



Bebauungsplan „Papenbrede – 1. Teiländerung“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Verfahrensstand §13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB –
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange

Bruchbreede

Stadt Melle

Bauamt

Stadtplanung

Februar 2019

190205 Bu

Inhaltsverzeichnis

I Begründung.....	3
1. Geltungsbereich.....	3
2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung.....	3
3. Verfahren.....	4
4. Übergeordnete Planung.....	4
Landesraumordnungsprogramm	4
Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
Flächennutzungsplan	5
5. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise	5
Art der baulichen Nutzung	5
Maß der baulichen Nutzung	6
Überbaubare Grundstücksfläche	6
Bauweise	7
6. Örtliche Bauvorschriften.....	7
7. Immissionsschutz.....	7
8. Umwelt.....	7
Natur und Landschaft	7
Artenschutz	7
9. Erschließung.....	8
Schmutzwasserentsorgung	8
Oberflächenentwässerung.....	8
Verkehr	9
10. Brandschutz.....	9
11. Denkmalschutz	9
12. Altlasten.....	9
13. Städtebauliche Werte.....	10
14. Kosten	10
15. Abwägung.....	10

I Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „Papenbreite“ befindet sich in der Stadt Melle im Stadtteil Gesmold und liegt südlich der Else, nördlich der Gesmolder Straße, östlich der Viktoriastraße und westlich der Papenbreite. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 8/1, 10/7, 10/12, 10/14, 10/15, 13/17, 18/10, 18/11, 18/14 (teilweise), 104/48, 104/49, 112/1, 114/1, 115/5, 187/6 und 187/7, der Flur 1, Gemarkung Gesmold und hat insgesamt eine Größe von ca. 16.224 m². Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.



Luftbild des Geltungsbereiches

2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung

Das Ziel der Planung ist die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen im Stadtteil Gesmold. Für die dargestellte Fläche besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Papenbreite“. Derzeit befinden sich im Geltungsbereich Gebäude, die durch eine Gaststätte genutzt worden sind, aber heute leer stehen. Im hinteren Bereich in Richtung Else befinden sich Tennisplätze, die durch den ansässigen Sportverein genutzt werden und ein Einfamilienhaus. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich ein Parkplatz, Einfamilienhäuser und eine Fläche der Feuerwehr. Schon heute wäre durch den Bebauungsplan eine dichtere Bebauung möglich, die jedoch bisher nicht ausgeschöpft worden ist.

Der Bereich soll nun erneut überplant und den heutigen Nutzungsansprüchen angepasst werden. Folglich ist diese Maßnahme eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung. So sollen ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet mit den entsprechenden Festsetzungen ausgewiesen werden. Hinzu kommt eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, auf der ein neues Feuerwehrhaus entstehen soll. Die Ansprüche an die Fläche und das Gebäude sind mit der Feuerwehr abgestimmt. Hier entstehen grundsätzlich andere Festsetzungen, als auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebiets.

Angrenzend befinden sich zum einen die Else, zum anderen die Wohnbebauung, die sich im Osten und Süden an den Geltungsbereich anschließt. Somit ist das Gelände in die Ortslage von Gesmold integriert, auch wenn sich westlich die offene Landschaft mit einzelnen Gebäuden anschließt.

3. Verfahren

Die Planung wird im Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt. Durch den Bebauungsplan sollen Flächen wieder nutzbar gemacht werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan entspricht nicht den tatsächlichen Nutzungsansprüchen und würde eine zeitgemäße Bebauung im Sinne einer Nachverdichtung in diesem Bereich verhindern. Aufgrund der Gesamtgröße des Geltungsbereiches von rund 16.224 m² liegt die überbaubare Grundfläche auch ohne eine konkrete Berechnung deutlich unter den erlaubten maximal 20.000 m² Grundfläche. So kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Auch § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Übergeordnete Planung

Landesraumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Folglich kommt Melle gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 die Aufgabe zu, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur sollen die Siedlungsstrukturen gesichert und weiterentwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden (siehe LROP Abschnitt 2.1 Ziffer 02).

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur und dem Ziel der Planung auf Nachverdichtung wird den Vorgaben des LROP Rechnung getragen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) als Mittelzentrum ausgewiesen, der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Siedlungsfläche dargestellt.

Ein raumordnerisches Ziel ist es, der Innenentwicklung der Gemeinden vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich den Vorrang zu geben (RROP S. 27). Diesem Ziel wird mit dieser Planung Rechnung getragen. Zwar handelt es sich durchaus um bereits bebaute Fläche, hier soll aber im Rahmen der Planung die Möglichkeit zur Nachverdichtung gegeben werden.

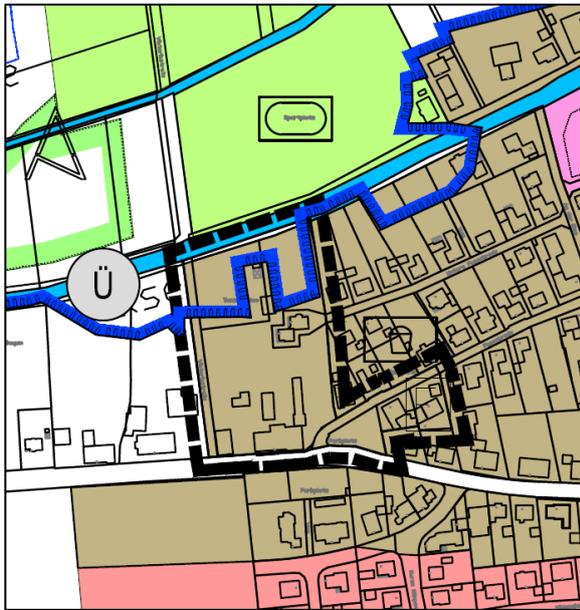
Nach dem RROP ist die Siedlungsentwicklung auf die Auslastung vorhandener Versorgungseinrichtungen und auf den örtlichen Bedarf auszurichten. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen [...] hat der zentralörtlichen Funktion und Größe der Gemeinde zu entsprechen (Abschnitt D1.5 Ziffer 05). Aufgrund der Lage des Plangebietes und der bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen im Gebiet selbst, als auch in der Umgebung, wird diesem Ziel konkret Rechnung getragen.

Gemäß Abschnitt D 1.5 Ziffer 07 ist die Siedlungsentwicklung so zu gestalten und weiterzuentwickeln, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Im Rahmen der Bauleitplanung werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, um die Eigenarten der Siedlungsstruktur zu erhalten. Zudem sind gemäß Ziffer 08 und 09 gewachsene Siedlungsbereiche weiterzuentwickeln. Der Inanspruchnahme von Flächen der Innenentwicklung ist unbebauten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

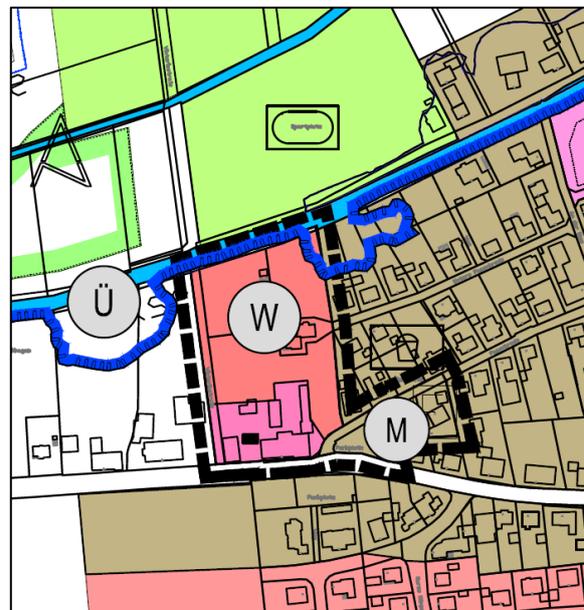
Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb vorhandener Siedlungsstruktur und dem Ziel der Planung auf Nachverdichtung wird den Anforderungen des RROP Rechnung getragen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der vom Flächennutzungsplan abweicht, auch vor der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Anpassung ist der beigefügten Darstellung zu entnehmen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist trotz des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 folglich nicht erforderlich. Die Grenze des Überschwemmungsgebiets wird im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplans ebenfalls angepasst und wird in der Planung berücksichtigt.



Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans



Darstellung des berichtigten Flächennutzungsplans

5. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt, um der Feuerwehr Gesmold einen bedarfsgerechten Neubau zu ermöglichen, der den heutigen Vorschriften entspricht.

Allgemeines Wohngebiet

Es wird gegenüber der ursprünglichen Festsetzung ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzung als Gastronomie ist aufgegeben und soll auch als solche an dieser Stelle nicht mehr aufgenommen werden. Die Planung sieht vor, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen, so dass die Festsetzung eines Mischgebiets nicht dem geplanten Gebietscharakter entsprechen würde.

Die vorhandene Bebauung soll in diesem Bereich in ihrer baulichen Struktur erhalten bleiben und stellt den Übergang zur weiteren Wohnbebauung in Richtung Osten und Süden dar. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr.4 und 5 BauNVO entsprechen diesem Ziel nicht und sind folglich im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig. Aufgrund der Größe und der Lage des allgemeinen Wohngebiets sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Mischgebiet

Im Mischgebiet wird zum einen eine als Grünfläche festgesetzte, aber seit Jahren als Parkplatzfläche genutzte Fläche im Rahmen dieser Planung aufgrund des sich daraus

ergebenden Planungserfordernisses überplant und als Mischgebietsfläche festgesetzt. Zudem wird die Fläche des ehemaligen Feuerwehrhauses auch als Mischgebiet ausgewiesen, um die Flächen einer anderen Nutzung zugänglich zu machen. Die Fläche stellt sich im städtebaulichen Gesamtkontext als Mischgebiet dar, so dass hier eine entsprechende Festsetzung der umliegenden Bebauung Rechnung trägt.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der aufgelockerten Bauweise in Richtung Westen und Norden zur Else und zur freien Landschaft. So ist gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO maximal eine überbaubare Grundstücksfläche von 0,45 möglich. Der Versiegelungsgrad wird damit auch zu Gunsten eines höheren Versickerungsgrads eingeschränkt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Aufgrund der Zweckbestimmung ist eine höhere Ausnutzung der Fläche auch durch Aufstellflächen und Parkmöglichkeiten notwendig. Dieser Notwendigkeit soll mit der Festsetzung Rechnung getragen werden. Zudem sind auch hier die möglichen zusätzlichen Versiegelungen gemäß der BauNVO um maximal 0,2 möglich. Damit wird, wie es aufgrund der Nutzung gewollt ist, eine höchstmögliche Ausnutzung des Grundstücks erreicht.

Für die Mischgebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Ziel einer kontrollierten Nachverdichtung und Revitalisierung von bestehenden Siedlungsbereichen. Gemäß BauNVO besteht auch hier die Möglichkeit der zusätzlichen Versiegelung um maximal 0,2. Somit ist eine überbaubare Grundstücksfläche von maximal 0,6 möglich.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden eine eingeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,3 festgesetzt. Damit wird eine geringe Höhenentwicklung von der Kreisstraße zur Else verfolgt. Eine höhere Bebauung soll hier nicht ermöglicht werden, um neue Gebäude möglichst harmonisch in das bestehende Gebäudegefüge zu integrieren und einen Übergang zur Else und zur freien Landschaft im Norden und Westen zu schaffen. Damit entspricht die GFZ einem grundlegenden Ziel der Planung.

Die Gemeinbedarfsfläche liegt an der Gesmolder Straße. Hier orientieren sich die Festsetzungen ebenfalls an der vorhandenen Bebauung. Somit ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer GFZ von 1,2 möglich. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen entspricht auch den Anforderungen der Feuerwehr an das geplante Feuerwehrhaus.

Im Mischgebiet 1 werden eine dreigeschossige Bauweise und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Eine angestrebte höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke, beispielsweise mit Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern, wird durch die Festsetzungen ermöglicht.

Im Bereich des ehemaligen Feuerwehrgeländes (Mischgebiet 2) wird die Bebauung mit einer maximalen zweigeschossigen Bauweise der vorhandenen Umgebung angepasst und eine neue Bebauung wird sich damit in die umliegenden Strukturen integrieren, ohne dass städtebauliche Spannungen zu erwarten sein werden. Die GFZ folgt der bisherigen Festsetzung mit 0,8.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen im Geltungsbereich orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und an den Grenzen des Überschwemmungsgebietes und ermöglichen eine Nachverdichtung durch An- und Neubauten. Ziel ist es, ein höchstmögliches Maß an Flexibilität innerhalb der Baufelder für eine künftige Bebauung zu erreichen. Diese Festsetzung entspricht auch dem Ziel der flächen- und ressourcenschonenden Weiterentwicklung von vorhandenen Baugebieten in der Stadt Melle.

Bauweise

Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Hier sollen weiterhin vornehmlich Einzel- und Doppelhäuser entstehen, die in der Länge 50 m unterschreiten.

Innerhalb des Mischgebiets soll die Möglichkeit zum Bau von Mehrfamilienhäusern bestehen, die den Bedarf an Wohnraum im Stadtteil Melle-Gesmold decken und auf diese Weise nahe des Ortskerns eine mögliche Alternative zum Einfamilienhaus darstellen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden örtliche Bauvorschriften im Rahmen der Ausbildung von Flachdächern festgesetzt. So sind im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes Flachdächer mit einer Begrünung herzustellen. Diese Festsetzung ist auch für Nebenanlagen, Garagen sowie An- und Vorbauten zu treffen. Die Dachbegrünung übernimmt unter anderem die Funktion zur Regenrückhaltung und der Wärmespeicherung bei Sonneneinstrahlung.

Das Gebäude der Feuerwehr muss neben den baurechtlichen auch nach gesonderten Vorschriften zum Bau von Feuerwehrhäusern errichtet werden. In diesem Zusammenhang sollen keine weiteren Vorschriften den Bau des Feuerwehrhauses einschränken.

7. Immissionsschutz

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Umwelt

Natur und Landschaft

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Papenbreite“ besteht bereits Baurecht. Der Bereich wird im Sinne des Baugesetzbuches nachverdichtet und der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im verkürzten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. §2a BauGB ist demnach nicht notwendig.

Grundstückseinfriedungen sind mit standortheimischen Gehölzen, wahlweise in Kombination mit sichtdurchlässigen Zaunanlagen, zulässig.

Hierzu sind die Pflanzen der nachfolgenden Liste zu verwenden: Hasel (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Evonymus europaea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Ohrweide (*Salix aurita*), Grauweide (*Salix cinerea*).

Einfriedungen können bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden. Das Gebiet soll sich mit dieser Maßnahme in die Landschaft und die angrenzenden Siedlungsstrukturen integrieren. Hohe, massive Zaunelemente wie beispielsweise Stabgitterzäune mit eingewebten Plastiklamellen sind in diesem Zusammenhang nicht möglich. Angestrebt wird somit eine Einfriedung, die den Grünanteil im Plangebiet steigert und für ein harmonisches Erscheinungsbild sorgt. In Kombination mit den Festsetzungen über Dachbegrünungen sieht die Stadt Melle diese Maßnahmen als das mögliche Mindestmaß zur Verbesserung der Grünstrukturen in den Wohngebieten an.

Artenschutz

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV).

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt bzw. genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde 2016 eine artenschutzrechtliche Prüfung und 2018 eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 BNatSchG sind auf der Umsetzungsebene der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, muss der Abriss der Nebengebäude am Tennisplatz im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar erfolgen. Ein Abriss der übrigen abzureißenden Gebäude hat im Zeitraum von Anfang September bis Ende Oktober zu erfolgen, da die Eignung dieser Gebäude als Winterquartier für Fledermäuse und Schleiereulen nicht ausgeschlossen ist.

Vor Abriss der Gebäude muss durch einen Gutachter sichergestellt werden, dass sich keine Vögel oder Fledermäuse im Inneren der Gebäude befinden. Als CEF-Maßnahme wird darüber hinaus das Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen im Umfeld des Plangebietes erforderlich, um den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugleichen.

Die Beseitigung von Fichtengehölz hat im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar zu erfolgen. Darüber hinaus ist eine ordnungsgemäße Siedlungsentwässerung unter Berücksichtigung der Vermeidung von stofflichen und hydrologischen Zusatzbelastungen des Fließgewässers durchzuführen.

Unter Beachtung der oben genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

9. Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze ist rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen. Hierzu werden auch Hinweise im Bebauungsplan gegeben. In diesem Zusammenhang ist auch die Deutsche Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich zu informieren.

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Das vorhandene Leitungssystem kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden. Notwendige Erweiterungen sind mit dem Wasserwerk der Stadt Melle abzustimmen. Für Grundstücke, die nicht über öffentlich gewidmete Flächen erschlossen werden, ist anzumerken, dass im Rahmen der Bauantragsverfahren im Einzelfall Grunddienstbarkeiten für das Wasserwerk festgelegt werden müssen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Änderungsgebiet ist an die öffentliche Abwasserkanalisation der Stadt Melle angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden. Notwendige Erweiterungen sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen. Im Einzelfall müssen privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt werden, da eine zusätzliche öffentliche Erschließung aus Sicht der Stadt Melle an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen Struktur nicht notwendig ist. Die Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen.

Oberflächenentwässerung

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Melle angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die

Änderungsflächen genutzt werden. Notwendige Erweiterungen sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen. Im Einzelfall müssen privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt werden, da eine zusätzliche öffentliche Erschließung aus Sicht der Stadt Melle an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen Struktur nicht notwendig ist. Die Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen. Teile im Norden des Geltungsbereichs liegen im Überschwemmungsgebiet der Else. In diesem Bereich ist keine Bebauung oder eine Erhöhung des Geländeneiveaus möglich.

Verkehr

Als öffentliche Straßen sind im Geltungsbereich nur die Viktoriastraße und die Straße Papenbreite vorhanden, die als Gemeindestraßen das Plangebiet erschließen. Neue öffentliche Straßen sind nicht geplant. Im Einzelfall müssen aus diesem Grund privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt werden. Die Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen. Im Süden verläuft mit der Gesmolder Straße die Kreisstraße 228. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

10. Brandschutz

Das Gebiet ist teilweise bebaut, so dass auch schon heute eine Brandbekämpfung möglich sein muss. Im Umkreis von 300m des Geltungsbereichs befinden sich zwei Hydranten mit jeweils einer Löschwassermenge von 24 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405. Damit ist die abhängige Löschwasserversorgung in diesem Bereich vorhanden, ist aber nach den Angaben der DVGW zu ergänzen. Dennoch sollte immer auch eine weitere Möglichkeit der Löschwasserzufuhr zur Brandbekämpfung zur Verfügung stehen. So ist auch die unabhängige Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Diese ist laut Auskunft des Ordnungsamtes der Stadt Melle mit der Else als Löschwasserentnahmestelle gesichert. Eine Aufstellfläche an der Else ist laut Ordnungsamt der Stadt Melle ebenfalls vorhanden.

Bezüglich der Zugänglichkeit der Grundstücke sind diese von den vorhanden öffentlichen Straßen zu erreichen. Grundstücke, die neu ausparzelliert und in zweiter Reihe angeordnet werden, müssen gemäß § 4 NBauO i. V. m. § 1 DVO NBauO nicht mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, um die Zugänglichkeit für Rettungskräfte zu gewährleisten. Zudem ist die Breite der Zufahrt so zu gestalten, dass eine Zugänglichkeit möglich ist. Gemäß der Kommentierung Große Suchsdorf 9. Auflage zur NBauO (§ 4 Rn 17 S. 131) bietet einen solchen Zugang auch eine Wegeführung, beispielsweise ein Wohnweg, über eine private Fläche zwischen Baugrundstück und öffentlicher Straße. Eine öffentliche Straßenführung mit Wendemöglichkeit ist in diesem Zusammenhang nicht notwendig.

11. Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes oder in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale bzw. denkmalwürdigen Objekte. Bodendenkmale sind in diesem Bereich ebenfalls nicht bekannt.

12. Altlasten

Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt im Änderungsgebiet nicht bekannt.

13. Städtebauliche Werte

Gemeinbedarfsfläche	3.062 m ²
Allgemeines Wohngebiet	8.970 m ²
Mischgebiet	2.113 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.484 m ²
Überschwemmungsgebiet	328 m ²
Fuß- und Radweg	267 m ²
Fläche des Geltungsbereichs	16.224 m²

*Die Werte sind gerundet

14. Kosten

Der Stadt Melle entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Kosten für die Erstellung von Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung, sowie durch das Planverfahren selbst.

15. Abwägung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Melle,

Der Bürgermeister