



## Bebauungsplan „Neue Mitte Nord“

### Stadt Melle

#### Begründung zum Bebauungsplan „Neue Mitte Nord“

für das Gebiet nördlich des Bleichwegs und der Suerburgstraße, westlich der Oststraße, südlich der Buersche Straße und östlich der Mühlenstraße.

Stand: 23. August 2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen.....	3
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen.....	4
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
3.1	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>5</b>
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen .....	5
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück.....	5
3.1.3	Flächennutzungsplan.....	6
3.1.4	Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept (Innenstadt) .....	7
3.1.5	Vorbereitende Untersuchung für den Bereich „Bruchstraße / Buersche Straße / Oststraße / Mühlenstraße“.....	8
3.2	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>8</b>
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	8
3.3	<b>FFH- und EU-Vogelschutzgebiete</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Angaben zur Lage und zum Bestand</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
6.1	<b>Bebauungs- und Nutzungskonzept</b> .....	<b>11</b>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
6.1.2	Immissionsschutz .....	13
6.2	<b>Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten, Hochwasserschutz</b> .....	<b>14</b>
6.2.1	Wasser- und Stromversorgung.....	14
6.2.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung.....	14
6.2.3	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel.....	15
6.3	<b>Gesetzlich geschützte Biotope</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Pläne</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Kostenangaben</b> .....	<b>15</b>
8.1	<b>Kostenangaben</b> .....	<b>15</b>

# 1 Grundlagen und Verfahrensablauf

---

## 1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206).

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung (nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... ) vom ..... bis einschließlich ..... erfolgt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und die weiteren Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 8 der Hauptsatzung der Stadt Melle am ..... im "Meller Kreisblatt" bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. sind Mängel des Abwägungsvorganges (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Der katastermäßige Bestand am \_\_\_\_\_ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

## 1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine Plangrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand vom 23. Februar 2015.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans „Neue Mitte Nord“ wurden folgende planerische Grundlagen und Fachgutachten herangezogen:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück
- Flächennutzungsplan der Stadt Melle
- Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept (Innenstadt)
- Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB für den Bereich „Bruchstraße / Buersche Straße / Oststraße / Mühlenstraße“
- Allgemeine baugrundtechnische Beurteilung des Plangebiets
- Lageplan „Melle – Neue Mitte Nord“
- Gebäudehöhenvermessung ausgewählter Gebäude innerhalb des Plangebiets
- Lärmtechnische Untersuchung
- Luftbilder und Fotos einer durchgeführten Bestandsaufnahme

## 2 **Anlass und Ziel der Planung**

---

Im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind als Defizite und Missstände für das Plangebiet insbesondere brachliegende und untergenutzte Flächen sowie Leerstände bei Wohn- und Geschäftshäusern identifiziert worden. In dem nachfolgenden Sanierungsverfahren soll diesen Missständen begegnet werden. Der vorliegende Bebauungsplan bildet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine planerisch geordnete Nachverdichtung dieses innenstadtnahen und untergenutzten Bereichs und dient der Absicherung der Sanierungsziele.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplans im Rahmen dieser Nachverdichtung sind

- die städtebauliche Aufwertung eines innenstadtnahen Quartiers,
- die Schaffung von zukunftsfähigen, familiengerechten und generationsübergreifenden Wohnformen in zentraler, integrierter Lage,
- Gewährleistung eines dem Umfeld angepassten Maßes der Bebauung und
- Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten für die angrenzenden Wohnnutzungen.

Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan die Zielsetzung

- durch Nachverdichtung und Aufwertung des Wohnumfeldes die Modernisierung des bereits vorhandenen Wohnungsbestands anzustoßen,
- erhaltenswerte Bauungsstrukturen, die in Teilen auf Grundlage des § 34 BauGB in den vergangenen Jahren entwickelt wurden, planungsrechtlich zu sichern und
- potenzielle Immissionskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu entschärfen.

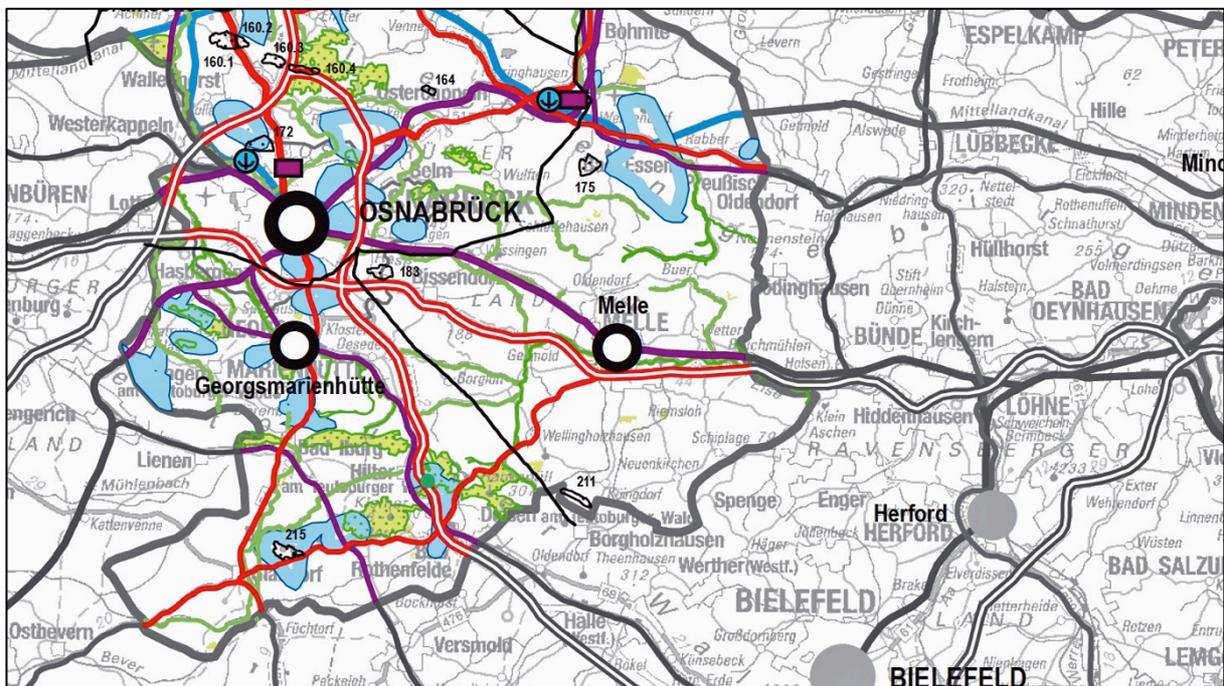
## 3 Planerische Rahmenbedingungen

### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

#### 3.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2008 wurde aktualisiert.

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.



Das LROP 2017 stellt die Stadt Melle als Mittelzentrum dar. Südlich des Stadtkern verläuft eine Autobahn (Bundesautobahn 30) in Ost-West-Richtung. Das Stadtgebiet quert eine Haupteisenbahnstrecke (Osnabrück – Hannover). Des Weiteren ist ein Biotopverbund (linienförmig) dargestellt. Weitere zeichnerische Darstellungen enthält das LROP 2017 in Bezug auf die Stadt Melle nicht. Außerdem trifft die Lesefassung des LROP 2017 keine Aussagen für die Stadt Melle.

#### 3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP 2014) liegt aus dem Jahr 2014 vor. Hierin wird die Stadt Melle als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Des Weiteren ist nördlich der Innenstadt ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Nördlich der Innenstadt liegt ein Bahnhof mit Funktionen für den ÖPNV sowie eine Haupteisenbahnstrecke mit elektrischem Betrieb. In unmittelbarer Nähe hierzu stellt das RROP 2014 eine Heilquelle dar. Südlich der Kernstadt verläuft die Bundesautobahn 30, die im RROP 2014 als Autobahn dargestellt ist. Nördlich, östlich, südlich und westlich der Stadt Melle verlaufen Hauptverkehrsstraßen mit regionaler Bedeutung, die in zwei dargestellten Anschlussstellen an die Bundesautobahn 30 anschlie-



Mit der Aufstellung der Bebauungsplans „Neue Mitte Nord“ werden Teilbereiche der gemischten Baufläche als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und Teilbereiche als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Eine Festsetzung von Gewerbebegebietsflächen erfolgt nicht. Um die Planung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen, befindet sich die 12. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum hier vorliegenden Bebauungsplan. Ziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, den Änderungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche darzustellen. Entlang der Verkehrsstraßen soll gemischte Baufläche dargestellt werden.

### 3.1.4 Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept (Innenstadt)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Stadt Melle hat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) – durch den Rat der Stadt Melle im Juni 2011 beschlossen – für den Bereich Melle-Mitte aufgestellt.

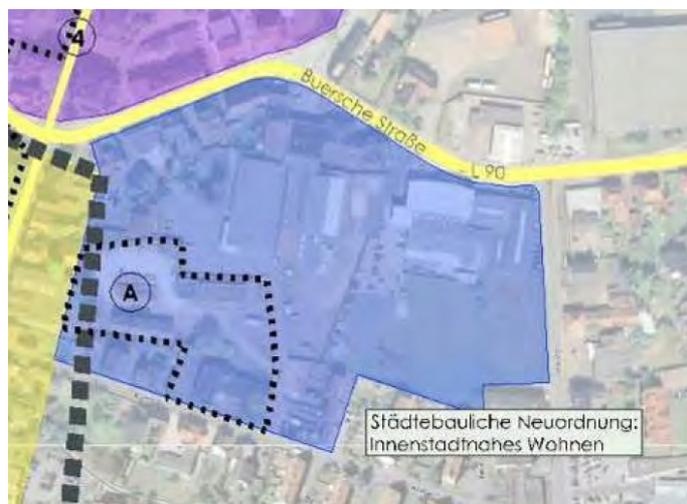
Ziel des ISEK war die Erstellung eines umfassenden Maßnahmenkataloges zum Abbau der städtebaulichen Defizite und Probleme für den Entwicklungsbereich Melle-Mitte. Zudem sollte eine Antragstellung auf Städtebauförderungsmittel mit dem Selbstbindungsbeschluss möglich gemacht werden. Im Rahmen einer SWOT-Analyse wurden die Bestandssituation der Meller Innenstadt aufgenommen und Stärken und Schwächen, sowie Chancen und Risiken betrachtet. Inhalte waren hier u.a. die Siedlungs- und Nutzungsstruktur, der Demographische Wandel, der Verkehr, der Arbeitsmarkt, die Wirtschaftsstruktur und Melle als Wohnstandort. Aufbauend auf dieser SWOT-Analyse wurden die Ziele für die Innenstadt von Melle erarbeitet. Hier wurden alle relevanten Bereiche für eine zukunftsfähige Entwicklung Melles dargestellt, geprüft und bewertet. Grundlegend war dabei, dass es sich um ein sektorenübergreifendes Zielsystem handelte, das auch Punkte wie beispielsweise die Verwaltung, Bildung, Erziehung, Tourismus und den Demographischen Wandel beinhaltet.

Der Fokus lag hierbei auf der Stärkung der Innenstadt als Versorgungs- und Identifikationszentrum der Stadt Melle. In diesem Zusammenhang haben sich drei strategische Handlungsansätze heraus kristallisiert:

- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels
- Entflechtung der Großgemengelage im nördlichen Innenstadtbereich
- Entwicklung eines Freizeit-/Naherholungsbereichs in der Elseaue.

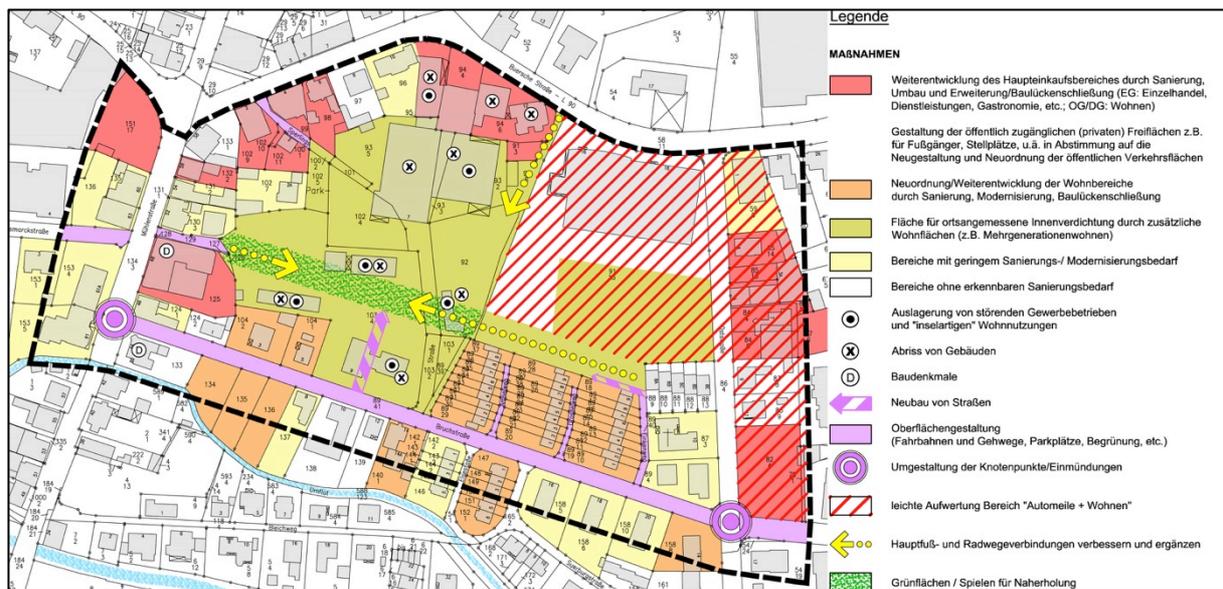
Im Rahmen dieser drei Handlungsansätze wurden Maßnahmen und Projekte erarbeitet, die die Innenstadt Melles stärken sollen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind vor allem die Ziele für den Geltungsbereich von Belang. Hierfür wurde das Ziel „Städtebauliche Neuordnung: Innenstadtnahe Wohnen“ erarbeitet.

Der hier vorliegende Bebauungsplan „Neue Mitte Nord“ berücksichtigt die im ISEK identifizierten Ziele und schafft hierfür, im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen.



### 3.1.5 Vorbereitende Untersuchung für den Bereich „Bruchstraße / Buersche Straße / Oststraße / Mühlenstraße“

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK hat die Stadt Melle im Handlungskonzept verschiedene Bereiche aufgezeigt, in denen städtebaulicher Erneuerungsbedarf besteht. Einer dieser Bereiche war das Gebiet zwischen Bruchstraße, Buersche Straße (L 90), Oststraße und Mühlenstraße. Hierfür wurde im Jahr 2013 eine Vorbereitende Untersuchung gemäß den Bestimmungen des § 141 BauGB durchgeführt. Als Ziel der auf der Vorbereitenden Untersuchung aufbauenden Sanierung wurden die städtebauliche Erneuerung, die Beseitigung städtebaulicher Missstände, die Schaffung von zukunftsfähigen, familiengerechten und generationsübergreifenden Wohnformen sowie die Modernisierung des bereits vorhandenen Wohnungsbestands identifiziert. Es besteht das Ziel, den Bereich als lebendiges Quartier zu entwickeln und einen innenstadtnahen Wohnbereich zu schaffen.



## 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für einen südöstlichen Teilbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 20/1 aus dem Jahr 1970. Dieser setzt für den Bereich südlich der Bruchstraße überwiegend Allgemeines Wohngebiet fest. Der westliche Bereich dieses Bebauungsplans Nr. 20/1 ist als Mischgebiet festgesetzt. Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 20/1 verlaufende Suerburgstraße und Elsestraße sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Weiterhin gelten bisher die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20/1:

- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- offene Bauweise
- zwingend ein bzw. zwei Vollgeschosse

Alle weitere Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Neue Mitte Nord“ ist auf Grundlage des § 34 BauGB errichtet worden. Daher bestehen keine weiteren Bebauungspläne.

## 3.3 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

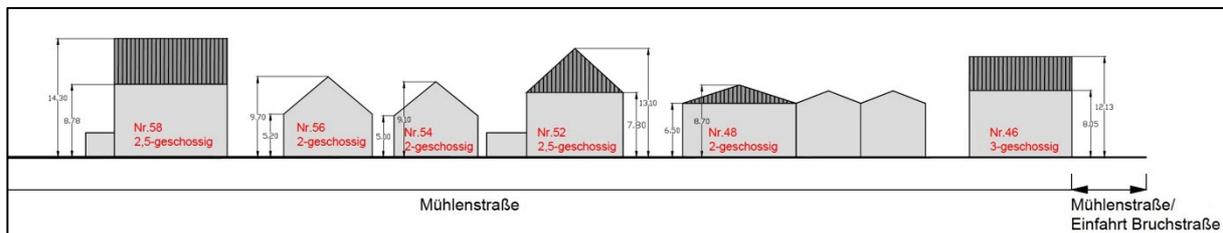
FFH- und EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## 4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Der rund 7,51 ha große Geltungsbereich liegt rund 800 m nordöstlich des Stadtkerns der Stadt Melle am südlichen Rand des dortigen Gewerbegebiets, unmittelbar südlich der Landesstraße 90 in verkehrsgünstiger Lage. Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Mühlenstraße, östlich die Oststraße. Im südlichen Viertel des Geltungsbereichs verläuft die Bruchstraße in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet. In rund 400 m Entfernung nordwestlich des Plangebiets befindet sich der Bahnhof entlang der Eisenbahnstrecke Osnabrück – Hannover.

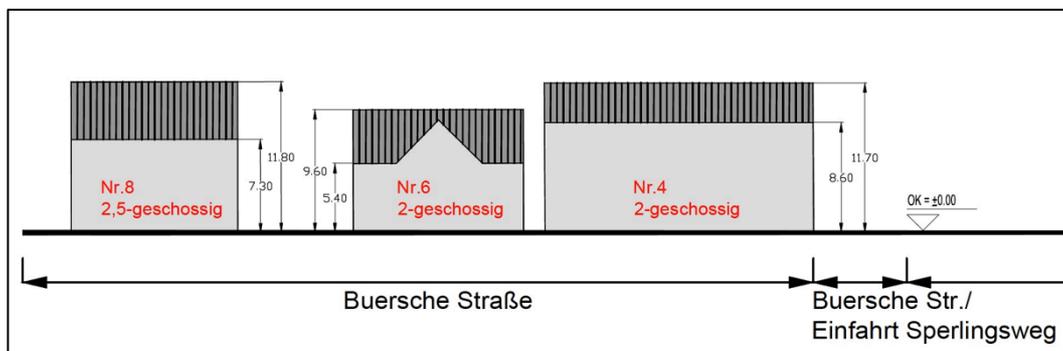
Umliegend sind überwiegend gemischte und gewerbliche Nutzungen vorhanden. Vereinzelt bestehen Wohnnutzungen. Die Nutzungsstruktur beidseitig der Mühlenstraße wird durch klassische Wohn-Geschäftsbebauung mit gewerblich genutzter Erdgeschosszone charakterisiert. Die Mühlenstraße stellt eine direkte Verbindung zur Innenstadt bzw. dem Haupteinkaufsbereich sicher. Beidseitig sind in den Erdgeschosszonen gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die oberen Geschosse sind durch Wohnnutzungen geprägt.

Die Bebauungsstruktur ist durch einzelne Gebäude geprägt, die jedoch aufgrund einer vergleichbaren Gebäudekubatur ein einheitliches Straßenbild generieren. Zwar unterscheiden sich die Gebäude durch das Abwechseln von Giebel- und Traufständigkeit, das Gesamtbild wird jedoch über die Trauf- und Gebäudehöhe hervorgerufen. Traufhöhen von durchschnittlich rund 7 m sowie Gebäudehöhen von durchschnittlich etwas über 11 m sind für diesen Straßenzug charakteristisch. Bei den Gebäuden Mühlenstraße Nr. 44 sowie Mühlenstraße Nr. 48 handelt es sich um Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).



Darüber hinaus wird die einheitliche Wahrnehmung durch das Heranrücken an die Mühlenstraße und den damit fehlenden Vorgartenzonen generiert. Alle Fassaden rücken bis an die Mühlenstraße heran und bilden bis zur Einmündung in die Buersche Straße (L 90) eine lineare Flucht.

Entlang des westlichen Teils der Buersche Straße (L 90) setzt sich das Bild der Einheitlichkeit fort. Allerdings rücken die bestehenden Gebäude rund 2 m von der Straße ab. Die vorherrschenden zweigeschossigen Gebäude sind überwiegend traufständig und weisen eine Traufhöhe von durchschnittlich rund 7 m auf. Die Gebäudehöhe beträgt durchschnittlich rund 11 m.



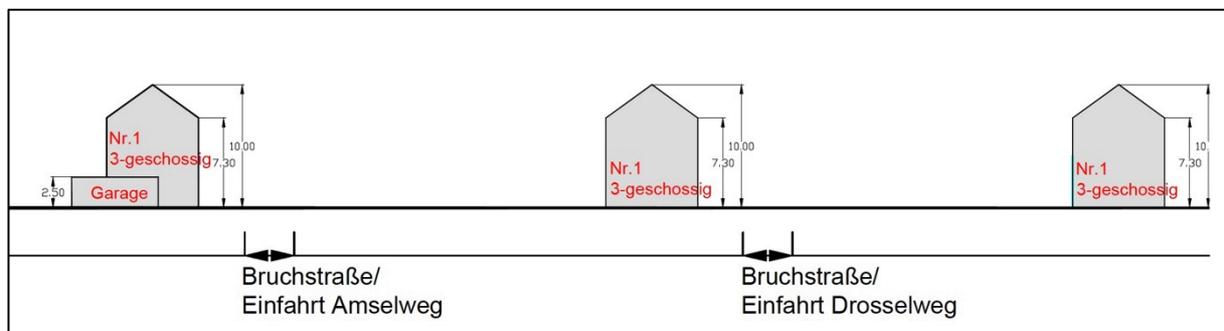
Im weiteren Verlauf der Buersche Straße (L 90) bricht die beschriebene Einheitlichkeit auf und die Bebauung geht in eher flachere Gebäude über, in deren straßenabgewandtem Bereich sich die Hallen

der ehemaligen Stahlbaufirma anschließen. Den nordöstlichen Abschluss des Plangebiets bildet der bestehende Autohandel mit einem eingeschossigen hallenartigen Gebäude. Durch die Höhe des Gebäudes entsteht jedoch der straßenseitige Eindruck einer massiven zweigeschossigen Bebauung. Nördlich der Buersche Straße (L 90), gegenüberliegend zum bestehenden Autohandel, sind vornehmlich gewerbliche Betriebe mit ebenfalls hallenartigen Gebäudekörpern vorhanden.

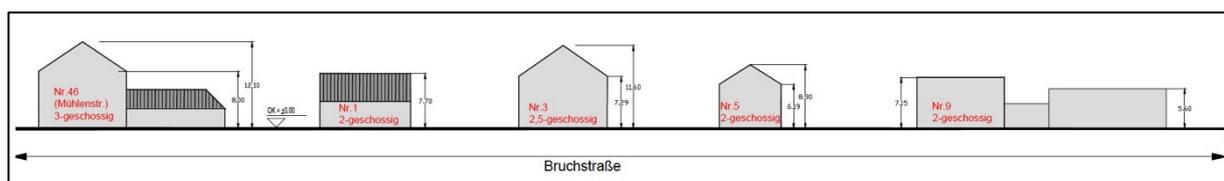
Der Bereich der Oststraße setzt sich aus einer lockeren Anordnung von gewerblich-handwerklichen und publikumsorientierten Betrieben zusammen. In der Regel weisen diese eine Höhe von ein bis zwei Vollgeschossen auf. Lediglich ein Gebäude (Oststraße Nr. 3) ist dreigeschossig. Straßenbegleitend sind häufig Stellplätze und Ladenlokale vorhanden. Durch weitere Stellplätze zwischen den meist giebelständigen Gebäuden, wird der Straßenraum nicht durchgehend gefasst. Der Eindruck eines sich immer wieder ausweitenden Raums entsteht. Darüber hinaus sind ehemalige gewerbliche Nutzungen, die seit einiger Zeit brach liegen, für diesen Straßenzug prägend.

Die einzige Ausnahme dieses städtebaulich eher aufgelockerten Bildes bildet eine Reihenhauszeile westlich der Oststraße. Die Hausnummern 8A bis 8E bilden ein einheitliches, geschlossenes Bild. Durch leichten regelmäßigen Versatz der einzelnen Reihenhauseinheiten gliedert sich diese Reihenhauszeile. Südlich daran angrenzend befindet sich ein Einzelgebäude, das durch die evangelisch-freikirchliche Gemeinde genutzt wird.

Beidseitig der Bruchstraße hat sich in den vergangenen Jahren eine heterogene Struktur entwickelt, die überwiegend aus Wohnnutzungen besteht. Neben Mehrfamilienhäusern im Einmündungsbereich in die Oststraße, sind in diesem Bereich unterschiedlich dimensionierte Reihenhauszeilen vorhanden. Für die Reihenhäuser nördlich der Bruchstraße sind drei Vollgeschosse sowie Fassadensprünge nach jeweils drei Reihenhauseinheiten charakteristisch. Sie bilden, aufgrund einheitlicher Trauf- und Firsthöhen von 7,3 m bzw. 10 m, ein nach Osten und Süden ausgerichtetes, einheitliches städtebauliches Bild. In Richtung Westen variieren die Gebäudetiefen und die in sich einheitliche Gebäudetypologie wird vereinzelt aufgebrochen.



Die südliche Reihenhausbauung kennzeichnet eine ebenfalls einheitliche Ostfassade. Fassaden- vor- oder Rücksprünge sind hier nur an einer Reihenhauseinheit vorhanden. Weiterhin unterscheiden sie sich von der gegenüberliegenden Reihenhausbauung aufgrund ihrer geringeren Anzahl an Vollgeschossen. Hier sind lediglich Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen errichtet worden.



Weiter in Richtung Westen findet sich eine dritte Bauungsstruktur. Einzelhäuser mit großen Abständen zu den benachbarten Gebäuden prägen beidseitig diesen westlichen Teil der Bruchstraße. Süd-

lich der Bruchstraße sind zusätzlich unbebaute und damit untergenutzte Grundstücke vorhanden.

Innerhalb des Plangebiets, entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind ein Autohandel, leerstehende Gebäude einer ehemaligen Stahlbaufirma sowie großflächige Bodenversiegelungen gebietsprägend. In den brachliegenden Hallen der Stahlbaufirma hat sich ein Jugendzentrum zur Zwischennutzung angesiedelt. Durch die ehemaligen gewerblichen Nutzungen sind eingeschossige, jedoch großvolumige Gebäude prägend. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind durch einen hohen Versiegelungsgrad sowie PKW-Stellplätze gekennzeichnet.

Innerhalb der angrenzenden Bestandsbebauung fungiert das Plangebiet als Scharnier zwischen den gewerblichen Nutzungen im Norden und den Wohnnutzungen im Süden. Auch in Bezug auf die Geschossigkeit ist ein Ansteigen der Anzahl an Vollgeschossen in Richtung Süden zu erkennen.

Das Gelände liegt auf einer Höhe zwischen rund 75 mNN und 75,5 mNN. Insgesamt ist das Plangebiet relativ flach und eben.

Aufgrund der überwiegend versiegelten Flächen herrscht ein Grünflächendefizit innerhalb des Plangebiets vor. Hierdurch wird die Wohnumfeldqualität der umliegenden Wohnnutzungen wesentlich gemindert. Außerdem werden durch die brach liegenden Gebäude und versiegelten Flächen städtebauliche Missstände und Funktionsverluste unterstützt. Zusätzlich befördern fehlende Wegeverbindungen die Barrierewirkung des Plangebiets.

Südlich, in einiger Entfernung zum Plangebiet verläuft die „Else“ mit einem Grünzug mitten durch das Stadtgebiet.

## 5 Umweltbericht

---

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren in diese Begründung ergänzt.
---------------------------------------------------------------------------

## 6 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

---

### 6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt eine konkrete Planung zu Grunde. Im Rahmen der durchgeführten vorbereitenden Untersuchung wurden bereits mögliche Bebauungskonzepte für den zentralen Bereich des Plangebiets erarbeitet. Diese Konzepte sind vom Architekturbüro „Wannenmacher + Möller GmbH“ weiterentwickelt und ausformuliert worden.

Das weiterentwickelte Konzept sieht eine lineare Bebauungsstruktur vor, die sich an einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Mittelachse orientiert. Die Gebäudekörper sind dabei traufständig zu horizontalen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Wegeverbindungen ausgerichtet. Typologisch handelt es sich bei der vorgesehenen Bebauung überwiegend um Mehrfamilienhäuser, die an der südlichen Quartiersgrenze von Reihenhäusern ergänzt werden. Aufgrund der Form der Quartiersgrenze ergibt sich eine Staffelung der Anzahl der Einzelbauten von einem bis zu vier Gebäuden in Nord-Süd-Richtung. Das Konzept sieht eine homogene Höhenlinie mit drei Vollgeschossen vor, die von einem eingeschossigen Flachbau zwischen den beiden nördlichen Gebäudekörpern ergänzt wird. Lediglich die Quartiersmitte erfährt durch die Ergänzung von Staffelgeschossen eine besondere städtebauliche Betonung. Zudem soll dieser Bereich entlang der Mittelachse als „Steinerne Quartiersmitte“ durch die Schaffung verschiedener Angebote wie Kinderspiel- und Aufenthaltsflächen als zentraler Ort der Zusammenkunft mit urbanem Charakter gestaltet werden. In Ergänzung dazu sieht das Konzept in Ost-West-Richtung zwischen den mittleren Gebäudereihen einen „Grünen Keil“ vor. Dieser soll im Kontrast zum stark versiegelten Stadtraum der Quartiersmitte durch weitläufige Grünflächen einen insge-

samt differenzierten Quartierscharakter schaffen. Das Verkehrskonzept sieht eine Erschließung der Gebäude von Norden über die Buersche Straße sowie von Süden über die Bruchstraße vor. Dazu soll eine an der östlichen Quartiersgrenze verlaufende Straße entstehen, welche zwischen den mittleren Gebäudereihen u-förmig verschwenkt wird. Von der Planstraße gehen Querverbindungen in westliche Richtung zur Bahnhofstraße ab, die ebenso wie der nördliche Teil der Mittelachse als Fuß- und Radweg vorgesehen sind. Der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs soll auf zentralisierten Stellplatzflächen an der östlichen Quartiersgrenze gesammelt werden, welche durch vereinzelte Tiefgaragenstellplätze in der Quartiersmitte ergänzt werden. Insgesamt sollen so 161 Stellplätze geschaffen werden. Das Konzept sieht primär eine Wohnnutzung vor, welche durch verschiedene Angebote eine hohe Diversifizierung aufweist. So sollen, Miet-, Eigentums- und Seniorenwohnungen, aber auch förderfähige Wohnungen sowie Angebote für das betreute Wohnen geschaffen werden. Insgesamt sind 149 Wohneinheiten mit einer BGF von 16.962 Quadratmetern vorgesehen. Ergänzt werden soll die Wohnnutzung durch ein Jugendzentrum in dem eingeschossigen Flachbau mit einer BGF von 1.460 Quadratmetern, wodurch die gesamte BGF 18.422 Quadratmeter beträgt.

Auf Grundlage dieses Konzeptes sollen die im Geltungsbereich gelegenen Baufelder festgesetzt werden. Die Festsetzungen für die umliegenden Nutzungen, welche nicht vom Rückbau und der anschließenden Neuordnung betroffen sind, sollen unter Berücksichtigung von Entwicklungsperspektiven aus dem Bestand abgeleitet werden.

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzeptes sollen im Plangebiet mehrere Wohngebäude errichtet werden. Ziel ist es, in dem zentral gelegenen Plangebiet die Wohnnutzung zu stärken. Angesichts der Lage zwischen Innenstadt und Bahnhof bietet das Plangebiet insbesondere für Personengruppen, die nicht zwingend auf die Verfügbarkeit eines privaten Kfz angewiesen sein wollen bzw. kurze Wegeverbindungen bevorzugen, günstige Standortbedingungen. Ferner soll die entlang der Bruchstraße vorherrschende Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden. Der entsprechende Bereich des Plangebiets wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung in den Gebäuden bleibt, zugleich aber auch Spielräume für eine verträgliche Form der Ergänzung der Wohnnutzung durch planerisch gewollte kulturelle oder soziale Nutzungen entstehen, sofern Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht.

Entlang der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Erschließungsstraßen soll die bestehenden feinkörnige Nutzungsmischung auch zukünftig zulässig sein und erhalten bleiben, um ein belebtes und durchmischtes Quartier zu schaffen. Daher trifft der Bebauungsplan in diesem Bereich die Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO. Im Mischgebiet sind Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen, gleichberechtigt zulässig. Durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzungen hinsichtlich des Störgrades im Mischgebiet wird ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet. Um im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet Fehlentwicklungen zu verhindern, soll der Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen treffen:

*„In dem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.“*

*„In den Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls unzulässig. Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls unzulässig.“*

Für das festgesetzte Mischgebiet und Allgemeine Wohngebiet sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden, da sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die beabsichtigte Bebauung, integrieren lassen. Tankstellen können zudem durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Auch fügen sie sich in der Regel städtebaulich nicht in eine Straßenrandbebauung ein. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet, nördlich der Buersche Straße (L 90) im Einmündungsbereich zur Oststraße, bereits eine Tankstelle vorhanden ist und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend als gewährleistet angesehen werden kann. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt lediglich der Vollständigkeit halber, da sich das Plangebiet aufgrund der zu erwartenden Grundstückswerte und der begrenzten Flächen bei realistischer Betrachtung nicht für eine flächenintensive gartenbauliche Nutzung eignet. An dem vergleichsweise zentralen Standort sollen derart flächenintensive Betriebe aber auch keinesfalls angesiedelt werden.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll in den Mischgebieten eine Verdrängung der erwünschten Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen vermieden werden. Diese Betriebe, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, so dass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte insbesondere eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Außerdem soll die innerhalb des Mischgebiets zulässige Wohnnutzung in ihrer Wohnqualität nicht durch solche Betriebe und dem mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden.

### **6.1.2 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken bereits heute erhebliche Belastungen durch Verkehrslärm ein. In Folge des Bebauungsplans kommt es zudem zu einer Nachverdichtung des Plangebiets. Daraus resultiert eine weitere Zunahme der Verkehrsbelastung in den das Plangebiet erschließenden Straßen. Darüber hinaus ist die im Plangebiet und dessen Umgebung befindliche Wohnnutzung aufgrund der bestehenden Gemengelagensituation durch Gewerbelärm belastet.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wird daher geprüft,

- in welchem Maße sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans die Verkehrs- und damit die Lärmbelastung für das Umfeld des Plangebiets verändert,
- wie hoch die Verkehrsbelastung für die geplante und im Plangebiet bereits vorhandene Wohnbebauung sein wird und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind,
- welche Gewerbelärmbelastung von außen auf die Wohnnutzung im Plangebiet einwirkt und
- welche Geräuschimmissionen durch das im Plangebiet Autohaus hervorgerufen werden bzw. ob und welche planerischen Maßnahmen jeweils zur Konfliktbewältigung erforderlich sind.

Die erforderlichen textlichen Festsetzungen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.
------------------------------------------------------------------------------------------------

## **6.2 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten, Hochwasserschutz**

### **6.2.1 Wasser- und Stromversorgung**

Die Wasser- und Stromversorgung kann über bestehende Leitungen, die es voraussichtlich anzupassen und auszubauen gilt, sichergestellt werden.

### **6.2.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung**

Im Vorfeld des Bebauungsplanvorentwurfs wurde eine allgemeine baugrundtechnische Beurteilung des Plangebiets durchgeführt. Hierbei wurden sowohl die Versickerfähigkeit von unbelastetem Oberflächenwasser untersucht als auch erforderliche bauvorbereitende Maßnahmen erarbeitet. Die Ergebnisse dieses geotechnischen Berichts werden im Folgenden verkürzt wiedergegeben.

Für die Beurteilung der generellen Eignung eines Baugrundes für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138, der Durchlässigkeitsbeiwert (k-Wert) und der Grundwasser-Flurabstand heranzuziehen. Der max. Grundwasserspiegel soll nach dem o.g. DWA-Regelwerk mindestens 1,0 m unterhalb der Sohle der zukünftigen Versickerungsanlage liegen. Für unterirdische Versickerungsanlagen (frostsicher eingebaute Rigolen) und auch für oberirdische Anlagen (Versickerungsmulden) ist im Plangebiet kein ausreichender Flurabstand bzw. Abstand des Grundwassers zur Sohle möglicher Versickerungsanlagen gegeben.

Für jedes Bauvorhaben ist die Durchführung einer projektbezogenen Baugrunderkundung anzuraten. Mit der Baugrunderkundung werden die am direkten Baustandort vorhandenen Boden- und Grundwasserverhältnisse erkundet und bewertet. Die Tragfähigkeit des Baugrundes auf Höhe der jeweiligen Gründungsebene ist zu bewerten, Gründungsvorschläge und ggf. erforderliche Boden verbessernde Maßnahmen sind abzuleiten. Außerdem sind die zulässigen Sohldrücke in der Lasteintragsebene abzuleiten.

Bei der Herstellung von Flachgründungen (Plattengründungen, Fundamentgründungen) sind zur Abführung der anfallenden Schicht- oder Tagwässer bauzeitliche Flächenfilter in Verbindung mit Pumpensümpfen einzuplanen. Aufgrund des anstehenden Baugrundes mit teilweise geringen Durchlässigkeiten sind erdberührte Bauteile (Wände und Bodenplatten) auch oberhalb des Bemessungswasserstandes gegen aufstauendes Sickerwasser nach Abschnitt 9 der DIN 18195-6 zu isolieren bzw. in WU-Beton herzustellen. Gebäude sind nach DIN 18195-1 generell gegen auf der Geländeoberfläche fließendes Wasser (Oberflächenwasser) zu schützen (z.B. durch Gegengefälle oder Rinnen).

Bei unterkellerten Bauteilen und bei Kanalbauarbeiten (Verlegung in Tiefen > 1m) ist aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Verhältnisse eine geschlossene Wasserhaltung erforderlich. Art und Ausführung der Anlagen zur Grundwasserabsenkung sind in Verantwortung eines beteiligten Fachunternehmens auszuwählen. Die erforderlichen Grundlagendaten muss die am jeweiligen Bauplatz durchgeführte Baugrunderkundung liefern.

Aus bodenmechanischer Sicht ist in den grob- bis gemischtkörnigen Auffüllungen generell die Herstellung von unter 45° abgebochten Kanalgräben möglich. Aus Platzgründen ist im Bereich der Kanalbaumaßnahmen voraussichtlich jedoch eine annähernd senkrechte Ausschachtung des Kanalgrabens und somit ein Kanalgrabenverbau erforderlich. Die anstehenden Böden sind auch bei annähernd senkrechter Ausschachtung überwiegend "kurzzeitig standsicher", so dass ein Großtafelverbau zur Ausführung kommen kann. Der Verbau ist statisch nachzuweisen bzw. es ist nachzuweisen, dass die vorhandenen Rahmenbedingungen der Verbaustatik entsprechen.

Der bei den Baumaßnahmen aus baugrundtechnischen Gründen anfallende Aushubboden ist einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Sandige Böden sind bei geeigneten Wassergehalten grundsätzlich für Verfüllungen auf den Bauflächen geeignet. Bindige und organische Böden sind für Verfüllzwecke in der Regel nicht geeignet und sind abzufahren. Unter Berücksichtigung der in den Auffüllungen angetroffenen Fremdbestandteile sollten jedoch im Vorfeld von Bodenbewegungen Ver-

wertungsanalysen nach der LAGA Mittlg. Nr. 20 (2004) - Eluat und Feststoff - erstellt werden, um Angaben zum möglichen Entsorgungs- / Verwertungsweg des Materials machen zu können. Diese Untersuchungen sind sinnvoll mit den Abbruchmaßnahmen auf den Flächen oder den erforderlichen Baugrunderkundungsmaßnahmen zu verbinden.

Die Schmutzwasserableitung kann voraussichtlich über das vorhandene System erfolgen.

### **6.2.3 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Mitte Nord“ keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und / oder Grundwasserschäden bekannt. Die allgemeine baugrundtechnische Beurteilung des Plangebiets kommt zu folgendem Ergebnis:

Erhöhte bzw. sanierungsrelevante Bodenbelastungen wurden bei den bisherigen Untersuchungen nicht ermittelt. Im Zuge der Rückbaumaßnahmen auf den brachliegenden Gewerbeflächen wurden Bodenverunreinigungen und Altlasten saniert. Das Gelände ist altlastenfrei.

### **6.3 Gesetzlich geschützte Biotope**

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **7 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne**

---

Alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20/1 treten für den Änderungsbereich außer Kraft.

## **8 Kostenangaben**

---

### **8.1 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Melle Kosten für die Herstellung der Planstraßen sowie die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche einschließlich der hierfür erforderlichen Entschädigung bzw. Übernahme der Fläche.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung der Stadt Melle am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Stadt Melle, den

.....

(Unterschrift)