



Bebauungsplan „Engelgarten Neufassung – 3 Änderung“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Verfahrensstand § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2
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
Mai 2019

190502 Bu

Inhaltsverzeichnis

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

I Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Straße „Engelgarten“, westlich der „Breslauer Straße“, östlich der „Neuenkirchener Straße“ und gehört zum Stadtkern von Melle-Mitte. Er umfasst die Flurstücke 27/9, 41/28, 41/30, 41/32, 41/42, 41/44 (teilweise), 41/49 (teilweise), 41/50, 41/52, 41/53, 41/54, 41/55, 41/56, 41/58, Flur 9 der Gemarkung Melle und ist in der Planzeichnung dargestellt.



Luftbild des Geltungsbereiches

2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Engelgarten Neufassung“ ist seit dem Jahr 1972 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich schließt den derzeitigen Änderungsbereich ein. Im Rahmen der Planung aus 1972 wurde ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Das vorhandene Baufenster beschränkt sich jedoch nur auf straßenbegleitende Bereiche und ermöglicht keine Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksflächen. Somit entspricht die Baugrenze nicht den Vorstellungen einer städtebaulichen Ausnutzung und Weiterentwicklung des Gebiets.

Am 13.11.2018 beschloss der Verwaltungsausschuss (Vorlage 2018/0281) daher die Aufstellung des Bauleitplans zur sinnvollen Weiterentwicklung des Stadtkernes Melle-Mitte.

Ziel der Planung ist die Nachverdichtung der baulichen Strukturen im südlichen Randbereich des Stadtkernes Melle-Mitte. Die Ortseingangssituation soll unter städtebaulichen Gesichtspunkten neu gegliedert werden. Neben der Nachverdichtung soll somit auch eine der Lage angemessene städtebauliche und gestalterische Aufwertung des gesamten Bereiches erreicht werden. So soll in den straßenbegleitenden Bereichen eine geplante Tagespflegeeinrichtung mit barrierefreien Servicewohnungen das Angebot an altersgerechten Wohnmöglichkeiten in Melle-Mitte ergänzen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll ebenfalls die Möglichkeit zur Bebauung geschaffen werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Ressourcen nachhaltig und verantwortungsbewusst umgegangen werden. Dazu soll bei der Aufstellung eines Bebauungsplans besonders die Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Ortsteile Berücksichtigung finden. Unter anderem sind im Sinne einer flächenschonenden Stadtentwicklung auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. In diesem Sinne entspricht eine Bauleitplanung mit dem Ziel zur Nachverdichtung der bestehenden

Baugebiete grundsätzlich den Grundsätzen der Stadtentwicklung der Stadt Melle. In Zeiten knapper Flächenressourcen ist es wichtig, die Potenziale in den bestehenden Gebieten zu nutzen und fortzuführen, um bereits versiegelte Flächen bzw. städtebaulich geprägte Bereiche einer modernen Baulandentwicklung zuzuführen. In diesem Zusammenhang steht grundsätzlich auch die oben angeführte Fläche im Bereich des Bebauungsplans „Engelgarten Neufassung – 3. Änderung“.

Ziel dieser Planung ist folglich die Nachverdichtung und städtebauliche Ausnutzung des bestehenden Gebiets „Engelgarten Neufassung“.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Engelgarten Neufassung – 3. Änderung“ in Melle-Mitte wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Gemäß den Vorgaben zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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.

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

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 Plangebiets innerhalb einer vorhandenen Siedlungsstruktur und dem Ziel der Planung auf Nachverdichtung wird den Vorgaben des LROP Rechnung getragen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) als Mittelzentrum 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 teilweise durchaus um bereits bebaute Fläche, hier soll aber im Rahmen der Planung die Möglichkeit zur Nachverdichtung bzw. Erweiterung 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 Plangebiets im Stadtkern, und der bereits vorhandenen Strukturen 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. Der Inanspruchnahme von Flächen der Innenentwicklung ist unbebauten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

Aufgrund der Lage des Plangebiets und dem Ziel der Planung auf Nachverdichtung wird den Anforderungen des RROP Rechnung getragen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der Obergrenze der Grundflächenzahl für Mischgebietsflächen und stellt eine verträgliche Nachverdichtung für das Gebiet dar. Weiterhin entspricht sie somit dem Ziel der flächenschonenden Weiterentwicklung von vorhandenen Ortskernen in der Stadt Melle.

Die festgesetzte Baugrenze ermöglicht eine flexible Bebauung der Grundstücke mit Hauptgebäuden. Das Baufeld lässt verschiedene Möglichkeiten und Varianten der Grundstückseinteilung und der Bebaubarkeit im Rahmen der weiteren Festsetzungen zu. Entgegen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird nun die Möglichkeit geschaffen, auch Bereiche im Norden des Geltungsbereiches, also in zweiter Reihe, zu bebauen. Damit ist ein hohes Maß zur Ausnutzung des Grundstückes gegeben.

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise, mit einer Länge von Gebäuden unter 50m, entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der Lage und Größe des Bereiches ist eine andere, abweichende oder geschlossene, Bauweise aus städtebaulicher Sicht nicht sachgerecht. Die neu entstehenden Gebäude sollen sich in der Bauweise an den umliegenden Strukturen orientieren und sich harmonisch in das Stadtbild integrieren. Aus diesem Grund wurde entsprechend der Umgebung eine offene Bauweise festgesetzt.

6. Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung des Plangebiets wird durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. In diesem Zusammenhang ist auch die Deutsche Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich zu benachrichtigen.

Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Bauausführende Firmen müssen sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Melle, Telefon 05422 964 0, in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Das vorhandene Leitungssystem kann auch für die Änderungsflächen genutzt werden. Notwendige Erweiterungen sind mit dem Wasserwerk der Stadt Melle abzustimmen. Da mögliche, neu entstehende Grundstücke im Norden des Plangebiets aufgrund der vorhandenen örtlichen Strukturen nicht über eine öffentliche Fläche erschlossen werden sollen, ist anzumerken, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens im Einzelfall eine Grunddienstbarkeit für das Wasserwerk festgelegt werden muss.

Schmutzwasserentsorgung

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

mit den jeweiligen technischen und rechtlichen Möglichkeiten, ist mit dem Tiefbauamt und der Bauordnung der Stadt Melle abzustimmen.

Oberflächenentwässerung

Das Änderungsgebiet ist im Süden und im Osten an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Melle angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden. In Abhängigkeit von der Ausnutzung der Grundflächenzahl und der jeweiligen Oberflächenbeschaffenheit der befestigten Flächen, ist der Abfluss vom Grundstück in die Regenwasserkanalisation hydraulisch zu ermitteln und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zu begrenzen. Notwendige Erweiterungen sind darüber hinaus ebenfalls mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen. Im Einzelfall müssen privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt werden, da eine zusätzliche öffentliche Erschließung aus Sicht der Stadt Melle an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen Struktur nicht notwendig ist. Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden (versiegelte Flächen, Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA/DVWK 153/117/138, Einleitstellen etc.). Die Erschließung der einzelnen Grundstücke, mit den jeweiligen technischen und rechtlichen Möglichkeiten, ist mit dem Tiefbauamt und der Bauordnung der Stadt Melle abzustimmen.

Verkehr

Der Geltungsbereich ist von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben und durch diese erschlossen. Im Plangebiet selbst sind aufgrund der vorhandenen Erschließung, der Lage und der Größe des Gebiets keine weiteren, öffentlichen Verkehrsflächen geplant.

Im Einzelfall müssen aus diesem Grund privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt werden. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist aus Sicht der Stadt Melle an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen Struktur nicht notwendig. Die Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden örtliche Bauvorschriften über die Ausbildung von Flachdächern festgesetzt. So sind im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes die im Bebauungsplan festgesetzten Flachdächer von Hauptgebäuden flächendeckend, bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm, mit einer für extensive Dachbegrünung geeigneten, bodendeckenden Vegetation zu bepflanzen und so zu unterhalten. Diese Festsetzung wurde auch für Nebenanlagen, Garagen sowie An- und Vorbauten getroffen. Die Dachbegrünung übernimmt unter anderem die Funktion zur Regenrückhaltung und der Wärmespeicherung bei Sonneneinstrahlung.

8. Immissionsschutz

Da sich der Geltungsbereich des Plangebiets unmittelbar an der südlich verlaufenden Straße „Engelgarten“ befindet, westlich ein Parkplatz des christlichen Klinikums gelegen ist und östlich ein öffentlicher Parkplatz angrenzt, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Daraus ergab sich folgende Beurteilung der Verkehrslärmsituation:

Die Beurteilungspegel durch die Straße „Engelgarten“ und den öffentlichen Parkplatz betragen am Baufenster tags bis zu 69 dB(A) und nachts bis zu 59 dB(A). Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die am stärksten belasteten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich V nach DIN 4109. An den Ost-, Süd- und Westseiten des Baufensters liegen die Mittelungspegel nachts über 50 dB(A), sodass hier in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten sind. Sollten Außenwohnbereiche geplant sein, ist der Nachweis zu erbringen, dass tags ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Die sich aus den Lärmbelastungen ergebenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz wurden im Bebauungsplan getroffen.

Gegenüber den Stellplätzen des christlichen Klinikums sind, aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

9. Umwelt

Natur und Landschaft

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

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

Hierzu sind die Pflanzen der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Besen-Ginster (*Cytisus scoparius*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

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

In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Um einer übermäßigen Versiegelung entlang der straßenbegleitenden Bereiche frühzeitig entgegen zu wirken, wurde die Ausbildung von Vorgärten festgesetzt, sofern mit der Vorderkante des Hauptbaukörpers um mehr als 2,00 m von der südlichen Baugrenze abgerückt wird. Dies beinhaltet eine Bepflanzung des Bereichs mit einem standortheimischen Baum je 30 laufende Meter Grundstücksgrenze parallel zur Straßenbegrenzungslinie, mindestens jedoch mit einem standortheimischen Baum pro Grundstück. Als standortheimischer Baum sind Pflanzen der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Moor-Birke (*Betula pubescens*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Ess-Kastanie (*Castanea sativa*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Silber-Weide (*Salix alba*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Es ist folgende Pflanzqualität für standortheimische Bäume zu verwenden: mindestens zweimal verpflanzt, Wuchshöhe 150 bis 250 cm, Stammumfang von mindestens 8 bis 12 cm.

Darüber hinaus sind private Stellplätze auf den Grundstücken an der öffentlichen Straße nur dann zulässig, wenn diese durch eine standortheimische Hecke, gemäß der oben aufgeführten Liste, zur Straße hin eingefriedet sind und ihre bauliche Tiefe nicht mehr als 8m beträgt. Mit dieser Maßnahme soll ebenfalls der Grünanteil im Plangebiet gesteigert und eine gestalterisch ansprechende Grünzone als Abgrenzung zur öffentlichen Straße geschaffen werden.

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.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 BNatSchG sind auf der Umsetzungsebene der Planung zu beachten.

Detaillierte Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Untersuchung werden derzeit erarbeitet und im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

10. Brandschutz

Das Gebiet ist teilweise bebaut, so dass auch schon heute eine Brandbekämpfung möglich sein muss. Im Umkreis von 300 m des Geltungsbereichs befinden sich 15 Hydranten mit einer Löschwassermenge von mindestens 96 m³/ h und 3 Hydranten mit einer Löschwassermenge von mindestens 48 m³/ h für eine Löszeit von zwei Stunden, wenn jeweils aus mindestens zwei Hydranten Löschwasser entnommen wird. Die vorgenannten Angaben beziehen sich auf die Festlegungen gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405. Damit ist die abhängige Löschwasserversorgung in diesem Bereich vorhanden, ggf. jedoch nach den Festlegungen der DVGW zu ergänzen. Dennoch sollte immer auch eine weitere Möglichkeit der Löschwasserzufuhr zur Brandbekämpfung zur Verfügung stehen. So ist auch die unabhängige Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Diese ist, nach Auskunft des Ordnungsamtes der Stadt Melle, durch eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 200 m³ unterhalb des öffentlichen Parkplatzes am Engelgarten, gesichert.

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

11. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale bzw. denkmalwürdige Objekte. In einer Entfernung von ca. 100 m östlich des Geltungsbereichs liegt eine denkmalgeschützte Gruppe baulicher Anlagen, welche aber von den Änderungen im Geltungsbereich nicht betroffen ist. Bodendenkmale sind in diesem Bereich ebenfalls nicht bekannt. Gemäß § 8 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, ist durch die Aufstellung und anschließende Umsetzung des Bebauungsplans, keine Beeinträchtigung des benachbarten Denkmals in seiner Wirkung oder Nutzung abzusehen und der Denkmalschutz der Gruppe baulicher Anlagen bleibt unberührt.

12. Altlasten

Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

13. Städtebauliche Werte

Mischgebiet	7.662 m ²
Privater Pflanzstreifen	666 m ²
Fläche des Geltungsbereichs	8.328 m²

*Die Werte sind gerundet

14. Kosten

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

15. Abwägung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Melle,

Der Bürgermeister