkehrsgerecht unterhalten wird. Über den Anschluss der Erschließungsstraße an die Landesstraße 90 ist noch eine nähere Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Osnabrück erforderlich.</p>	
12.3	<p><b>Hinweis auf Straßenverkehrslärm</b></p> <p>Folgenden nachrichtlichen Hinweis bittet die Landesbehörde in den Bauleitplänen aufzunehmen:</p> <p>Von der Landesstraße 90 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Lärmgutachten durchgeführt, welche die Emissionen und Immissionen in Bezug auf das Plangebiet näher untersucht.</p>
12.4	<p><b>Bitte um weitere Beteiligung</b></p> <p>Zur Geschäftserleichterung wurden der Stellungnahme 2 Durchschriften beigefügt. Das Landesamt bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p><b>Der Bitte wird entsprochen.</b></p> <p>Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.</p>

**Umweltbüro Stadt Melle (Schreiben vom 05. November 2017)**

13.	<p><b>Anregung zur Durchführung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung</b></p> <p>Zum Bebauungsplan der Stadt Melle wird wie folgt Stellung bezogen:</p> <p>Der Eingriff in Natur und Landschaft ist darzustellen und nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016) zu bilanzieren. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Im weiteren Bauleitplanverfahren werden die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durchgeführt sowie die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung erstellt.</p>
-----	---	--

**EWE Netz GmbH (Schreiben vom 05. November 2018)**

<p>14.</p>	<p><b>Hinweise auf Bestandsleitungen und die Bauausführung</b></p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH bittet darum, sie auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Die Netze der EWE NETZ GmbH 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. Die EWE NETZ GmbH freut sich eine stets aktuelle Anlagenauskunft über ihr modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt.</p> <p>Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage zu berücksichtigender Anlagen der EWE NETZ GmbH über die Internetseite <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen baut die EWE NETZ GmbH ihre elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie der EWE NETZ GmbH Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an das Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
------------	--	---

	Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Norbert Herrmann unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-293.	
--	---	--

**Telekom Deutschland GmbH (Schreiben vom 1. Oktober 2018)**

15.	<p><b>Hinweise auf Bestandsleitungen und die Bauausführung</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und</p> <p>Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs.1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nimmt die Telekom wie folgt Stellung:</p> <p>Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind der Telekom die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs.1 BauGB zu erstatten. Zur Versorgung des Sanierungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Telekom Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Die Telekom bittet, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</p> <p>"Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
-----	--	---

	<p>gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs.17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten."</p> <p>Die Telekom bittet, sie zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Die Telekom ist dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bittet die Telekom sie erneut zu beteiligen.</p> <p>mailto:T -NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	
--	--	--

**Vodafone GmbH I Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 6. November 2018)**

16.	<p><b>Hinweise auf Bestandsleitungen und die Bauausführung</b></p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt</p> <p>eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie</p> <p>sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH I Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>Neubaugebiete KMU</p> <p>Südwestpark 15</p> <p>90449 Nürnberg</p> <p><a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone</li> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
-----	---	---

**Westnetz GmbH (Schreiben vom 06. November 2018)**

17.1	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Die Westnetz GmbH bedankt sich für Ihr Schreiben vom 1.10.2018 und teilt Ihnen mit, dass sie den O.g. Bebauungsplan hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der inno-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
------	---	---

	<p>gy Netze Deutschland GmbH durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen ihrerseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden.</p>	
17.2	<p><b>Hinweis zur Bauausführung</b></p> <p>Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) bittet die Westnetz GmbH um entsprechende Mitteilung, damit sie das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
17.3	<p><b>Hinweis zur Bauausführung</b></p> <p>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. Die Westnetz GmbH bittet Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Melle, Telefon 05422 964 0 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält sich die Westnetz GmbH unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlage(n).</p> <p>* Vermerk: Anlage Lagepläne zur Leitungsauskunft</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

**Landkreis Osnabrück Fachdienst 6 Planen und Bauen Planung (Schreiben vom 6. November 2018)**

<p>18.1</p>	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 08.10.2018 bis 08.11.2018 hat der Landkreis zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>Regional- und Bauleitplanung</u></p> <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan korrekt aufgeführt, wurde dem Mittelzentrum Melle die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeteilt. Gemäß einer diesbezüglichen Steuerungsabsicht sollen an geeigneten Standorten siedlungsstruktureller Lagegunst, mit ÖPNV-Anbindung und sonstiger Infrastruktur Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung realisiert werden, auch um damit eine Konzentrationswirkung und Bündelungsfunktion zu erreichen. Durch die Planung von Wohnbauflächen in zentraler Lage, entspricht die Planung dem vorgenannten Planungsziel.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
<p>18.2</p>	<p><b>Hinweis auf mögliche Festsetzungen aufgrund des Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung</b></p> <p>Die Bauleitplanung überlagert ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (Heilquelle). Hierbei weist der Landkreis Osnabrück darauf hin, dass in diesen Gebieten alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein müssen; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung. Der Landkreis geht davon aus, dass - abhängig von der betreffenden Schutzzone - diesem raumordnerischen Ziel durch angemessene Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen werden kann. Hierfür ist eine Abstimmung mit der "Unteren Wasserbehörde" beim Landkreis Osnabrück vorzunehmen. Da es sich hier um ein Heilquellenschutzgebiet handelt, ist Nutzung von Erdwärme evtl. im Bebauungsplan auszuschließen, um eine Erwärmung des Grundwassers und damit eine potentielle Verkeimung auszuschließen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Sofern die Nutzung von Erdwärme das Heilquellenschutzgebiet beeinträchtigt, kann sie auch auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ausgeschlossen werden.</p>
<p>18.3</p>	<p><b>Hinweis auf Ansiedlung von Einzelhandel</b></p> <p>Die Mühlenstraße liegt innerhalb des Versorgungskerns Melles (s. RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010), in welchem die Ansiedlung von Einzelhan-</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Planungsziel der Stadt Melle ist die Schaffung von neuem Wohnraum in relativ zentraler Lage im Stadtgebiet. In der „Stärken und Schwächenbilanz des innerstädtischen Einzelhandels in der Stadt Melle 2008“ wurde</p>

	<p>delsgroßprojekten, besonders mit zentrenrelevantem Sortiment, vorzugsweise konzentriert werden sollen.</p> <p>Im Zuge der Ausweisung als Mischgebiet ist für eine etwaige Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes eine Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes erforderlich.</p>	<p>der Abschnitt der Mühlenstraße, der sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, als C-Lage bewertet. Daher verfolgt die Stadt Melle die Zielsetzung, großflächige Einzelhandelsbetriebe in den definierten A- und B-Lagen anzusiedeln. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet kann eine funktionsfähige Nahversorgung weiterhin gewährleistet werden.</p>
18.4	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Der Landkreis weist darauf hin, dass die Else-Umflut gemäß Anlage 2 des LROP 2017 als ein "Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig)" zeichnerisch dargestellt ist. Der Biotopverbund soll die räumliche Voraussetzung für die (Wieder-) Vernetzung von Lebensräumen verschiedenster Arten der wildlebenden Tiere und der wildwachsenden Pflanzen gewährleisten, um so zur dauerhaften Sicherung der Populationen dieser Arten beizutragen. Aufgrund der Aktualität der LROP-Änderung ist das Vorranggebiet nicht im RROP für den Landkreis Osnabrück ausgewiesen. Eine Wiedernutzung vorhandener Potenziale im Bestand durch Aktivierung, Re-Aktivierung und/oder baulicher Verdichtung wird von hieraus begrüßt. Es wird auf Nr. 42 der WBauGB verwiesen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das "Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig)" entlang der Else wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen und ist somit nicht beeinträchtigt.</p>
18.5	<p><b>Hinweis zur Ergänzung der Planunterlagen</b></p> <p>Zudem wird davon ausgegangen, dass die fertige Planunterlage neben der eigentlichen Planzeichnung auch die textlichen Darstellungen bzw. Festsetzungen, die nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke, die Planzeichenerklärung etc. zusammengefasst darstellt.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.</p>
18.6	<p><b>Hinweis zur Ergänzung der Planunterlagen</b></p> <p>Es ist darauf zu achten, dass die maßgeblichen Fassungen der betroffenen Gesetzesgrundlagen in der Präambel benannt werden. Eine gut lesbare Übersichtskarte sollte ebenfalls enthalten sein, damit eine eindeutige Zuordnung im Gemeindegebiet möglich ist.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.</p>
18.7	<p><b>Hinweis auf die Handlungsempfehlung "Klimaschutz in der räumlichen Planung - Ausarbeitung zu Planungsbeispielen - Anwendungen in den Gemeinden"</b></p> <p>Es ist erklärtes Ziel des Landkreises Osnabrück den Klimaschutz und die Anpassung an die zu erwartenden Klimaveränderungen als essentiellen Bestandteil einer</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<p>nachhaltigen Bauleitplanung zu fördern. Auch aus diesem Grund wurde zwischen Mai 2009 und Oktober 2010 ein integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis erarbeitet, das sich in der Klimainitiative des Landkreises Osnabrücks niederschlägt. Mit der Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches von 2011 wurde der Klimaschutz in § 1a Abs. 5 BauGB darüber hinaus als Grundsatz der Bauleitplanung und in das städtebauliche Leitbild bundesweit eingeführt. Auch hier zeigt sich die zunehmende Bedeutung des Klimaschutzes und der Anpassung an Klimaveränderungen innerhalb der Bauleitplanung. Als Hilfestellung für die Gemeinden wurde diesen Anfang des Jahres 2015 die Handlungsempfehlung "Klimaschutz in der räumlichen Planung - Ausarbeitung zu Planungsbeispielen - Anwendungen in den Gemeinden" durch den Landkreis Osnabrück zur Verfügung gestellt.</p> <p>Sie umfasst Praxisbeispiele, Anwendungsmöglichkeiten und andere Maßnahmen, die die Gemeinden in der Bauleitplanung ergreifen können, sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen. Die kreisangehörigen Gemeinden sollen von hier aus dazu ermutigt werden in ihre Bauleitplanungen dem Klimaschutz und den eigenen Klimazielen vermehrt Raum einzuräumen um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB zu ermöglichen.</p>	
18.8	<p><b>Hinweis auf mögliche Altlasten</b></p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u></p> <p>Im beabsichtigten Änderungsgebiet sind im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück Altstandorte verzeichnet, die in der Planunterlage zu kennzeichnen sind:</p> <p>Altstandort Mühlenstraße 54; ALK-Nr. 459 024 009 5023</p> <p>Ehemaliges Fuhr- und Taxiunternehmen</p> <p>Altstandort Buersche Straße 10; ALK 459 024 009 5060</p> <p>Ehemaliger Stahlbaubetrieb</p> <p>Altstandort Buersche Str. 9; ALK 459 024 009 5052</p> <p>Ehemaliger Gaswerksstandort</p> <p>Entgegen der in der Begründung zur FNP-Änderung unter Ziffer 6 "Inhalt und Begründung der Darstellungen" im letzten Absatz aufgestellten Anmerkung steht daher eine Altlastproblematik der Änderung des FNP entgegen. Diese kann nur</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Untersuchungen bezüglich der Bodenbelastungen durchgeführt, die belegen, dass keine Bodenverunreinigungen und Altlasten vorhanden sind.</p> <p>Der Altstandort Buersche Straße 10 wird nicht gekennzeichnet, da er vollständig saniert worden ist.</p> <p>Gekennzeichnet wird hingegen der Altstandort Mühlenstraße 54. Dieses Baugrundstück wird im Bestand baulich genutzt und nahezu vollständig versiegelt. Eine Sanierung des Grundstücks ist derzeit nicht möglich. Wegen der nahezu vollflächigen Versiegelung ist der Wirkungspfad Boden-Mensch nicht gegeben.</p> <p>Das Grundstück Buersche Straße 9 befindet sich außerhalb des Plangebiets. Eine Kennzeichnung dieses Altstandorts ist daher in diesem Bebauungsplan nicht möglich. Die Begründung wird daher nicht um Aussagen zu diesem Grundstück ergänzt.</p> <p>Der Oberboden wird vor Neubebauung der</p>

	<p>ausgeräumt werden, wenn durch qualifizierte Bodengutachten der Nachweis erbracht wurde, das eine wohnbauliche Nutzung gemäß bodenschutzrechtlicher Vorschriften auf den ehemals gewerblichen Flächen möglich ist.</p> <p>Für den Standort Buersche Straße 9 ist darüber hinausgehend in die Begründung aufzunehmen, dass eine Sanierung der unbebauten Grundstücksbereiche 2014/2015 erfolgt ist.</p> <p>Bei einem Abbruch des Gebäudebestandes ist eine fachkundige Ing.-Begleitung erforderlich</p> <p>und eine Sanierung der kontaminierten Restbereiche durchzuführen.</p>	<p>derzeit brachliegenden Flächen im Rahmen der Baugrunduntersuchung in Vorbereitung der geplanten hochbaulichen Maßnahmen zumindest dort, wo ein vollständiger Austausch noch nicht erfolgt ist, noch einmal gutachterlich überprüft. Die zur Neubebauung anstehenden Flächen befinden sich im städtischen Eigentum. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung dieser Untersuchung ist daher nicht erforderlich.</p>
18.9	<p><b>Hinweis auf Überschwemmungsgebiet</b></p> <p><u>Gewässerschutz:</u></p> <p>In dem Bericht zum Bebauungsplan Melle neue Mitte Nord wird auch auf das "Überschwemmungsgebiet Else" wie folgt dargestellt:</p> <p>* Vermerk: Lageplan zur Verortung des Überschwemmungsgebietes</p> <p>Derzeit erfolgt eine Überarbeitung des Überschwemmungsgebietes der Else seitens des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN). Erste Ergebnisse dieser Überarbeitung wurden dem Landkreis Osnabrück Fachdienst 6 Planen und Bauen Planung und der Stadt Melle im August diesen Jahres vorgelegt. Die neuen und an heutige Kenntnisse geknüpften Ergebnisse zeigen, dass der in dieser Änderung des FNP betrachtete Bereich entgegen der Aussage in der Begründung teilweise innerhalb des neu berechneten Überschwemmungsgebietes liegt (siehe nachfolgende Abbildung):</p> <p>* Vermerk: Lageplan zur Verortung des neu berechneten Überschwemmungsgebietes</p> <p>Eine vorläufige Sicherung bzw. eine Verordnung des neu berechneten Bereichs ist bisher nicht erfolgt. Dennoch müssen die neuen Erkenntnisse entsprechend berücksichtigt werden. Hierzu empfiehlt der Landkreis hilfsweise die Heranziehung der Tatbestände des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers fehlt und ist noch zu erbringen. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden (versiegelte Flächen,</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Überschwemmungsgebiet der Else wurde in den vergangenen Monaten neu festgelegt und befindet sich aktuell nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Melle – Neue Mitte Nord.</p>

	<p>Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWaDVWK 153/117/138, Einleitstellen etc.).</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises erfolgen. (Bei Rückfragen stehe ich gerne unter 0541 501 4625 zur Verfügung.</p>	
18.10	<p><b>Anregung zur Erstellung eines Umweltberichts sowie zum Nachweis der FFH-Verträglichkeit</b></p> <p><u>Untere Naturschutz- und Waldbehörde</u></p> <p>Es liegt kein Planentwurf vor, nur ein Gesamtdokument. Der Umweltbericht liegt nicht vor, soll im weiteren Verfahren aber ergänzt werden siehe S.11.</p> <p><b>FFH-Verträglichkeit:</b></p> <p>Entgegen den im Gesamtdokument gemachten Angaben ist sehr wohl ein FFH-Gebiet betroffen:</p> <p>"Else und obere Hase, Nr. 355, Melde-Nr. 3715-331 "(südlich direkt angrenzend). Die im Gesamtdokument gemachten Angaben lassen keine Prüfung der FFH-Verträglichkeit zu, da z. B. nicht festgelegt ist,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wie die Entwässerung geregelt werden soll</li> <li>– wie mögliche Einleitungen geregelt werden sollen</li> <li>– wie bzw. ob sich der Grad der Überbauung ändert (GRZ; die auf S. 8 aufgeführten Angaben betreffen nur den bestehenden Bebauungsplan; diese Festlegungen werden aber laut Kapitel 7, S.15, aufgehoben).</li> </ul> <p>Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist seitens der Stadt Melle im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zur öffentlichen Auslegung nachzuholen.</p>	<p><b>Den Anregungen wird gefolgt.</b></p> <p>Der Geltungsbereich des FFH-Gebiets wird modifiziert, so dass das FFH-Gebiet nicht mehr im Geltungsbereich liegt.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird im weiteren Verfahren näher bestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt. Eine wesentliche Erhöhung der GRZ ist nicht zu erwarten. Die bestehende Bebauung wird in ihrem Bestand gesichert. Für die Neuplanung soll Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 liegen beim Allgemeinen Wohngebiet bei einer GRZ von 0,4 und damit im Bereich der bestehenden Zulässigkeiten.</p>
18.11	<p><b>Anregung zur Durchführung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung</b></p> <p><b>Eingriffsregelung:</b></p> <p>Da keine Angaben zur Festlegung der künftigen Überbauung (GRZ) gemacht werden, kann nicht beurteilt werden, ob ggf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Eine entsprechende Prüfung und ggf. Auflistung der vorgesehenen Kompensation ist zur öffentlichen Auslegung nachzuholen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Im Vorfeld der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auf Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt.</p>
18.12	<p><b>Anregung zur Ergänzung der Unterla-</b></p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

	<p><b>gen</b></p> <p><b>Artenschutz:</b></p> <p>Es liegen keine Angaben zum Artenschutz vor; da wesentliche Angabe der Planung fehlen, können die Auswirkungen der Planung auf die besonders- und streng geschützten Arten zur Zeit nicht abgesehen werden. Entsprechende Angaben sind nachzuarbeiten.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage des Umweltberichtes sowie der sonstigen nachzuliefernden Unterlagen/Angaben abgegeben werden.</p>	<p>Im Vorfeld der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden Aussagen zum Artenschutz in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt.</p>
18.13	<p><b>Hinweise auf Bauausführung</b></p> <p><u>Abfallwirtschaft:</u></p> <p>Gegen den BBP "Neue Mitte Nord" der Stadt Melle bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Es muss jedoch gewährleistet sein, dass 3-achsige Müllsammelfahrzeuge die geplante Straße ungehindert befahren können. Dies gilt es bei der Anlage verkehrsberuhigender Maßnahmen und Grünanlagen mit zu berücksichtigen. Die Müllsammelfahrzeuge benötigen eine Durchfahrtsbreite von min. 3,00 m und eine lichte Höhe von 4,10 m. Die Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet ist über die Buer-sche- bzw. Bruchstraße möglich, sodass ein Wenden nicht notwendig wird.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Bebauungsplan sieht ausreichend dimensionierte öffentliche Straßenverkehrsflächen vor, um die Herstellung von Wendekehren durchführen zu können. Die konkrete Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen gilt es im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
18.14	<p><b>Keine Anregungen oder Bedenken</b></p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme zum Brandschutz weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.</p> <p>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 bittet der Landkreis mitzuteilen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Landkreis wird im folgenden Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren wird dem Landkreis das Abwägungsergebnis mitgeteilt.</p>

## Wohnungsbau Grönegau GmbH (Schreiben vom 07. November 2018)

19.1	<p><b>Grundsätzliche Zusammenfassung der Planung</b></p> <p>Vorbemerkung: Aus den der Wohnungsbau Grönegau GmbH zugeleiteten Unterlagen lässt sich der voraussichtliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bzw. nicht hinreichend identifizieren. Die Wohnungsbau Grönegau GmbH geht davon aus, dass neben der inzwischen abgeräumten Entwicklungsfläche auch die benachbarten Grundstücke zur Buerschen Straße, zur Mühlenstraße und zur Bruchstraße vollständig in die Konzeption einbezogen werden.</p> <p>Festsetzungen lassen sich insoweit bisher nur in Ansätzen aus den textlichen Begründungen entnehmen. Zur Klärung der Perspektiven der nachbarschaftlichen Bauentwicklung wären daher Aussagen hilfreich, inwieweit auch entlang der vorgenannten Straßen eine Verdichtung bzw. eine höhere bauliche Ausnutzung auf Dauer planungsrechtlich angestrebt werden soll. Im Hinblick auf das Baualter der vorhandenen Substanz ist zumindest für einzelne Gebäude zu erwarten, dass diese in den nächsten Jahren/Jahrzehnten das Ende ihrer Nutzungsdauer erreichen und ggf. Ersatz geschaffen wird. Die insoweit vorrausschauende städteplanerische Einordnung (Anzahl der Vollgeschosse, Bereiche etwaiger geschlossener Bauweise) spielen für die Bewertung des vorliegenden Bebauungs- und Planungskonzeptes eine gewichtige Rolle.</p> <p>Dies vorausgeschickt nehmen wir zu den bisher bekannten Ansätzen der Planung wie folgt Stellung:</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der konkrete Geltungsbereich des Bebauungsplans lässt sich aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Übersichtplan im Plankopf entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die genannten Bestands-Grundstücke und trifft für diese nachhaltige und zukunftsfähige Festsetzungen für eine städtebauliche Entwicklung.</p>
19.2	<p><b>Hinweise auf Bauausführung</b></p> <p><u>a) Erschließungskonzept:</u></p> <p>Das Konzept der Architekten Wannemacher &amp; Partner modifiziert die Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs insbesondere hinsichtlich der neu geschaffenen Durchlässigkeit (laut Plan zurzeit von Nord nach Süd), wodurch zunächst die Frage der Wendemöglichkeit für den Fahrzeugverkehr teilweise gelöst scheint. Zu beachten ist aber, dass trotz der Aufgabe des Konzeptes mit zwei Sackgassen (vergleiche 1. Preis des Wettbewerbs) immer noch die Problematik des Wendens besteht. So fehlt es nach wie vor an einer Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge, die das Gebiet von Süden aus anfahren, da die Verbindung nur als Einbahnstraßenregelung von Norden aus befahren werden darf. Zwar reicht die Breite der Verkehrsflächen auch im Bereich der voraussichtli-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Erschließungsstraße soll anders als ursprünglich geplante nicht mehr als Sackgasse ausgestaltet werden, sodass sich kein Erfordernis für eine Wendeanlage ergibt.</p>

	<p>chen Einbahnstraßenregelung aus, um baulich einen Begegnungsverkehr zuzulassen (hier 8 m), jedoch steht zu befürchten, dass mangels Wendemöglichkeit von Süden aus die zunächst suggerierte Einbahnstraßenregelung später nicht realisiert werden könnte. Aus Sicht der Wohnungsbau Grönegau GmbH besteht allerdings für die Entwicklung der Mehrfamilienhausbebauung keine Notwendigkeit, die verkehrliche Durchlässigkeit in der Form einer Einbahnstraßenregelung einzuschränken. Vielmehr wird es als sinnvoll erachtet, zur besseren Erreichbarkeit und Auffindbarkeit die Durchlässigkeit im Begegnungsverkehr von vornherein vorzusehen. Aufgrund der Straßenführung wird dabei nicht erwartet, dass es zu einer hohen Frequentierung durch Fremdverkehr kommt (Stichwort Abkürzung), zudem können verkehrsberuhigende Maßnahmen (Shared Space) in Teilbereichen einem entsprechenden Effekt entgegenwirken.</p>	
19.3	<p><b>Hinweise zur Trennung von privaten und öffentlichen Flächen</b></p> <p><u>b) Abgrenzung private/öffentliche Erschließung:</u></p> <p>Aus den vorliegenden Zeichnungen ist nicht ersichtlich, welche Erschließungsanlagen als öffentlich gewidmete Flächen durch die Stadt Melle angeboten werden und welche Erschließungen seitens der Investoren vorzunehmen sind. Während die Straßenflächen zweifellos öffentlich sein müssen, wäre insbesondere hinsichtlich der Nord-Südachse vom Jugendzentrum bis zur südlichen Erschließungsstraße eine Klärung erforderlich, ob die Flächen "Urbaner Treffpunkt", "Kinderspiel Aufenthalt", "Jugendzentrum Spiel und Sport" als öffentliche Flächen ausgewiesen und hergestellt werden. In der planerischen Darstellung erweckt die Fläche den Eindruck einer öffentlichen Aufenthaltsqualität und von lebendigen Treffpunkten. Gleichwohl wird zu bedenken geben, dass die vorgesehenen Baukörper unmittelbar auf die Grenze dieser Treffpunkte gebaut werden sollen, so dass der urbane Treffpunkt unmittelbar an Wohn- und Schlafräume angrenzen wird. Etwaige Konfliktpotentiale sollten bei den weiteren Planungsüberlegungen bedacht und gelöst werden. Bei einer Ausweisung dieser Flächen als öffentliche Plätze wäre zudem zu berücksichtigen, dass die Flächen der baulichen Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke nicht zur Verfügung stünden.</p> <p>Durch den Verlauf dieser Fläche, die zugleich bis an die Baukörper heranreicht und mög-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt..</b></p> <p>Der Bebauungsplan trifft lediglich Regelungen darüber, welche Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen und welche als private Baugebietsflächen dienen sollen. Er trifft keine Aussagen über die Kostentragung.</p> <p>Die überbaubaren Flächen sollen so ausgewiesen werden, dass die städtebauliche Grundidee planungsrechtlich fixiert wird, zugleich aber Spielräume im Rahmen der konkreten Hochbauplanung verbleiben.</p> <p>Die Zahl der Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und nicht im Bebauungsplan festgelegt. Aus dem Bebauungsplan geht jedoch immer unmittelbar hervor, was private Baugebietsflächen und was öffentliche Straßenverkehrsflächen sein sollen. Private Stellplätze sind stets auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen, während sich die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum befinden.</p>

	<p>licherweise zu mit den Planungen korrespondierenden Baulinien führen wird, wird die Flexibilität in der Planung der Hochbauten deutlich eingeschränkt. Bisher liegt keine abgestimmte Planung für die einzelnen Gebäude vor, die unter anderem die zu berücksichtigenden Anforderungen an förderfähigem Wohnraum hinreichend berücksichtigen.</p> <p>Durch die nahezu statische Anordnung der Einzelgebäude können sich nachteilige Auswirkungen auf die Lösung der individuellen Hochbauplanung ergeben. Es wird daher angeregt, Baufenster als Angebotsplanung vorzusehen und Baulinien allenfalls am Straßenverlauf zu orientieren, während auf Baulinien zu der Nord-Südachse der Begegnungsflächen verzichtet werden sollte.</p> <p>Auch hinsichtlich der skizzierten Stellplätze ist die Klärung notwendig, ob und inwieweit es sich um öffentliche Stellplätze bzw. es sich um Stellplätze für die entstehenden Baulichkeiten handelt. Es wird ausdrücklich begrüßt, dass gegenüber dem ursprünglichen Wettbewerbsergebnis deutlich mehr Stellplätze oberirdisch vorgesehen werden. Diese sollten vollständig zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die Bebauung herangezogen werden können. Dazu wäre auch eine Zuordnung zu den Baulichkeiten zu berücksichtigen. Für die Stellplätze im nordöstlichen Bereich muss sichergestellt werden, dass diese dem späteren Jugendzentrum und der angrenzenden Wohnbebauung vollständig vorbehalten werden können. Eine Nutzung durch Dritte (insbesondere durch benachbartes Gewerbe) muss vermieden werden, zumal das Sanierungsgebiet sich nicht auf benachbarte gewerbliche Flächen erstreckt und insofern von dort keine Kostenbeteiligung im Rahmen der später zu erhebenden Ausgleichsbeträge erfolgen wird. Insofern wird angeraten, auch die Stellplätze nordöstlich der Erschließungsstraße als private Flächen auszuweisen, so dass die spätere zivilrechtliche Zuordnung zu einzelnen entstehenden Wohnungen für den Eigentümer ermöglicht wird.</p>	
19.4	<p><b>Bebauungs- und Nutzungskonzept</b></p> <p>Die Planungsüberlegungen basieren auf ein inzwischen modifiziertes Ergebnis des durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs. Es wird darauf hingewiesen, dass noch kein VGV-Verfahren für die Vergabe von Architektenleistungen durchgeführt wurde, sodass bereits offen ist, welches Architekturbüro den Zuschlag für die weiteren Planungsschritte erhalten wird. Des Weiteren</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die überbaubaren Flächen sollen so ausgewiesen werden, dass die städtebauliche Grundidee planungsrechtlich fixiert wird, zugleich aber Spielräume im Rahmen der konkreten Hochbauplanung verbleiben.</p> <p>Im Bereich des Jugendzentrums wird ein großzügig bemessenes Baufeld ausgewiesen, das viergeschossig bebaut werden kann.</p>

	<p>muss zur Vermeidung von Missverständnissen darauf hingewiesen werden, dass sich aus den Wettbewerbsergebnissen keine Präjudiz hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der einzelnen Bauvorhaben ergeben kann. Die konkrete Realisierung und Planung der Hochbauten muss neben den Wettbewerbsergebnissen auch wirtschaftliche Aspekte, insbesondere im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen 20% der Mietpreisbindung unterliegenden Wohnungen, berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, dass ein Bebauungsplan entwickelt wird, der hinreichend Möglichkeiten bietet, auf die individuellen Bedürfnisse und die allgemeine Kostenentwicklung Rücksicht zu nehmen. Dies kann durch maßvolle Gestaltungsvorschriften und großzügige Baufenster unterstützt werden.</p> <p>Hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse wird begrüßt, dass die Anzahl von drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss zu einer besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen führt. Aus Sicht der Wohnungsbau Grönegau GmbH sollte diese</p> <p>Ausnutzbarkeit für alle Gebäude im mittleren Bereich mit Ausnahme der südlichen Zeile gewählt werden. In der südlichen Zeile ist nach heutiger Einschätzung eine dreigeschossige Ausnutzbarkeit ausreichend. Für das Jugendzentrum sind unterschiedliche Geschosse vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass hier einheitlich vier Geschosse in einem Bebauungsplan vorgesehen werden sollten, da die konkrete Detailplanung eines Jugendzentrums verbunden mit einer Wohnanlage bisher nicht abgestimmt vorliegt. Aus diesem Grunde kann heute noch nicht verbindlich festgelegt werden, in welchen Bereichen exakt eingeschossige Baukörper entstehen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass für die bisherige Skizzierung fraglich ist, wie die Wohnungen in dem dreigeschossigen Teil im Erdgeschoss belichtet werden können. Ein sogenanntes "Durchwohnen" wird nicht möglich sein.</p>	
19.5	<p><b>Unterbringung ruhender Verkehr</b></p> <p>Die Wohnungsbau Grönegau GmbH strebt an, bei der Realisierung des Quartiers eine "Durchmischung" zu erreichen, sodass geförderter Wohnraum nicht ausschließlich im nordöstlichen Bereich entstehen sollte. Aufgrund der Kostensituation und der vorgegebenen geförderten Mieten von 5,60 €/ m<sup>2</sup> erscheint es aber fraglich, ob sich in den skizzierten Objekten mit Tiefgarage tatsächlich geförderter Wohnraum wirtschaftlich</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Um eine optische Dominanz von Stellplätzen im Quartier und eine damit einhergehende Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, sollen zumindest für die von der Erschließungsstraße umschlossenen Bereich des neuen Quartiers die Unterbringung der Stellplätze zumindest teilweise in Tiefgaragen bindend sein.</p>

	<p>realisieren lässt. Es wird daher angeraten, nicht nur ausschließlich im östlichen Teil des Plangebietes oberirdische Stellplätze vorzusehen, sondern diese Möglichkeit auch im westlichen Bereich zumindest teilweise zu bedenken. Hierdurch kann das jeweilige Ausmaß der Tiefgaragen für die einzelnen Gebäude ggf. reduziert werden, sodass in diesem Gebäudetyp neben frei finanzierten Wohnungen ohne Mietpreisbindung auch ein Anteil an gefördertem Wohnraum angestrebt würde. Sinnvoll wäre eine planerische Förderung dieser Lösung, auch, um z.B. einzelne Wohnhäuser mit dem Schwerpunkt kleinere Seniorenwohnungen zu realisieren, für die sich ohnehin aufgrund der nicht immer vorhandenen Fahrzeuge ein geringerer Bedarf an mit dem Gebäude verbundenen Stellplätzen ergibt. Ohnehin sollte durch Bebauungsplan keine Verpflichtung zur Errichtung von Tiefgaragenplätzen vorgesehen werden. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze obliegt dem Investor.</p>	
19.6	<p><b>Keine Verortung der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen</b></p> <p>Insgesamt werden die z.T. dezidierten Nutzungen bis hin zur Zuweisung von frei finanzierten bzw. gefördertem Wohnraum bzw. Seniorenwohnungen kritisch bewertet. Wir gehen davon aus, dass es sich dabei um Vorschläge handelt, der spätere Bebauungsplan hierzu aber keine Festsetzung treffen wird. Angeraten wird eine Durchmischung des Quartiers anzustreben und Wohnungen mit Mietpreisbindung ggf. auf verschiedene Objekte zu verteilen. Dies bedarf aber keiner ausdrücklichen Regelung durch Bebauungsplan.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Im Bebauungsplan sollen keine Flächen ausgewiesen werden, wo nur Wohnungen errichtet werden können, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.</p>
19.7	<p><b>Derzeitiges Jugendzentrum als Bürofläche sichern</b></p> <p>Im Hinblick auf die intakte ehemals zu Bürozwecken genutzte Immobilie an der Bruchstraße (derzeit als Jugendzentrum genutzt) wird Klärung angeregt, inwieweit hier tatsächlich in absehbarer Zeit von einer Wohnnutzung ausgegangen werden kann. Den textlichen Ergänzungen zu den Entwürfen ist zu entnehmen, dass hier die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird. Aus unserer Sicht wäre es jedoch unschädlich, wenn z.B. eine Büronutzung auch zukünftig in diesem Bereich erfolgen würde. Dies könnte ganz im Gegenteil sogar für das angrenzende Wohnquartier förderlich sein, da die sonst entstehende Homogenität der reinen Wohnhausbebauung durch nichtstörende gewerbliche Büronutzung unterbrochen würde. Auch für</p>	<p><b>Der Hinweis / die Anregungen werden nicht berücksichtigt</b></p> <p>Die genannten Nutzungen sollen bevorzugt entlang der Mühlenstraße und der Buersche Straße angesiedelt werden, wo in stärkerem Maße eine gewerbliche Vorprägung vorhanden ist. Die weniger Verkehrslärmbelasteten Bereiche sollen hingegen der Wohnnutzung vorbehalten sein.</p>

	<p>sonstige (öffentliche) Nutzung scheint der Standort auch trotz des zu entwickelnden Wohngebietes geeignet (z.B. Kitabetreuung, Beratungszentrum etc.). Unter der Festsetzung Allgemeines Wohngebiets wäre ggf. Nutzungsänderungen insoweit problematisch.</p> <p>Für die weitere Beteiligung im Rahmen des Planungsprozesses bedankt sich die Wohnungsbau Grönegau GmbH im Voraus.</p>	
--	---	--

**Freiwillige Feuerwehr Melle (Schreiben vom 07. November 2018)**

20.1	<p><b>Grenzen und Flächen des Bebauungsplanes entsprechen nicht denen des Flächennutzungsplanes</b></p> <p>Der als Bebauungsplan vorliegende "Vorentwurfsplanung - Lageplan" vom 21.08.2018, aufgestellt von Kortemeier Brokmann, entspricht hinsichtlich der Grenzen und Flächen nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes vom 09.08.2018.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Grenzen der beiden Bauleitpläne stimmen überein. Ebenso sind die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen aus denen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.</p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
20.2	<p><b>Keine grundsätzlichen Bedenken</b></p> <p>Zu der o.g. Bauleitplanung nimmt die FFW Melle auf der Basis der mit o.g. Schreiben zugegangenen Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in feuerwehrtechnischer Hinsicht wie folgt vorab Stellung:</p> <p><u>Allgemein:</u></p> <p>Die mit dieser Bauleitplanung beabsichtigte Sanierung und Verdichtung der Bebauung kann mit dem vorhandenen Einsatzwert und den Möglichkeiten der zuständigen Ortsfeuerwehr Melle- Mitte und in Zusammenwirken mit den benachbarten Ortsfeuerwehren nach dem jetzigen Kenntnisstand abgedeckt werden. Insoweit habe ich keine Bedenken, wenn bei der weiteren Fortführung der Planungen und Ausführung der Erschließung in der Örtlichkeit Folgendes eingehalten und ausgeführt wird:</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
20.3	<p><b>Verkehrliche Erreichbarkeit für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge</b></p> <p>Die ausreichende Sicherstellung des sogenannten 2. Flucht- und Rettungsweges aus den mehrgeschossigen Gebäuden, insbesondere der dreigeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss und der viergeschossigen Gebäude, durch den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen (Drehleitern) der Feuerwehr, ist uneingeschränkt zu jeder Tages- und Jahreszeit sicher zu stellen. Bei der Anordnung der Parkbuchten, Parkplätzen und ähnlichen Abstellflächen sowie der Anpflanzung von Bäumen an der Straßenseite der vorg. Ge-</p>	<p><b>Der Hinweis / die Anregungen werden berücksichtigt.</b></p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

	<p>bäude ist hierauf dringend Rücksicht zu nehmen. Auf die entsprechende Richtlinie der deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen und der DIN 14092 (Flächen für die Feuerwehr) wird in diesem Zusammenhang aufmerksam gemacht.</p> <p>Die jeweils vom B- Plangebiet zur Mühlenstraße bzw. Buerschenstraße führenden Anschluss- und Verbindungsstraßen sind als Zu- und Abfahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge auszubilden und auf Grund ihrer geringen Breite stets frei zu halten. Ein absolutes Park- und Halteverbot ist hierfür vorzusehen. Bei den im B- Plan dargestellten Straßen geht die FFW davon aus, dass diese ohne Unterbrechung durchgehend (auch im mittleren Teil oberhalb Kinderspiel/Aufenthalt) mit Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtgewicht von 16 t befahrbar und entsprechend breit und ausgerundet angelegt sind. Dies betrifft auch die nördliche und südliche Zufahrt zum B- Plan Gebiet. Die zweispurigen Bereiche sind auch als Feuerwehraufstellflächen erforderlich.</p>	
20.4	<p><b>Löschwasserversorgung</b></p> <p>Der Bebauungsplan nebst Begründung enthält (wieder einmal) keine vollständigen Angaben zur geeigneten, ausreichenden und vollständigen Sicherstellung der Löschwasserversorgung abhängiger und unabhängiger Art. Im B- Plangebiet müssen aus allen Hydranten je Hydrant mind. BOOI/min Löschwasser bei einem Mindestdruck von 1,5 bar zu jeder Tageszeit über 2 Stunden zur Verfügung stehen und entnommen werden können. Auch die Auslegung dieser abhängigen Löschwasserversorgung hat nach dem Arbeitsblatt DVGW W 405 zu erfolgen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge, zeitgleich mit der üblichen Verbrauchsmenge an Trinkwasser, ist mittels Berechnung nachzuweisen. Die Anzahl der notwendigen Hydranten und deren Standorte bittet die FFW ebenfalls rechtzeitig mit dem zuständigen Ortsbrandmeister und der FFW festzulegen. Das B- Plangebiet befindet sich in den Löschwasserdeckungsbereichen 6 und 7 gemäß Prüfbericht über die Löschwasserversorgung für den Ortsbereich Altstadt Melle vom 16.10.1979.</p> <p>Die für den Löschwasserdeckungsbereich 7 an der Straßenbrücke der Oststraße im Wasserlauf der Else befindliche Löschwassersaugleitung ist seit mehreren Jahren nicht einsatzbereit da dieser Bereich verstopft ist.  <b>Diese Wasserentnahmestelle ist unverzüglich einsatzbereit herzustellen und</b></p>	<p><b>Der Hinweis / die Anregungen werden berücksichtigt.</b></p> <p>Es wird sichergestellt, dass ausreichend Hydranten zur Verfügung stehen werden. Außerdem wird dafür gesorgt, dass diese dauerhaft einsatzbereit sind, bzw. funktionsfähig und/oder nicht durch bauliche Maßnahmen eingeschränkt sind.</p>

	<p><b>dauerhaft zu unterhalten.</b> In diesem Zusammenhang macht die FFW auf den zweiten Absatz der Stellungnahme des Amtsvorgängers vom 30.04.2013 zum Vorverfahren dieses B- Planes und auf den zweiten Unterabsatz der Stellungnahme des amtierenden Stadtbrandmeisters vom 12.11.2017 zum Bebauungsplan "Hafermaschsiedlung" noch mal dringend aufmerksam.</p>	
--	--	--

**Handwerkskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim (Schreiben vom 08. November 2018)**

21.1	<p><b>Einschränkungen für das Autohaus Schlattmann</b></p> <p>Die geplante Veränderung des Gebietscharakters im Bereich "Neue Mitte" ist mit erheblichen Auswirkungen für das Autohaus Schlattmann GmbH &amp; Co. KG • Buersche Straße 16, 49324 Melle, verbunden, welches neben dem Fahrzeughandel auch eine handwerkliche Kraftfahrzeugwerkstatt betreibt und insoweit Mitglied der Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim ist.</p> <p>Das Unternehmen wird in einem gesonderten Schreiben zu der Planung Stellung nehmen. Zur Unterstützung der gewerblichen Interessen der Firma Schlattmann GmbH &amp; Co. KG im Rahmen des vorliegenden Verfahrens weist die Handwerkskammer nach § 4 Abs. 1 BauGB auf folgende Gesichtspunkte hin:</p> <p>Das mittelständische Familienunternehmen ist 1924 in Melle gegründet worden und wird derzeit in der vierten Generation fortgeführt. Die betriebliche Tätigkeit als Vertragshändler für die Marken Opel (seit 1925) und KIA (seit 2004) wurde von Anfang an durch die Ausführung eigener Kundendienst- und Werkstattarbeiten ergänzt. Im Jahr 1952 erfolgte der Neubau eines Autohauses mit angeschlossener Werkstatt an der Buerschen Straße 16. Der Standort wurde mehrfach baulich erweitert, zuletzt im Jahr 2005. Nach Auskunft der Geschäftsleitung werden derzeit 32 Mitarbeiter beschäftigt. Der Betrieb bildet kontinuierlich in</p> <p>handwerklichen Ausbildungsberufen aus; gegenwärtig erlernen 5 Auszubildende den Beruf des Kraftfahrzeugmechatronikers. Der für den Planbereich bestehende Flächennutzungsplan sieht für den Standort des Autohauses Schlattmann eine gewerbliche Baufläche (G), für die Umgebung</p> <p>gemischte Bauflächen (MI) sowie nordöstlich und nordwestlich auch gewerbliche Bauflächen (G) vor. Ausgenommen hiervon ist der südöstliche Bereich, für den im Plan Wohn-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Grundstück der Autohaus Schlattmann GmbH &amp; Co. KG wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Unmittelbare Auswirkungen des Bebauungsplans für dieses Grundstück ergeben sich daher nicht mehr. Die mittelbaren Auswirkungen durch die heranrückende Wohnbebauung werden in die Abwägung eingestellt.</p> <p>(siehe auch Punkt 24.2)</p>
------	--	---

	<p>bauf lächen dargestellt sind.</p> <p>Die tatsächliche Nutzung des Areals entsprach weitgehend diesen Gebietsdarstellungen. Viele Gewerbebetriebe sind inzwischen allerdings eingestellt worden; die infolgedessen brachliegenden Flächen und Gebäude begründen den mit der</p> <p>Planung aufgegriffenen sanierungs- und Entwicklungsbedarf.</p> <p>In der Nachbarschaft des Autohauses Schlattmann befanden bzw. befinden sich an der Oststraße noch weitere Kraftfahrzeugbetriebe. Insoweit waren bzw. sind bei der Handwerkskammer Osnabrück registriert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• AS Automobile Necati Aslan eK, Oststraße 1 (Betrieb eingestellt 2016)</li> <li>• H+H Autoservice GmbH, Oststraße 5 (Betrieb eingestellt 2015)</li> <li>• Hertwig's Autoservice UG (haftungsbeschränkt), Oststraße 5 - 7 (Betrieb eingestellt 2014)</li> <li>• MS Autohotte GmbH, Oststraße 7 (Betrieb eingestellt 2016)</li> <li>• Beckmann Autozentrum GmbH, Oststraße 15</li> <li>• Jochen's Autogarage GmbH, Oststraße 17 (Betrieb eingestellt 2011).</li> </ul>	
21.2	<p><b>Immissionskonflikte zwischen dem Autohaus und der geplanten Wohnnutzung</b></p> <p>Das zur Stellungnahme vorliegende Konzept der künftigen Bauleitpläne verlegt den Schwerpunkt des Gebietscharakters auf eine Wohnnutzung unter Aufrechterhaltung bestehender gewerblicher Nutzungen entlang der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Erschließungsstraßen, für die ein Mischgebiet festgesetzt werden soll. Nach diesen Planungen wird das räumliche Umfeld der Firma Schlattmann GmbH &amp; Co. KG anders als bisher von einer deutlichen Wohnnutzung geprägt sein, wobei als ergänzendes Angebot in direkter (nordwestlicher) Nachbarschaft zu dem Unternehmen ein Jugendzentrum vorgesehen ist.</p> <p>Das Autohaus Schlattmann muss unter diesen Umständen mit bisher nicht aufgetretenen Konflikten bei nachfolgenden Nutzungen rechnen, die Einschränkungen der betrieblichen Tätigkeit oder zusätzliche Kosten für Anpassungsmaßnahmen hervorrufen könnten, beispielsweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 24-stündiger Anlieferverkehr für Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör, Tag- und Nacht-Unfallbergung, Abschleppdienst</li> <li>• Gurtstraffer- und Airbagsprengungen auf dem rückwärtigen Betriebsgelände;</li> </ul>	<p><b>Der Hinweis / die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Im weiteren Verlauf der Planung wird ein Lärmgutachten durchgeführt, um die genauen Lärmimmissionen herauszufinden. Im Zuge dessen werden dann für das Planungsgebiet angemessene Lärmschutzmaßnahmen identifiziert und ggf. in die Planung integriert.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freibrennen von Dieselpartikelfiltern; Gewerbe- und Grundstücksbeleuchtung.</li> </ul>	
21.3	<p><b>Sorge vor Fremdparkern</b></p> <p>Weitere Probleme ergeben sich aus dem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen und Stellflächenbedarf im Zusammenhang mit dem Betrieb des Jugendzentrums: Aufgrund der Erfahrungen mit dem früheren Jugendzentrum muss davon ausgegangen werden, dass Besucher auch das direkt benachbarte Firmengelände des Autohauses Zum Abstellen ihrer Fahrzeuge nutzen werden und dadurch den ganztägigen Anlieferverkehr und Unfallservice (s.o.) behindern.</p>	<p><b>Der Hinweis / die Anregungen werden berücksichtigt.</b></p> <p>Im Plangebiet wird es eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen geben, so dass das Abstellen der Fahrzeuge auf dem benachbarten Firmengelände nicht vorkommen wird.</p>
21.4	<p><b>Hinweis auf Wegerecht</b></p> <p>Die Firma Schlattmann hat die Handwerkskammer schließlich auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:</p> <p>Es besteht ein grundbuchlich gesichertes Wegerecht für den westlichen Bereich der Firmeneinfahrt, das erforderlich ist, um die ungehinderte</p> <p>Zufahrt von Fahrzeugen auch größerer Bauart auf das Betriebsgelände zu ermöglichen, Zusätzlich wird der westlich des Wegerechts liegende Grundstücksstreifen seit Jahrzehnten mit Erlaubnis der früheren Eigentümer als Stell- und Rangierfläche genutzt. Diese Nutzung, auf welche das Unternehmen weiterhin angewiesen ist, wird in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt.</p>	<p><b>Der Hinweis / die Anregungen werden berücksichtigt.</b></p> <p>Das Wegerecht der Firma Schlattmann bleibt weiterhin erhalten, so dass der Betrieb seine Tätigkeit weiter ausführen kann.</p>
21.5	<p><b>Fazit</b></p> <p>Die Handwerkskammer Osnabrück regt an,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• den dargestellten Belangen der Firma Schlattmann im Abwägungsprozess umfassend nachzugehen,</li> <li>• die bisher zulässige bauliche Nutzung am Betriebsstandort auch für die Zukunft durch Festsetzung eines entsprechenden 'Gewerbegebietes sicherzustellen,</li> <li>• die der Handwerkskammer signalisierte Bereitschaft des Unternehmens zu Verhandlungen bzw. Abstimmungsgesprächen über Einzelheiten der das Unternehmen betreffenden Planungen und Anpassungsmaßnahmen aufzugreifen.</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Firmengrundstück der Firma Opel-Schlattmann ist kein Teil des laufenden Bebauungsplanverfahrens mehr und befindet sich daher nun außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Die Nutzung und Funktion des Betriebs bleibt bestehen.</p>

22.1	<p><b>Einschränkungen für das Autohaus Schlattmann</b></p> <p><u>Planungsanlass</u></p> <p>Die Stadt Melle plant die Nachverdichtung der nördlichen Innenstadt. Ziel ist, das Plangebiet als lebendiges Quartier zu entwickeln und Wohnflächen zu schaffen. Dazu sollen auf einer gewerblichen Brachfläche Wohnnutzungen realisiert werden. Es ist beabsichtigt, das Jugendzentrum "Altes Stahlwerk" in die Planungen zu integrieren.</p> <p>2011 wurde für die nördliche Innenstadt ein integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept (Innenstadt) erarbeitet. Anlässlich dieses Konzeptes wurde eine Analyse der Bestandssituation der Meller Innenstadt durchgeführt. Für den Bereich "Bruchstraße, Buersche Straße, Oststraße und Mühlenstraße" fand 2013 eine vorbereitende Untersuchung statt. Städtebauliche Zielsetzung ist danach in erster Linie die Beseitigung von Funktionsverlusten wie u. a. der leerstehenden Immobilien entlang der Buerischen Straße. Dazu sollen mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gewerbliche Bauflächen in gemischte Bauflächen umgewandelt werden. Dort befinden sich u. a. die Grundstücksflächen des Bestandsbetriebes Schlattmann GmbH &amp; Co. KG. Die Stadt Melle plant auch für diese Flächen die Umwandlung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche.</p> <p>Die IHK Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim gibt zu den geplanten Festsetzungen diese Stellungnahme ab. Deren Stellungnahme gilt für alle o. g. Aufstellungsverfahren. Diese befinden sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen. Die IHK trägt bezüglich der o. g. Planungen in weiten Teilen keine grundsätzlichen Bedenken vor. Allerdings lehnt sie die Umwandlung von gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen für die Flächen des Gewerbebetriebes Schlattmann GmbH &amp; Co. KG ab. Das Grundstück muss weiterhin Gewerbegebiet bleiben, um die jetzigen und zukünftigen Anforderungen gewerblicher Nutzungen weiterhin erfüllen zu können. Auch rückt durch die vorgelegte Planung im östlichen Bereich des Plangebietes Wohnbebauung an den bestehenden Betrieb heran. Es ist sicher zu stellen, dass sich durch die heran-</p>	<p><b>Die Hinweise / die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Das Firmengrundstück der Firma Opelschlattmann ist kein Teil des laufenden Bebauungsplanverfahrens mehr und befindet sich daher nun außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Die Nutzung und Funktion des Betriebs bleibt bestehen.</p> <p>In Folge der weiteren Planung wird ein Lärmgutachten erstellt, welches unter anderem auch die Airbag Sprengung berücksichtigen wird und angemessene Maßnahmen herauskristalisieren wird.</p> <p>Das Wegerecht der Firma Schlattmann bleibt weiter erhalten. Die Einfahrt wird durch eine Schallschutzwand vom allgemeinen Wohngebiet abgeschirmt.</p> <p>(siehe auch Punkt 21.3)</p>
------	---	--

	<p>rückende Wohnbebauung für den Gewerbebetrieb keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Zu berücksichtigen sind hier u. a. neben schweren Karosseriearbeiten, der Sprengung von Airbags auch die nächtliche Anlieferung von Unfallwagen und sonstige nächtliche Anlieferungsverkehre. Die IHK begrüßt es deshalb, dass laut den vorgelegten Planunterlagen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine lärmtechnische Untersuchung erstellt werden soll. Sollte sich dabei zeigen, dass sich durch die Wohngebietsausweisung für den Bestandsbetrieb Einschränkungen ergeben, ist die Planung anzupassen bzw. sind geeignete Maßnahmen (Lärmschutzwall, Bauvorschriften etc.) vorzusehen. Belastungen für den ansässigen Betrieb lehnt die IHK im Sinne des Bestandschutzes und der Standortsicherung ab.</p> <p>Zur Sicherstellung der Betriebsabläufe des Gewerbebetriebes ist es erforderlich, das bereits bestehende, unbefristete Wegerecht und zusätzlich den Streifen westlich entlang der Einfahrt als Stell- und Rangierfläche abzusichern. Ebenso ist sicherzustellen, dass sich durch die Veranstaltungen des Jugendzentrums "Altes Stahlwerk" keine Einschränkungen der Betriebsabläufe ergeben.</p> <p>Kann dies nicht ausgeschlossen werden, ist die Planung anzupassen bzw. sind geeignete Maßnahmen (u. a. Unzulässigkeit von Großveranstaltungen) vorzusehen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat die IHK ihr Mitgliedsunternehmen beteiligt. Das Unternehmen befürchtet durch die Planung deutliche Einschränkungen für die Fortführung der gewerblichen Tätigkeit. Zur Konfliktvermeidung empfiehlt die IHK im weiteren Verfahren die Einbindung des betroffenen Unternehmens. Die seitens des Unternehmens Schlattmann GmbH &amp; Co. KG vorgebrachten Bedenken bittet die IHK zu berücksichtigen.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, hat die IHK weder Hinweise noch Anregungen.</p>	
--	---	--

**Unterhaltungsverband Nr. 29 "Else" (Schreiben vom 23. November 2018)**

23.1	<p><b>Hochwasserereignisse berücksichtigen</b></p> <p>Bei der Aufstellung des o.g. Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplans sind aus Sicht des Unterhaltungsverbandes NI. 29 "Else" folgende Punkte zu beachten:</p> <p>1.) Eine Rückhaltung des gesamten Areals für ein ausreichendes Hochwasserereignis</p>	<p><b>Die Hinweise / die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Durch die geplante Schaffung von Retentionsraum und einer gedrosselten Einleitung von Regenwasser ergibt sich gegenüber der Bestandssituation eine sogar reduzierte Einleitung in die Vor-</p>
------	---	--

	<p>ist zwingend zu beachten und einzuplanen. Im Hochwasserfall geraten die vorhandenen Kanalisationsanlagen der Stadt Melle bereits jetzt unter erheblichen Rückstau. Es wäre wünschenswert, wenn die Abflussverhältnisse im Zuge der Planaufstellung neu dimensioniert werden.</p>	<p>flut. Die Retention findet in Staukanälen und ggf. in der grünen Mitte des neuen Quartiers (sofern diese nicht vollständig durch eine Tiefgarage unterbaut wird) statt.</p>
23.2	<p><b>Hinweis auf Sedimentfrachten</b></p> <p>2.) Die Sedimentfrachten in das FFH-Gebiet Else sind aus dem zu beplanenden Gebiet zu reduzieren. In der Bauphase sollten hier Vorkehrungen getroffen werden.</p>	<p><b>Die Hinweise / die Anregungen werden berücksichtigt.</b></p>
23.3	<p><b>Einleitungsstellen in Else separate betrachten</b></p> <p>3.) Die Einleitungsstellen in das FHI-Gebiet Else sind separat zu betrachten und entsprechend auszubauen.</p>	<p><b>Die Hinweise / die Anregungen werden berücksichtigt.</b></p>

#### Tiefbauamt Stadt Melle (Schreiben vom 15. November 2018)

24.1	<p><b>Keine Anmerkungen zur Umweltprüfung</b></p> <p>Zum erforderlichen Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es keine Anmerkungen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
24.2	<p><b>Keine Bedenken</b></p> <p>Gegen den beabsichtigten Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
24.3	<p><b>Straßen ausreichend dimensionieren</b></p> <p>Die Bemessung der öffentlichen Verkehrsflächen sollen die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zugrunde gelegt werden. In den dargestellten recht engen Kurvenbereichen sind die Schleppkurven für 3-achsige LKW (Müll-/ Möbelfahrzeuge) zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Straßenverkehrsflächen werden ausreichend dimensioniert.</p>
24.4	<p><b>Wendemöglichkeiten vorsehen</b></p> <p>Sofern die Pfeile auf der westlichen Fahrbahn auf eine Einbahnstraße hindeuten sollten, sind Wendemöglichkeiten einzuplanen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Erschließungsstraße soll anders als ursprünglich geplante nicht mehr als Sackgasse ausgestaltet werden, sodass sich kein Erfordernis für eine Wendeanlage ergibt.</p>
24.5	<p><b>Stellplatzzahl zu gering</b></p> <p>Erfahrungsgemäß sind die notwendigen Einstellplätze für die beabsichtigten 149 Wohneinheiten für das Jugendzentrum zu gering bemessen. Auch die vorhandenen umliegenden Straßen sind m.E. nicht in der Lage, noch mehr ruhenden Verkehr aufzu-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage von bauordnungsrechtlichen Vorgaben festgelegt.</p>

	nehmen.	
24.6	<p><b>Stellplatzzufahrt in Kurvenbereich</b></p> <p>Die Lage der angedeuteten Einstellplätze nördlich des 4-geschossigen Gebäudes befindet sich unmittelbar gegenüber der Einmündung der Hermann-Unbefunde-Straße und im Kurvenbereich der Buerschen Straße. Hier sind rückwärts rangierende Fahrzeuge sicher problematisch. Aufgrund der schwierigen Sichtverhältnisse sollte für einen Teilabschnitt eher ein Zu- und/oder Abfahrtsverbot in Erwägung gezogen werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Ob und wie im Kurvenbereich eine Grundstückszufahrt ausgestaltet werden kann, kann auf der Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden.</p>
24.7	<p><b>Hinweise zur Oberflächenentwässerung</b></p> <p>Um die Bebauung im B-Plangebiet „Neue Mitte Nord“ zu ermöglichen, sind Erschließungsmaßnahmen in Form von Kanal- und Straßenbaumaßnahmen in dem Gebiet erforderlich. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorzunehmen.</p> <p><u>Ableitung von Niederschlagswasser:</u></p> <p>Gemäß 6.2.2 der Begründung wurde bereits eine baugrundtechnische Beurteilung des B-Plangebiets mit dem ergebnis durchgeführt, dass eine Eileitung von unkontaminiertem Niederschlagswasser über eine Versickerungsanlage in das Grundwasser gemäß ATV A 138 nicht möglich ist.</p> <p>Somit ist das anfallende Niederschlagswasser in die vorhandene Regenwasserkanalisation in den umliegenden Straßen Bruchstraße, Mühlenstraße, Buersche Straße und Oststraße sowie im Sperlingsweg abzuleiten.</p> <p>Eine Abflussverschärfung dürfte theoretisch nicht zu erwarten sein, da entsprechend der geplanten Flächennutzungsplanänderung die gewerbefläche entfällt, die gemischte Baufläche sich verringert und die Wohnbaufläche sich vergrößert. Somit müsste zukünftig der Anteil der befestigten und damit der abflusswirksamen Flächen kleiner werden. Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen mit entsprechenden Auswirkungen auf urbane Flächen und um das vorhandene Kanalsystem weiter zu entlasten, sollte den neuen Einleitungsstellen eine Retention vor Anschluss an das vorhandene System vorgeschaltet werden. Aus ökologischer Sicht ist es weiterhin sinnvoll, die befestigten Flächen möglichst durchlässig zu gestalten, z.B. mit Rasengittersteinen. Auch Gründächer können hier einen wirksamen Beitrag für den Wasserkreislauf und das Klima leisten.</p> <p>Im topografischen Tiefpunkt des Plangebiet verläuft die RW-Kanalisation in der Bruchstraße, mit Einleitung in die Umflut auf Höhe</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<p>Elsestraße 1-5 über Privatgrund. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Sammelkanalisation DN 600 sollte nachgewiesen werden, insbesondere auch hinsichtlich des Wasserstandes in der Umflut, da es hier in der Vergangenheit immer wieder zu Problemen in Form von Rückstau und Überschwemmungen gekommen ist. Die Einleitungsstelle verfügt über keinen freien Auslauf. Die wasserbehördlich genehmigte Einleitungsmenge in die Umflut ist mit der neuen Einleitungsmenge abzugleichen und ggf. neu zu beantragen. Insgesamt sollte daher ein wasserwirtschaftlicher Beitrag erarbeitet und beigelegt werden.</p>	
24.8	<p><b>Ableitung von Schmutzwasser</b></p> <p>Für die Ableitung von Schmutzwasser aus dem B-Plangebiet stehen ebenfalls öffentliche Kanäle in den angrenzenden Straßen Bruchstraße, Mühlenstraße, Buersche Straße und Oststraße sowie im Sperlingsweg zur Verfügung. Der Schmutzwasserkanal in der Bruchstraße DN 400 ist ein Hauptsammler vor der Kläranlage Melle Mitte. Bei stärkeren Niederschlagsereignissen ist der Kanal trotz Trennsystem voll. Die Bekämpfung von Fremdwasser ist dabei ein Dauerthema im Tiefbauamt. Die Ableitung von „reinem“ Schmutzwasser ist hier möglich, wirksame Rückstauvorrichtungen bei weiteren Anschlüssen sind dabei jedoch ein Muss, auch bei den Anliegern der Bruchstraße. Dies sollte gemäß Satzung der Stadt Melle selbstverständlich sein, ist an dieser Straße jedoch nochmal hervorzuheben. Das zukünftig anfallende, vorwiegend häusliche Schmutzwasser aus den geplanten 149 Wohneinheiten kann in der nicht weit entfernten Kläranlage Melle Mitte gereinigt werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

**Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (Schreiben vom 07. November 2018)**

25.1	<p><b>keine Bedenken</b></p> <p>Gegen die o.g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Osnabrück keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
25.2	<p><b>KFZ-Werkstatt ggf. auf Gewerbegebiet angewiesen</b></p> <p>Im Plangebiet ist ein Autohaus mit Werkstatt angesiedelt. Das Betriebsgelände des Autohauses soll nun als Mischgebiet, der westlich und südlich angrenzende Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Eine KFZ-Werkstatt gehört zur Gruppe von Gewerbebetrieben, die ihrer Art nach zu wesentlichen Störungen führen können, aber nicht zwangsläufig führen müssen, da ihr</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Firmengrundstück der Firma Opel-Schlattmann ist kein Teil des laufenden Bebauungsplanverfahrens mehr und befindet sich daher nun außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.</p>

	<p>Störungsgrad je nach dem konkreten Typ des Betriebs erheblich variiert. Je nach der Größe und dem Umfang des Betriebs, der technischen und personellen Ausstattung, der Betriebsweise und der Gestaltung der Arbeitsabläufe kann dies unterschiedlich zu beurteilen sein (vgl. VGH Baden-Württemberg vom 15.04.2014, Az.: 8 S 2239/13).</p> <p>Die Festsetzung als Mischgebiet setzt also voraus, dass es sich im vorliegenden Fall um einen nicht wesentlich störenden Betrieb handelt. Dies sollte im Rahmen der beabsichtigten Lärmuntersuchung vom Gutachter besonders betrachtet werden.</p>	
25.3	<p><b>Hinweis auf mögliche Immissionskonflikte</b></p> <p>Des Weiteren ist – wie beabsichtigt – die Vorbelastung der geplanten Wohngebiets durch die umliegenden gewerblichen Betriebe zu ermitteln. Die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm ist nachzuweisen. Die Lärmuntersuchung ist im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 vorzulegen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Eine Lärmuntersuchung wurde veranlasst und nötige Maßnahmen, in diesem Falle eine Lärmschutzwand im Nordosten des Plangebietes, festgesetzt. Darüber hinaus müssen zu Vermeidung von Immissionskonflikten die Fenster an der Ostfassade der innerhalb der mit „(a)“ Bezeichneten Baufelder errichteten Gebäude nicht offenbar ausgeführt werden, da sie andernfalls einen maßgeblichen Immissionspunkt im Sinne der TA Lärm darstellen würden.</p>

**Westnetz GmbH Osnabrück (Schreiben vom 04. Dezember 2018)**

26.1	<p><b>keine Bedenken</b></p> <p>Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden.</p> <p>Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) bitten wir um entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.</p> <p>Der Anschluss des mit dem Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes an das Erdgasversorgungsnetz ist möglich.</p> <p>Für den Bereich der Bruchstraße sind unsererseits folgende Maßnahmen im Mittelspannungsnetz geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leerrohrverlegung ab Kläranlage in der Bruchstraße bis Mühlenstraße und weiterführend zu einem späteren Zeitpunkt in der Bismarkstraße. Grund: Geplante Netzverstärkungsmaßnahmen im 30kV Netz.</li> <li>- Kabelverlegung 10 kV ab Kläranlage in der Bruchstraße bis Mühlenstraße; Netzneueinrichtung im 10 kV Netz aufgrund des Wegfalls der ehemaligen Kundenstation der</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
------	---	---

	<p style="text-align: center;"><b>Stadt Melle "Melle-Solbad"</b></p> <p>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 mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Melle, Telefon 05422 964 0 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§13,30,31 und 32 BauGB vor.</p>	
--	--	--

## Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

### B. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit vom 22. September 2017 bis einschließlich 23. Oktober 2017

#### Bürger Nr. 1 (Schreiben vom 31. Oktober 2018)

1.1	<p><b>Kritik am Erschließungskonzept</b></p> <p>1. Zu- und Abfahrt der Fahrzeuge sollte nicht über den Sperlingsweg auf die Bruchstraße erfolgen, und der Verkehr auf der Bruchstraße sollte so gering wie möglich gehalten werden</p> <p>Begründung:</p> <p>a) die Straße wird von den vielen Schulkindern, die mit Fahrrädern aus Richtung Eicken-Bruche/ Buer anfahren zwischen 7:30 und 8:00 Uhr und zwischen 13:00 und 14:00 genutzt. Es gibt hier keinen sicheren Fahrradweg.</p> <p>b) verschärft wird diese Situation durch die in diesem Bereich der Bruchstraße dicht geparkten Autos der Anwohner</p> <p>c) Rettungswege sind hier nicht gewährleistet</p> <p>d) für die Anwohner im Zu- und Abfahrtsbereich (Amselweg, Bruchstraße, Elsestraße, Suerburgstraße) entsteht eine zusätzliche Lärmbelastung</p> <p>Vorschlag:</p> <p>Verlegung der Ausfahrt mit Verkehrsführung in Richtung Mühlenstraße über den ehemaligen Parkplatz der RWE (Flurstück 103). Die Zu -und Abfahrt sollte hauptsächlich über die Buersche Straße erfolgen</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Unter Berücksichtigung des bestehenden Erschließungskonzepts ist auf der Bruchstraße in Folge der Planung mit einem Mehrverkehr von 970 Fahrten pro Tag zu rechnen. Die für die Bruchstraße gutachterlich prognostizierte Verkehrsmenge wird sich zwar um 200-300 KFZ/24h erhöhen, liegt aber mit zukünftig 900 bis 1.000 Kfz/24h deutlich unter dem in den RAS 06 angegebenen charakteristischen Wert für diese Straßenkategorie (Wohnstraße, ES V) von bis zu 4.000 Kfz/24h. Bei Straßen mit einer derart geringen Belastung sind separate Fahrradwege nicht erforderlich.</p> <p>Für die Anwohner im Zu- und Abfahrtsbereich (Amselweg, Bruchstraße, Elsestraße, Suerburgstraße) entsteht zwar eine zusätzliche Lärmbelastung. Aufgrund der weiterhin sehr geringen Verkehrsbelastung in der Bruchstraße ist die Verkehrslärmbelastung jedoch als gering und im Rahmen der Abwägung als zumutbar einzustufen.</p> <p>Die Bruchstraße kann in Folge der Planung weiterhin von Rettungsfahrzeugen befahren werden. Das Problem straßenverkehrsordnungswidrig geparkter Fahrzeuge kann nicht durch Regelungen des Bebauungsplans gesteuert werden, sondern ist im Bedarfsfall ordnungsbehördlich zu lösen.</p>
1.2	<p><b>Die Parkplatzsituation ist zu überdenken</b></p> <p>Begründung:</p> <p>a) laut Gesetz sind für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorzuhalten. Bei 150 geplanten Wohneinheiten sind das 225 Stellplätze, nicht, wie geplant 160</p> <p>b) Ausweichmöglichkeiten auf der Bruchstraße gibt es nicht, da dort immer eine angespannte Parksituation gegeben ist</p> <p>c) für im Jugendzentrum "Altes Stahlwerk" stattfindende Veranstaltungen und Events müssen zusätzlich entsprechende Parkmöglichkeiten eingeplant werden (pro 10 Besucher 1 Stellplatz)</p> <p>d) Besucher der Anwohner, Autos der Pflegedienste für die älteren Bewohner (Senio-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Zahl der Stellplätze ist kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern wird auf Grundlage bauordnungsrechtlicher Regelungen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.</p> <p>Auch die Zahl der Besucherparkplätze im öffentlichen Raum wird im Bebauungsplan nicht festgelegt. Festgesetzt wird lediglich die öffentliche Straßenverkehrsfläche, in der die öffentlichen Parkplätze angelegt werden können. Es können voraussichtlich 46 Besucherparkplätze in der neu geplanten Erschließungsstraße untergebracht werden. Daraus resultiert eine Parkplatzquote von rund 30% bezogen auf die geplante Zahl der Wohneinheiten. Dies ist ein eher überdurchschnittlicher Wert. In der Regel wird von Fachleuten</p>

	renwohnungen) sind ebenfalls bei der Planung zu berücksichtigen	eine Parkplatzquote von 20% als auskömmlich betrachtet.
1.3	<p><b>Die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung ist zu berücksichtigen</b></p> <p>a) schon jetzt, ohne eine weitere Flächenversiegelung, ist das Gebiet Bruchstraße, Elsestraße, Suerburgstraße Rückstaugebiet von Else und Umflut mit den entsprechenden Folgen für die Anwohner</p> <p>b) bei Starkregen entsteht eine weitere Belastung</p> <p>Die Bürger/innen hoffen auf die Berücksichtigung ihrer Anregungen. Sie bitten um eine Stellungnahme Ihrerseits.</p> <p>* Vermerk: Anlage: Unterschriftenliste von 43 Bürgern</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Durch die geplante Schaffung von Retentionsraum und einer gedrosselten Einleitung von Regenwasser ergibt sich gegenüber der Bestandssituation eine sogar reduzierte Einleitung in die Vorflut. Die Retention findet in Staukanälen und ggf. in der grünen Mitte des neuen Quartiers (sofern diese nicht vollständig durch eine Tiefgarage unterbaut wird) statt.</p>

**Innungen des Kfz-Technikerhandwerks Niedersachsen-Mitt. und Osnabrück (Schreiben vom 08. November 2018)**

2.	<p><b>Gefahr von Immissionskonflikten</b></p> <p>Die Innungen des Kfz-Technikerhandwerks Niedersachsen-Mitt. und Osnabrück vertreten die Interessen ihres Mitgliedsbetriebes Autohaus Schallmann GmbH&amp;Co.KG. Buersche Str. 16, 49324 Melle.</p> <p>Der Mitgliedsbetrieb der Innungen des Kfz-Technikerhandwerks Niedersachsen-Mitt. und Osnabrück hat ihnen mitgeteilt, dass die Stadt Melle Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans plant. Dabei ist eventuell geplant, das Gewerbegebiet "G" in ein Mischgebiet umzuwidmen.</p> <p>Durch eine Umwidmung des Flächennutzungsplanes besteht die Gefahr, dass Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zur Firma Schlattmann und zum Grundstück der Firma Schlattmann entstehen wird. Der Betrieb eines Autohauses bringt zwangsläufig Einschränkungen für die Nachbarschaft durch die Belieferung des Autohauses mit Fahrzeugen/Ersatzteilen und den ständigen Kundenverkehr etc. mit sich. Die Wohnqualität der geplanten angrenzenden Bebauung wird durch den Betrieb des Autohauses beeinträchtigt. In einem Gewerbegebiet ist dieses jedoch zulässig und muss von den Nachbarn hingenommen werden.</p> <p>Zukünftige Erweiterungen des Betriebes wären durch die geplanten Änderungen nicht mehr oder nur mit erheblichen Auflagen möglich.</p> <p>Das kann nicht sein! Der Mitgliedsbetrieb der</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Firmengrundstück der Firma Opel-schlattmann ist kein Teil des laufenden Bebauungsplanverfahrens mehr und befindet sich daher nun außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.</p> <p>Eine Lärmuntersuchung wurde veranlasst und nötige Maßnahmen, in diesem Falle eine Lärmschutzwand im Nordosten des Plangebietes, festgesetzt. Darüber hinaus müssen zu Vermeidung von Immissionskonflikten die Fenster an der Ostfassade der innerhalb der mit „(a)“ Bezeichneten Baufelder errichteten Gebäude nicht offenbar ausgeführt werden, da sie andernfalls einen maßgeblichen Immissionspunkt im Sinne der TA Lärm darstellen würden.</p> <p>Das Wegerecht der Firma Schlattmann bleibt weiter erhalten.</p> <p>Die neue Erschließungsstraße bindet unmittelbar neben der Zufahrt des Autohauses an. Von daher kann von einer guten Sichtbeziehung auch für die Zu-/Ausfahrt des Autohauses ausgegangen werden, da im Westen keine Bebauung unmittelbar anschließen kann.</p>
----	---	---

	<p>Innungen des Kfz-Technikerhandwerks Niedersachsen-Mitt. und Osnabrück stellt durch seinen Betrieb Arbeitsplätze in der Region sicher. Zusätzliche Arbeitsplätze durch Erweiterungen des Betriebes wären damit gefährdet.</p> <p>Die Innungen des Kfz-Technikerhandwerks Niedersachsen-Mitt. und Osnabrück können nur appellieren, dass die Stadt Melle die geplanten Nutzungsänderungen nicht ausführt, um nicht den Bestand eines seit vielen Jahrzehnten bestehenden Betriebes zu gefährden und fordern für ihren Mitgliedsbetrieb, dass sich durch die Planungen der Stadt Melle für den Bestandsbetrieb keine Nachteile ergeben.</p> <p>Ferner muss sichergestellt werden, dass entlang der Engstelle Annahmееinfahrt/ Kundenzentrum westlich des grundbuchrechtlich eingetragenen Wegerechts auf dem Flurstück 91/8 der bisher genutzte Streifen von 3 Metern Breite (*Anmerkung: eigentlich 4m) und ca. 30 Meter Länge dem Betrieb Weiterhin zur Verfügung steht.</p> <p>Auf der Buersche Str. ist Tempo 50 km/h erlaubt. Aufgrund der Vielzahl der hier auf die Straße ausfahrenden Fahrzeuge darf an dieser Ausfahrt keine Sichtbehinderung in Form einer Mauer o.ä. Richtung Westen entstehen. Es muss ein gutes Sichtdreieck gewährleistet werden.</p>	
--	---	--

**Hellmann Fachanwälte Rechtsanwälte PartG MBB und Notare (Schreiben vom 08. November 2018)**

3.1	<p><b>Keine MI-Ausweisung für den KFZ-Betrieb</b></p> <p>In gleicher Weise wird der im Planbegründungsentwurf angesprochenen Herabzonung von Gewerbe- in Mischgebietsflächen widersprochen. In der mir vorliegenden Entwurfsbegründung vom 23.08.2018 für den Bebauungsplan ist ausdrücklich aufgeführt, dass keine Festsetzung von Gewerbegebietsflächen (mehr) erfolgen soll. Die entsprechende Textstelle befindet sich auf Seite 7 oben. Dem wird ausdrücklich widersprochen. Das dort genannte Ziel, sämtliche Flächen im Planbereich "überwiegend als Wohnbaufläche" zu ermöglichen, ist nicht tragfähig. Sie berücksichtigt den Bestandsschutz und die betriebliche Entwicklung der Firma Schlattmann nicht. Das muss geändert werden. Im Hinblick auf die Seiten 12, 13 des Begründungsentwurfs ist ausgeführt, dass in den Mischgebieten nur noch begrenzte Möglichkeiten vorgesehen werden. Auto-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Firmengrundstück der Firma Opel-schlattmann ist kein Teil des laufenden Bebauungsplanverfahrens mehr und befindet sich daher nun außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.</p>
-----	---	---

	<p>häuser mit Karosseriewerkstätten, möglichen Lackierungen und Nachtbetrieb wären dort nicht (mehr) zulässig und würden im Bestandsschutz. "eingefroren". Auch das ist im Hinblick auf die betriebliche Entwicklung der Firma Schlattmann nicht akzeptabel.</p>	
3.2	<p><b>Hinweis auf mögliche Immissionskonflikte</b></p> <p>Die geplante, heranrückende Wohnbebauung muss damit vor dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung sowie vor dem planerischen Trennungsgebot den Bestand des Autohauses berücksichtigen. Das gilt auch, soweit im Rahmen vorbereitender Untersuchungen Missstände für das Plangebiet festgestellt worden sind. Wenn und soweit ein Sanierungsverfahren stattfindet, müsste dieses ebenso wie die Bebauungsplanung dem Bestand und angemessenen Erweiterungsbestrebungen des Autohauses in der Zukunft Rechnung tragen.</p> <p>Die als Zielvorstellung benannte Schaffung von zukunftsfähigen und familiengerechten Wohnformen in zentraler, integrierter Lage ist ein städtebaulich angemessenes Ziel. Um die bereits erwähnte planerische Konfliktbewältigung auf eine sichere Basis zu stellen, bedarf es zunächst der Betriebsanalyse des Betriebes des Autohauses. Zum Autohaus gehören der Verkauf von Kraftfahrzeugen und eine größere Reparaturwerkstatt. Die Kunden des Autohauses sind sowohl Privatkunden als auch gewerbliche Kunden. Die betriebliche Tätigkeit beschränkt sich dabei nicht auf die Tageszeit. Auch im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr (Nachtzeit) kommt es zu betrieblich veranlassten Lärmauswirkungen, z.B. bei Anlieferung von Neuwagen oder verunfallter Pkw durch Abschleppdienste, bei der Anlieferung von Ersatzteilen für Reparaturen oder bei Abstellung von Fahrzeugen durch gewerbliche Kunden. Daher ist eine sorgfältige Lärmbegutachtung erforderlich und es werden - wie in der E-Mail von Herrn Peter Schlattmann an Herrn Reuschel und Herrn Mallan vom 12.12.2017 dargelegt - geeignete Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzmauern) einzuplanen sein.</p> <p>Städtebauliches Ziel im Plangebiet soll eine geschlossene Bebauung entlang der Buerchen Straße sein. Dieses Ziel ist nachvollziehbar, insbesondere aus den von Ihnen benannten städtebaulichen Gründen (E-Mail Reuschel vom 13.12.2017). Die im rückwärtigen Bereich geplanten kleinteiligen Wohngebiete verfügen dann möglicherweise über besonderen Lärmschutz wegen</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Es wurde eine Lärmuntersuchung veranlasst und nötige Maßnahmen, in diesem Falle eine Lärmschutzwand im Nordosten des Plangebietes, festgesetzt. Darüber hinaus müssen zu Vermeidung von Immissionskonflikten die Fenster an der Ostfassade der innerhalb der mit „(a)“ Bezeichneten Baufelder errichteten Gebäude nicht offenbar ausgeführt werden, da sie andernfalls einen maßgeblichen Immissionspunkt im Sinne der TA Lärm darstellen würden.</p> <p>Teilflächen des Grundstücks des Autohausbetreibers liegen derzeit brach. Das Autohaus verfügt damit auf eigenem Grund genug Reserven für eine betriebliche Erweiterung.</p>

	<p>der Riegelwirkung der zusammenhängenden Bauweise entlang der Buerschen Straße. Lärmschutz ist aber nicht nur vor Straße und Eisenbahn, sondern auch vor den betrieblichen Lärmauswirkungen des Autohauses der Mandanten einzuplanen und "abzuarbeiten".</p>	
3.3	<p><b>Hinweis auf Lichtemissionen</b></p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass es nämlich nicht nur Lärmauswirkungen gibt, sondern auch Auswirkungen durch Lichtemissionen, z.B. der auf dem Betriebshof rangierenden Fahrzeuge.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Im Nordosten des Plangebietes wird eine Lärmschutzwand festgesetzt, welche neben den Lärmemissionen auch die Lichtemissionen mindert.</p>
3.4	<p><b>Hinweis auf Wegerecht</b></p> <p>Wie Ihnen bereits bekanntgemacht wurde, nutzt der Betrieb seit Jahrzehnten grenznahe Stellflächen auch auf dem Flurstück 91/8. Diese haben eine besondere Bedeutung, weil der Baubestand auf dem Betriebsgrundstück zum Flurstück 91/8 eine Engstelle verursacht, die die reibungslose betriebliche Nutzung ohne Mitnutzung dieser Grenzflächen erheblich erschweren würde. Hier besteht auch nach Kenntnis der Mandanten ein eingetragenes Überfahrtsrecht in einer Breite von 4 m entlang der Westgrenze bis zur südlichen Grenze der Stellplätze. Eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung müsste hier aber noch eine zusätzliche Breite von 3 m zugunsten der Mandantschaft berücksichtigen. Im Hinblick auf das Interesse an dem Erwerb eines Grundstücksstreifens an der Westgrenze besteht grundsätzliche Bereitschaft, über die Abgabe eines Grundstücksstreifens für eine Wegeverbindung an der südlichen Grenze, wie sie in verschiedenen Vorplanungen vorgesehen ist, zu verhandeln.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Das Wegerecht der Firma Schlattmann bleibt weiter erhalten.</p>
3.5	<p><b>Hinweis auf Altlasten</b></p> <p>Die Flächen in der Nachbarschaft des Grundstückes der Mandanten waren früher gewerblich und industriell geprägt. z.B. durch ein Stahlwerk und eine Schmiede. Ein Sägewerk und ein Gaswerk. Es dürfte erforderlich werden, vor einer Bebauung eine intensive Bodenuntersuchung auf Altlasten durchzuführen. Gewerblich geprägt ist bis in die Gegenwart die Oststraße durch die dort ansiedelnden Betriebe und die Betriebe auf der gegenüberliegenden Seite der Buerschen Straße. Das erfordert eine klare Abgrenzung zwischen Wohnen und Gewerbe. Ob diese statt durch Lärmschutzmauern auch durch einen nicht zum Wohnen genutzten Gebäuderiegel geschaffen werden</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Entsprechende Bodenuntersuchungen wurden durchgeführt. Eine Lärmschutzwand im Nordosten wird festgesetzt.</p>

	kann, wäre zumindest in Betracht zu ziehen.	
3.6	<p><b>Hinweise auf Lärmspitzen</b></p> <p>Im Hinblick auf den Lärm wurde bereits der von der Stadt eingesetzte Lärmgutachter, Herr Pröpper, darauf hingewiesen, dass zur Reparaturwerkstatt auch schwere Werkzeuge für Karosseriebau gehören. Insbesondere in den Sommermonaten sind die Tore der Reparaturwerkstatt geöffnet. Lärmspitzen im hohen Bereich bilden Knallgeräusche, die bei der Unschädlichmachung (Sprengung) von nicht mehr gebrauchten oder im Rahmen von Unfallfahrzeugen stillzulegenden Airbags und Gurtstraffern entstehen, ferner durch das länger andauernde Freibrennen und Regenerieren von Dieselpartikelfiltern. Diese Arbeiten erfolgen auf der Wiese südlich des Firmengebäudes.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Eine Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, dass durch den Bebauungsplan die genehmigten Nutzungen des benachbarten Kfz-Betriebs keine Einschränkung erfahren. Die Sprengung von Airbags ist nicht genehmigt und muss daher im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung auch nicht berücksichtigt werden.</p>
3.7	<p><b>B-Plan soll Betrieb absichern</b></p> <p>Die vorbezeichnete Wiese müsste planerisch "abgearbeitet" werden. Sie dient seit Jahrzehnten den betrieblichen Belangen des Autohauses. Die Festsetzungen müssen so gestaltet sein, dass dort Stellplatzfläche, Lagerfläche aber auch ein weiteres Betriebsgebäude einschließlich Reparaturgebäude ermöglicht werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Firmengrundstück der Firma Opel Schlattmann ist kein Teil des laufenden Bebauungsplanverfahrens mehr und befindet sich daher nun außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.</p>
3.8	<p><b>Erhöhung des Parkdrucks</b></p> <p>Was das Umfeld des Betriebsgeländes anbelangt, hatte der Mandant Peter Schlattmann in einer E-Mail vom 14.12.2017, die an Herrn Reuschel von der Stadt Melle adressiert war, auf die Parkraumproblematik hingewiesen. Bei Veranstaltungen im Jugendzentrum reichen vorhandene Parkraumflächen nicht aus. Das führte zu äußerst unangenehmen Begleiterecheinungen auf dem Betriebsgrundstück der Mandantschaft, welches dann kaum noch angefahren werden konnte. Es ist deshalb für das Jugendzentrum und auch für andere Versammlungsstätten im Umfeld ausreichend Parkraum zur Verfügung zu stellen. Die Missstände bei der Parkraumbewirtschaftung in der Vergangenheit müssen im Rahmen der Planung "abgearbeitet werden". Bitte berücksichtigen Sie in diesem Rahmen auch die bereits von Herrn Peter Schlattmann vorgetragene Darstellung, dass das Betriebsgrundstück Schlattmann aufgrund der wenigen Kundenparkplätze im nördlichen Bereich nicht verschlossen werden kann, zumal regelmäßig nachts Anlieferungen mit Neufahrzeugen</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Zahl der Stellplätze ist kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern wird auf Grundlage bauordnungsrechtlicher Regelungen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.</p> <p>Auch die Zahl der Besucherparkplätze im öffentlichen Raum wird im Bebauungsplan nicht festgelegt. Festgesetzt wird lediglich die öffentliche Straßenverkehrsfläche, in der die öffentlichen Parkplätze angelegt werden können. Es können voraussichtlich 46 Besucherparkplätze in der neu geplanten Erschließungsstraße untergebracht werden.</p> <p>Dem Problem ordnungswidrig abgestellter Fahrzeuge kann nicht durch den Bebauungsplan, sondern nur ordnungsbehördlich begegnet werden.</p>

	<p>und Fahrzeuersatzteilen durchgeführt werden. Diese Anlieferer verfügen über einen eigenen Schlüsselzugang in einem besonderen Raum.</p>	
3.9	<p><b>Entwässerungsproblematik</b></p> <p>Weiteres Augenmerk müssen Sie bitte auf die Entwässerung des neuen Baugebietes richten. Bereits heute ist die Lage angespannt und es drückt Wasser in die Kellerräume des Gebäudes der Mandanten. Die neuen großen versiegelten Flächen benötigen eine entsprechend dimensionierte Kanalisation. Lediglich "Polder" auf den Nachbargrundstücken zu errichten reicht keinesfalls aus.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Firmengrundstück der Firma Opel-schlattmann ist kein Teil des laufenden Bebauungsplanverfahrens mehr und befindet sich daher nun außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Durch die geplante Schaffung von Retentionsraum und einer gedrosselten Einleitung von Regenwasser ergibt sich gegenüber der Bestandssituation eine sogar reduzierte Einleitung in die Vorflut. Die Retention findet in Staukanälen und ggf. in der grünen Mitte des neuen Quartiers (sofern diese nicht vollständig durch eine Tiefgarage unterbaut wird) statt.</p>
3.10	<p><b>Hinweis auf erforderliche Sichtdreiecke</b></p> <p>Auf der Buerschen Straße ist Tempo 50 erlaubt. Eine Vielzahl von Fahrzeugen benutzt die Zufahrt bzw. die Betriebsausfahrt des Autohauses. Es ist auf ein ausreichendes Sichtdreieck zu achten. Insbesondere darf dieses Sichtdreieck nicht verdeckt werden durch eine etwaig notwendige Lärmschutzwand.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die neue Erschließungsstraße bindet unmittelbar neben der Zufahrt des Autohauses an. Von daher kann von einer guten Sichtbeziehung auch für die Zu-/Ausfahrt des Autohauses ausgegangen werden, da im Westen keine Bebauung unmittelbar anschließen kann.</p>
3.11	<p><b>Reifenlager geplant</b></p> <p>Die südlich angrenzende Freifläche neben dem Autohaus kommt insbesondere auch für ein Reifenlager für Winterreifen und Sommerreifen (sog. "Räderhotel") in Betracht. Das bitten wir bei der Planung vorzusehen und im Hinblick auf die Gebäudehöhen eines solchen Lagers eine maximale Höhe vorzusehen. Moderne Lagerhaltung für Reifen findet häufig statt in Lagerhäusern mit einer Höhe bis zu 25 m.</p> <p>Eine auf uns ausgestellte Vollmacht ist beigefügt.</p> <p>* Vermerk: Anlage: Vollmacht (2)</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Firmengrundstück der Firma Opel-schlattmann ist kein Teil des laufenden Bebauungsplanverfahrens mehr und befindet sich daher nun außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.</p>