

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
Unterhaltungsverband Nr. 29 „Elser“ (Schreiben vom 23. November 2018)		
1.1	Hochwasserereignisse berücksichtigen Bei der Aufstellung des o.g. Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplans sind aus Sicht des Unterhaltungsverbandes Nr. 29 "Else" folgende Punkte zu beachten: 1.) Eine Rückhaltung des gesamten Areals für ein ausreichendes Hochwasserereignis ist zwingend zu beachten und einzuplanen. Im Hochwasserfall geraten die vorhandenen Kanalisationsanlagen der Stadt Meile bereits jetzt unter erheblichen Rückstau. Es wäre wünschenswert, wenn die Abflussverhältnisse im Zuge der Planaufstellung neu dimensioniert werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung. Rückhaltungen für Hochwasserereignisse sind im Bebauungsplanverfahren zu klären. Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.
1.2	Hinweis auf Sedimentfrachten 2.) Die Sedimentfrachten in das FFH-Gebiet Else sind aus dem zu beplanenden Gebiet zu reduzieren. In der Bauphase sollten hier Vorkehrungen getroffen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist kein Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans.
1.3	Einleitungsstellen in Else separat betrachten 3.) Die Einleitungsstellen in das FFH-Gebiet Else sind separat zu betrachten und entsprechend auszubauen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist kein Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans.
Archäologische Denkmalpflege der Stadt- und des Landkreises Osnabrück (Schreiben vom 15. Oktober 2018)		
2.1	Keine Bedenken Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen den Plan bzw. die Planänderung keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.
2.2	Anregung zur Übernahme eines Hinweises in die Planzeichnung 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	Der Anregung wird gefolgt. Der genannte Hinweis wird auf der Planzeichnung des Bebauungsplans, nicht jedoch der Flächennutzungsplanänderung, übernommen.

	<p>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@osnabrueck.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>	
--	---	--

Amprion GmbH (Schreiben vom 22. Oktober 2018)

3.	<p>Keine Höchstspannungsleitungen vorhanden</p> <p>Im Geltungsbereich der o. a. Bauleitplanung verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens Amprion GmbH.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Das Unternehmen Amprion GmbH geht davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p> <p>Bitte beachten Sie die Information der Amprion GmbH zum Datenschutz: https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weiteren entsprechenden Versorgungsunternehmen wurden beteiligt.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
----	--	--

Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 23. Oktober 2018)

4.1	<p>Hinweise auf durch die Bahnanlagen entstehende Emissionen und evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, OB Immobilien, als von der OB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe eine grundsätzliche Bebaubarkeit der Flächen innerhalb des Änderungsbereichs darzulegen. Gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen werden, wie in der Stellungnahme aufgeführt, im Bebauungsplanverfahren festgesetzt.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
4.2	<p>Bitte um weitere Beteiligung und Zusage des Satzungsbeschlusses</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>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG wird am weiteren Verfahren beteiligt und erhält zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss.</p>

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

5.1	<p>Hinweis auf Überschwemmungsgebiet</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 Ihnen Herr Klaus, Tel. 04471/886-133, gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Überschwemmungsgebiet der Else wurde neu festgelegt und befindet sich aktuell nicht mehr innerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans. Es reicht lediglich das Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem} in den Änderungsbereich hinein. Auf die damit einhergehenden Risiken kann durch entsprechende vorsorgende Ausgestaltung der Bauvorhaben reagiert werden.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
5.2	<p>Hinweis auf Auswirkungen auf den Wasserhaushalt</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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 als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.</p> <p>* Vermerk 1: Anhang Übersichtskarte</p>	<p>Wesentliche Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
--	---	---

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

6.1	<p>Aussagen zum allgemeinen Wasserbedarf</p> <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.</p> <p>*E-Mail siehe weiter unten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Regelungen hierzu können, aufgrund fehlender Rechtsgrundlage, weder im Flächennutzungsplan noch im Bebauungsplan getroffen werden.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
6.2	<p>Hinweise auf größere Leitungsdimensionierung</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Regelungen hierzu können, aufgrund fehlender Rechtsgrundlage, weder im Flächennutzungsplan noch im Bebauungsplan getroffen werden.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
6.3	<p>Hinweise auf Kosten</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Regelungen hierzu können, aufgrund fehlender Rechtsgrundlage, weder im Flächennutzungsplan noch im Bebauungsplan getroffen werden.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
6.4	<p>Hinweise zum Wasserbedarf und gesamtstädtische Ausrichtung</p> <p>*Anlage zur Stellungnahme des Wasserwerks von Klaus Leimbrock vom 27.September 2018</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Regelungen zur Bauausführung sowie zu einem gesamtstädtischen Konzept können, aufgrund fehlender Rechtsgrundlage, weder im Flächennutzungsplan noch im Bau-</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 zehnpromzentiger Sicherheitszuschlag, ein fünfprozenteiger Trockenjahreszuschlag sowie ein sechsprozenteiger Rohrnetzverlust berücksichtigt. Der jährliche 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> <p>HSP 2.2 : Schaffung von 250 Wohneinheiten bis 2021</p> <p>HSP 4.3: Schaffung von 150 neuen Bauplätzen in den Stadtteilen</p> <p>HSP 5.4: Akquirieren von zusätzlichen 5 ha Gewerbeflächen pro Jahr</p> <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</p>	<p>ungsplan getroffen werden.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
---	--

	<p>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)

7.	<p>Anregungen und Hinweise zur Bauausführung</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. 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 verstrürzen 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
----	--	--

	<p>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.</p> <p>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 (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht des Landesamtes bestehen unter Bezugnahme auf deren Belange nicht.</p>	
--	--	--

Ericsson GmbH (Schreiben vom 31. Oktober 2018)

8.	<p>Keine Bedenken</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 richtfunk-trassensauskunft-dttgmbh@telekom.de</p> <p>Von weiteren Anfragen bittet die Firma Ericsson abzusehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deutsche Telekom wurde beteiligt.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
----	---	---

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Schreiben vom 05. November 2018)

<p>9.1</p>	<p>Zusammenfassung der Planung und keine Anregungen oder Bedenken</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
<p>9.2</p>	<p>Anregung zur Übernahme eines Hinweises</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>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der genannte Hinweis wird auf der Planzeichnung des Bebauungsplans, nicht jedoch der Flächennutzungsplanänderung, übernommen.</p>
<p>9.3</p>	<p>Bitte um weitere Beteiligung</p> <p>Zur Geschäftserleichterung wurden der Stellungnahme 2 Durchschriften beigefügt.</p> <p>Das Landesamt bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Der Bitte wird gefolgt.</p> <p>Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>

EWE Netz GmbH (Schreiben vom 05. November 2018)

10.1	Hinweis auf Bestandsleitungen Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe eine grundsätzliche Bebaubarkeit der Flächen innerhalb des Änderungsbereichs darzulegen. Einer Bebauung stehen, aufgrund der Möglichkeit von Leitungsumlegungen, keine Belange entgegen. Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.
10.2	Hinweis auf mögliche Anpassungen der Bestandsleitungen Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.
10.3	Keine Anregungen oder Bedenken Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.
10.4	Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren Die EWE NETZ GmbH bittet darum, sie auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen.	Der Bitte wird entsprochen. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird eine erneute Beteiligung der EWE NETZ GmbH erfolgen.
10.5	Hinweis auf digitale Planauskunft 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. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage zu berücksichtigender Anlagen der EWE NETZ GmbH über die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.

	<p>Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</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 info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Norbert Herrmann unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-293.</p>	
--	--	--

Telekom Deutschland GmbH (Schreiben vom 1. Oktober 2018)

11.1	<p>Hinweise zur Bauausführung</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 Ausbaubescheidung 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Änderungsplanverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
------	--	--

	<p>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 gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs.17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten."</p>	
11.2	<p>Bitte um Beteiligung zur Baubesprechung</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>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Änderungsplanverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

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

12.1	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass die Vodafone GmbH I Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Änderungsplanverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
12.2	<p>Telekommunikationsanlagen im Plangebiet vorhanden</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Änderungsplanverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

Westnetz GmbH (Schreiben vom 06. November 2018)

13.1	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</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 innogy</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Änderungsplanverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
------	--	--

	Netze Deutschland GmbH durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen ihrerseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden.	lungsbedarf.
13.2	<p>Hinweise zur Bauausführung</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Änderungsplanverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
13.3	<p>Hinweise zur Bauausführung</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Änderungsplanverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

Landkreis Osnabrück, Fachdienst 6 Planen und Bauen Planung (Schreiben vom 06. November 2018)

14.1	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</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>Regional- und Bauleitplanung</p> <p>Wie in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
------	--	--

	<p>Infrastruktur Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung realisiert werden, auch um damit eine Konzentrationswirkung und Bündlungsfunktion zu erreichen. Durch die Ausweisung von Wohnfläche im FNP in zentraler Lage, entspricht die Planung dem vorgenannten Planungsziel.</p>	
14.2	<p>Hinweis auf Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung</p> <p>Betreffend des unter Punkt 3.1.2 genannten Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (Heilquelle), welches überplant wird, weist der Landkreis 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.</p> <p>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 Verleimung auszuschließen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Änderungsbereich wird eine ehemals gewerbliche Nutzung durch eine überwiegende Wohnnutzung ersetzt. Die Ausweisung von W- und M-Flächen steht nicht im Konflikt mit dem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.</p> <p>Sofern die Nutzung von Erdwärme den Schutzziele des Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung widerspricht, kann eine entsprechende Auflage noch im Baugenehmigungsverfahren gemacht werden.</p>
14.3	<p>Einzelhandelsgroßprojekte</p> <p>Die Mühlenstraße liegt innerhalb des Versorgungskerns Melles (s. RROP 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010), in welchem die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, besonders mit zentrenrelevantem Sortiment, vorzugsweise konzentriert werden sollen. Im Zuge der Ausweisung als gemischte Baufläche ist für eine etwaige Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes ist nicht vorgesehen.</p>
14.4	<p>Biotopverbund Else-Umflut</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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans hält im südlichen Teilbereich einen Abstand von einem Meter zur Umflut der „Else“. Darüber hinaus weichen die überbaubaren Flächen dort, wo unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und des Zuschnitts der Grundstücksflächen möglich, im parallel aufgestellten Bebauungsplan einen großzügigen Abstand zur Else ein. Der Funktion der Else als Biotopverbund ist damit Rechnung getragen worden.</p>

	<p>Landkreis Osnabrück ausgewiesen.</p> <p>Eine Wiedernutzung vorhandener Potenziale im Bestand durch Aktivierung, Re-Aktivierung und/oder baulicher Verdichtung wird von hieraus begrüßt.</p>	
14.5	<p>Hinweis auf Gesetzesgrundlagen</p> <p>Nach den Verwaltungsvorschriften zum BauGB Ziffer 39.1.4 sind Änderungen und Ergänzungen von Bauleitplänen ohne Unterscheidung fortlaufend zu nummerieren. Die Bezeichnung dieser Flächennutzungsplanänderung ist entsprechend anzupassen.</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bezeichnung der Flächennutzungsplanänderung, Gesetzesgrundlagen in der Präambel und die Erstellung einer Übersichtskarte werden überprüft und ggf. aktualisiert.</p>
14.6	<p>Hinweis auf mögliche Altlasten</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde:</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 ausgeräumt werden, wenn durch qualifizierte Bodengutachten der Nachweis erbracht wurde, dass 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. Bei einem Abbruch des Gebäudebestandes ist eine fachkundige Ing.-Begleitung erforderlich und eine Sanierung der kontaminierten Restbereiche durchzuführen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Untersuchungen bezüglich der Bodenbelastungen durchgeführt, die belegen, dass keine Bodenverunreinigungen und Altlasten vorhanden sind.</p> <p>Das Grundstück Buersche Straße 9 befindet sich außerhalb des Plangebiets. Eine Kennzeichnung dieses Altstandorts ist daher in dieser Flächennutzungsplanänderung nicht möglich. Die Begründung wird daher nicht um Aussagen zu diesem Grundstück ergänzt.</p>

<p>14.7</p>	<p>Hinweis auf Überschwemmungsgebiet</p> <p>Gewässerschutz:</p> <p>In der Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch auf das "Überschwemmungsgebiet" wie folgt eingegangen:</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung der förmlich festgelegten Überschwemmungsgebiete wurde auch das Überschwemmungsgebiet der Else angepasst. Vor dieser Anpassung befand sich der Änderungsbereich der hier vorliegenden 12. Flächennutzungsplanänderung innerhalb dieses Überschwemmungsgebiets. Durch die Überarbeitung durch den Landkreis Osnabrück wurde diese Festlegung angepasst, sodass die 12. Änderung des Flächennutzungsplans außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt.</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).</p> <p>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).</p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Überschwemmungsgebiet der Else wurde in den vergangenen Monaten neu festgelegt und befindet sich aktuell nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung.</p>
<p>14.8</p>	<p>Bitte um Benachrichtigung über das Ergebnis der Abwägung</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 bitte ich mitzuteilen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt.</p>

Freiwillige Feuerwehr Melle (Schreiben vom 07. November 2018)

15.1	<p>Grenzen und Flächen des Bebauungsplanes entsprechen nicht denen des Flächennutzungsplanes</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>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</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 Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>	
15.2	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken</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>Allgemein:</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>*Anmerkung: es folgen Ausführungen, die ausschließlich den Bebauungsplan betreffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>	

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

<p>16.1.</p>	<p>Einschränkungen für das Autohaus Schlattmann</p> <p>Die geplante Veränderung des Gebietscharakters im Bereich "Neue Mitte" ist mit erheblichen Auswirkungen für das Autohaus Schlattmann GmbH & 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 & 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 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 gemischte Bauflächen (MI) sowie nordöstlich und nordwestlich auch gewerbliche Bauflächen (G) vor. Ausgenommen hiervon ist der südöstliche Bereich, für den im Plan Wohnbauflächen dargestellt sind.</p> <p>Die tatsächliche Nutzung des Areals entspricht weitgehend diesen Gebietsdarstellungen. Viele Gewerbebetriebe sind inzwischen allerdings eingestellt worden; die infolgedessen brachliegenden Flächen und Gebäude begründen den mit der Planung aufgegriffenen sanierungs- und Entwicklungsbedarf.</p> <p>In der Nachbarschaft des Autohauses</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Grundstück der Autohaus Schlattmann GmbH & Co. KG wird aus dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplans herausgenommen. Unmittelbare Auswirkungen für dieses Grundstück ergeben sich daher nicht mehr. Die mittelbaren Auswirkungen durch die heranrückende Wohnbebauung werden im Rahmen des Bebauungsplans in die Abwägung eingestellt.</p>
--------------	---	---

	<p>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"> • AS Automobile Necati Aslan eK, Oststraße 1 (Betrieb eingestellt 2016) • H+H Autoservice GmbH, Oststraße 5 (Betrieb eingestellt 2015) • Hertwig's Autoservice UG (haftungsbeschränkt), Oststraße 5 - 7 (Betrieb eingestellt 2014) • MS Autohotte GmbH, Oststraße 7 (Betrieb eingestellt 2016) • Beckmann Autozenrum GmbH, Oststraße 15 • Jochen's Autogarage GmbH, Oststraße 17 (Betrieb eingestellt 2011). 	
16.2	<p>Immissionskonflikte zwischen dem Autohaus und der geplanten Wohnnutzung</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 & 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"> • 24-stündiger Anlieferverkehr für Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör, Tag- und Nacht-Unfallbergung, Abschleppdienst • Gurttraffer- und Airbagsprengungen auf dem rückwärtigen Betriebsgelände; • Freibrennen von Dieselpartikelfiltern; Gewerbe- und Grundstücksbeleuchtung. 	<p>Der Hinweis / die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Eine Lösung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.</p>
16.3	<p>Sorge vor Fremdparkern</p> <p>Weitere Probleme ergeben sich aus dem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen und Stellflächenbedarf im Zusammenhang mit</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Zahl der Stellplätze ist kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern wird auf Grundlage bauordnungsrechtlicher</p>

	<p>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>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>
16.4	<p>Hinweis auf Wegerecht</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 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>Der Hinweis / die Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p>Das Wegerecht der Firma Schlattmann bleibt weiterhin erhalten, so dass der Betrieb seine Tätigkeit weiter ausführen kann.</p>
16.5	<p>Fazit</p> <p>Die Handwerkskammer Osnabrück regt an,</p> <ul style="list-style-type: none"> • den dargestellten Belangen der Firma Schlattmann im Abwägungsprozess umfassend nachzugehen, • die bisher zulässige bauliche Nutzung am Betriebsstandort auch für die Zukunft durch Festsetzung eines entsprechenden 'Gewerbegebietes sicherzustellen, die der Handwerkskammer signalisierte Bereitschaft des Unternehmens zu Verhandlungen bzw. Abstimmungsgesprächen über Einzelheiten der das Unternehmen betreffenden Planungen und Anpassungsmaßnahmen aufzugreifen. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Firmengrundstück der Firma Opel-Schlattmann ist kein Teil des laufenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans mehr und befindet sich daher nun außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans. Die Nutzung und Funktion des Betriebs bleibt bestehen.</p>

Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim (Schreiben vom 08. November 2018)

<p>17.1</p>	<p>Zusammenfassung der Planung</p> <p>Planungsanlass</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 Buerschen 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 & 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
<p>17.2</p>	<p>Einschränkungen für das Autohaus Schlattmann</p> <p>Bewertung</p> <p>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 & Co. KG ab. Das</p>	<p>Die Hinweise / die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Firmengrundstück der Firma Opel-Schlattmann ist kein Teil des laufenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans mehr und befindet sich daher nun außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Nutzung und Funktion des Betriebs bleibt bestehen.</p>

<p>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 heranrückende 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 Bestandsschutzes und der Standortssicherung 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. 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.</p> <p>Zur Konfliktvermeidung empfiehlt die IHK im weiteren Verfahren die Einbindung des betroffenen Unternehmens. Die seitens des Unternehmens Schlattmann GmbH & 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</p>	<p>Eine Lösung der Lärmthematik erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.</p>
---	---

	Verfahrensgang ermittelt werden soll, hat die IHK weder Hinweise noch Anregungen.	
--	---	--

Tiefbauamt Stadt Melle (Schreiben vom 15. November 2018)

18.	<p>Keine Anmerkungen zur Umweltprüfung</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es keine Anmerkungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
-----	--	--

Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (Schreiben vom 07. November 2018)

19.1	<p>Keine Bedenken</p> <p>Gegen die o.g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Osnabrück keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
19.2	<p>KFZ-Werkstatt ggf. auf Gewerbegebiet angewiesen</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 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). 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>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Firmengrundstück der Firma Opel-Schlattmann ist kein Teil des laufenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans mehr und befindet sich daher nun außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplans.</p>
19.3	<p>Hinweis auf mögliche Immissionskonflikte</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>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Eine Lösung der Lärmthematik erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

Westnetz GmbH Osnabrück (Schreiben vom 04. Dezember 2018)

20.	<p>Keine Bedenken</p> <p>Gegen diese Verwirklichung bestehen unse- rerseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden.</p> <p>Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschlie- ßungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) bitten wir um entsprechende Mittei- lung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.</p> <p>Der Anschluss des mit dem Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes an das Erdgasver- sorgungsnetz ist möglich.</p> <p>Für den Bereich der Bruchstraße sind unse- rerseits folgende Maßnahmen im Mit- telspannungsnetz geplant:</p> <p>Leerrohrverlegung ab Kläranlage in der Bruchstraße bis Mühlenstraße und weiter- führend zu einem späteren Zeitpunkt in der Bismarkstraße. Grund: Geplante Netzver- stärkungsmaßnahmen im 30kV Netz.</p> <p>Kabelverlegung 10 kV ab Kläranlage in der Bruchstraße bis Mühlenstraße; Netzneuord- nung im 10 kV Netz aufgrund des Wegfall der ehemaligen Kundenstation der Stadt Melle "Melle-Solbad"</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 bauaus- führenden Firmen rechtzeitig vor Inangriff- nahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Melle, Telefon 05422 964 0 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtun- gen angezeigt werden kann.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versor- gungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§13,30,31 und 32 BauGB vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</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

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

1.	<p>Gefahr von Immissionskonflikten</p> <p>Die Innungen des Kfz-Technikerhandwerks Niedersachsen-Mitt. und Osnabrück vertreten die Interessen ihres Mitgliedsbetriebes Autohaus Schallmann GmbH&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. 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 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Firmengrundstück der Firma Opel-Schlattmann ist kein Teil des laufenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans mehr und befindet sich daher nun außerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans.</p> <p>Die Lärmthematik wird im Bebauungsplanverfahren behandelt.</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>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
----	--	---

	<p>den Bestandsbetrieb keine Nachteile ergeben.</p> <p>Ferner muss sichergestellt werden, dass entlang der Engstelle Annahmeeinfahrt/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)

2.1	<p>Gemischte Bauflächen für Gewerbebetrieb nicht hinnehmbar</p> <p>Ausweislich beigefügter Vollmacht vertreten die Hellmann Fachanwälte die rechtlichen Interessen der Herren Peter und Horst Schlattmann. Buersche Straße 16. Melle und der Firma Autohaus Schlattmann GmbH & Co. KG. Buersche Straße 16. Melle. Die Herren Schlattmann sind Miteigentümer der Betriebsgrundstücke. Die GmbH & Co. KG betreibt auf diesen Grundstücken als Mieter/Pächter das Autohaus. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geben die Hellmann Fachanwälte für ihre Mandanten folgende Stellungnahme ab:</p> <p>1. Was den Flächennutzungsplan anbelangt, weist dieser in der seit Jahrzehnten geltenden Fassung für das Betriebsgrundstück ihres Mandanten "G". mithin gewerbliche Fläche aus. Das ist so zutreffend. Diese Ausweisung wird auch benötigt, um das Autohaus einschließlich aller betrieblichen Einrichtungen in Zukunft wettbewerbsfähig zu betreiben. Die Flächennutzungsplanänderung sieht demgegenüber für das Autohaus nur noch "M" vor, also gemischte Bauflächen mit Nutzungen, die das Wohnen nicht stören.</p> <p>Einer solchen Herabzonung der Ausweisung im Flächennutzungsplan wird hiermit deutlich widersprochen. Sie ist nicht hinnehmbar. Für das Betriebsgrundstück des Mandanten muss weiterhin eine Ausweisung mit "G" erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Firmengrundstück der Firma Opel-Schlattmann ist kein Teil des laufenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans mehr und befindet sich daher nun außerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
-----	---	---

	<p>Sie wird auch im Bebauungsplan so festgesetzt werden müssen. Das ergibt sich schon zur Absicherung der Bestandsnutzung, aber z.B. auch, wenn andere betriebliche Nutzungen wie eine Lackiererei aufgenommen werden.</p>	
2.2	<p>Keine MI-Ausweisung für den KFZ-Betrieb</p> <p>2. 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.</p> <p>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 Bestandschutz und die betriebliche Entwicklung der Firma Schlattmann nicht.</p> <p>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. Autohäuser 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>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angesprochenen Ausweisungen betreffen Regelungen im Rahmen der Bebauungsplanung. Ohnehin ist das Firmengrundstück der Firma Opel-Schlattmann jedoch kein Teil des laufenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans mehr und befindet sich daher nun außerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
2.3	<p>Hinweis auf mögliche Immissionskonflikte</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</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Immissionsthematik wird im Bebauungsplanverfahren aufgegriffen.</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>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

	<p>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 dargestellt - geeignete Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzmauern) einzuplanen sein.</p> <p>Städtebauliches Ziel im Plangebiet soll eine geschlossene Bebauung entlang der Buerschen 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 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>	
2.4	<p>Hinweis auf Lichtemissionen</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>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Thematik der Lichtemissionen wird im Bebauungsplanverfahren behandelt.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
2.5	<p>Hinweis auf Wegerecht</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,</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Das Wegerecht der Firma Schlattmann bleibt weiter erhalten.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

	<p>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.</p> <p>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>	
2.6	<p>Hinweis auf Altlasten</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 kann, wäre zumindest in Betracht zu ziehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Thematik der Altlasten wird im Bebauungsplanverfahren behandelt.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
2.7	<p>Hinweis auf Lärmspitzen</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 Firmen-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Thematik der Lärmspitzen wird im Bebauungsplanverfahren behandelt.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>

	gebäudes.	
2.8	<p>B-Plan soll Betrieb absichern</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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angesprochenen Forderungen betreffen Regelungen im Rahmen der Bebauungsplanung. Ohnehin ist das Firmengrundstück der Firma Opel-Schlattmann jedoch kein Teil des laufenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans mehr und befindet sich daher nun außerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
2.9	<p>Erhöhung des Parkdrucks</p> <p>Was das Umfeld des Betriebsgeländes angeht, 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 Begleiterscheinungen 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 vortragene Darstellung, dass das Betriebsgrundstück Schlattmann aufgrund der wenigen Kundenparkplätze Im nördlichen Bereich nicht verschlossen werden kann, zumal regelmäßig nachts Anlieferungen mit Neufahrzeugen und Fahrzeuersatzteilen durchgeführt werden. Diese Anlieferer verfügen über einen eigenen Schlüsselzugang in einem besonderen Raum.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Zahl der Stell- und Besucherparkplätze sind kein Regelungsgegenstand des Flächennutzungsplans. Näheres siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 3.8.</p> <p>Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
2.10	<p>Entwässerungsproblematik</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 entspre-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Firmengrundstück der Firma Opel-Schlattmann ist kein Teil des laufenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans mehr und befindet sich daher nun außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Flä-</p>

	<p>chend dimensionierte Kanalisation. Lediglich "Polder" auf den Nachbargrundstücken zu errichten reicht keinesfalls aus.</p>	<p>chennutzungsplans. Näheres siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 3.9 Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
2.11	<p>Hinweis auf erforderliche Sichtdreiecke 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Näheres siehe Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 3.10. Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>
2.12	<p>Reifenlager geplant 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. Eine auf uns ausgestellte Vollmacht ist beigefügt. * Vermerk: Anlage: Vollmacht (2)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Firmengrundstück der Firma Opel-Schlattmann ist kein Teil des laufenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans mehr und befindet sich daher nun außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplans. Für das weitere Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p>