

An aerial photograph of a residential area, showing a road, buildings, and greenery. The image is in grayscale and serves as a background for the text.

# **Bebauungsplan „Nördlich Pestelstraße 1. Änderung“**

**Begründung**

**ENTWURF**

Verfahrensstand: § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

**Stadt Melle**  
Bauamt  
Stadtplanung  
November 2016

# Inhaltsverzeichnis

## **Inhaltsverzeichnis**

„Nördlich Pestelstraße 1. Änderung“ .....	1
Begründung .....	1
I Begründung.....	3
2. Städtebauliche Situation .....	3
3. Planungsanlass/ Planungserfordernis .....	3
4. Verfahren.....	3
5. Übergeordnete Planung.....	4
Landesraumordnungsprogramm .....	4
Regionales Raumordnungsprogramm .....	4
Flächennutzungsplan .....	4
6. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	5
Art der baulichen Nutzung .....	5
Maß der baulichen Nutzung .....	5
Brandschutz/ Rettungswege.....	5
6.1 Örtliche Bauvorschriften .....	6
Dachneigung .....	6
Dachfarbe .....	6
Firstrichtungen .....	6
Außenwände .....	6
Einfriedungen .....	6
Werbeanlagen.....	6
6.2 Ausnahmen.....	6
Dachfarbe .....	7
Außenwände .....	7
Baulinie .....	7
7. Umwelt.....	7
8. Städtebauliche Werte.....	8
9. Kosten .....	8
10. Abwägung.....	8
II Umweltbericht.....	8

# **I Begründung**

## **1. Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Nördlich Pestelstraße – 1. Änderung entspricht der Abgrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Er liegt nördlich der Pestelstraße, östlich der Bergstraße und westlich der Hermann-Unbefunde-Straße und umfasst die Flurstücke 111/1, 111/2, 111/3, 111/4, 111/6 und 111/10 der Flur 10 in der Gemarkung Melle. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist auch der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2. Städtebauliche Situation**

Der Bebauungsplan „Nördlich Pestelstraße“ wurde im Jahr 2013 durch den Rat der Stadt Melle beschlossen und ist mit der Bekanntmachung am 13. April 2013 rechtsverbindlich.

Er befindet sich derzeit in der Umsetzung. Die Erschließung ist in großen Teilen erfolgt und die ersten Gebäude wurden errichtet. Zudem liegen der Stadt Melle Bauanträge für weitere Vorhaben zur Genehmigung vor. Aus diesem Grund sollen im Rahmen dieser Änderung auch vornehmlich Festsetzungen zur Klarstellung geändert werden, um den Bebauungsplan und seine Ziele zu verdeutlichen und verständlicher zu formulieren. An der grundsätzlichen Zielsetzung, der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit entsprechenden Festsetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern in der Nähe zur Innenstadt, soll keine Änderung vorgenommen werden.

## **3. Planungsanlass/ Planungserfordernis**

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes „Nördlich Pestelstraße“ ergaben sich verschiedene Schwierigkeiten in Bezug auf die Festsetzungen des aktiven Lärmschutzes im Süden des Gebiets und die Verkehrssicherheit der festgesetzten Bäume.

Bei der Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung wurde aufgrund von ungenauen Höhenprofilen von einer falschen Höhe der Bahngleise ausgegangen. Aus diesem Grund muss der aktive Lärmschutz für das Gebiet neu berechnet werden, um auch weiterhin die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner gewährleisten zu können.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume wurden durch einen Sachverständigen begutachtet und teilweise ein Problem bei der Verkehrssicherheit festgestellt. Aufgrund der Dringlichkeit sind die Bäume bereits entfernt worden. In diesem Zusammenhang erfolgten Untersuchungen zum Artenschutz, um ein Gefährdung von bedrohten Tierarten ausschließen zu können. Das aus der Entfernung der Bäume entstandene Kompensationsdefizit soll im Rahmen einer Ergänzung zum Umweltbericht erarbeitet werden.

Die beschriebenen Schwierigkeiten bzw. die Lösungsansätze wurden in verschiedenen Gutachten von Sachverständigen aufgearbeitet und sollen nun im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes in die Bauleitplanung und den Umweltbericht eingearbeitet werden.

Weiterhin wurde bei der Umsetzung der Planung immer wieder festgestellt, dass textliche Festsetzungen zum Teil ungenau formuliert wurden und es so Missverständnisse mit Bauherren und Architekten geben kann. Diese Formulierungen sollen im Rahmen der 1. Änderung ebenfalls konkreter gefasst werden.

Ziel der Planung ist folglich die Überarbeitung des Bebauungsplanes hinsichtlich folgender Punkte:

- Die Umweltbelange sollen im Rahmen einer Ergänzung des Umweltberichts aufgearbeitet und Ergänzungen der Kompensationsmaßnahmen erarbeitet werden.
- Der aktive Lärmschutz wird aufgrund von fehlerhaften Höhenprofilen überarbeitet, damit der im Bebauungsplan festgelegte Schutz weiterhin gewährleistet werden kann.
- Die Formulierungen in den textlichen Festsetzungen werden konkretisiert, aber keine Änderungen in dem Grundgedanken derer vorgenommen.

## **4. Verfahren**

Durch die 1. Änderung sind keine Grundzüge der Planung betroffen und der Bauleitplan soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Daher kann 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.

## **5. 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).

Damit entspricht die Planung den Vorgaben des LROP.

### Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) als Mittelzentrum dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Siedlungsfläche dargestellt. Die Darstellung als Heilquelle ist jedoch bereits überholt.

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). Wie unter Punkt 3 dieser Begründung beschrieben, stehen in Melle-Mitte kaum noch Wohnbauflächen zur Verfügung. Mit dieser Planung werden ca. 3 ha Bauland erschlossen. Dies ist der Größe Melles und der Funktion als Mittelzentrum angemessen.

Die unter Ziffer 06 geforderte Verträglichkeit mit gewerblichen Nutzungen wird im Rahmen des Schallgutachtens nachgewiesen und unter Punkt 7 genauer erläutert.

Gemäß Abschnitt D 1.5 Ziffer 07 ist die Siedlungsentwicklung so zu gestalten und weiterzuentwickeln, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Weiterhin ist auf eine landschaftsgerechte Eingrünung zu achten. Im Rahmen der Bauleitplanung werden zum einen örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Zum anderen erhält das Gebiet im Süden eine öffentliche Grünfläche, die das Gebiet einfassen soll.

Damit entspricht die Planung den Vorgaben des RROP.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dar. Eine geringe Fläche im Süden des Gebiets als auch ein Streifen im Osten ist als Mischgebietsfläche dargestellt.

Die Nutzung im Süden wird im Rahmen des Entwurfskonzeptes als (öffentliche) Grünfläche, Regenrückhaltebecken und Verkehrsfläche dargestellt. Aus Sicht der Stadt Melle weicht der Bebauungsplan nicht von der Grundentscheidung des Flächennutzungsplanes ab. Das Mischgebiet umfasst insgesamt Richtung Westen eine größere Fläche, die derzeit nicht Teil des Geltungsbereichs ist. Dennoch sind diese Teile im Zusammenhang zu betrachten. Weiterhin handelt es sich bei der Ausweisung um ein Regenrückhaltebecken, eine Straße, die nicht von übergeordneter Bedeutung ist und eine im Vergleich doch eher geringe Grünfläche. Im Gesamtzusammenhang betrachtet, werden diese einzelnen Festsetzungen nicht im Flächennutzungsplan einzeln dargestellt sondern sind vielmehr in einem Mischgebiet mögliche, zusätzliche Festsetzungen, die die umliegende Bebauung ergänzen. Weiterhin wurde das Mischgebiet in der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als Übergang zwischen der Bahnstrecke bzw. dem Gewerbe und dem nördlich gelegenen

Wohngebiet dargestellt. Aufgrund der schalltechnischen Beurteilung, den damit verbundenen Festsetzungen als auch der Ausweisung als Grünfläche etc. wird die zukünftige Bebauung nicht beeinträchtigt. Außerdem ist die Darstellung in einem Flächennutzungsplan trotz moderner Technik aus Sicht der Stadt Melle nicht als parzellenscharfe Darstellung zu werten.

Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung

Zur Art der baulichen Nutzung werden im Rahmen der Änderung keine Veränderungen vorgenommen.

Maß der baulichen Nutzung

Im rechtswirksamen Bebauungsplan wurde eine maximale Traufhöhe von 4,0 Metern für Vollgeschosse festgesetzt, die in Bezug zur gewachsenen Geländeoberkante gesetzt wurde. Diese Festsetzung wird dahingehend klarstellend ergänzt, dass bei Flachdächern die 4,0 Meter für die Attika gilt, um in diesem Zusammenhang eine Gleichberechtigung für alle Gebäude in diesem Gebiet zu schaffen.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung wird in Bezug auf die Maße nicht verändert. Allerdings wird bezüglich der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch zulässig sind, wie beispielsweise Garagen und Carports, klarstellend ergänzt, dass diese noch immer entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb des Baufeldes zulässig sind, jedoch Fuß- und Radwege sowie Rettungswege in diesem Zusammenhang keine öffentlichen Verkehrsflächen darstellen. Eine solche Einschränkung für die Grundstücke entlang dieser Wege ist mit der Festsetzung nicht beabsichtigt gewesen. Vielmehr sollte eine einheitliche Straßenfront an den Erschließungsstraßen erreicht werden, die zwar durch Vorgärten aber nicht durch Nebenanlagen geprägt ist. An den Fuß-, Rad-, und Rettungswegen ist eine solche einheitliche Gestaltung aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig.

Brandschutz/ Rettungswege

Zum Brandschutz und den Rettungswegen werden im Rahmen der Änderung keine Veränderungen vorgenommen.

### Immissionsschutz

Bezüglich des aktiven und passiven Lärmschutzes wurden zwei Varianten berechnet.

Bei reiner Berücksichtigung der neuen Topografie sind an den Teilbereichen des passiven Lärmschutzes und den dafür festgesetzten Lärmpegelbereichen keine Änderungen erforderlich. Es kommt nur am östlichen Rand des Plangebietes zu höheren Beurteilungspegeln. Die max. Erhöhung ergibt sich im OG mit 0,7 dB(A). An den Objekten im Westen ergibt sich im Erdgeschoss eine maximale Reduzierung des Beurteilungspegels um 2,8 dB(A).

Bei unveränderter Gleislage und einheitlicher Höhe (aus der Höhe im Bereich des Bf = 80,69 m (SOK)) sind an den Teilbereichen des passiven Lärmschutzes und den dafür festgesetzten Lärmpegelbereichen ebenfalls keine Änderungen erforderlich. Es kommt bei dieser Berechnung aber nur noch am westlichen Rand des Plangebietes zu niedrigeren Beurteilungspegeln, so ergibt sich an den Objekten im Westen im Erdgeschoss eine maximale Reduzierung des Beurteilungspegels um 2,1 dB(A).

Vielmehr kommt es an einer größeren Zahl von Immissionsorten zu Pegelerhöhungen. Dabei ergibt sich die max. Erhöhung auch in dieser Variante im OG und beträgt jetzt 1,0 dB(A). Eine derartige Pegelerhöhung ist ‚nicht bis kaum wahrnehmbar‘.

Durch die Berücksichtigung des von der Stadt Melle abweichend realisierten aktiven Lärmschutzes sind keine Änderungen an den Teilbereichen des passiven Lärmschutzes und den dafür festgesetzten Lärmpegelbereichen erforderlich.

Es ist folglich festzuhalten, dass die Planzeichnung bezüglich des veränderten aktiven Lärmschutzes angepasst wird, die textlichen Festsetzungen, bis auf eine Korrektur in der Tabelle und nachrichtliche Anpassungen, bestehen bleiben.

### **6.1 Örtliche Bauvorschriften**

Im Bebauungsplan wird eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt, die das Einfügen des neuen Wohngebietes in die vorhandene Struktur ermöglichen soll. Weiterhin ist das neue Plangebiet aufgrund der Hanglage am Meller Berg vom Stadtgebiet aus gut zu erkennen und soll sich in das bestehende Stadtbild integrieren und folglich über seine Grenze hinaus eine harmonische Wirkung auf die Umgebung haben. Weiterhin sind in der direkten Umgebung denkmalgeschützte Gebäude vorhanden, auf die das Baugebiet keine negativen Auswirkungen haben soll.

Dachneigung

Zur Dachneigung werden im Rahmen der Änderung keine Veränderungen vorgenommen.

Dachfarbe

Zur Dachfarbe werden im Rahmen der Änderung keine Veränderungen vorgenommen.

Firstrichtungen

Zur Firstrichtung werden im Rahmen der Änderung keine Veränderungen vorgenommen.

Außenwände

Im Rahmen der Klarstellung wird bezüglich der Gestaltung der Außenwände auch in der Festsetzung selbst darauf hingewiesen, dass diese zu mindestens 70% verputzt oder aus Glas herzustellen sind. Bezüglich der Farbgebung ist selbstverständlich nicht nur das Verblendmauerwerk sondern auch der Putz sowie alle weiteren Materialien in weiß/beige oder grau zu fertigen. Hierzu sind RAL-Farben festgelegt. Diese Klarstellung dient der besseren Umsetzbarkeit. Die Festsetzung der Farbe der Fassaden dient der einheitlichen Gestaltung des Gebietes. Weiterhin soll auch hier parallel zu dem Ziel einer modernen Gestaltung eine möglichst hohe Stufe der Integration des Gebietes in die Umgebung erreicht werden. Aus diesem Grund sollen nicht nur mögliche 30% des Hauses in diesen Farben hergestellt werden, sondern zugleich der oben angedachte Putz und damit das gesamte Haus. Hier war eine Klarstellung zur Zielsetzung der Festsetzung notwendig, um die Gestaltung des Gebiets und die Integration zu erreichen, die beabsichtigt war.

Bezüglich der Festsetzung zu den Garagen wurde keine Änderung vorgenommen. Allerdings wurde in Bezug auf Carports eine Holzbauweise zugelassen. Diese Klarstellung ist notwendig, da Carports grundsätzlich in Holzbauweise errichtet werden und ein Verputzen zu einer Einschränkung führen würde, die nicht gewollt ist und auch im Rahmen der Gestaltungsvorschriften aus städtebaulicher Sicht keine sachgerechte Notwendigkeit besteht.

Einfriedungen

Zur Einfriedung werden im Rahmen der Änderung keine Veränderungen vorgenommen.

Werbeanlagen

Zu den Werbeanlagen werden im Rahmen der Änderung keine Veränderungen vorgenommen.

### **6.2 Ausnahmen**

Im Bebauungsplan/ den örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen von den Festsetzungen aufgenommen werden:

### Dachfarbe

Zur Ausnahme bezüglich der Dachfarbe werden im Rahmen der Änderung keine Veränderungen vorgenommen. Allerdings wird hier angemerkt, dass sich die Verschiebung der Nuance auch auf RAL-Farben bezieht.

### Außenwände

Zur Ausnahme bezüglich der Gestaltung der Außenwände werden im Rahmen der Änderung keine grundlegenden Veränderungen vorgenommen. Allerdings wird hier angemerkt, dass sich die Verschiebung der Nuance auch auf RAL-Farben bezieht.

Zudem wurde im Rahmen der Ausnahme klarstellend hinzugefügt, dass auch die natürliche Farbgebung von verwendeten Materialien ausnahmsweise zulässig ist, wenn sie den RAL-Farben in einer Weise entsprechen, die der oben angeführten Ausnahme gerecht wird, wie beispielsweise Sandstein. Holz oder ähnliche Materialien, die nicht der angedachten Farbgebung entsprechen, sind in diesem Zusammenhang nicht gemeint, da sich dann eine Integration in das Gesamtbild nicht ergeben würde.

### Baulinie

Zusätzlich wurde eine Ausnahme für Baulinien aufgenommen, dass Gebäude die an einem Wendehammer gelegenen Grundstück errichtet werden, die Baulinie aufgrund der Rundung nicht mit der gesamten Gebäudelänge berühren müssen. Allerdings ist das Gebäude mit einer Ecke auf der Baulinie zu platzieren. Diese klarstellende Ausnahme wurde aufgenommen, da die Ausführung auch technisch problematisch ist und zu einer nicht gewollten Härte des Bebauungsplanes führen würde. Da die Baulinie aber grundsätzlich gewollt ist, damit sich das Gebäude städtebaulich in die Straßenflucht einfügt, muss das Gebäude aber zumindest mit einer Gebäudekante auf der Baulinie platziert werden.

Die Baulinie darf mit untergeordneten Gebäudeteilen, wie z. B. Vordächern, geringfügig, aber maximal um 1,50 m, überschritten werden. Diese Ausnahme ergänzt die bestehenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung und stellt klar, dass dies ausschließlich für Dachüberstände, Vordächer und ähnliche untergeordnete Gebäudeteile gelten soll. Für Erker oder ähnliches soll diese Vorschrift aber nicht gelten, da sie aus städtebaulicher Sicht klar Teil des genutzten Wohngebäudes darstellen.

## **7. Umwelt**

Gemäß den Vorgaben zum beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB kann 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.

Dennoch wird im Rahmen dieser Änderung ebenfalls der Umweltbericht angepasst. Wie oben beschrieben ist es ein Ziel dieser Bauleitplanung die Umweltbelange im Rahmen einer Ergänzung des Umweltberichts aufzuarbeiten und Ergänzungen der Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten, um die notwendigen Kompensationsmaßnahmen den Änderungen im Bebauungsplan anzupassen.

Der Umweltbericht zum Baugebiet „Nördlich Pestelstraße“ aus dem Jahr 2013 kommt zu dem Ergebnis, das die vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen in Groß-Aschen, Markendorf und in der Elseniederung in Melle-Mitte erfolgen werden. Zwischenzeitlich steht diese externe Kompensationsfläche nicht mehr zur Verfügung. Die Kompensation des Defizites bei Umsetzung des Bebauungsplanes „Nördlich Pestelstraße“ aus der Planung Stand 2013 in Höhe von 30.213 Werteinheiten inklusive des durch die geplante Änderung 2016 zusätzlich entstehenden Kompensationsdefizits in Höhe von 1.301 Werteinheiten (Insgesamt 31.514 Werteinheiten) wird nunmehr auf den Flurstücken 265/73 und 72/4, Flur 5, Gemarkung Gerden umgesetzt. Die genannte Anzahl an Werteinheiten steht nach Angabe der Stadt Melle definitiv auf dieser Fläche für die zu erbringenden

Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Als Kompensationsmaßnahme ist (neben der Fließgewässerrevitalisierung) die Umwandlung von Acker in artenreiches auf einer Fläche von 25.972 m<sup>2</sup> vorgesehen. Für den Ausgleich stehen insgesamt 38.959 Werteinheiten zur Verfügung. Das durch die geänderte Planumsetzung zusätzlich entstehende Defizit in Höhe von 1.301 Werteinheiten kann somit auf dieser Fläche vollständig kompensiert werden. Es verbleibt nach Anrechnung des Kompensationsdefizites von 31.514 weiterhin ein Überhang von 7.445 Werteinheiten, der für zukünftige Planungen zur Verfügung steht.

## 8. Städtebauliche Werte

<b>Planungsraum gesamt</b>	<b>48.528 m<sup>2</sup></b>
Wohnbaufläche	27.528 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	8.845 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radwege	809 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	1.257 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	2.740 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	1.554 m <sup>2</sup>
Flächen für Aufschüttungen	3.378 m <sup>2</sup>
Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	2.001 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	416 m <sup>2</sup>

Anmerkung: (gerundete Werte)

## 9. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Melle Kosten für das Bauleitplanverfahren. Weitere Kosten entstehen nicht.

## 10. Abwägung

- wird im Laufe des Verfahrens ergänzt -

## II Umweltbericht

(siehe hierzu gesonderter Teil „Umweltbericht“)

Melle,

---

Der Bürgermeister