



Bebauungsplan „Hafermaschsiedlung“

BEGRÜNDUNG

Inkl. Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung

VORENTWURF

Verfahrensstand § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB –
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange

Stadt Melle
Bauamt
Stadtplanung
Januar 2017

170104 Ho

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	6
Art der baulichen Nutzung	6
Maß der baulichen Nutzung	6
Überbaubare Grundstücksfläche	6
Bauweise	7
6. Erschließung.....	7
Schmutzwasserentsorgung	7
Oberflächenentwässerung.....	7
Verkehr	7
7. Örtliche Bauvorschriften.....	8
8. Immissionsschutz.....	8
9. Umwelt.....	8
10. Brandschutz.....	9
11. Denkmalschutz	9
12. Altlasten.....	9
13. Städtebauliche Werte.....	9
14. Kosten	9
15. Abwägung.....	9
II Umweltbericht.....	9
III Zusammenfassende Erklärung.....	9

I Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hafermaschsiedlung“ befindet sich in der Stadt Melle im Stadtteil Melle-Mitte und liegt östlich der Breslauer Straße, südlich der Straße Herrenteich und nördlich der Regenwalder Straße. Der Geltungsbereich umfasst zahlreiche Flurstücke in der Gemarkung Melle, Flur 8 und hat eine Größe von ca. 135.746 m². Er 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.

Die dargestellte Fläche ist gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu bewerten. Ein



rechtsverbindlicher
Bebauungsplan besteht für das
Plangebiet nicht.

Das Gebiet wurde ab den 1930er Jahren errichtet und umfasst vornehmlich Einfamilienhäuser, erbaut in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Das Maß der Nutzung bestand damals aus eingeschossigen Bauten mit ausgebautem Dach. Die Dachform ist vornehmlich als steiles Satteldach ausgeführt. In den vergangenen Jahren wurden mehrfach Anbauten an die bestehenden Gebäude errichtet, um die Häuser auch mit den

Nutzungsansprüchen der heutigen Zeit bewohnen zu können. So entstanden in Teilen durchaus rechnerisch zweigeschossige Gebäude, die sich aber aufgrund der Dachform und –neigung in die vorhandene Umgebung einfügen.



Aufgrund der bestehenden Bebauung, die durchaus auch im Innenbereich klare Baulinien und Baugrenzen der Gebäude vorgibt, ist im Geltungsbereich eine Erweiterung der Bebauung bzw. ein zweites Gebäude in der zweiten Reihe nur in Teilen möglich.

Diese Situation soll durch die Möglichkeit einer Nachverdichtung verändert werden. Ziel ist zum einen die Verdichtung der Bestandbebauung durch die Erweiterung der Baugrenzen und die Festsetzung einer maximalen zweigeschossigen Bauweise zuzulassen. Zum anderen soll die städtebauliche Struktur des Gebiets jedoch durch die Festsetzung von Baulinien und örtlichen Bauvorschriften sowie First- und Traufhöhen erhalten werden.

Die Siedlung liegt in fußläufiger Erreichbarkeit zur Innenstadt von Melle und der nächsten Nahversorgung. Zudem ist sie an den überörtlichen Verkehr durch die Nähe zur Autobahnauffahrt Melle-Ost angeschlossen. Eine Nachverdichtung in diesem Bereich entspricht durchaus den Vorgaben des BauGB sowie in Zeiten des demographischen Wandels der städtebaulichen Entwicklung von Melle. Die Stadt Melle möchte durch die Überplanung von alten Siedlungsbereichen eine kompakte Baustruktur erreichen, die eine (demographische) Umstrukturierung der Gebiete, auch im Sinne einer Nachverdichtung, unterstützen kann.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Hafermaschsiedlung“, Melle-Mitte wird im Normalverfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom XX bis einschließlich XX öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom XX bis einschließlich XX.

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.

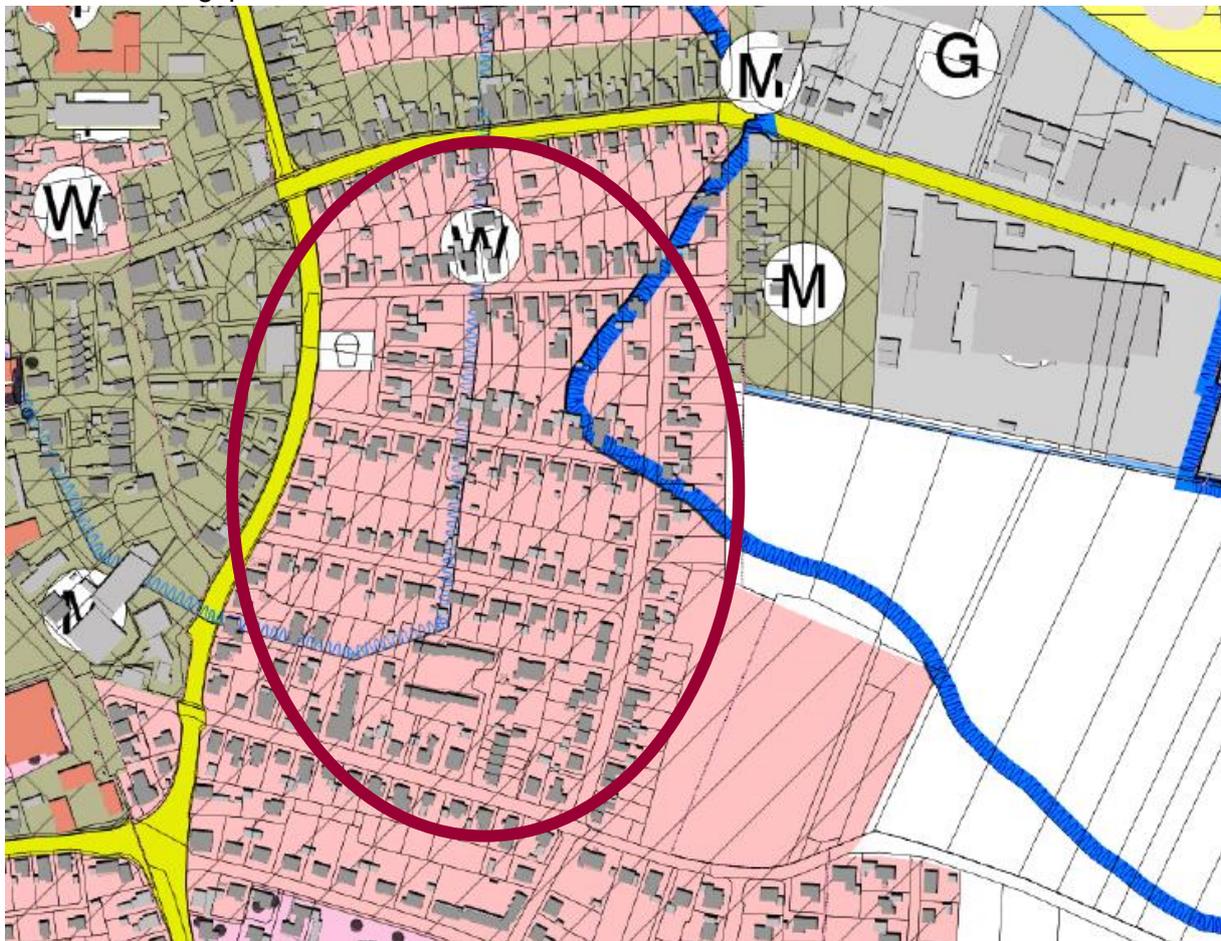
Ein raumordnerisches Ziel ist es, der Innenentwicklung der Gemeinden vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich den Vorrang zu geben (RROP S. 27). Diesem Ziel wird mit dieser Planung entsprochen. Zwar handelt es sich durchaus um bereits bebaute Flächen, hier soll aber im Rahmen der 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 sowie in der Umgebung wird diesem Ziel konkret gefolgt.

Gemäß Abschnitt D 1.5 Ziffer 07 ist die Siedlungsentwicklung so zu gestalten, 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



Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes

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 ein Überschwemmungsgebiet dargestellt. Derzeit werden die Überschwemmungsgebiete im

Bereich der Else neu berechnet. Eine andere Darstellung liegt der Stadt Melle aber bisher noch nicht vor. Diese wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

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 Westen, Süden und Norden dar. Die unzulässigen Nutzungen entsprechen diesem Ziel nicht und sind folglich im Rahmen der Art der Nutzung ausgeschlossen worden. Zudem sind Flächen für Tankstellen als auch für Gartenbaubetriebe in den angrenzenden Misch- und Gewerbegebieten ausreichend vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet werden eine zweigeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,6 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.

Zudem werden First- und Traufhöhen festgesetzt. Diese sind aufgrund der bestehenden, sehr gleichförmigen Höhen für den Erhalt der städtebaulichen Struktur in diesem Gebiet, insbesondere in Hinblick auf die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise, notwendig. Ziel ist hier nämlich nicht, diese Festsetzung entgegen des Gebietscharakters auf eine Bauweise mit ausgebautem Dach bzw. Staffelgeschoss auszureizen. Vielmehr soll eine rechnerisch zweigeschossige Bauweise möglich sein, die sich jedoch aufgrund der Festsetzung von First- und Traufhöhen in die vorhandene Umgebung integriert. So sind Anbauten und Neubauten in diesem Gebiet durchaus ein Teil des Ziels der Planung, dennoch sollen sich diese im Sinne einer Nachverdichtung auch städtebaulich in den Bestand einfügen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 sind je Gebäude zwei Wohnungen zulässig. Folglich sind damit alle baulichen Anlagen gemeint, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Dazu zählen alle bekannten Haustypen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass in der Definition der Stadt Melle zu dieser Festsetzung ein Doppelhaus aus zwei Gebäuden besteht und damit auch ein Reihenhaus in mehrere Gebäude unterteilt ist. Daher entsprechen aber große Mehrfamilienhäuser nicht dem Ziel dieser Festsetzung.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird für die allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht nicht 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 0,15 möglich ist. Damit ist eine versiegelte Fläche von 45 % der Grundstücksfläche möglich. Die Festsetzung orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand, ermöglicht eine Nachverdichtung durch An- und Neubauten und entspricht damit dem Ziel der flächenschonenden Weiterentwicklung von vorhandenen Baugebieten in der Stadt Melle.

Weiterhin werden Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Baulinien entsprechen dem Bestand im Gebiet. Die Baulinie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll erhalten bleiben und den Straßenraum weiterhin mit Vorgärten und Bebauung in diesem Bereich prägen. Die Baugrenze im hinteren Bereich der Grundstücke ermöglicht eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber den Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB. Die Baugrenzen bieten das Maximum einer möglichen Bebauung, so ist auch hier der Grundzug der Planung damit erreicht und das Ziel der Nachverdichtung ist erfüllt ohne das weitere Ziel der Planung einer harmonischen Integration der neuen Bebauung aufgrund der Baulinien aus den Augen zu verlieren.

Eine Überschreitung der Baulinie in Richtung erschließende Straße durch Nebenanlagen, Garagen, Carports und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wird in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Ziel der Festsetzung ist es, den Grundzug der Planung, also der Baulinie, konsequent zu erhalten. Der Vorgartenbereich, der entlang der Straßenflucht ebenfalls prägend für das Gebiet ist, soll uneingeschränkt erhalten und auch nicht durch Nebenanlagen aufgehoben werden. Zudem entsteht hier ein halböffentlicher Raum, der in der Nachbarschaft genutzt werden kann.

Bauweise

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

6. 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 Plangebiet 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. Allerdings ist anzumerken, dass das vor fast 90 Jahren berechnete Kanalvolumen für die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht ausreichen wird. Daher wird im Bebauungsplan eine Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Privatgrundstück festgesetzt. Die konkreten, notwendigen Maßnahmen sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen. Ziel der Planung ist, die Nachverdichtung der bestehenden Siedlung zu ermöglichen und damit An-, Um- und Neubauten im Rahmen der Gebietsstruktur zu ermöglichen. Eine Erneuerung der Kanäle würde hohe Kosten nach sich ziehen, die im Rahmen der Kanalbaubeitragssatzung auf die Anlieger umgelegt werden müssten. Im Rahmen der Abwägung wurde die Kanalsituation geprüft. Aufgrund der Kosten-Nutzen-Struktur wurde entschieden, in diesem Zusammenhang eine dezentrale Lösung für die Rückhaltung des Oberflächenwassers anzustreben, da im Bestand das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens aufgrund der Gelände- und Eigentümersituation ebenfalls in hohem Maße schwierig und wenig zielführend erscheint. Somit wird im Rahmen einer Baugenehmigung der Nachweis zur Rückhaltung des Oberflächenwassers zu führen sein. Ein hydraulisches Gutachten wird hierzu durch ein Sachverständigenbüro im Rahmen des Verfahrens erstellt.

Verkehr

Öffentliche Straßen sind im Geltungsbereich mit den Straßen Osterkamp, Im kleinen Kamp, Buddenkamp, Hafermasch, Teutoburger Straße, An der Bürgerweide, Grönegauplatz und der Stettiner Straße vorhanden. Das Plangebiet ist damit von Gemeindestraßen erschlossen. Die hinteren Grundstücke, die sich aus der Erweiterung der Baufelder ergeben können, sind über das zur öffentlichen Straße gerichtete Grundstück zu erschließen. Auch hier hat sich die

Stadt Melle nach Abwägung aller Belange für eine dezentrale Lösung entschieden. So bleibt die Erschließung eines Neubaus in zweiter Reihe den Grundstückseigentümern überlassen, um so Kosten für die Anlieger und die Allgemeinheit möglichst gering zu halten. Zudem ist eine ausreichende Straßenführung in Form einer öffentlichen Erschließung im inneren der Baufenster nicht möglich, da die Zufahrt in den hinteren Bereich nicht geschaffen werden kann. Zudem ist eine entsprechende Straßenführung nicht so auszuführen, dass dann noch ausreichend Fläche für eine Bebauung erhalten bliebe.

Landes- oder Kreisstraßen befinden sich nicht in direkter Umgebung des Gebiets. Jedoch der Anschluss an die Bundesautobahn 30 Anschlussstelle Melle-Ost ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

7. Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden örtliche Bauvorschriften über die Dachform und Dachneigung festgesetzt, um den Gebietscharakter zu erhalten. Neben der Baulinie stellt sich die Dachform und -neigung als prägendes Element der Siedlung dar. Diese soll in ihrem Charakter erhalten bleiben. Die Dachneigung als auch die Dachform sind in der gesamten Siedlung in der formulierten Form aus Sattel- und Walmdächern vorhanden. Diese Strukturen bilden die Grundlage für die Festsetzung dieses gestalterischen Elements. Auch die Mindestneigung von 30° ist so im Gebiet maßgeblich vorhanden. Ziel ist die Integration der An- und Neubauten in die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur, ohne eine moderne Bauweise in diesem Bereich zu verhindern. Aus diesem Grund wird eine Ausnahme für moderne Dachformen gefunden, die sich nach Ansicht der Stadt Melle in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren lassen, wie beispielsweise zwei gegeneinander gestellte Pultdächer. Von der Mindestneigung des Gesamtdaches wird jedoch keine Ausnahme beschrieben, diese ist zwingend einzuhalten. Insbesondere die First- und Traufhöhen bilden im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls ein gestalterisches Element und in diesem Zusammenhang auch einen Grundzug der Planung. Weiterhin wurden Dachfarben festgesetzt, die sich im Gebiet in dieser Form widerspiegeln und eine einheitliche Silhouette der Dachflächen und damit eine Integration der neuen Gebäude in die vorhandene Umgebung ermöglichen.

Auf die Regelung weiterer Gestaltungselemente wie Fassadenfarben und Materialien wird in diesem Zusammenhang verzichtet, da sich diese zwar im Gebiet durchaus in der Grundaussage einheitlich präsentieren, jedoch in den einzelnen Farbspektren durchaus gestalterische Unterschiede zu finden sind, denen eine Festsetzung nicht gerecht werden kann. So sollen bei der Gestaltung von Neu- und Anbauten durchaus gestalterische Spielräume erhalten bleiben.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die erste Erkenntnisse zur Einhaltung von Richtwerten bietet. Aus der Untersuchung wird deutlich, dass die Werte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet am Tag (55 dB(A)) eingehalten werden. In der Nacht hingegen werden die Werte (45 dB(A)) überschritten.

Aus diesem Grund muss im weiteren Verfahren eine schalltechnische Beurteilung für das Gebiet erstellt werden, die konkrete Aussagen zu den Lärmimmissionen im Gebiet machen wird. Gegebenenfalls sind entsprechende Festsetzungen zur Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig.

9. Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind in einem Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die genaueren Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Neben dieser Verpflichtung, die aus dem BauGB resultiert, ist der Eingriffsregelung nach § 5 f des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) Rechnung zu tragen. Um die gesetzlichen Anforderungen einzuhalten, wird im Verfahren

zum Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt, in welchem auch die Eingriffsregelung bearbeitet wird. In diesem Zusammenhang wird die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft/Erholung, Klima und Luft sowie Kultur und Sachgüter bearbeitet. Diese Inhalte sind gemäß der getroffenen Festsetzung auch Inhalt des Bebauungsplanes, um die Eingriffsregelungen und weiteren Maßnahmen, die im Umweltbericht dargestellt sind, durch die Planzeichnung bzw. die entsprechenden Festsetzungen zu sichern. Die mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft führen zu entsprechenden Kompensationserfordernissen.

10. Brandschutz

Das Gebiet ist bereits bebaut, so dass auch schon heute eine Brandbekämpfung möglich sein muss.

11. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

13. Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet	117.595 m ²
Straßenverkehrsfläche	15.288 m ²
Grünfläche	3.000 m ²
Fläche des Geltungsbereichs	135.883 m²

*Die Werte sind gerundet

14. 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 u. ä. können derzeit nicht abschließend beziffert werden.

15. Abwägung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Melle,

Der Bürgermeister

II Umweltbericht

(siehe hierzu gesonderter Teil „Umweltbericht“)

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

III Zusammenfassende Erklärung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Melle,

Der Bürgermeister