

Bebauungsplan „Vinckenaue – 3. Änderung“

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

Stadt Melle

Bauamt
Stadtplanung
Juli 2016

160706Sg

Inhaltsverzeichnis

„Vinckenaue – 3. Änderung“	1
BEGRÜNDUNG	1
I Begründung.....	3
1. Geltungsbereich.....	3
2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung.....	3
3. Verfahren.....	4
4. Übergeordnete Planung.....	4
Flächennutzungsplan	4
5. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise	5
Art der baulichen Nutzung	5
Maß der baulichen Nutzung	5
Überbaubare Grundstücksfläche	5
Bauweise	6
6. Immissionsschutz.....	6
7. Umwelt.....	6
8. Erschließung.....	7
Schmutzwasserentsorgung	8
Oberflächenentwässerung.....	8
Verkehr	8
9. Brandschutz.....	8
10. Denkmalschutz	8
11. Altlasten.....	8
12. Städtebauliche Werte.....	8
13. Kosten	8
14. Abwägung.....	8

I Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Vinckenaue“ befindet sich in der Stadt Melle im Stadtteil Oldendorf und liegt südlich der Else, nördlich der Straße Vinckenaue und westlich der Westerhausender Straße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 111/5, 111/6/, 111/7, 111/8, 111/9, 111/10, 111/11, 111/12, 114/, 115, 116, 117/2, 117/3 und 121/7 (teilweise) der Flur 4, der Gemarkung Westerhausen und insgesamt eine Größe von ca. 29.928 m². Der Geltungsbereich ist auch 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 Oldendorf. Für die dargestellte Fläche besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Vinckenaue“ mit der 1. und 2. Änderung. Der Bereich soll nun erneut überplant und den heutigen Nutzungsansprüchen angepasst werden. Folglich ist diese Maßnahme eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung. Hierzu soll ein Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechenden Festsetzungen ausgewiesen werden.

Südlich, östlich und westlich befindet sich bestehende Wohnnutzung, mit entsprechenden Bebauungsplanfestsetzungen. Die Nachverdichtung an dieser Stelle ist damit innerhalb einer vorhandenen Siedlungsstruktur, verkehrsgünstig gelegen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Firma Westland. Aufgrund der Produktion wird im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung die Situation vor Ort beleuchtet und entsprechende Festsetzungen formuliert.

3. Verfahren

Die Planung soll im Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Durch den Bebauungsplan sollen Flächen wieder nutzbar gemacht werden, deren bisherige Ausweisungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine zeitgerechte Nutzung verhindern würde. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von rund 32.583 m² und einer maximalen GRZ von 0,4 liegt die überbaubare Grundfläche bei ca. 13.033 m². Verkehrsflächen beispielsweise sind in diesem groben Berechnungsbeispiel noch nicht abgezogen worden. So wird deutlich, dass die Grundfläche weit unter den unter den erlaubten maximal 20.000 m² Grundfläche liegt. Gemäß den Vorgaben zum beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 3 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.

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 vorhandener 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, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

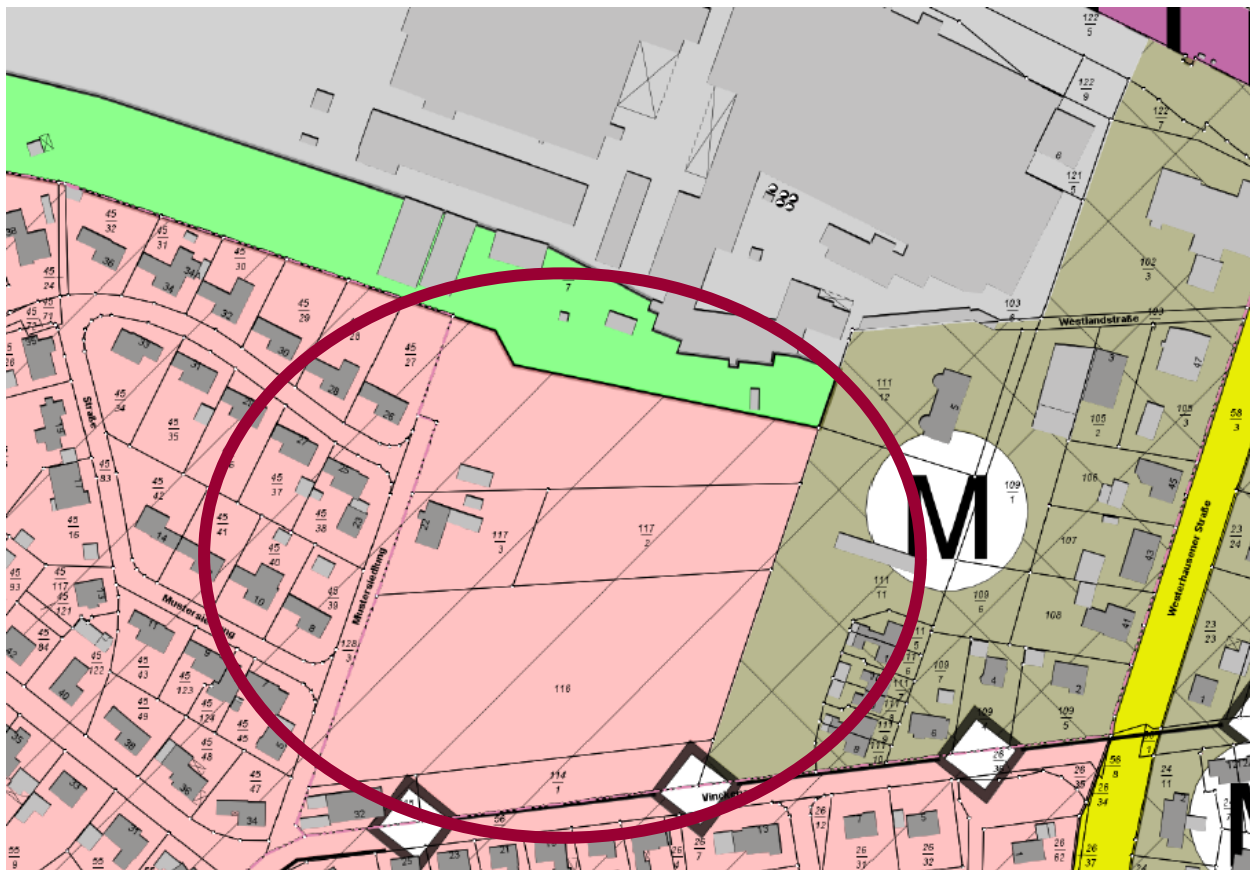
Gemäß Abschnitt D 1.5 Ziffer 07 ist die Siedlungsentwicklung so zu gestalten und weiterzuentwickeln, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Im Rahmen der Bauleitplanung werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, um die Eigenarten der Siedlungsstruktur zu erhalten. Zudem sind gemäß Ziffer 08 und 09 gewachsene Siedlungsbereiche weiter zu entwickeln. 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 Bereich bereits als Fläche für Wohnen dargestellt. Eine Änderung ist damit nicht erforderlich und das Entwicklungsgebot wird eingehalten. Für den östlichen Bereich des Geltungsbereichs wird im Flächennutzungsplan

gemischte Baufläche dargestellt. Da jedoch nur Wohngebäude vorhanden und auch nur Wohngebäude geplant werden, soll auch für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist eine Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig. Er wird für diesen Bereich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes

5. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Aufgrund der Größe und der Lage des allgemeinen Wohngebiets sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig. 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. Die unzulässigen Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht und sind folglich im Rahmen der Art der Nutzung ausgeschlossen worden.

Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet werden eine eingeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung. Eine höhere Bebauung soll hier nicht ermöglicht werden. Um eine neue Bebauung möglichst harmonisch in das bestehende Gebäudegefüge zu integrieren.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird für die allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem möglichen Höchstmaß der Baunutzungsverordnung in allgemeinen

Wohngebieten. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass aufgrund der Regelung des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO eine Überschreitung für die hier angeführten Nebenanlagen um 0,2 möglich ist. Damit ist das in § 17 BauNVO dargestellte Maximum der GRZ vollständig ausgeschöpft. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und ermöglichen eine Nachverdichtung durch An- und Neubauten. Diese Festsetzung entspricht auch dem Ziel der flächenschonenden Weiterentwicklung von vorhandenen Baugebieten in der Stadt Melle.

Bauweise

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

6. Immissionsschutz

Wie bereits oben beschrieben liegt das Plangebiet südlich der Eisenbahnstrecke Rheine-Hannover und des Gewerbebetriebes Westland. Sowohl der Schienenverkehr als auch die Firma Westland wirken in Bezug auf Immissionen auf das Plangebiet ein. Aus diesem Grund wurde im Rahmen dieser Bauleitplanung eine schalltechnische Beurteilung durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH erstellt.

Im Plangebiet ergeben sich hinsichtlich des Schienenverkehrslärms Beurteilungspegel von tags ≤ 56 dB(A) bzw. nachts ≤ 58 dB(A). Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich im nördlichen Plangebiet auf Höhe des Obergeschosses. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete werden unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung tagsüber nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten und im Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet überschritten. Das Plangebiet ist daher als vorbelastet durch Schienenverkehrslärm zu bezeichnen.

Zusätzlich sind bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schutzbedürftigen Gebäuden vorzusehen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Anhang 6 der schalltechnischen Beurteilung in Form farbiger Karten dargestellt. Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche II bis III bzw. für Schlafräume und Kinderzimmer IV bis V.

Auf dieser Grundlage wurden bezüglich des Lärms durch den Schienenverkehr textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz formuliert. Diese sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in der Nähe des Schienenverkehrs ermöglichen und dienen dem Schutz der Anwohner des neuen Wohngebiets.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch die von den Gewerbebetrieben im Plangebiet hervorgerufenen Geräuschemissionen zu ermitteln und zu beurteilen. Für die Ermittlung und Beurteilung von Geräuschemissionen werden daher die Ausführungen der TA Lärm zugrunde gelegt.

Zwar werden die Orientierungswerte der TA Lärm im Tageszeitraum eingehalten, ohne die Durchführung der folgenden technischen und organisatorischen Maßnahmen kann das Baugebiet aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes in der Nacht nicht umgesetzt werden:

- Reduzierung der Geräuschemissionen der Absauganlage Halle 4 auf einen maximalen Schalleistungspegel von LWA ≤ 85 dB(A) und Beseitigung der tonalen Komponenten (Einzelton in der 315 Hz-Terz) und
- Reduzierung der Geräuschemissionen der beiden Kühltürme Halle 7 auf einen maximalen Schalleistungspegel von jeweils LWA ≤ 85 dB(A) und
- Asphaltierung des Mitarbeiter-Parkplatzes
- keine nächtlichen (22 bis 6 Uhr) Verladetätigkeiten mit Staplern und kein nächtlicher (22 bis 6 Uhr) Lkw-Verkehr auf dem Betriebsgelände.

Die Firma Westland hat einen Zeitplan zur Umsetzung der Maßnahmen erarbeitet, der vorsieht, dass diese bis zum Zeitpunkt der Wohnnutzung durchgeführt wurden.

Für den Nordosten des Geltungsbereichs wird der Hinweis aufgenommen, dass hier eine Vorbelastung durch die Nähe zur Firma gegeben ist und dass Räume, die zum dauerhaften

Aufenthalt von Menschen nur in Richtung Süden angeordnet werden dürfen. In diesem Zusammenhang ist die Überschreitung des Orientierungswertes um 2 dB(A) auch im allgemeinen Wohngebiet möglich, da Wohn- und Schlafräume aufgrund der Festsetzung durch das Gebäude selbst von der Firma abgeschirmt werden und diese geringe Überschreitung im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch die Gebäudestellung/Anordnung des Grundrisses noch weiter gemildert werden, so dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

7. Umwelt

Natur und Landschaft

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Vinckenaue“ 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.

Aufgrund der innerörtlichen Lage wird auf eine Festsetzung zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes verzichtet. Diese soll im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet werden. Hier entstehen aufgrund der Ausweisung als Wohngebiet Hausgärten, die zu einer Begrünung des Gebiets beitragen. Im Süden des Geltungsbereichs wird eine Fläche mit mehreren älteren Eichen als Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

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 eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel durchgeführt. Diese ergab, dass bei Terminierung der Rodungsarbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (Mitte August bis Ende Februar) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht erfüllt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 BNatSchG sind auf der Umsetzungsebene der Planung zu beachten.

8. Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. 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 Kanalsystem kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden.

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.

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. Zur konfliktfreien Entwässerung wird ein Regenrückhaltebecken angelegt.

Verkehr

Öffentliche Straßen sind im Geltungsbereich nur mit der Planstraße vorhanden. Angrenzend befinden sich mit der Mustersiedlung, der Vinckenaue und der Westerhausener Straße drei Gemeindestraßen, die das Plangebiet erschließen. Im Süden verläuft mit der Gesmolder Straße die Kreisstraße 228.

Das Plangebiet wird im Norden von der vorhandenen Eisenbahnstrecke Rheine - Hannover beeinflusst. Die Immissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung aufgenommen, bewertet und entsprechende Festsetzungen getroffen (siehe Punkt 6)

9. Brandschutz

Es besteht derzeit Baurecht und das Gebiet ist bereits in Teilen bebaut, so dass auch schon heute eine ausreichende Brandbekämpfung möglich sein muss.

10. 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.

11. Altlasten

Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt im Änderungsgebiet nicht bekannt.

12. Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet	26.089 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.796 m ²
Flächen für den Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	543 m ²
Regenrückhaltung	500 m ²
Fläche des Geltungsbereichs	29.928 m²

*Die Werte sind gerundet

13. Kosten

Der Stadt Melle entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Kosten für die Erstellung von Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung sowie durch das Planverfahren selbst. Weitere Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen können derzeit nicht abschließend beziffert werden.

14. Abwägung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Melle,

Der Bürgermeister