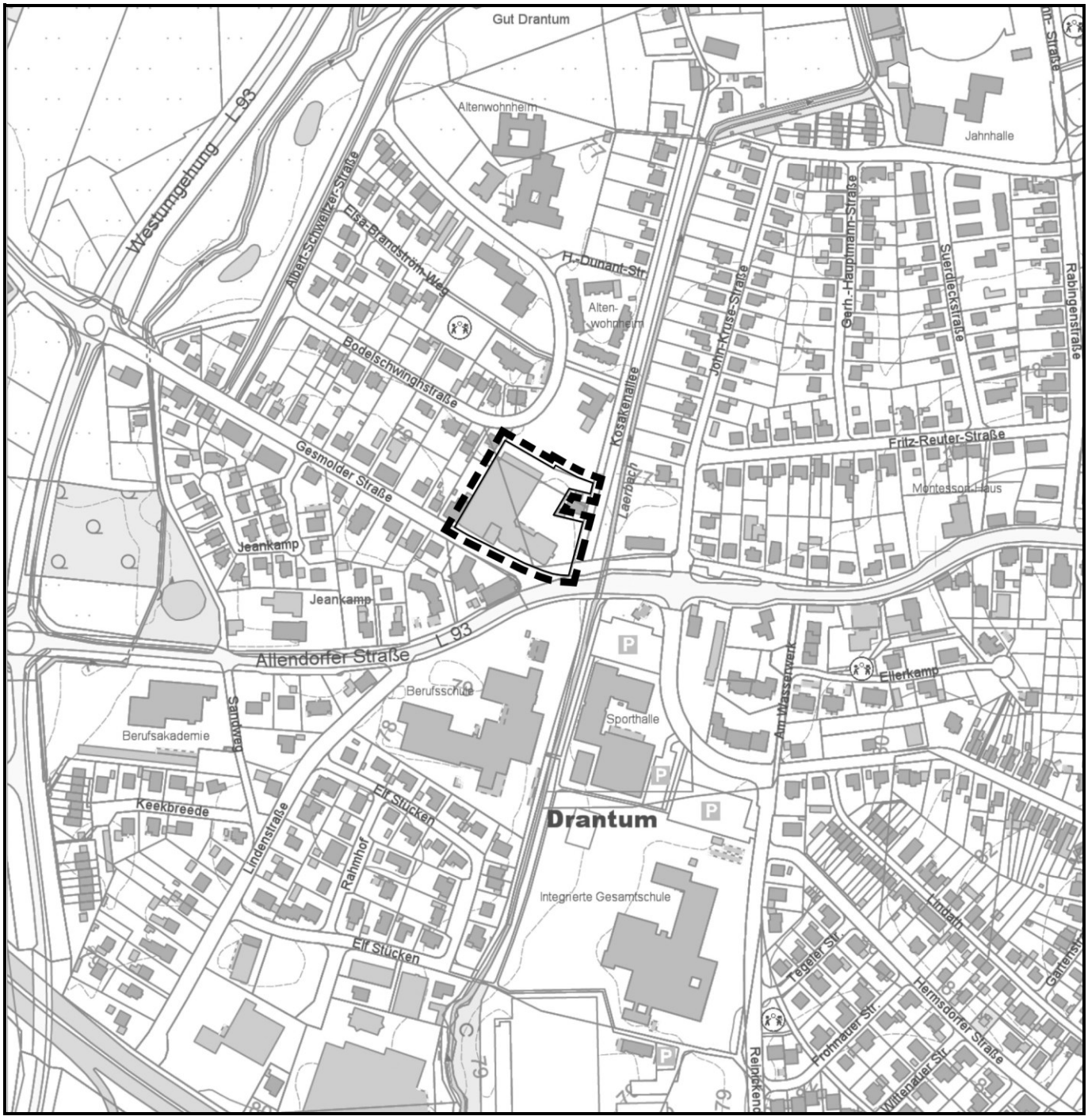
Stadt Melle

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan "Kosakenallee" - 3. Vereinfachte Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung zum Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Melle

Bebauungsplan „Kosakenallee“ – 3. vereinfachte Änderung

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm
Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Ri/Re-21066011-08 / 08.06.2021

Inhalt:

I. Begründung 5

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich 5

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis 5

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes 6

4. Situation des Geltungsbereiches 6

5. Planungsabsichten 7

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 8

5.1.1 Art der baulichen Nutzung 8

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 9

6. Erschließung 9

6.1 Verkehrserschließung 9

6.2 Ver- und Entsorgung 11

6.3 Ökologie / Begrünung 12

6.4 Gestaltung 12

7. Planverwirklichung/Bodenordnung 12

8. Flächenbilanz 13

9. Erschließungskosten 13

10. Immissionen 13

11. Klimaschutz 13

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen 14

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 14

1.1 Boden / Fläche 14

1.2 Gewässer / Grundwasser 14

1.3 Klima / Lufthygiene 15

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften 15

1.5 Orts-/Landschaftsbild 16

1.6 Mensch / Gesundheit 16

1.7 Kultur / Sachgüter 17

1.8 Wechselwirkungen 17

2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 17
2.1 Boden / Fläche 17
2.2 Wasser 18
2.3 Klima / Lufthygiene 18
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften 18
2.5 Orts- / Landschaftsbild 18
2.6 Mensch / Gesundheit 19
2.7 Kultur / Sachgüter 20
2.8 Wechselwirkungen 20

3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen 21
3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen 21
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung 21
3.3 Überwachungsmaßnahmen 21

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) 21

5. Zusätzliche Angaben 22
5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 22
5.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 22
5.3 Referenzliste der Quellen 22

III. Verfahren 23

Anhang: Schematische Darstellung Kreisverkehrsplatz

I. Begründung

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 04.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kosakenallee“ – 3. vereinfachte Änderung beschlossen.

Dem Aufstellungsbeschluss lag ein Antrag der Wohnpark Kosakenallee GmbH, Plettenberger Straße 28a, 49324 Melle, vom 25.03.2021 zugrunde.

Der räumliche Geltungsbereich der Planung befindet sich im Stadtteil Melle-Mitte nördlich der Gesmolder Straße und westlich der Kosakenallee.

Der Plangeltungsbereich wird durch die Flurstücke Nr. 36/180, 36/181 (tlw.), 38/4, 38/6 und 163/3 in der Flur 2, Gemarkung Drantum, gebildet.

Der Katasterbestand für die aktuelle Änderung wurde am 13.04.2021 digital vom ÖbVI Mike Streif mit Geschäftsbuchnummer 215701 übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,7 ha.

Der Änderungsbereich überlagert teilweise den Ursprungsbebauungsplan (Genehmigung: 15.06.1973). In einem kleinen Teil wird auch der vorhabenbezogene B-Plan „Kosakenallee“ – 2. vereinfachte Änderung überdeckt. Diese überlagerten Teile werden mit Rechtskraft des vorliegenden Plans der 3. vereinfachten Änderung unwirksam.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 war der Antrag des Vorhabenträgers, das bereits bebaute Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie fünf Mehrfamilienhäusern neu zu bebauen.

Das dem Antrag zugrunde liegende Konzept beinhaltet einen Mix aus Wohnen und Gewerbe und bewirkt eine Nachverdichtung in der zentralen Lage von Melle-Mitte. Damit entspricht dieses Konzept dem Ziel der Innenentwicklung und den Handlungsfeldern der Stadt Melle. Angesichts einer nicht mehr gewünschten Weiternutzung des Grundstückes mit seiner bisherigen gewerblichen Nutzung aus den 1960er Jahren ist eine Neubebauung vorgesehen, die sich auf Basis der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1973 nicht realisieren lässt. Um die städtebauliche Ordnung (gemäß § 1 Abs. 3 BauGB) zu gewährleisten, ist eine Umstrukturierung der Nutzungen und dafür eine Änderung des Ursprungsbebauungsplanes im relevanten Teilbereich erforderlich.

Der Gesetzgeber ermöglicht für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dazu gehört nach einschlägiger Kommentierung des BauGB auch die Überplanung nach § 30 zu beurteilender Bereiche, mit der der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen (in nur wenigen Beziehungen) hinsichtlich ihrer baulichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern. Deshalb soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19, Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Trotz einer bereits vorliegenden Gestaltungskonzeption wird der Plan als „Angebotsplan" erstellt, da eine Konkretisierung des Vorhabens noch aussteht.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Melle ist sowohl im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück als Mittelzentrum dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Melle sind die Flächen überwiegend als „Gemischte Bauflächen" dargestellt.

Ein kleiner Randbereich unterliegt der Darstellung „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsflächen". Damit entspricht die beabsichtigte Neunutzung der Flächen teilweise nicht den aktuellen Darstellungen. Deshalb bedarf es einer Anpassung. Sowohl östlich als auch nördlich grenzen „Wohnbauflächen" unmittelbar an. Die Darstellung „Gemischte Bauflächen" konzentriert sich im Wesentlichen auf den Nahbereich der Gesmolder Straße. Deshalb soll unter Wahrung der geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Berichtigung des FNP auf Basis von § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Ursprungsplanes stellt sich als eine zu nahezu 100% versiegelte Gewerbegebietsfläche dar. Mehr als die Hälfte des Grundstückes wird durch einen Betrieb, der im Bereich „Antriebstechnik" aktiv ist, mit Flachdachgebäuden genutzt.

Nur zur Gesmolder Straße ragt ein zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach aus den anderen Baukörpern heraus. Die ebenerdig versiegelten Bereiche wurden überwiegend als Stellplatzflächen genutzt.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Gesmolder Straße/Allendorfer Straße als Hauptverkehrsstraße zwischen Innenstadt und Autobahnanschlussstelle Melle-West. Die benachbarte Kosakenallee ist als Erschließungsstraße untergeordnet an die Gesmolder Straße angebunden.

Auf Basis des Ursprungsbebauungsplanes bestehen in einem „Mischgebiet" (gemäß BauNVO) folgende, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten:

- max. II Vollgeschosse
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- Geschlossene Bauweise

Tatsächlich ist die flächige bauliche Inanspruchnahme jedoch deutlich größer, sodass nur kleine unversiegelte Bereiche mit gärtnerischer Gestaltung vorhanden sind. Die überwiegend eingeschossigen Baukörper sind mit Flachdächern versehen. Das herausragende zweigeschossige Gebäude an der Gesmolder Straße weist ein Walmdach auf.

Das Gelände kann als nahezu eben mit leichtem Gefälle in nördlicher Richtung beschrieben werden. Die Höhen bewegen sich zwischen 78,50 m und 77,15 m ü. NHN. Topografische Auffälligkeiten sind nicht vorhanden.

Unmittelbar westlich angrenzend befinden sich sowohl entlang der Gesmolder Straße als auch entlang der Bodelschwinghstraße einzeln stehende Wohnhäuser. Für den nördlich befindlichen Bereich erfolgte im Jahr 2020 eine vorhabenbezogene Änderung des Ursprungsplans für ein Alten- und Pflegeheim mit bis zu 130 Pflegeplätzen und Einrichtungen für alten- und behindertengerechtes Wohnen. Dieses Vorhaben ist in der Umsetzung.

Östlich angrenzend befinden sich die Kosakenallee sowie das an dieser Erschließungsstraße gelegene Wohngebäude Kosakenallee Nr. 3.

5. Planungsabsichten

Der seit ca. 60 Jahren im Geltungsbereich vorhandene Gewerbebetrieb stellt architektonisch wie auch städtebaulich einen Bruch zu seinem baulichen Umfeld dar. Mit der Umsetzung des vorliegenden Gestaltungskonzeptes, das dem „Antrag zur Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses Angebots-Bebauungsplans"[1] zugrunde lag, besteht die Chance, ein Stück „Stadtreparatur" zu leisten. Das städtebauliche Konzept zeigt die Planung für eine Entwicklung mit einem Mix aus Wohnen und Arbeiten.

[1] eleks & wilmes, Pflichtenheft als Anlage zum Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Angebots-Bebauungsplan „Kosakenallee – 3. vereinfachte Änderung", Melle, 25.03.2021

Die angestrebte dichtere und höhere Bebauung entlang des innerstädtischen Straßenzuges entspricht dem Ziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Dabei soll eine urban geprägte Nord-Süd-Achse das Rückgrat des neuen Quartiers bilden und als soziale Mitte sowohl der inneren Erschließung als auch der kommunikativen Begegnung dienen.

Fünf Wohnhäuser und ein in seiner Höhe und Kubatur markantes viergeschossiges Gebäude als kantenbildender Riegel und Auftakt des neuen Quartiers gruppieren sich um diese Achse. Ein Quartiersplatz soll den Übergang zwischen der gemischten Randbebauung und der Wohnnutzung bilden. Das vorhandene Gebäude Kosakenallee Nr. 3 soll in diese Struktur eingebunden werden. Eine Einbeziehung in den Plangeltungsbereich ist dafür nicht erforderlich.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung erfolgt eine Zweiteilung des Gebietes. Mit der Festsetzung „Urbaner Gebiete" gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die bislang vorhandene Nutzung als „Mischgebiet" aufgegriffen und die Nutzungsmöglichkeit für das Wohnen erhöht. An diesem optisch präsenten Zuwegungsbereich zur Innenstadt sollen weiterhin auch gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Um diese Entwicklung in ihrer Umsetzung abzusichern, erfolgt eine Teilung der „Urbanen Gebiete" in MU 1 und MU 2 und ein Ausschluss in dem stadträumlich exponierten Teil MU 1 von Wohnnutzungen im Erdgeschoss.

Damit wird gewährleistet, dass sich zum Kreuzungsbereich von Gesmolder Straße/Allendorfer Straße/Kosakenallee in der Erdgeschosslage „das Wohnen nicht wesentlich störende" Gewerbebetriebe etablieren und den Straßenraum entsprechend beleben. Eine derartig zwingende neue Gliederung wird für das MU 2-Gebiet als nicht erforderlich erachtet und größere Anpassungen an den westlich benachbarten Wohnbestand eröffnet.

Um größere Störeinflüsse auf die Wohnnutzungen im Geltungsbereich und im Umfeld zu vermeiden und eine Stabilisierung der gebietsübergreifenden Nutzungsstrukturen (unter anderem auch in Berücksichtigung südlich befindlicher schulischer Einrichtungen) werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zudem sind Tankstellen nicht möglich, da sie neben den betriebsbedingten Emissionen insbesondere zusätzliche Verkehre erzeugen, die in der gegebenen Situation als nicht verträglich erachtet werden.

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches erfährt eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO und stellt damit einen verträglichen Anschluss an die Wohnnutzungen im Bereich der Bodelschwinghstraße als auch an der Kosakenallee dar. Dort erfolgt eine starke Fokussierung auf die Wohnnutzung. Deshalb sollen – insbesondere angesichts der Nachbarschaft zu den nördlich angrenzenden Altenwohneinrichtungen aber auch um der anhaltenden Wohnraummangelsituation gerecht zu werden – alle ansonsten gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bis auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Es ist beabsichtigt, die Flächen des Plangeltungsbereiches intensiv zu nutzen. Deshalb wurden der Obergrenze der BauNVO entsprechende, Grundflächenzahlen mit GRZ 0,5/0,6 in den MU-Gebieten und 0,4 im WA-Gebiet festgesetzt. Die Beschränkung auf 0,5 GRZ im MU 2-Gebiet erfolgt als Abstufung zum angrenzend wohnbaulich genutzten und im Ursprungsplan mit 0,4 GRZ festgesetzten Bereich. Die Höhe der baulichen Anlagen und die Intensität der Baumasse werden hier durch die Zahl der Vollgeschosse mit maximal III – IV bzw. maximal IV, die Geschossfläche (GFZ) mit maximal 1,2 bzw. 1,6 begrenzt und zusätzlich als maximale Obergrenze eine, auf die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bezogene, maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Eine Ausnahme von dieser Gebäudehöhe wird im begrenzten Umfang nur für untergeordnete Bauteile ermöglicht. Durch eine intensive Ausnutzung der Grundfläche soll ein Außenwachstum der Siedlungsflächen reduziert werden. Im MU 1-Gebiet wird eine Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO ermöglicht und damit eine städtebaulich kompakte Struktur zugelassen, die eine Betonung der stadträumlichen Ecksituation bewirkt. Durch flankierende Maßnahmen soll jedoch sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Deshalb müssen die zugehörigen ebenerdigen Stellplätze mit offenporigen Materialien hergestellt und die Dachflächen der Hauptgebäude des MU 1-Gebietes begrünt werden.

Die Bauweise wird überwiegend als „offen“ festgesetzt. Nur im MU 1-Gebiet ist eine geschlossene Bauweise vorgesehen, um die gewünschte kompakte Baustruktur zu erreichen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches für den motorisierten Individualverkehr kann von der Gesmolder Straße sowie von der Kosakenallee aus erfolgen. Über die L 93 können sowohl die Autobahn (BAB 30) als auch das Stadtzentrum kurzwegig erreicht werden.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ebenfalls gewährleistet.

Die innere Erschließung des neuen Quartiers ist über eine private Wegeführung durch den Plangeltungsbereich vorgesehen. Durch eine Verbindung von der Gesmolder Straße mit der Kosakenallee erfolgt eine Aufteilung der Verkehre auf die benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen. Daraus kann eine leichte Erhöhung der Verkehrsmengen auf den öffentlichen Straßen erfolgen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Gesmolder Straße/Allendorfer Straße/Kosakenallee kann dadurch im geringen Umfang reduziert werden.

Primär betroffen durch erhöhte Wartezeiten ist die Zufahrt von der Kosakenallee in den Knotenpunkt. Eine grundsätzliche Unverträglichkeit in Beziehung auf die gesamte Leistungsfähigkeit ergibt sich daraus nicht. Eine verkehrstechnische Untersuchung[2] kommt zu folgendem Fazit:

„Die auf der Datenbasis von Bestandsdaten sowie einer Verkehrserzeugungsberechnung für das Plangebiet an der Kosakenallee durchgeführte Leistungsfähigkeitsuntersuchung liefert folgende Ergebnisse:

- Für den Prognosehorizont 2030 wird auf der Gesmolder Straße eine Verkehrsbelastung von 303 Kfz/h zur Morgenspitze sowie 507 Kfz/h zur Abendspitze erwartet. Die Allendorfer Straße weist in der Abendspitze Verkehrsbelastungen von ca. 1.100 Kfz/h auf. Die Kosakenallee ist mit 65 Kfz/h nur gering belastet. Das Plangebiet wird voraussichtlich Zusatzverkehre von jeweils 282 Zu- und Abfahrten pro Tag generieren, wovon insgesamt 21 Kfz auf die Morgenspitze und 57 Kfz auf die Abendspitze fallen.

- Für die neuen Zu- und Ausfahrten wird insgesamt eine Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes von „A“ (= sehr gut) erreicht.

Die Anbindung des Plangebietes über die Gesmolder Straße ist aus verkehrsplanerischer Sicht als unproblematisch einzuschätzen.

Für die Anbindung der Stichstraße werden weder ein Aufstellbereich noch eine Linksabbiegespur auf dem Hauptstrom (Gesmolder Straße) benötigt.

Der Knotenpunkt Allendorfer Straße / Gesmolder Straße ist bereits im Bestand im Grenzbereich der Leistungsfähigkeit. Durch die zusätzlichen Verkehre in der Kosakenallee wird künftig nur noch eine QSV von E erreicht.

Überschlägliche Prüfungen alternativer Knotenpunktformen (Kreisverkehrsplatz und Lichtsignalanlage) kamen zu der Einschätzung, dass der Kreisverkehrsplatz geometrisch nicht realisierbar ist und die Lichtsignalanlage zu Überstauungen des Knotenpunktes John-Kruse-Straße und der Zufahrt zum Plangebiet führt.“

Die privaten Verkehrsflächen, die gleichzeitig als Trasse für eine mediale Versorgung dienen können, werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sollen innerhalb des Plangeltungsbereiches als ebenerdige Abstellplätze und/oder als Tiefgarage angelegt werden. Für die Tiefgarage wird die Zufahrt von der Kosakenallee fixiert, um potentielle Auswirkungen erkennbar zu machen. Im Grenzbereich zum WA-Gebiet ist voraussichtlich bereits eine Tieflage erreicht, sodass eine grenznahe Platzierung vertretbar ist. Für die oberirdischen Stellplätze kann eine Verortung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

[2] Planungsbüro Hahm, Stadt Melle, Bebauungsplan Nr. 37 „Kosakenallee“ – 3. vereinfachte Änderung, verkehrstechnische Untersuchung, Erläuterungsbericht 05/2021, Osnabrück, 21.05.2021

Durch die erwünschte Dichte der Bebauung und eine intensive Flächenausnutzung durch Gebäude und bauliche Nebenanlagen ist der verfügbare Platz begrenzt. Gleichzeitig kann eine große Nähe zum Stadtkern und eine gute ÖPNV-Anbindung festgestellt werden. Insofern ist unter Anlegung ausreichender, gut erreichbarer und sicherer Fahrradabstelleinrichtungen aus städtebaulicher Sicht ein knappes Kfz-Stellplatzangebot vertretbar.

Der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs soll auf kompakten Stellplatzflächen innerhalb des Geltungsbereiches konzentriert werden, welche im MU 1-Gebiet durch eine Tiefgarage ergänzt werden sollen. Das städtebauliche Konzept, das als Grundlage für den Bebauungsplan dient, sieht – abweichend vom in Melle üblichen Stellplatzschlüssel von 1,25 für Mehrfamilienhäuser – einen Stellplatzschlüssel von 1,0 pro Wohneinheit vor. In den folgenden Baugenehmigungsverfahren ist der Stellplatznachweis diesbezüglich zu konkretisieren und nachzuweisen. Diese Reduzierung ist zum einen mit der zentralen und verkehrlich gut angeschlossenen Lage in Melle-Mitte und zum anderen mit dem Fokus der Planung auf eine hohe Aufenthaltsqualität im privaten und gemeinsam nutzbaren Raum zu begründen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird begrenzt, um keine zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen zu erhalten.

Im Kreuzungsbereich Gesmolder Straße / Allendorfer Straße / Kosakenallee wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um Behinderungen und Gefährdungen des Verkehrsgeschehens im Knotenpunktbereich auszuschließen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des B-Planes ergibt sich kein zusätzliches Erfordernis zur Errichtung von öffentlichen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung. Die Schmutzwasserentsorgung (häusliche Abwasser) kann über die vorhandene Leitung in der Gesmolder Straße erfolgen.

Die Niederschlagsentwässerung soll nach Drosselung der Ableitungsmenge in einen Stauraumkanal in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Gesmolder Straße eingeleitet werden. Von dort erfolgt kurzwegig eine Weiterleitung in den östlich befindlichen Laerbach. Die im südlichsten Teil des Plangeltungsbereiches befindlichen Leitungen sind im Zuge der Baumaßnahme in öffentliche Flächen zu verlegen.

Neben dem zentralen Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger wird im nördlichen Planrandbereich ein zusätzliches Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Dort kann optional z.B. eine Wärmenahversorgungstrasse angelegt werden.

6.3 Ökologie / Begrünung

Es handelt sich um einen innerstädtischen und sehr intensiv versiegelten Bereich.

Die vor Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes bereits vorhandenen baulichen Anlagen decken eine Fläche ab, die weit über dem nachträglich festgesetzten Versieglungsumfang liegt.
Die ausnahmsweise durch den vorliegenden Plan zulässige Versiegelung von 0,9 entspricht in etwa dem Bestand der Flächeninanspruchnahme. Durch die GRZ-Festsetzungen in den MU 2- und WA-Gebieten ist demgegenüber nur eine reduzierte Versiegelungsmöglichkeit zulässig, sodass die Umsetzung des Plans zu einer Flächenentsiegelung führt.

Eine Ausweisung von Grünflächen ist zwar nicht vorgesehen – dennoch ergibt sich durch die Anlage von Hausgärten mit einer ergänzenden Verpflichtung zur Laubbaumpflanzung, durch die vorgeschriebene Stellplatzbegrünung sowie durch die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern eine deutliche ökologische Aufwertung des Siedlungsraumes in dem Plangeltungsbereich. Mit der Flachdachbegrünung soll im MU-Gebiet auch ein Ausgleich für eine erhöhte Flächenversiegelung erfolgen, sodass sichergestellt werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

6.4 Gestaltung

Da eine Realisierung des Vorhabens die Begleitung durch einen städtebaulichen Vertrag erfährt und grundsätzliche Darstellungen bereits vorliegen, sind dezidierte Gestaltungsregeln nicht erforderlich. Ergänzende Regelungen im B-Plan erfolgen für die Dächer und für Werbeanlagen.

Bei untergeordneten Nebenanlagen soll jedoch eine grundsätzliche Freistellung von ansonsten festgesetzten Dachformen erfolgen.

Werbeanlagen, die als Hinweis auf die gewerblichen Nutzungen zweckdienlich sind, werden hinsichtlich ihrer Ausprägung eingeschränkt, um keine störenden visuellen Einflüsse auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsraum und die umgebenden Wohnnutzungen zu entfalten. Eine Reglementierung der Grundstückseinfriedung erfolgt ebenfalls wegen seiner unmittelbaren optischen Auswirkung auf den öffentlichen Raum.

7. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum, bodenordnerische Maßnahmen für öffentliche Einrichtungen sind voraussichtlich nicht notwendig.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m² ca.	Fläche in % ca.
Urbane Gebiete	3.750	52 %
Allgemeine Wohngebiete	3.500	48 %
Gesamtfläche	7.250	100 %

9. Erschließungskosten

Kosten für die Erstellung öffentlicher Erschließungseinrichtungen entstehen nicht.

10. Immissionen

Der Plangeltungsbereich wird durch Immissionen umliegender Verkehrsflächen beeinflusst.

Der Umfang der vorliegenden Immissionen wurde gutachtlich[3] ermittelt. Daraus leiten sich erforderliche Maßnahmen für schützenswerte Nutzungen ab. Eine Realisierung aktiver Schutzmaßnahmen an den Lärmquellen ist der beengten Ortslage und unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten (z.B. in Form von Schallschutzmauern) nicht möglich. Deshalb ist es notwendig, im Zuge der baulichen Umsetzung bauliche Maßnahmen durchzuführen. Zu diesem Zweck wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt.

11. Klimaschutz

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan ergeben sich keine Änderungen, die zusätzliche negative klimatische Einflüsse haben könnten.

Eine geringere Versiegelung und die zusätzlichen Begrünungen tragen im Gegenteil zu einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei. Zudem kann unterstellt werden, dass durch aktuelle Anforderung (wie z.B. das Gebäudeenergiegesetz) gegenüber dem Bestand auch verbesserte energetische Effekte eintreten.

Eine Stellplatzbegrünung mit großkronigen, standortgerechten und heimischen Laubbäumen und Fixierung von Qualitätsansprüchen fördert eine ausgeglichenere Kleinklimasituation.

[3] Planungsbüro Hahm, Stadt Melle, Bebauungsplan „Kosakenallee“ – 3. vereinfachte Änderung, schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005 Lärmpegelberechnung nach DIN 4109, Erläuterungsbericht 05/2021, Osnabrück, 20.05.2021

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Boden / Fläche

Bestandsaufnahme:
Nach der BK50-Karte ist der Plangeltungsbereich in Nord-Süd-Richtung nahezu hälftig zweigeteilt. Der östliche Teil ist der Bodenlandschaft „Talsandniederungen" zuzuordnen. Der Bodentyp wird als „Mittlerer Gley-Podsol" angegeben. Der westliche befindet sich in der Bodenlandschaft „Sandlössgebiete" und weist einen Bodentyp „Mittlere Parabraunerde" auf.

Nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes sind Versiegelungen durch gemichte Nutzungen im Umfang von 60% zulässig. Eine bauliche Inanspruchnahme hat jedoch bereits zuvor stattgefunden.

Der Versiegelungsgrad liegt tatsächlich bei ca. 90%.

Das Baugrundgutachten[4] hat eine anthropogene Auffüllung von ca. 1 m ermittelt. Es handelt sich um einen betrieblichen Standort (Betrieb der Antriebstechnik). Erkenntnisse über mögliche Altlasten liegen in einem ergänzenden Gutachten[5] vor. Es handelt sich um eine ehemalige Tankstelle im Nahbereich der Gesmolder Straße sowie um einen Heizöltank im nördlichen Planbereich.

Voraussichtliche Entwicklung:
Bei einem Planungsverzicht würde voraussichtlich die Bodeninanspruchnahme von ca. 90% bestehen bleiben. Eine Reduzierung wäre gegebenenfalls bei einer Nutzungsänderung auf Basis des bestehenden Planungsrechtes möglich.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Bestandsaufnahme:
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden. Unmittelbar östlich der Kosakenallee verläuft der Laerbach mit nördlicher Fließrichtung. Im Nahbereich dieses Gewässers besteht ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Dieses endet jedoch an der Kosakenallee und weist somit keinen Einfluss auf den Plangeltungsbereich auf.

[4] Geobüro Sack, Baugrundgutachten BV Wohnpark Kosakenallee, Kosakenallee 1+ 3/Gesmolder Str. 78 in 49324 Melle, Osnabrück, 04.05.2021

[5] Geobüro Sack, Gutachten zu Bodenuntersuchungen an Verdachtspunkten und verwertungsbezogenen Untersuchungen BV Wohnpark Kosakenallee,Kosakenallee 1 + 3 / Gesmolder Str. 78 in 49324 Melle, Osnabrück, 11.05.2021

Der NIBIS Kartenserver benennt den mittleren Grundwasserhochstand im östlichen Gebietsbereich mit 0,7 dm u. GOF. Eine Konkretisierung liegt durch das Baugrundgutachten für den mittleren gemessenen Grundwasserstand mit 75,9 m ü. NHN vor.

Voraussichtliche Entwicklung:
Aufgrund der tatsächlichen und zulässigen Versiegelung der anstehenden Böden, erfolgt voraussichtlich auch zukünftig ein großer oberflächiger und ungepufferter Niederschlagswasserabfluss.

1.3 Klima / Lufthygiene

Bestandsaufnahme:
Aufgrund der rechtlichen Situation stellt sich der Änderungsbereich als Mischgebiet mit einer Begrünung von mindestens 40 % dar. Tatsächlich beträgt der Begrünungsgrad jedoch nur etwa 10%.

Die städtebaulichen Strukturen des Umfeldes begründen zudem das Vorliegen eines typischen Stadtklimas. Dämpfend wirken in dem Zusammenhang die Gehölzstrukturen an der Kosakenallee sowie das Fließgewässer.

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge/Jahr beträgt 769 mm. Die durchschnittliche Temperatur beträgt 9,2° C.

Ausgeprägte Frischluftschneisen, die für ein wohnbauliches Umfeld von Bedeutung wären, liegen im Bereich des Plangebietes und benachbart nicht vor. Allenfalls der unmittelbare Fließgewässerraum kann diesbezügliche Teilfunktionen aufweisen.

Voraussichtliche Entwicklung:
Bei einem Planungsverzicht würde sich voraussichtlich das stadttypische Kleinklima zunächst nicht verändern. Allenfalls bei einer Nutzungsänderung sind aufgrund von Versiegelungsrücknahmen Verbesserungen zu erwarten.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Bestandsaufnahme:
Der Plangeltungsbereich präsentiert sich rechtlich als intensiv genutzter Teil eines größeren Wohn- und Mischstandortes. Selbst für Kulturfolgerarten sind keine nennenswerten Lebensräume vorhanden.

Rechtlich festgesetzte Schutzgebiete sind im nahen Umfeld nicht existent.

Ein besonderes Artenvorkommen ist nicht bekannt und aufgrund der zulässigen sowie tatsächlichen Gebietsausprägung nicht zu erwarten. Eine für die nördlich angrenzende Fläche durchgeführte Artenschutzrechtliche Bewertung[6] kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auszuschließen. Bei Rodungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Schutzzeiten einzuhalten."

Voraussichtliche Entwicklung:
Durch eine Realisierung der zulässigen Flächeninanspruchnahme sind allenfalls sehr eingeschränkt Beeinflussungen auf wertige Biotopelemente zu erwarten.

1.5 Orts-/Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:
Das Ortsbild ist im näheren Umfeld primär durch bauliche Nutzungen unterschiedlicher Art und mit unterschiedlich großen Baukörpern geprägt. Die Kosakenallee und der Laerbach mit ihrem Gehölzbestand unterbrechen als Grünzug den baulichen Zusammenhang. Von der optisch prägnanten Verkehrsfläche Gesmolder Straße ist der Geltungsbereich gut einsehbar. Sichtbezüge zur offenen Landschaft bestehen nicht.

Voraussichtliche Entwicklung:
Durch die weitere Nutzung des Mischgebietes sind zunächst keine Ortsbildbeeinflussungen zu erwarten. Die Ausnutzung des bestehenden Planungsrechtes ermöglicht jedoch eine deutlichere Höhenentwicklung der baulichen Anlagen.

1.6 Mensch / Gesundheit

Bestandsaufnahme:
Der Geltungsbereich wird unmittelbar durch die Verkehrsanlagen der Gesmolder Straße der Allendorfer Straße und der Kosakenallee tangiert. Von diesen Verkehrsflächen gehen erhebliche Emissionen aus, die auf den Plangeltungsbereich wirken. Die Autobahn (BAB 30) ist aufgrund ihrer Entfernung und dazwischen befindlicher Bebauung schalltechnisch nicht relevant. Gewerbliche Nutzungen mit spürbaren Emissionen sind im Nahbereich nicht vorhanden.

Die baulichen Anlagen Gesmolder Str. 78 sind mit Schadstoffen belastet, die im Zuge von Abbrucharbeiten gesundheitliche Belastungen bewirken können (vgl. Kapitel II, 2.6).

[6] Umweltbüro Essen, Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG, Essen, 08.08.2019

Landwirtschaftliche Emissionen sind aufgrund bestehender Entfernungen ebenfalls nicht relevant.

Der Plangeltungsbereich hat keine unmittelbare freizeitrelevante Bedeutung.

Voraussichtliche Entwicklung:
Es ist davon auszugehen, dass sich die Situation im Plangeltungsbereich angesichts der bestehenden planungsrechtlichen Regelungen allenfalls im Rahmen „nicht wesentlich störender" gewerblicher Nutzungen in immissionsrelevanter Weise entwickeln kann.

1.7 Kultur / Sachgüter

Bestandsaufnahme:
Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung:
Entwicklungen, die für das Schutzgut von Bedeutung wären, sind nicht erkennbar.

1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die vorab benannten Einflüsse hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

2.1 Boden / Fläche

Durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung des zulässigen Umfanges der Versiegelung dahingehend, dass gegenüber dem faktischen Bestand eine deutliche Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu erwarten ist, dass jedoch im Verhältnis zu dem rechtlichen Bestand im nördlichen Teil keine Veränderung und im südlichen Teil eine Erhöhung des Flächenverbrauches zu erwarten ist.

Da die Böden auf der gesamten Fläche bereits deutlich anthropogen überformt sind, wird sich durch eine partielle gärtnerische Gestaltung eine Aufwertung/Neuherstellung der Böden ergeben. Die insgesamt hohe Flächeninanspruchnahme beugt einem weitergehenden Außenwachstum des Siedlungsraumes vor.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der zulässigen Versiegelung überwiegend in die Niederschlagswasserkanalisation abgeleitet. Durch eine vorgesehene Drosselung erfolgt jedoch eine verzögerte Gewässereinleitung – womit Stoßbelastungen des natürlichen Gewässerraumes vermieden werden. Dieser Effekt wird durch eine Dachbegrünung noch gestützt. Durch eine Versieglungsreduzierung gegenüber dem tatsächlichen Bestand erfährt das Grundwasser im Wege einer stellenweisen Versickerung eine kleine zusätzliche Anreicherung.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch Begrünungsmaßnahmen, die weder im Bestand noch im Ursprungsbebauungsplan vorhanden sind, kann eine tendenzielle Verbesserung des Kleinklimas bewirkt werden. Die Realisierung der Baumaßnahmen nach aktuellen Standards (u.a. GEG) unterstützt verbesserte Auswirkungen auf das lokale Stadtklima.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch die Realisierung der Planung sind keinerlei negative Auswirkungen auf das vorhandene Artenspektrum zu erwarten. Eine Begrünung von Gelände- und Dachflächen kann sogar eine Steigerung der Lebensraumpotenziale für Kulturfolgerarten bewirken.

Im Zuge von Abrissmaßnahmen baulicher Anlagen ist jedoch die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu beachten.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken optischen Veränderungen des Ortsbildes, insbesondere zur Gesmolder Straße und zur Kosakenallee.

Parallel zur intensiven Flächeninanspruchnahme ist auch eine Erhöhung der Baukörper beabsichtigt, um eine effektive Flächenausnutzung in der Nähe des Stadtzentrums zu ermöglichen. Die III-IV-geschossige Bebauung führt zu einer deutlichen Betonung der Straßenkante und verleiht der Gesmolder Straße eine klare Führung. Die nördlich unmittelbar an den Plangeltungsbereich angrenzende Seniorenresidenz weist ebenfalls IV Vollgeschosse auf. Insofern entsteht zwar eine das Ortsbild stärker prägende, jedoch nicht unangepasste, Bebauung.

2.6 Mensch / Gesundheit

Innerhalb des Planänderungsbereiches erfolgen Festsetzungen, die auf den Schutz sensibler Nutzungen abzielen. Mit passiven Maßnahmen an den baulichen Anlagen können Aufenthaltsräume ausreichend geschützt werden. Außenwohnbereiche können in Verkehrslärm abgewandter Richtung entstehen.

Von den im Plangeltungsbereich zulässigen Nutzungen werden keine erheblichen zusätzlichen Immissionseinflüsse auf die Umgebung erwartet.

Aufgrund von schadstoffhaltigen Baustoffen im baulichen Bestand sind zum Schutz der menschlichen Gesundheit gemäß Schadstoffgutachten[7] folgende Aspekte zu beachten:

„Die ermittelten schadstoffhaltigen Anteile in der Bausubstanz im Gebäude „Gesmolder Str. 78" in Osnabrück erfordern eine gezielte Vorgehensweise (s.o.). Die aufgeführten Materialien sind separat auszubauen bzw. auszusortieren und fachgerecht zu entsorgen/verwerten.

In erster Linie sind die asbesthaltigen Baustoffe zu berücksichtigen.

Sollten im Zuge des Umbaus bisher verdeckt eingebaute, potenziell schadstoffhaltige Materialien freigelegt werden, ist der Gutachter zur Beurteilung aufzufordern.

Nach dem Abschluss des vorlaufenden Ausbaus der Asbest-Materialien sind Freimessungen einzuplanen."

Im Hinblick auf bestehende Bodenbelastungen sind darüber hinaus nach gutachterlicher Einschätzung folgende Hinweise zu beachten:

„Nach der Eingrenzung und der abschließenden Beurteilung der Bodenbelastungen im Umfeld der Bohrung RKS 5 ist ein Sanierungskonzept für den dann bekannten Schadensumfang aufzustellen.

Im Sanierungskonzept sind die für die Umsetzung der Sanierung notwendigen Belange des Boden-/ Grundwasserschutzes und des Arbeitssicherheits- und Gesundheitsschutzes darzustellen. Die gegebenenfalls erlangten Erkenntnisgewinne für andere Bereiche der Fläche (ehemalige Tankstelle, Tankstandorte) sind zu berücksichtigen."

Da durch die unmittelbar benachbarten Verkehrsflächen die im Städtebau relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangeltungsbereich überschritten werden, sind zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen Schutzmaßnahmen erforderlich. Das Schallgutachten[8] führt dazu aus:

[7] Geobüro Sack – BV Gesmolder Str. 78, Melle – Beprobung und Untersuchung auf Gebäudeschadstoffe – Schadstoff-kataster, Osnabrück, 11.05.2021

[8] Planungsbüro Hahm, a.a.O.

„Der Verkehrslärm wurde auf der Basis der vorhandenen Verkehrsbelastungen zum maßgeblichen Prognosezeitpunkt und des Prognoseplanfalles 2030 auf der Gesmolder Straße, der Allendorfer Straße und der Kosakenallee im Einwirkungsbereich des Plangebietes berechnet und beurteilt."

„Für schützenswerte Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 [6] in den Überschreitungsbereichen westlich der Gesmolder Straße sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Zur Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt […]. Zusätzlich ergeben sich Anforderungen an schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, für zum Schlafen geeignete Räume, der in den Überschreitungsbereichen liegenden Gebäude.

Schützenswerte Außenwohnbereiche sollten, so weit wie möglich, im Schallschatten der zugehörigen Gebäude angeordnet werden, damit in geschützten Bereichen (z.B. Terrassenlage) keine unzulässigen Geräuschimmissionen im Bereich der Außenwohnbereiche des Bebauungsplangebietes zu erwarten sind. Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel in den Außenwohnbereichen liegen unmittelbar an der Gesmolder Straße vor.

Im südlichen Bereich des Plangebietes zur Gesmolder Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Allein aus den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind die Dämmwerte der Fenster für einen Lärmpegelbereich II i.d.R. bereits eingehalten, sodass für diesen Lärmpegelbereich keine weiteren Auflagen notwendig sind.

Für die Bereiche, in denen die Lärmpegelbereiche III bis IV ausgewiesen werden, sind allerdings Auflagen bezüglich des Lärmschutzes notwendig."

2.7 Kultur / Sachgüter

Da keine Kultur- und bedeutenden Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Bewertungsaspekt.

2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinaus sind keine besonderen und weitergehenden wechselseitigen Wirkungen anzunehmen.

3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen

Durch die Festsetzung von Begrünungspflichten werden negative kleinklimatische Auswirkungen verringert. Durch die Festsetzungen von Dachbegrünungen werden stoßartige Gewässerbelastungen reduziert. Durch Bauhöhenbeschränkungen werden negative Auswirkungen auf das Ortsbild verhindert. Durch die Neunutzung eines Altstandortes sowie eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind gegenüber dem tatsächlichen Bestand durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

3.3 Überwachungsmaßnahmen

Da keine zusätzlichen (erheblichen) Auswirkungen erwartet werden, sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen und Nutzungen wird im jeweiligen Genehmigungsverfahren geprüft.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Grundsätzliche geeignetere Alternativen für diese Neunutzung eines bislang gewerblich genutzten Standortes sind nicht gegeben. Andere zentrumsnahe Altstandorte, die sich für eine primär wohnbaulich orientierte Neunutzung anbieten, sind derzeit nicht verfügbar.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf Angaben der Träger öffentlicher Belange. Spezielle Angaben der Behörden wurden in diesem Verfahren jedoch nicht vorgebracht.

Fachgutachten zu spezifischen Umwelt- oder sonstigen Aspekten wurden zum Baugrund, zu Altlasten, zum Verkehr und zum Schall erstellt. Anhaltspunkte für ein Erfordernis weitergehender Untersuchungen lagen nicht vor.

5.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Nutzungsänderung für zusätzliche wohnbauliche und wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugt.

Zusätzliche Umweltauswirkungen negativer Art werden durch die Planänderung gegenüber dem tatsächlichen Bestand nicht bewirkt.

5.3 Referenzliste der Quellen

Die aus gutachterlichen Quellen resultierenden Erkenntnisse sind durch Fußnoten im Text gekennzeichnet. Darüber hinaus wurden folgende Quellen verwandt:

- NIBIS Kartenserver
- Geoportal Landkreis Osnabrück

Aufgestellt:
Osnabrück, 08.06.2021
Ri/Re-21066011-08

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahren

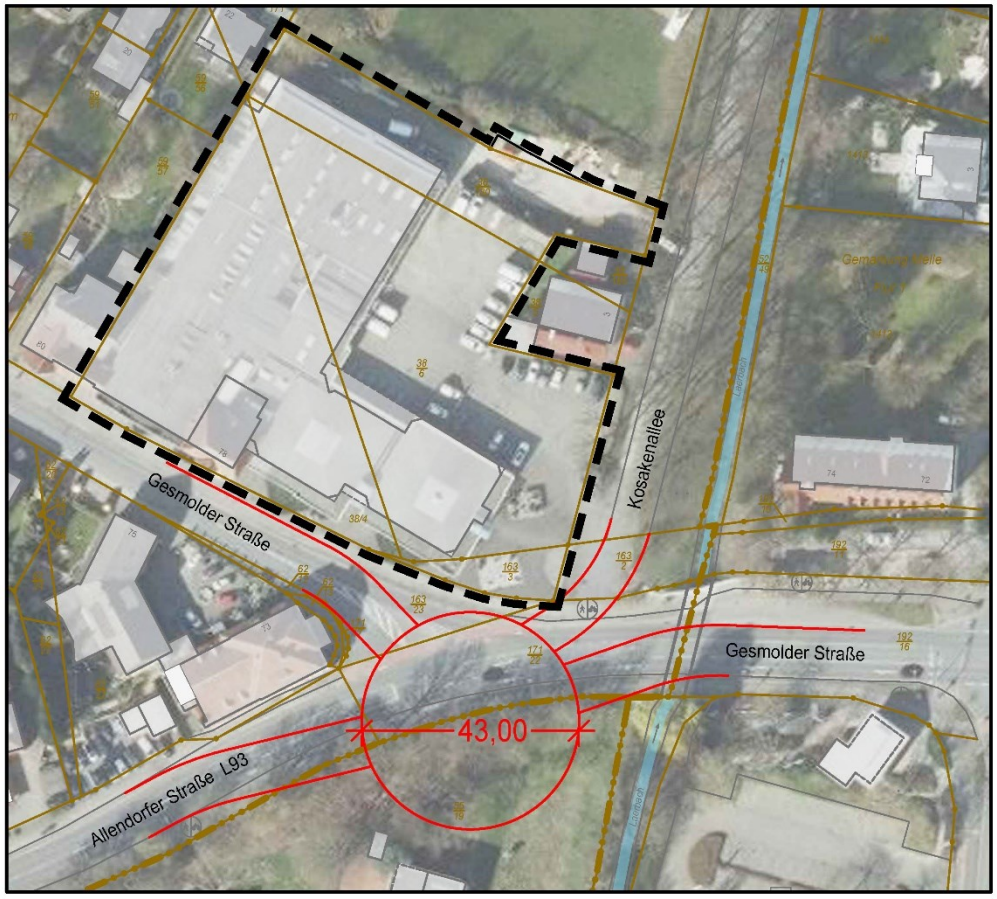
Der Rat der Stadt Melle hat der Begründung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes am …….. zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom ……. bis …… einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat der Stadt Melle in seiner Sitzung am ……. als Begründung des Bebauungsplanes vorgelegt.
Melle, ……..

Stadt Melle
Der Bürgermeister

……

Anhang: Schematische Darstellung Kreisverkehrsplatz

Stadt Melle
Bebauungsplan
„Kosakenallee“ – 3. vereinfachte Änderung
Schematische Darstellung des Platzbedarfes eines Kreisverkehrsplatzes