

1 Abwägung der Anregungen und Bedenken nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB)

Eingabe:

Rat der Stadt Melle:

A Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Landkreis Osnabrück vom 28.10.2022:

Regional- und Bauleitplanung

Durch die Planung wird den Grundsätzen des § 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB und des LROP Niedersachsen 2017 (Kapitel 2.1 Ziffer 06) sowie dem Ziel D 1.5 09 des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück nachgekommen, Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Wie auf s. 10 der Begründung korrekt erwähnt, liegt das Plangebiet entsprechend der RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 in einem Bereich, welcher mit der Funktion „Herausgehobener Nahversorgungsbereich“ festgesetzt wurde, welcher die wohnortnahe Versorgung der Bewohner unterstützen soll. Auch sind im MU1 weiterhin Einzelhandelnutzungen zulässig, so dass die Funktion als Nahversorgungsbereich weiterhin gewährleistet wird.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Unter Bezugnahme auf S. 18 („Verkehrslärmschutz“) der Begründung weise ich hinsichtlich der im Nordwesten das Plangebiet verlaufenden Autobahn A 30 (D 3.6.3 01) auf die Belange des Lärmschutzes hin, welche ausreichend zu berücksichtigen sind. In diesem Sinne ist das raumordnerische Ziel D 2.4 02 des RROP 2004 zu nennen, wonach von einem Heranwachsen der Wohnbebauung an stark belastete Verkehrswege nach Möglichkeit abzusehen ist; ebenso sei der Grundsatz des LROP 2017, Abschnitt 2.1, Ziffer 09 genannt, so sollen u.a. bei vorhandenen Belastungen durch Lärm technische Maßnahmen zum Schutz herangezogen werden. Diese werden aber auch bereits im schalltechnischen Gutachten in Form von passivem Schallschutz als erforderlich angesehen und finden sich in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.1 des Bebauungsplanes wieder.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind insbesondere Immissionen durch Verkehrslärm (u.a. K 222, K 228, BAB 30) zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde ein Fachgutachten (RP Schalltechnik, 07.02.2022) erstellt. In der Zusammenfassung kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Ergebnisse Verkehrslärm:

Die Stadt Melle beabsichtigt, den Bebauungsplan „Baumgarten“ im Ortsteil Gesmold zu ändern. Ziel der Änderung ist die zusätzliche Ausweisung von gemischten Bauflächen mit einer Anbindung an die Gesmolder Straße im Ortskern.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Schallschutzes für künftigen Anwohner und Nutzungen zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Aufgabe dieser Untersuchung war es, die relevan-

ten Emissions- und Beurteilungspegel auf der Fläche des Plangebiets zu simulieren. Das Gebiet wird von verschiedenen Straßen verlärm.

Die Berechnung hat ergeben, dass im gesamten Plangebiet mit Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag zu rechnen ist. Auch in der Nacht ist das gesamte Plangebiet von einer Überschreitung betroffen.

Zum Schutz der Wohngebäude sind Festsetzungen entsprechend der DIN 4109 im gesamten Geltungsbereich notwendig. Im Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche IV und V auf den betroffenen überbaubaren Bereichen festzusetzen.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) in der Nacht ist die Festsetzung zu treffen, dass schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind.

Zusätzlich wird empfohlen, dass Außenwohnbereiche in den Überschreitungsbereichen am Tag im Schallschatten der Wohngebäude mit einer Eigenabschirmung zu errichten sind.¹

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit ist die Stadt der Auffassung, dass eine bauliche Entwicklung von mischgebietsartigen Nutzungen auch in den Bereichen erfolgen soll, die bis zu den Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV für Mischgebiete (MI) durch Verkehrslärm belastet werden. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes sollen jedoch die Lärmbelastungen der Bereiche mit Überschreitung der IGW für MI durch Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden.

Aktiven Schallschutzmaßnahmen wird im Regelfall der Vorzug gegenüber passiven Schutzmaßnahmen gegeben. Aus städtebaulichen Gründen werden bei diesem Projekt keine aktiven Maßnahmen umgesetzt, da einerseits die Emittenten in diesem Fall teilweise in einer weiteren Entfernung vom Plangebiet verlaufen (A 30) und andererseits im Ortskern keine Schallschutzwände oder -wälle errichtet werden können.

Die Möglichkeiten zur Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle) sind eingeschränkt. Am effektivsten sind aktive Lärmschutzmaßnahmen unmittelbar an der Schallquelle. Vorliegend sind die

¹ RP-Schalltechnik: „Stadt Melle, Bebauungsplan ‚Baumgarten‘ (3. Änderung) Ortsteil Gesmold, Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm“, Osnabrück, 07.02.2022, S. 1

Schallquellen (u.a. BAB 30) weit entfernt. Ferner ist insbesondere auch aufgrund der innerörtlichen Lage (Ortsbild) die Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden und Wällen städtebaulich nicht verträglich.

Infrage kommen daher vorliegend passive Lärmschutzmaßnahmen.

Die vom Lärmgutachter vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden daher als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den B-Plan übernommen.

Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen wird grundsätzlich begrüßt. Aus städtebaulicher Sicht stellt sich der Planbereich als sinnvolle organische Fortentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes möchte ich darauf hinweisen, dass die Nutzungsdurchmischung im Urbanen Gebiet nicht gleichgewichtig sein muss. Dies entspricht der Vorgabe der Bau-nutzungsverordnung und markiert einen wesentlichen Unterschied zum Mischgebiet, in dem eine quantitative und qualitative Durchmischung gefordert ist.

Im rechtskräftigen B-Plan „Baumgarten“ (Ursprungsplan sowie 1. u. 2. Änderung) sind der vorliegende Änderungsbereich und die daran angrenzenden Bereiche großflächig als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Südlich des B-Plans „Baumgarten“ und der Gesmolder Straße (K 228) erstreckt sich der rechtswirksame B-Plan „Auf der Lieth“, in dem parallel der Gesmolder Str. ebenfalls ein MI festgesetzt ist.

Mit der vorliegenden Änderung wird im Änderungsbereich das bisherige MI in ein Urbanes Gebiet (MU) umgewandelt. Das MU eignet sich in zentraler Lage für die städtebaulichen Zielsetzungen, denn mit der Festsetzung von MU wird die gewünschte Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, etc. nicht aufgegeben, sondern auch zukünftig erhalten; im Vergleich zu MI muss die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in einem MU jedoch nicht gleichgewichtig sein. Dies erlaubt z.B. auch eine überwiegende Wohnnutzung.

Ich möchte jedoch ausdrücklich darauf hinweisen, dass zur Wahrung des Gebietscharakters bei urbanen Gebieten beide Hauptnutzungsarten - Wohnen (1) sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen (2) - das Gebiet prägen müssen. Es darf also keine der beiden Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden (vgl. Ernst / Zinkahn / Bieleberg - BauGB Kommentar - § 6a BauNVO Rn. 14: „Der Gebietscharakter des urbanen Gebiets ist demgegenüber bei Überwiegen

Das MI im näheren Umfeld des Änderungsbereichs ist geprägt durch eine gemischte Nutzung u.a. aus Handwerksbetrieben, Einzelhandelsgeschäften, Hotel und Gastronomie, sonstigem Gewerbe sowie Wohnen. Der Änderungsbereich bleibt auch weiterhin Teil des insgesamt durch MI-typische Mischung geprägten Ortsteils und ist auch weiterhin in diesem städtebaulichem Zusammenhang zu betrachten.

Mit dem nun als MU festgesetzten Ände-

einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere Hauptnutzung noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat“).

Wie in diesem kleinen Teilbereich ein Gebietscharakter entsprechend eines urbanen Gebietes entstehen soll, bleibt aufgrund der vorgelegten Unterlagen unklar. Der vielfältige Charakter eines urbanen Gebietes kann m.E. auf der hier angedachten Fläche (2165 m² überbaubare Fläche) - ohne Einbezug weiterer benachbarter Flächen - nicht erreicht werden.

Durch den geplanten Ausschluss der allgemeinen zulässigen Nutzungen § 6a Abs. 2 Nr. 3 (Schank- und Speisewirtschaften) und insbesondere § 6a Abs. 2 Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) kann der Gebietscharakter des Urbanen Gebiets nicht gewahrt werden. Dem Ausschluss sonstiger Gewerbebetriebe kann nicht gefolgt werden, da sonstige Gewerbebetriebe die oben angesprochenen „nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe“ umfassen und somit zur charakterisierenden Hauptnutzungsart im Urbanen Gebiet zählen. Insgesamt sollte der Zulässigkeitsmaßstab für das festgesetzte Urbane Gebiet noch einmal überdacht werden, da die vorliegende Planung nicht dem Gebietscharakter gerecht werden kann.

zungsbereich entsteht keine planungsrechtlich losgelöste Insellage!

Durch das MU wird - wie bereits vorstehend ausgeführt - die Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, etc. nicht aufgegeben, es fällt lediglich das in MI obligatorische Gleichgewicht der Nutzungen weg. Das MI wird in diesem Sinne durch das flexiblere MU modifiziert.

Die Stadt würde - bei entsprechenden städtebaulichen Planungserfordernissen- voraussichtlich auch sonstige Bereiche der bestehenden MI entlang der Gesmolder Straße abschnittsweise in MU umwandeln. Langfristig würde sich ein zusammenhängendes MU entwickeln, in dem, insgesamt betrachtet, die für ein MU angemessene Nutzungsmischung enthalten sein würde.

Aufgrund der Flächengröße des Änderungsbereichs (ca. 3.608 m²) ist davon auszugehen, dass die Unterbringung aller MU-typischen Nutzungen zusammen (vgl. § 6a Abs. 2 BauNVO) nebeneinander (horizontal) nicht möglich sein wird.

Dies wäre jedoch auch für MI-typische Nutzungen innerhalb des Änderungsbereichs nicht möglich gewesen.

Wie bereits ausgeführt, bleibt der Änderungsbereich auch weiterhin Teil des insgesamt durch MI-typische Mischnutzung geprägten Ortsteils und ist im städtebaulichen Zusammenhang zu betrachten. In den bestehenden MI innerhalb des näheren Umfelds des Änderungsbereichs sind weiterhin u.a. auch Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Damit bleibt bei der fachlich gebotenen ganzheitlichen städtebaulichen Betrachtung die durch gemischte Nutzungen geprägte Zweckbestimmung der MI zusammen mit dem kleinflächigen MU auch weiterhin gewahrt.

Dementsprechend wurde vorliegend von den Gliederungsmöglichkeiten der BauNVO, hier insbesondere § 1 Abs. 5, 6 u. 8 BauNVO, im MU rechtskonform gebrauch gemacht.

Zusammenfassend bleibt festzustellen:

1. Die bestehenden MI und das geplante MU sind nicht voneinander getrennt sondern integrativ im städtebaulichen Zusammenhang zu betrachten.

2. Bei ganzheitlicher städtebaulicher Betrachtung wird deutlich, dass die durch gemischte Nutzungen geprägte Zweckbestimmung der bestehenden MI zusammen mit dem neuen MU auch weiterhin gewahrt bleibt.
3. Eine planungsrechtliche Verpflichtung, dass auf jedem einzelnen Flurstück/Grundstück innerhalb eines festgesetzten MI eine ausgewogene quantitative und qualitative Mischung aller Nutzungsarten vorhanden bzw. möglich sein muss, lässt sich weder aus den Vorgaben des BauGB oder der BauNVO noch aus der einschlägigen Rechtsprechung ableiten.
4. Das gleiche gilt sinngemäß auch für das MU.

Die Planung wird daher unverändert beibehalten.

Wird auf die Ausweisung von öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen zur Erschließung von Grundstücken verzichtet, muss sichergestellt werden, dass diese über private Erschließungswege an öffentliche Straßen angeschlossen werden können. Dabei muss die Gemeinde für jeden Einzelfall prüfen, ob dies tatsächlich möglich ist oder ob gewichtige Gründe entgegenstehen (z.B. Baumbestände, Nebenanlagen, Höhendifferenzen etc.). Die Erschließungspflicht darf die Gemeinde dabei nicht einfach auf die Grundstückseigentümer abwälzen, sondern muss zunächst prüfen, ob sie der Erschließungspflicht nicht auch auf andere Weise nachkommen kann (z.B. Wegerechte zur Sicherung der Grundstücksererschließung).

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereichs erfolgt weiterhin von der Gesmolder Straße aus. Damit ist für die Bebauungsplanebene (es handelt sich vorliegend weiterhin um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan) die Erschließung des Änderungsbereichs hinreichend gesichert. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

Ein weitergehender Regelungsbedarf ergibt sich für die vorliegende Bauleitplanung nicht, da - soweit erforderlich - in Ergänzung zur öffentlichen Verkehrserschließung die Sicherung der Zugänglichkeit von z. B. hinterliegenden Grundstücksflächen - auch unabhängig von Festsetzungen in einem B-Plan - privatrechtlich erfolgen kann. Dabei wären Details der Erschließung über Privatgrundstücke in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

Ich weise daraufhin, dass die Bauaufsicht der Stadt Melle die Zuständigkeit für den Immissionsschutz der baurechtlichen Tierhaltungsanlagen hat und somit diese Stellungnahme zur Tierhaltung **nicht abschließend** ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes (BImSchG) bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Baumgarten“ der Stadt Melle keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Innerhalb der Begründung vom 19.07.2022 sind keine Ausführungen zu den landwirtschaftlichen Geruchsmissionen.

Nach den Erkenntnissen der Stadt Melle sind aufgrund der weiten Abstände zur tierhaltenden landwirtschaftlichen Betrieben sowie der Schutzansprüche bestehender Nutzungen innerhalb des Änderungsbereichs und seines Umfelds keine erheblichen Auswirkungen durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen zu erwarten.
Auch von Seiten der Landwirtschaftskammer wurde nicht auf etwaige relevante landwirtschaftliche Emissionsquellen hingewiesen.

Kreisstraßen

Seitens des Fachdienstes 9 Straßen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kreisstraße 228, Abschnitt 80, Station 340

Wie im Abschnitt 8.3 der Begründung zum B-Plan dargestellt, wirkt sich die Nachverdichtung nicht unmittelbar auf die anliegende Kreisstraße aus. Allerdings befindet sich angrenzend zur vorgesehenen Zufahrt eine Bushaltestelle, die noch nicht barrierefrei gemäß Personenbeförderungsgesetz ausgebaut ist.

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereichs erfolgt weiterhin von der Gesmolder Straße aus. Damit ist für die Bebauungsplanenebene (es handelt sich vorliegend weiterhin um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) die Erschließung des Änderungsbereichs hinreichend gesichert. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

Aufgrund der Lage innerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 4 NStrG ist sie als Bestandteil des Gehweges ein Bestandteil der Baulast der Stadt Melle. Daher sollte zwingend eine technische Lösung erarbeitet werden, die die verkehrssichere Nutzung der angedachten Zufahrt (Warteunterstand befindet sich derzeit im Sichtdreieck) und den barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle ermöglicht. Hierzu sollte zwingend die für den Nahverkehr zuständige PLANOS beteiligt werden.

Ein weitergehender Regelungsbedarf ergibt sich für die vorliegende Bauleitplanung nicht, da - soweit erforderlich - in Ergänzung zur öffentlichen Verkehrserschließung die Sicherung der Zugänglichkeit von z. B. hinterliegenden Grundstücksflächen - auch unabhängig von Festsetzungen in einem B-Plan - privatrechtlich erfolgen kann. Dabei wären Details der Erschließung über Privatgrundstücke in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Innerhalb des möglichen Zufahrtsbereichs auf die Privatgrundstücke befindet sich das vom Fachdienst Kreisstraßen erwähnte Wartehäuschen der Bushaltestelle. Dieses Buswartehäuschen soll nach Abstimmung zwischen der Stadt, dem Investor und der PLANOS so weit in Richtung des bestehenden Gebäudes Gesmolder Str. 178 verschoben werden, dass einerseits die geplante Zufahrt zum Plangebiet mit den erforderlichen Sichtdreiecken möglich ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des ÖPNVs und des MIVs nicht gefährdet wird.

Ein besonderer Regelungsbedarf ergibt sich daraus für die vorliegende Bauleitplanung

nicht.

Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen des Fachdienstes Umwelt, der Straßen- und Verkehrsaufsicht, des Brandschutzes sowie der Abfallwirtschaft weitere Anregungen ergeben, werden diese unaufgefordert nachgereicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Osnabrück vom 24.10.2022:

Fachdienst Umwelt

Grundwasserschutz

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Baumgarten“, 3. Änderung der Stadt Melle, bestehen seitens des FD 7.1 Grundwasser grundsätzlich keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Hinweis:

Sofern im Zuge von Bauarbeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, so bitte ich zu berücksichtigen, dass hierfür ab einer täglichen Entnahmemenge von **50 m³** eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechende Unterlagen sind gemäß des Merkblattes „Antragsunterlagen für eine wasserbehördliche Erlaubnis zur bauzeitigen Entnahme/Absenkung von Grundwasser“ (zu finden auf der Webseite des LK Osnabrück), aufzustellen und zu gegebenem Zeitpunkt sowie vom jeweiligen Bauherrn, dem Fachdienst Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft, prüffähig vorzulegen.

Hinweis 2:

Aufgrund des aktuell immer mehr zunehmenden Flächenbedarfs durch Wohngebäude, groß dimensionierte Garagen und Carports sowie weiteren befestigten Auto-Stellflächen neben oder vor dem eigentlichen Wohngebäude, sowie dem Trend zu befestigten Vorgärten, sollten alle rechtlichen Möglichkeiten von der Kommune genutzt werden, die übermäßigen Versiegelungen privater

Der Änderungsbereich ist bereits teilweise bebaut. Eine zusätzliche Bodenversiegelung ergibt sich im wesentlichen - rein rechnerisch - durch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von bislang 0,4 auf 0,6. In Anbetracht der zum Ursprungsbebauungsplan (1984) geltenden BauNVO 1977 ist durch die vorliegende Änderung tatsächlich jedoch nicht mit zusätzlichen Bodenversiege-

Grundstücke durch konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan, einzudämmen. Hintergrund ist der Schutz der Grundwasserneubildungsrate.

lungen zu rechnen². Ferner wird der gem. § 17 BauNVO für Urbane Gebiete (MU) empfohlene GRZ-Orientierungswert von 0,8 noch deutlich unterschritten.

Zudem wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch eine textliche Festsetzung an wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen geknüpft.

Daraus wird deutlich, dass durch die vorliegende Änderung des B-Plans keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft und damit auch nicht auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser zu erwarten sind.

Mit der vorliegenden Nachverdichtung erfolgt eine ressourcenschonende Baulandentwicklung, denn die Nutzung von baulich vorgeprägten und bereits verkehrlich erschlossenen Flächen im Siedlungsbereich verringert den Verbrauch ökologisch wertvoller Flächen, schont Natur und Landschaft und trägt zum Erhalt des Außenbereiches auch als Naherholungsgebiet bei. Durch die bestehende Erschließung und Infrastruktur wird der sonst übliche Aufwand für neue Erschließungsanlagen deutlich verringert.

Gewässerschutz

Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wurde in der wasserwirtschaftlichen Vorplanung (hydraulischer Nachweis) erbracht und alle Themen (Retention, ÜSG, HW-Schutz ...) abgearbeitet.

Für die Einleitungen in das RW-Kanalnetz muss ein Entwässerungsantrag beim Kanalnetzbetreiber gestellt werden - Bedingung ist in jedem Fall, dass sich die erlaubte Einleitmenge aus dem Kanalnetz in die Elbe nicht verändert (Grundlage der Retentionsbeckenberechnung).

Unter der Voraussetzung, dass besagter Antrag gestellt und die Bedingung erfüllt wird, bestehen aus Sicht des Gewässerschutzes keine Bedenken.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Das planbedingt anfallende Oberflächenwasser soll ohne Abflussverschärfung schadlos abgeleitet werden. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sollen grundsätzlich beachtet werden, wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und / oder das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der Wasserbehörde einzuholen ist.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

² Anders als bei den BauNVO 1990/2017/2021 werden nach § 19 Abs. 4 der BauNVO 1977 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet: die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Balkonen, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die Autobahn GmbH des Bundes, 59065 Hamm, Niederlassung Westfalen, vom 24.10.2022:

Gegen die oben genannte Bebauungsplanänderung zur Schaffung von Wohnraum innerhalb baulich vorgeprägter Siedlungsflächen im Ortskern von Melle-Gesmold bestehen keine Bedenken aus der Sicht der Autobahn GmbH des Bundes.

Aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen: Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm wurde eine Überschreitung der verkehrlichen Lärmemission im Plangebiet festgestellt.

Wir möchten dennoch vorsorglich darauf hinweisen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger aus dieser Planung keine Ansprüche auf ggf. erforderlich werdende Maßnahmen bezüglich der Immissionen durch Verkehrslärm und/oder Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können.

Zum Schutz der Wohnnutzung im Überschreibungsbereich soll der Vorhabenträger einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn vom 26.09.2022:

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettief- flugkorridor. Es wird darauf hingewiesen,

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur Beurteilung des auf die Planung einwirkenden Verkehrslärms wurde ein Schallschutzgutachten erstellt (RP Schalltechnik, 07.02.2022). Durch die vorliegende Änderung des B-Plans erfolgt kein Näherrücken an Straßen, die Untersuchung hat dennoch ergeben, dass im gesamten Plangebiet mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (16.BImSchV) sowohl für den Tag- als auch den Nachtzeitraum zu rechnen ist. Die vom Gutachter empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden im B-Plan festgesetzt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Nach den Erkenntnissen der Stadt sind keine erheblichen Auswirkungen durch Fluglärm

dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

etc. zu erwarten.

LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 25.10.2022:

Baugrund

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200 m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Hinweise

Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder eine Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie

Die Hinweise zur Beurteilung der Erdfallgefahren werden insgesamt zur Kenntnis genommen.

Angesichts der Erdfallgefährdungseinstufung des Plangebietes in die Gefährdungskategorie 2 ist davon auszugehen, dass nicht mit Erdfallgefahren zu rechnen ist, so dass auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Ein besonderer Regelungsbedarf besteht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Konkrete Baugrunduntersuchungen und sich hieraus ggf. ergebene erforderliche Sicherungsmaßnahmen bleiben der nachfolgenden Realisierungsphase vorbehalten. Dazu können ggf. Auflagen (Nebenbestimmungen) in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach den Erkenntnissen der Stadt bestehen innerhalb des Plangebietes weder Erlaubnisse noch Bergwerkseigentum gem. BBergG.

Auch über bestehende Salzabbaugerechtig-

dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

PlaNOS Planungsgesellschaft Nahverkehr Osnabrück GmbH, Osnabrück vom 03.11.2022:

Diese Stellungnahme zum B-Plan „Baumgarten - 3. Änderung“ geben wir für die PlaNOS im Namen des Aufgabenträgers für den ÖPNV Landkreis Osnabrück ab.

In den Plänen und Erläuterungen zum B-Plan Baumgarten wird beschrieben, dass die PKW-Einfahrt für die Stellplätze der neuen Gebäude am westlichen Rand über das Grundstück des Nachbarn verlaufen soll. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass in diesem Bereich an der Gesmolder Straße eine wichtige Bushaltestelle mit einem Wartehäuschen für die Regio-Takt-Linie 381 aus Melle nach Osnabrück vorhanden ist. Diese Haltestelle ist neben der Haltestelle „Gesmold, Papenbreite“ die Einzige, die den Siedlungsbereich von Gesmold abdeckt. Diese Haltestelle ist leider bis heute noch nicht barrierefrei/behindertengerecht

keiten liegen keine Informationen vor.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereichs erfolgt weiterhin von der Gesmolder Straße aus. Damit ist für die Bebauungsplanebene (es handelt sich vorliegend weiterhin um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan) die Erschließung des Änderungsbereichs hinreichend gesichert. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

Ein weitergehender Regelungsbedarf ergibt sich für die vorliegende Bauleitplanung nicht, da - soweit erforderlich - in Ergänzung zur öffentlichen Verkehrserschließung die Sicherung der Zugänglichkeit von z. B. hinterlie-

ausgebaut.

Diese Haltestelle könnte durch den vermehrten IV-Verkehr zu und vor allem von den Stellplätzen - besonders durch die Lage des Wartehäuschens - störend einwirken.

Grundsätzlich würden wir gerne an diesem Standort der Haltestelle festhalten, auch durch die Nähe der Gegenhaltestelle. Dennoch könnten wir uns eine geringe Verschiebung des Haltestellenstandorts - allerdings nur bei Zustimmung durch den örtlichen Verkehrsträger Conrad Schrage GmbH & Co. KG - vorstellen, um u.a. den Fahrgästen an der Haltestelle mehr Bewegungsfläche zu geben. Eine geeignete Fläche für die Verschiebung der Straßenrandhaltestelle könnte der Lage nach inter dem KVP und vor der Abzweigung in den Von-Amelungen-Weg sein. Die Wartehalle müsste allerdings ebenfalls verschoben werden. Zusätzlich könnte in diesem Zuge hier auch ein barrierefreier Ausbau der Haltestelle erfolgen.

Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim vom 28.10.2022:

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o.g. Planung (Umwandlung von Misch- zu urbanen Gebietsflächen) keine Bedenken vor. Im Sinne einer weiteren, qualifizierten Innenstadtentwicklung begrüßen wir die Planungsziele.

Mit der Bauleitplanung soll die Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches geschaffen werden. Dabei handelt es sich um die Umsetzung konkreter Planungsabsichten eines Investors. Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sollen die zulässigen Nutzungen eines urbanen Gebietes zukünftig eine Stadt der kurzen Wege und ein vertragliches Miteinander zwischen Wohnen und Gewerbe schaffen.

EWE Netz GmbH, Oldenburg vom 06.10.2022:

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

genden Grundstücksflächen - auch unabhängig von Festsetzungen in einem B-Plan - privatrechtlich erfolgen kann. Dabei wären Details der Erschließung über Privatgrundstücke in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Innerhalb des möglichen Zufahrtsbereichs auf die Privatgrundstücke befindet sich das von der PlanOS erwähnte Wartehäuschen der Bushaltestelle. Dieses Buswartehäuschen soll nach Abstimmung zwischen der Stadt, dem Investor und der PlanOS so weit in Richtung des bestehenden Gebäudes Gesmolder Str. 178 verschoben werden, dass einerseits die geplante Zufahrt zum Plangebiet mit den erforderlichen Sichtdreiecken möglich ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des ÖPNVs und des MIVs nicht gefährdet wird.

Ein besonderer Regelungsbedarf ergibt sich daraus für die vorliegende Bauleitplanung nicht.

Die Hinweise und Feststellungen werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

GmbH.

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

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von mind. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o.Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6 m x 4 m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o.ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

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

Wir bitten Sie, uns in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Ver-

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können. Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Neue öffentliche Versorgungseinrichtungen werden nicht erforderlich. Die konkrete technische Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen bleiben der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden (privaten) Erschließungsplanung vorbehalten. Hierzu besteht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kein besonderer Regelungsbedarf. Denn bei der Planung und Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen grundsätzlich zu beachten. Ein besonderer Regelungsbedarf hierzu ergibt sich für die vorliegende Bauleitplanung nicht.

Neue öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Hinsichtlich der privaten Grundstückserschließung sollen im Rahmen der Realisierungsphase rechtzeitig Abstimmungen zwischen den Bauherren und den Erschließungsträgern erfolgen.

Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

sorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Ericsson Services GmbH, Düsseldorf vom 20.12.2022:

Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom in Ihre Anfrage ein.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Nord, Osnabrück, wurde am Verfahren beteiligt. Anregungen oder Bedenken wurden von dort nicht vorgebracht.

Richten Sie diese Anfrage bitte an:
Deutsche Telekom Technik GmbH
Ziegelleite 2-4
95448 Bayreuth
richtfunk-trassenauskunft-
dttgmbh@telekom.de

Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG, Oldenburg vom 11.10.2022:

Vielen Dank für die Information, dass sich der Bebauungsplan in der Aufstellung befindet. Sobald diese rechtskräftig sind, würden wir uns freuen, wenn Sie uns dies über unsere Homepage melden. (GlasfaserNordwest: [Schnellstes internet durch Glasfaser für Neubaugebiete \(flasfaser-nordwest.de\)](http://Schnellstes_internet_durch_Glasfaser_für_Neubaugebiete_(flasfaser-nordwest.de)))

Neue öffentliche Versorgungseinrichtungen werden durch die vorliegende Änderung des B-Plans nicht erforderlich.
Die Erschließung der bislang unbebauten Teilflächen des Änderungsbereichs erfolgt privat.

Im Anschluss werden unsere Experten die Gebiete für eine Erschließung mit Glasfaser bewerten und Ihnen eine Rückmeldung geben.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Freiwillige Feuerwehr Melle vom 21.11.2022:

1. Allgemein

Die in der jetzt vorgelegten Bebauungsplanänderung beabsichtigte Erweiterung der baulichen Nutzung für ein urbanes Gebiet (MU), kann mit den Möglichkeiten der zuständigen Ortsfeuerwehr Gesmold und nur im Zusammenwirken der nachbarschaftlichen Löschhil-

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

fe mit den benachbarten Ortsfeuerwehren, insbesondere der Alarmeinheit Gesmold/Wellingholzhausen, nach dem derzeitigen Kenntnisstand abgedeckt werden. Insoweit habe ich keine Bedenken, wenn bei der weiteren Fortführung der Planung und Ausführung der Erschließung folgende Punkte beachtet und ausgeführt werden:

2. Verkehrliche Erschließung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge

Die Erschließung des B-Plan Gebietes, von einer öffentlichen, befahrbaren Straße, ist nach der vorliegenden Planung ausschließlich für den südlichen Bereich über die Gesmolder Straße, und für den süd-östlichen Bereich über den Von - Amelunxen - Weg ausreichend sichergestellt.

Der restliche Bereich des B-Plan Gebietes ist gem. der NBauO § 4 Abs. 3 in Verbindung mit der DVO-NBauO § 1 Abs. 2 und 3, z.Zt. ohne einen geeigneten Flucht- und Rettungsweg, der zu einer öffentlichen, mit Feuerwehrfahrzeugen befahrbaren Verkehrsfläche führt, angelegt.

Dies ist aus feuerlösch- und rettungstechnischen Gründen so abzulehnen.

Die in der DVO-NBauO § 1 Abs. 2 geforderten Zu- oder Durchfahrten zu diesem B-Plan Flächen müssen in den Abmessungen, Ausbildungen und im Unterhalt den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Von den angrenzenden öffentlichen, befahrbaren Straßen ist daher ein mind. 3,50 m breiter Notfahrweg anzulegen und zu unterhalten. Dieser Notfahrweg ist für Einsatzfahrzeuge mit einer Achslast von 12 to und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 to uneingeschränkt, auch in den Kurven, mit dem erf. Querschnitt befahrbar, auszulegen.

Eine Absperrung dieses Notfahrweges, mit einem herausnehmbaren Poller (mit Dreikantschließung) gegenüber dem öffentlichen Straßenraum kann, wenn unbedingt notwendig, erfolgen.

Bei einer kompletten, zusammen hängenden Bebauung des B-Plan Gebietes, ist eine Feuerwehrumfahrt, angeschlossen an den öffentlichen, befahrbaren Verkehrsraum, zu berücksichtigen. Auch diese Feuerwehrumfahrt muss in den Abmessungen, Ausbildung

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereichs erfolgt weiterhin von der Gesmolder Straße aus. Damit ist für die Bebauungsplanenebene (es handelt sich vorliegend weiterhin um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan) die Erschließung des Änderungsbereichs hinreichend gesichert. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

Ein weitergehender Regelungsbedarf ergibt sich daher für die vorliegende Bauleitplanung nicht, da - soweit erforderlich - in Ergänzung zur öffentlichen Verkehrserschließung die Sicherung der Zugänglichkeit von z. B. hinterliegenden Grundstücksflächen - auch unabhängig von Festsetzungen in einem B-Plan privatrechtlich erfolgen kann. Dabei wären bauordnungsrechtlich grundsätzlich auch die jeweiligen Brandschutzbelange zu beachten.

Hierbei ist insbesondere auch auf § 14 NBauO „Brandschutz“ hinzuweisen. Dieser lautet wie folgt:

„Bauliche Anlagen müssen so errichtet, geändert und instand gehalten werden und so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass der Entstehung eines Brandes sowie der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Soweit die Mittel der Feuerwehr zur Rettung von Menschen nicht ausreichen, sind stattdessen geeignete bauliche Vorkehrungen zu treffen.“

Die hierfür konkreten Maßnahmen wären im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen und durch den Bauherren umzusetzen.

In der Durchführungsverordnung (DVO) zur NBauO ist in § 1 geregelt, dass für ein Gebäude, aus dem ein Rettungsweg über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbaren Stelle des Gebäudes führt, ein Zu- oder Durchgang von mindestens 1,25 m Brei-

gen und im Unterhalt den o.g. Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

te zu den zum Anleitern bestimmten Stellen auf dem Baugrundstück führen muss.

Nach den vorliegenden Bauanträgen führt beim 2. Bauabschnitt der zweite Rettungsweg über die im Westen des Gebäudes angeordneten Balkone, die zum Anleitern bestimmt sind. Die durch Baulast gesicherte Zufahrt ist an der Westseite angeordnet und führt bis zum Anfang des 2. Bauabschnitts. Von dort aus wird ein mindestens 1,25 m breiter Zugang für die Feuerwehr auf das Grundstück zum Anleitern gewährleistet.

Die in § 1 Abs. 2 Satz 1 DVO- NBauO erwähnte notwendige Zu- oder Durchfahrt anstelle des 1,25 m breiten Zugangs ist erst erforderlich bei Gebäuden, die mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen. Das aktuell geplante Gebäude liegt jedoch in der Kategorie bis 7 m Höhe (Gebäude geringer Höhe gem. § 2 Abs. 3 NBauO).

Da es sich bei dem hinteren Bauabschnitt nicht um ein separates Gebäude (welches mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt) handelt, trifft § 1 Abs. 2 Satz 2 der DVO- NBauO strenggenommen nicht zu – jedoch ist durch die mit der Baulast gesicherte Zufahrt an der Westseite eine hinreichend Erreichbarkeit des 2. Bauabschnitts gegeben.

Aus diesem Grund gibt es nach Auffassung der Bauaufsicht auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht keinen Grund und auch keine Rechtsgrundlage, um eine Feuerwehrumfahrt zu fordern. Abschließende Regelungen hierzu bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Planung wird unverändert beibehalten.

3. Unabhängige Löschwasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb des Löschwasserdeckungsgebietes 6 des Ortsbereiches Gesmold. In diesem Löschwasserdeckungsgebiet ist der Wasserlauf der „Else“ die Löschwasserentnahmestelle. In diesem Zusammenhang mache ich auf die Pos. 6 und 7 des Planberichtes über die Löschwasserversorgung des Ortsbereiches Gesmold vom 18.12.1986 aufmerksam.

Für die Erweiterung des B-Plan Gebietes

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sollen u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt werden. Die abhängige Löschwasserversorgung soll mit dem entsprechenden Löschwassermengen gewährleistet werden.

Der Löschwasser-Mengenbedarf und die entsprechenden technischen Vorkehrungen sollen rechtzeitig im Einvernehmen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Os-

ist die Versorgung mit Löschwasser aus einer unabhängigen Löschwasserentnahmestelle deshalb z. Zt. nicht sichergestellt.

Mit dieser B-Plan Änderung wird erneut und zum wiederholten Male auf die nicht vorhandene, ausreichende Versorgung des kompletten südlichen Kernbereiches des Stadtteils Gesmold, mit Löschwasser aus einer unabhängigen Löschwasserentnahmestelle, hingewiesen.

Die unabhängige Löschwasserversorgung kann nur mit einem Löschwasserteich oder einer Löschwasserzisterne, die auch unterirdisch angelegt werden kann, auf Dauer sichergestellt werden und muss für diese B-Plan Änderung neu geschaffen werden.

4. Abhängige Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Erstangriffes ist die Wasserleitung der öffentlichen Wasserversorgung, mit ausreichend Hydranten im Abstand von höchstens 150 m von den anzunehmenden Brandobjekten, als abhängige Löschwasserversorgung auszubauen und zu unterhalten.

Die Auslegung der Löschwasserversorgung hat nach dem Arbeitsblatt DVGW W 405 zu erfolgen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge, zeitgleich mit der üblichen Verbrauchsmenge an Trinkwasser, ist mittels Berechnung nachzuweisen.

Die Anzahl der notwendigen und vorhandenen Hydranten scheint zur Versorgung des B-Plan Gebietes auszureichen.

Die Leistung der Wasserleitung muss dem derzeitigen feuerlöschtechnischen Mindestwert von mind. 48 cbm/h entsprechen und kann sich, je nach Nutzung der B-Plan Flächen und der brandschutztechnischen Ausstattung der Gebäude auch wesentlich erhöhen.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge über mind. 2 Std. ist vom zuständigen Wasserwerk zu bestätigen.

Alle weiteren, ebenfalls noch festzulegenden Einzelheiten der Erschließung sowie der ab-

nabrück, dem Ortsbrandmeister, der Freiwilligen Feuerwehr und dem Wasserwerk der Stadt Melle abgestimmt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Grundversorgung mit Löschwasser sicherzustellen. Dabei kann die Grundversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und/oder durch andere Maßnahmen sichergestellt werden. Derzeit stehen für den Änderungsbereich und das weitere Umfeld unabhängige Löschwasserentnahmestellen nicht zur Verfügung. Daher wird die Grundversorgung weiterhin über das Trinkwassernetz bereitgestellt.

Hierzu gilt die vorstehende Abwägung.

Nach Bestätigung durch das Wasserwerk der Stadt Melle (eMail vom 13.01.2023) steht die geforderte Löschwassermenge von mind. 48 cbm/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

hängigen und unabhängigen Löschwasserversorgung, bitte ich im Zuge des Verfahrens mit dem zuständigen Ortsbrandmeister der Feuerwehr Gesmold und mir zu erörtern und einer abschließenden Lösung zuzuführen.

Stadt Melle, Tiefbauamt vom 14.11.2022:

Grundsätzlich erfolgt die Erschließung über die L 93, Gesmolder Straße. Insofern ist hierzu eine Stellungnahme seitens des LKOS abzugeben.

Da jedoch bei einer möglichen Realisierung des Bauvorhabens zwei öffentliche Einrichtungen (Standort von Beleuchtung und einer Wartehalle) hinsichtlich der aktuellen Standorte in Frage gestellt werden, wird von hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr, sollten die aktuellen Standorte der Straßenbeleuchtung sowie der Wartehalle für den ÖPNV aufgrund des Bauvorhabens verändert werden müssen (Versetzen der öffentlichen Einrichtungen), die hierfür erforderlichen Kosten der Umsetzung zu tragen hat.

Mangels geeigneter, in städtischer Hand befindlicher Alternativstellflächen in unmittelbarer Nähe, hat der Bauherr zudem in einer Abstimmung mit dem Tiefbauamt dafür Sorge zu tragen, Alternativstellflächen in unmittelbarer Nähe zu den derzeitigen Standorten zu finden und mit den Eigentümern der Privatflächen grundsätzlich darüber unter Berücksichtigung der Belange der öffentlichen Hand sowie mit Zustimmung des örtlichen Verkehrsträgers, der Conrad Schrage GmbH & Co. KG, zu verhandeln. Es ist die grundsätzliche Bereitschaft der Eigentümer von Alternativstellflächen hinsichtlich einer dauerhaften Nutzungsvereinbarung zu Gunsten der Stadt Melle für neue Standorte von Beleuchtung und Wartehalle durch den Bauherrn vorab abzustimmen und einzuholen.

Mögliche Alternativstandorte können aus hiesiger Sicht lediglich auf dem Grundstück der Gesmolder Straße 178 in Betracht kommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemeint ist hier jedoch die K 228 und nicht die L 93.

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereichs erfolgt weiterhin von der Gesmolder Straße aus. Damit ist für die Bebauungsplanenebene (es handelt sich vorliegend weiterhin um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan) die Erschließung des Änderungsbereichs hinreichend gesichert. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

Ein weitergehender Regelungsbedarf ergibt sich für die vorliegende Bauleitplanung nicht, da - soweit erforderlich - in Ergänzung zur öffentlichen Verkehrserschließung die Sicherung der Zugänglichkeit von z. B. hinterliegenden Grundstücksflächen - auch unabhängig von Festsetzungen in einem B-Plan - privatrechtlich erfolgen kann. Dabei wären Details der Erschließung über Privatgrundstücke in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Innerhalb des möglichen Zufahrtsbereichs auf die Privatgrundstücke befindet sich das vom Tiefbauamt erwähnte Wartehäuschen der Bushaltestelle. Dieses Buswartehäuschen soll nach Abstimmung zwischen der Stadt, dem Investor und der PlaNOS so weit in Richtung des bestehenden Gebäudes Gesmolder Str. 178 verschoben werden, dass einerseits die geplante Zufahrt zum Plangebiet mit den erforderlichen Sichtdreiecken möglich ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des ÖPNVs und des MIVs nicht gefährdet wird.

Gleiches gilt sinngemäß für die vorhandene Straßenbeleuchtung.

Ein besonderer Regelungsbedarf ergibt sich daraus für die vorliegende Bauleitplanung nicht.

Stadt Melle, Tiefbauamt vom 10.11.2022:

Die Ableitung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers aus der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan Baumgarten (3. Änderung) kann über das örtlich vorhandene Entwässerungssystem: Freigefällekanal, Abwasserpumpstation und Druckrohrleitung erfolgen.

Ein Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation ist im Norden des geplanten Bebauungsplans möglich. Das anfallende Schmutzwasser aus den geplanten 24 Wohneinheiten, rd. 50 Einwohner, kann in der Kläranlage Gesmold / Westerhausen gereinigt werden.

Die Ableitung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers ist gedrosselt in die vorhandene Regenwasserkanalisation im Norden des geplanten Bebauungsplans vorzunehmen. Zwecks Vermeidung einer Abflussverschärfung ist eine Rückhaltung auf den Privatflächen erforderlich. Maßgebend für die Größe der Anlage ist der hydraulische Nachweis vom Ing. Büro HI Nord, Stand: 01.06.2022).

Das Vorlumen der Rückhaltung beträgt demnach 44,38 m³. Der max. Drosselabfluss beträgt 7,3 l/s, der mittl. Drosselabfluss beträgt 3,7 l/s. Der hydraulische Nachweis wurde vom Tiefbauamt geprüft.

Sowohl der Schmutz- als auch der Regenwasserkanal im Norden des Bebauungsplans liegt auf Privatgrund (Gemarkung: Gesmold, Flur 1, Flurstück: 64/5, Eigentümer: Josef Rose). Die vorhandene Kanalisation darf nicht überbaut werden. Ein Durchleitungsrecht für die Stadt Melle ist im Zuge des B-Plan Verfahrens abzusichern bzw. zu prüfen.

Stadt Melle, Amt für Finanzen und Liegenschaften vom 24.10.2022:

Ausgangslage:

- Ziel ist die Schaffung von Wohnraum durch ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung im Zuge der Innenentwicklung
- Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 64/5, Flur 1 der Gemarkung

Die Feststellungen zur Ableitung des Schmutzwassers werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Die Feststellungen zur Ableitung des Oberflächenwassers werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Die am Nordrand des Änderungsbereichs verlaufenden Kanäle inkl. Schutzstreifen werden nachrichtlich im B-Plan gekennzeichnet. Sie liegen außerhalb der durch Baugrenzen gefassten überbaubaren Grundstücksflächen und sollen nicht überbaut werden. Die Kanäle sind bereits durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Gesmold

- Zurzeit wird die Fläche als Wohn- und Gebäudefläche und als Intensivgründland genutzt
- Geplant ist eine Anbindung des Plangebietes über die Straße „Gesmolder Straße“.

Beitragsrechtliche Stellungnahme:

- Erschließungsbeiträge

Das Grundstück wird über die Gesmolder Straße erschlossen. Die Straße „Gesmolder Straße“ ist erstmalig endgültig hergestellt. Folglich fallen hier keine Kosten an, die auf die Anlieger als Erschließungsbeitrag umgelegt werden können.

- Kanalbaubeiträge

Die zentralen öffentlichen Entwässerungsanlagen, für die ein Kanalbaubeitrag erhoben wird, liegen in der Straße „Gesmolder Straße“. Für das vorstehend benannte Grundstück fällt kein Kanalbaubeitrag mehr an.

- Wasserversorgungsbeiträge

Hierzu muss das Wasserwerk der Stadt Melle Stellung nehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Wasserwerk der Stadt Melle wurde am Verfahren beteiligt. Anregungen oder Bedenken wurden von dort nicht vorgebracht.

B Stellungnahmen von Privatpersonen

RA - Kanzlei Hellmann, Osnabrück vom 17.10.2022:

Mandant 1 / Stadt Melle

Der im Betreff genannte Bebauungsplan liegt derzeit im Entwurf öffentlich aus. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erheben wir hier für unsere Mandanten folgende Einwendungen:

Unsere Mandanten sind Eigentümer des unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks Von-Amelunxen-Weg 5. Der dortige Erholungs- und Ruhezwecken dienende Gartenbereich mit Terrasse befindet sich in unmittelbarer Grenznähe zum

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Baugrundstück.

Das mit der Planung ermöglichte Bauvorhaben wird insofern ganz erhebliche Beeinträchtigung unserer Mandanten verursachen.

Es werden hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um einen massiven Baukörper mit ca. 24 Wohneinheiten zu schaffen. Hierzu soll abweichend von den bislang geltenden Bebauungsplanfestsetzungen der überbaubare Grundstücksbereich massiv ausgedehnt - mehr als verdoppelt (!) - werden, zudem sollen die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl erheblich heraufgesetzt werden. Das so ermöglichte Bauvorhaben wird aufgrund der Massivität, bedingt durch Länge, Höhe und Volumen, einen Fremdkörper ohne jegliches Vorbild in der

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung **vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung** erfolgen.

Die Schaffung von Wohnraum durch ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung im Zuge der Innenentwicklung gehört zu den hoch priorisierten strategischen Zielen der Stadt Melle.

Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

- Eine angemessene bauliche Nachverdichtung stärkt den Ortskern als Wohn-, Arbeits-, und Versorgungsbereich.
- Die Nutzung von baulich vorgeprägten und bereits verkehrlich erschlossenen Flächen verringert den Verbrauch ökologisch wertvoller Flächen, schont Natur und Landschaft und trägt zum Erhalt des Außenbereiches auch als Naherholungsgebiet bei.
- Durch die bestehende Erschließung und Infrastruktur wird der sonst übliche Aufwand für neue Erschließungsanlagen deutlich verringert.

Die vorliegende Änderung des B-Plans ist kein vorhabenbezogener B-Plan (§12 BauGB) sondern weiterhin ein Angebotsbauungsplan.

Im Vergleich zu den geltenden Festsetzungen des B-Plans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Ausdehnung der Baugrenzen nach Norden vergrößert. Ohne diese Vergrößerung wäre die angestrebte Innenentwicklung jedoch auch nicht möglich..

Die zusätzliche Bodenversiegelung ergibt

näheren Umgebungsbebauung darstellen. Da das Baufeld komplett entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis auf vier Meter heranrückt, ist eine grenznahe Bebauung - auch abweichend von den derzeitigen Planungen des Investors - möglich, die einen Gebäuderiegel über mehr als 50 m Länge vorsieht und das Grundstück unserer Mandanten gleichsam wie in einem Gefängnishof abriegelt.

Erschwerend kommt hinzu, dass das Plangebiet westlich vom Grundstück unserer Mandanten liegt und die mögliche massive Bebauung, insoweit drastische Einschränkungen hinsichtlich Belichtung und Besonnung, gerade in den Nachmittags- und Abendstunden, verursachen wird. Die zu erwartende Verschattungswirkung sowie die Ermöglichung bislang nicht gegebener Einsichtsmöglichkeiten auf das Grundstück unserer Mandanten in durchaus geschützte Bereiche stellen sich als unzumutbar dar. Unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen unserer Mandanten muss der überbaubare Bereich deutlich eingeschränkt werden. Zudem erscheint es erforderlich, die Festsetzung einer abweichenden Bauweise zu streichen, damit eben nicht ein langgezogener Gebäuderiegel nahezu über die gesamte Länge des Baugrundstücks zugelassen werden kann, der zu Lasten des Grundstücks unserer Mandanten die Wirkung einer abschottenden Mauer hervorruft.

sich im wesentlichen - rein rechnerisch - durch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von bislang 0,4 auf 0,6. In Anbetracht der zum Ursprungsbauplan (1984) geltenden BauNVO 1977 ist durch die vorliegende Änderung tatsächlich jedoch nicht mit zusätzlichen Bodenversiegelungen zu rechnen³. Ferner wird der gem. § 17 BauNVO für Urbane Gebiete (MU) empfohlene GRZ-Orientierungswert von 0,8 noch deutlich unterschritten. Zudem wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch eine textliche Festsetzung an wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen geknüpft.

Daraus wird deutlich, dass durch die vorliegende Änderung des B-Plans keine erheblichen negativen städtebaulichen Auswirkungen in Form eines massiven Fremdkörpers zu erwarten sind. Für die angrenzende Bebauung sind weder eine erdrückende Wirkung noch die Entstehung eines „Gefängnishofes“ zu erwarten.

Nach Auffassung der Stadt werden trotz der angestrebten Nachverdichtung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in den angrenzenden bebauten Siedlungsbereichen weiterhin gewährleistet.

Das Gebiet ist auch hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Innenentwicklung zulässt.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich zu wahrenden Grenzabstände (§ 5 NBauO) davon auszugehen ist, dass u.a. die Anforderungen an die Belichtung und Belüftung sowie an den Brandschutz und an den Schutz der Privatsphäre gewahrt sind.

Konkrete Bauvorhaben werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Beachtung der Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung und der Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

³ Anders als bei den BauNVO 1990/2017/2021 werden nach § 19 Abs. 4 der BauNVO 1977 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet: die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Balkonen, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die Planänderung läuft auch dem bisherigen Plankonzept zuwider, das eine von Bebauung freizuhalten Blockinnenzone in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorsah. Die nicht überbaubare Fläche des hier betreffenden Planbereichs ist wesentlicher Bestandteil dieses Konzepts. Mit der nun vorgesehenen Verdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich, wird die Ruhe- und Erholungszone massiv geschmälert. Dies hat negative Auswirkungen insbesondere auf das Grundstück unserer Mandanten.

Fraglich bleibt auch, ob die Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) richtig gewählt ist. Es hat hier zwingend eine Mischung der in diesem Gebiet zulässigen Nutzungsarten zu erfolgen. Nach dem bisherigen Nutzungskonzept ist nicht ersichtlich, dass dies der Fall ist. Im straßenseitigen Grundstücksbereich sollen weiterhin Einzelhandelsbetriebe zu lässig sein, während der rückwärtige Grundstücksbereich offenbar für die Wohnnutzung vorgesehen ist. Das Konzept des Investors sieht hier aber offenbar auch betreutes Wohnen bzw. eine Tagespflegeeinrichtung vor, letztlich also einen Gewerbebetrieb. Ob hier eine hinreichende Nutzungsmischung tatsächlich erfolgt, bleibt abzuwarten. Dies wird spätestens im Baugenehmigungsverfahren konkret zu prüfen sein.

Wir bitten um Beachtung der vorstehenden Einwendungen im Rahmen des Abwägungsvorgangs.

Bitte lassen Sie uns das Abwägungsergebnis dann zukommen.

auf ihre Genehmigungsfähigkeit geprüft.

Die Planung wird unverändert beibehalten.

Hierzu gilt die vorstehende Abwägung sinngemäß. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass durch Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) klargestellt wurde, dass die Freihaltung der freien Aussicht bzw. die Nichtbebauung bislang unbebauter angrenzender Flächen, z. B. wegen der Ortsrand- und Aussichtslage, kein abwägungsrelevanter Belang ist (vgl. BVerwG, Urteil v. 24.09.1998 - 4 CN 2. 98, BVerwG-Beschluss v. 22.08.2000 - 4 BN 38/00). Ein diesbezüglicher Rechtsanspruch des Nachbarn besteht nicht.

Im rechtskräftigen B-Plan „Baumgarten“ (Ursprungsplan sowie 1. u. 2. Änderung) sind der vorliegende Änderungsbereich und die daran angrenzenden Bereiche großflächig als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Südlich des B-Plans „Baumgarten“ und der Gesmolder Straße (K 228) erstreckt sich der rechtswirksame B-Plan „Auf der Lieth“, in dem parallel der Gesmolder Str. ebenfalls ein MI festgesetzt ist.

Mit der vorliegenden Änderung wird im Änderungsbereich das bisherige MI in ein Urbanes Gebiet (MU) umgewandelt. Das MU eignet sich für die städtebaulichen Zielsetzungen, denn mit der Festsetzung von MU wird die gewünschte Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, etc. nicht aufgegeben; im Vergleich zu MI muss die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in einem MU jedoch nicht gleichgewichtig sein. Dies erlaubt z.B. auch eine überwiegende Wohnnutzung.

Das MI im näheren Umfeld des Änderungsbereichs ist geprägt durch eine gemischte Nutzung u.a. aus Handwerksbetrieben, Einzelhandelsgeschäften, Hotel und Gastronomie, sonstigem Gewerbe sowie Wohnen. Der Änderungsbereich bleibt auch weiterhin Teil des insgesamt durch MI-typische Mischung geprägten Ortsteils und ist auch weiterhin in diesem städtebaulichen Zusammenhang zu betrachten.

Mit dem nun als MU festgesetzten Änderungsbereich entsteht keine planungsrechtlich losgelöste Insellage!

Durch das MU wird - wie bereits vorstehend

ausgeführt - die Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, etc. nicht aufgegeben, es fällt lediglich das in MI obligatorische Gleichgewicht der Nutzungen weg. Das MI wird in diesem Sinne durch das flexiblere MU modifiziert.

Die Stadt würde - bei entsprechenden städtebaulichen Planungserfordernissen- voraussichtlich auch sonstige Bereiche der bestehenden MI entlang der Gesmolder Straße abschnittsweise in MU umwandeln. Langfristig würde sich ein zusammenhängendes MU entwickeln, in dem, insgesamt betrachtet, die für ein MU angemessene Nutzungsmischung enthalten sein würde.

Aufgrund der Flächengröße des Änderungsbereichs (ca. 3.608 m²) ist davon auszugehen, dass die Unterbringung aller MU-typischen Nutzungen zusammen (vgl. § 6a Abs. 2 BauNVO) nebeneinander (horizontal) nicht möglich sein wird.

Dies wäre jedoch auch für MI-typische Nutzungen innerhalb des Änderungsbereichs nicht möglich gewesen.

Wie bereits ausgeführt, bleibt der Änderungsbereich auch weiterhin Teil des insgesamt durch MI-typische Mischnutzung geprägten Ortsteils und ist im städtebaulichen Zusammenhang zu betrachten. Damit bleibt bei der fachlich gebotenen ganzheitlichen städtebaulichen Betrachtung die durch gemischte Nutzungen geprägte Zweckbestimmung der MI zusammen mit dem kleinflächigen MU auch weiterhin gewahrt.

Zusammenfassend bleibt festzustellen:

1. Die bestehenden MI und das geplante MU sind nicht voneinander getrennt sondern integrativ im städtebaulichen Zusammenhang zu betrachten.
2. Bei ganzheitlicher städtebaulicher Betrachtung wird deutlich, dass die durch gemischte Nutzungen geprägte Zweckbestimmung der bestehenden MI zusammen mit dem neuen MU auch weiterhin gewahrt bleibt.
3. Eine planungsrechtliche Verpflichtung, dass auf jedem einzelnen Flurstück/Grundstück innerhalb eines festgesetzten MI eine ausgewogene quantitative und qualitative Mischung aller Nutzungsarten vorhanden bzw. möglich sein

muss, lässt sich weder aus den Vorgaben des BauGB oder der BauNVO noch aus der einschlägigen Rechtsprechung ableiten.

4. Das gleiche gilt sinngemäß auch für das MU.

Die Planung wird daher unverändert beibehalten.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

RA Hellmann, Osnabrück vom 13.10.2022:

Mandant 2 / Stadt Melle

Der im Betreff genannte Bebauungsplan liegt derzeit im Entwurf öffentlich aus. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erheben wir hiermit für unseren Mandanten folgende Einwendungen:

Wie bereits mit Schreiben vom 30.09.2022 ausgeführt, verursacht das mit der Planung ermöglichte Bauvorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung unseres Mandanten als unmittelbaren Grundstücksnachbarn.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung **vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung** erfolgen.

Die Schaffung von Wohnraum durch ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung im Zuge der Innenentwicklung gehört zu den hoch priorisierten strategischen Zielen der Stadt Melle.

Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

- Eine angemessene bauliche Nachverdichtung stärkt den Ortskern als Wohn-, Arbeits-, und Versorgungsbereich.
- Die Nutzung von baulich vorgeprägten und bereits verkehrlich erschlossenen Flächen verringert den Verbrauch ökolo-

gisch wertvoller Flächen, schont Natur und Landschaft und trägt zum Erhalt des Außenbereiches auch als Naherholungsgebiet bei.

- Durch die bestehende Erschließung und Infrastruktur wird der sonst übliche Aufwand für neue Erschließungsanlagen deutlich verringert.

Es werden hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um einen massiven Baukörper mit ca. 24 Wohneinheiten zu schaffen. Hierzu soll abweichend von den bislang geltenden Bebauungsplanfestsetzungen der überbaubare Grundstücksbereich massiv ausgedehnt - mehr als verdoppelt (!) - werden, zudem sollen die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl erheblich heraufgesetzt werden. Das so ermöglichte Bauvorhaben wird aufgrund der Massivität, bedingt durch Länge, Höhe und Volumen, einen Fremdkörper ohne jegliches Vorbild in der näheren Umgebungsbebauung darstellen.

Die vorliegende Änderung des B-Plans ist kein vorhabenbezogener B-Plan (§12 BauGB) sondern weiterhin ein Angebotsbebauungsplan.

Im Vergleich zu den geltenden Festsetzungen des B-Plans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Ausdehnung der Baugrenzen nach Norden vergrößert. Ohne diese Vergrößerung wäre die angestrebte Innenentwicklung jedoch auch nicht möglich.

Die zusätzliche Bodenversiegelung ergibt sich im wesentlichen - rein rechnerisch - durch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von bislang 0,4 auf 0,6.

In Anbetracht der zum Ursprungsbebauungsplan (1984) geltenden BauNVO 1977 ist durch die vorliegende Änderung tatsächlich jedoch nicht mit zusätzlichen Bodenversiegelungen zu rechnen⁴. Ferner wird der gem. § 17 BauNVO für Urbane Gebiete (MU) empfohlene GRZ-Orientierungswert von 0,8 noch deutlich unterschritten.

Zudem wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch eine textliche Festsetzung an wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen geknüpft.

Daraus wird deutlich, dass durch die vorliegende Änderung des B-Plans keine erheblichen negativen städtebaulichen Auswirkungen in Form eines massiven Fremdkörpers zu erwarten sind. Für die angrenzende Bebauung sind weder eine erdrückende Wirkung noch die Entstehung eines „Gefängnishofes“ zu erwarten.

Die Planänderung läuft auch dem bisherigen Plankonzept zuwider, das eine von Bebauung freizuhaltende Blockinnenzone vorsah. Die nicht überbaubare Fläche des hier betref-

Nach Auffassung der Stadt werden trotz der angestrebten Nachverdichtung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in den angrenzen-

⁴ Anders als bei den BauNVO 1990/2017/2021 werden nach § 19 Abs. 4 der BauNVO 1977 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet: die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Balkonen, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

fenden Planbereichs ist wesentlicher Bestandteil dieses Konzepts. Mit der nun vorgesehenen Verdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich, wird die Ruhe und Erholungszone massiv geschmälert. Dies hat insbesondere negative Auswirkungen auf das Grundstück unseres Mandanten. Zu befürchten ist eine erhebliche Verschattung des Grundstücks unseres Mandanten sowie die Schaffung unzumutbarer Einsichtsmöglichkeiten auf das Grundstück unseres Mandanten. Da das Plangebiet südwestlich vom Grundstück unseres Mandanten liegt, sind hier gerade in den Nachmittags- und Abendstunden deutliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Belichtung und Besonnung zu befürchten.

Fraglich bleibt auch, ob die Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) richtig gewählt ist. Es hat hier zwingend eine Mischung der in diesem Gebiet zulässigen Nutzungsarten zu erfolgen. Nach dem bisherigen Nutzungskonzept ist nicht ersichtlich, dass dies der Fall ist. Im straßenseitigen Grundstücksbereich sollen weiterhin Einzelhandelsbetriebe zu lässig sein, während der rückwärtige Grundstücksbereich offenbar für die Wohnnutzung vorgesehen ist. Das Konzept des Investors sieht hier aber offenbar auch betreutes Wohnen bzw. eine Tagespflegeeinrichtung vor, letztlich also einen Gewerbebetrieb. Ob hier eine hinreichende Nutzungsmischung tatsächlich erfolgt, bleibt abzuwarten. Dies wird spätestens im Baugenehmigungsverfahren konkret zu prüfen sein.

den bebauten Siedlungsbereichen weiterhin gewährleistet.

Das Gebiet ist auch hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Innenentwicklung zulässt.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich zu wahrenden Grenzabstände (§ 5 NBauO) davon auszugehen ist, dass u.a. die Anforderungen an die Belichtung und Belüftung sowie an den Brandschutz und an den Schutz der Privatsphäre gewahrt sind.

Durch Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) wurde klargestellt, dass die Freihaltung der freien Aussicht bzw. die Nichtbebauung bislang unbebauter angrenzender Flächen, z. B. wegen der Ortsrand- und Aussichtslage, kein abwägungsrelevanter Belang ist (vgl. BVerwG, Urteil v. 24.09.1998 - 4 CN 2. 98, BVerwG-Beschluss v. 22.08.2000 - 4 BN 38/00). Ein diesbezüglicher Rechtsanspruch des Nachbarn besteht nicht.

Konkrete Bauvorhaben werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Beachtung der Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung und der Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf ihre Genehmigungsfähigkeit geprüft.

Die Planung wird unverändert beibehalten.

Im rechtskräftigen B-Plan „Baumgarten“ (Ursprungsplan sowie 1. u. 2. Änderung) sind der vorliegende Änderungsbereich und die daran angrenzenden Bereiche großflächig als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Südlich des B-Plans „Baumgarten“ und der Gesmolder Straße (K 228) erstreckt sich der rechtswirksame B-Plan „Auf der Lieth“, in dem parallel der Gesmolder Str. ebenfalls ein MI festgesetzt ist.

Mit der vorliegenden Änderung wird im Änderungsbereich das bisherige MI in ein Urbanes Gebiet (MU) umgewandelt. Das MU eignet sich für die städtebaulichen Zielsetzungen, denn mit der Festsetzung von MU wird die gewünschte Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, etc. nicht aufgegeben; im Vergleich zu MI muss die Nut-

Wir bitten um Beachtung der vorstehenden Einwendungen im Rahmen des Abwägungsvorgangs.

Bitte lassen Sie uns das Abwägungsergebnis dann zukommen.

zungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in einem MU jedoch nicht gleichgewichtig sein. Dies erlaubt z.B. auch eine überwiegende Wohnnutzung.

Das MI im näheren Umfeld des Änderungsbereichs ist geprägt durch eine gemischte Nutzung u.a. aus Handwerksbetrieben, Einzelhandelsgeschäften, Hotel und Gastronomie, sonstigem Gewerbe sowie Wohnen. Der Änderungsbereich bleibt auch weiterhin Teil des insgesamt durch MI-typische Mischung geprägten Ortsteils und ist auch weiterhin in diesem städtebaulichem Zusammenhang zu betrachten.

Mit dem nun als MU festgesetzten Änderungsbereich entsteht keine planungsrechtlich losgelöste Insellage!

Durch das MU wird - wie bereits vorstehend ausgeführt - die Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, etc. nicht aufgegeben, es fällt lediglich das in MI obligatorische Gleichgewicht der Nutzungen weg. Das MI wird in diesem Sinne durch das flexiblere MU modifiziert.

Die Stadt würde - bei entsprechenden städtebaulichen Planungserfordernissen- voraussichtlich auch sonstige Bereiche der bestehenden MI entlang der Gesmolder Straße abschnittsweise in MU umwandeln. Langfristig würde sich ein zusammenhängendes MU entwickeln, in dem, insgesamt betrachtet, die für ein MU angemessene Nutzungsmischung enthalten sein würde.

Aufgrund der Flächengröße des Änderungsbereichs (ca. 3.608 m²) ist davon auszugehen, dass die Unterbringung aller MU-typischen Nutzungen zusammen (vgl. § 6a Abs. 2 BauNVO) nebeneinander (horizontal) nicht möglich sein wird.

Dies wäre jedoch auch für MI-typische Nutzungen innerhalb des Änderungsbereichs nicht möglich gewesen.

Wie bereits ausgeführt, bleibt der Änderungsbereich auch weiterhin Teil des insgesamt durch MI-typische Mischung geprägten Ortsteils und ist im städtebaulichem Zusammenhang zu betrachten. Damit bleibt bei der fachlich gebotenen ganzheitlichen städtebaulichen Betrachtung die durch gemischte Nutzungen geprägte Zweckbestimmung der MI zusammen mit dem kleinflächigen MU auch weiterhin gewahrt.

Zusammenfassend bleibt festzustellen:

1. Die bestehenden MI und das geplante MU sind nicht voneinander getrennt sondern integrativ im städtebaulichen Zusammenhang zu betrachten.
2. Bei ganzheitlicher städtebaulicher Betrachtung wird deutlich, dass die durch gemischte Nutzungen geprägte Zweckbestimmung der bestehenden MI zusammen mit dem neuen MU auch weiterhin gewahrt bleibt.
3. Eine planungsrechtliche Verpflichtung, dass auf jedem einzelnen Flurstück/Grundstück innerhalb eines festgesetzten MI eine ausgewogene quantitative und qualitative Mischung aller Nutzungsarten vorhanden bzw. möglich sein muss, lässt sich weder aus den Vorgaben des BauGB oder der BauNVO noch aus der einschlägigen Rechtsprechung ableiten.
4. Das gleiche gilt sinngemäß auch für das MU.

Die Planung wird daher unverändert beibehalten.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

C Stellungnahmen ohne Anregungen oder Bedenken

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Osnabrück, vom 06.10.2022:

Keine Bedenken!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, vom 26.09.2022:

Keine Bedenken!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Melle, Bauamt, Denkmalschutz, vom 26.09.2022:

Keine Bedenken!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Melle, Wasserwerk, vom 14.11.2022:

Keine Bedenken!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Melle, Ordnungsamt, Straßenverkehr und Gewerbe, vom 30.09.2022:

Keine Bedenken!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Niedersächsisches Forstamt Ankum, vom 26.09.2022:

Keine Bedenken!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück, vom 11.10.2022:

Keine Bedenken!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer Osnabrück-Emsland - Grafschaft Bentheim, vom 14.10.2022:

Keine Bedenken!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, vom 06.10.2022:

Keine Bedenken!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, vom 14.10.2022:

Keine Bedenken!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kreislandvolkverband Melle e. V., vom 21.10.2022:

Keine Bedenken!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unterhaltungsverband Nr. 29 „Eise“, vom 29.09.2022:

Keine Bedenken!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 07.10.2022:

Keine Bedenken!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vodafone Deutschland GmbH, vom 26.10.2022:

Keine Bedenken!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ExxonMobile Production Deutschland GmbH, vom 29.09.2022:

Keine Bedenken!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Amprion GmbH, vom 26.09.2022:

Keine Bedenken!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.