



LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“, 1. vorhabenbezogene Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Projektnummer: 217205

Datum: 2021-08-16

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Planungsanlass / Allgemeines | 3 |
| 2 | Geltungsbereich | 4 |
| 3 | Verfahren / Abwägung | 4 |
| 4 | Bestandssituation | 7 |
| 5 | Einordnung der Planung..... | 7 |
| 5.1 | Regionales Raumordnungsprogramm | 7 |
| 5.2 | Flächennutzungsplan | 8 |
| 5.3 | Bebauungspläne..... | 8 |
| 5.4 | Verkehrsuntersuchung | 8 |
| 6 | Städtebauliche Planungsziele | 9 |
| 7 | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | 10 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 7.3 | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen / Mindestmaße für Grundstücksbreite | 14 |
| 7.4 | Vom Bauordnungsrecht abweich. Maße der Tiefe der Abstandsflächen | 16 |
| 7.5 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 17 |
| 7.6 | Von Bebauung freizuhaltende Flächen / Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen | 17 |
| 7.7 | Verkehrsflächen..... | 17 |
| 7.8 | Mit Gehrechten zu belastende Flächen..... | 18 |
| 7.9 | Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden | 18 |
| 7.10 | Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 18 |
| 7.11 | Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 19 |
| 7.12 | Vorkehrungen zum Schallschutz | 19 |
| 7.13 | Energieversorgung | 21 |
| 8 | Örtliche Bauvorschriften (über die Gestaltung) | 21 |
| 9 | Technische Erschließung | 22 |
| 10 | Berücksichtigung der Umweltbelange..... | 24 |
| 11 | Abschließende Erläuterungen | 25 |
| 11.1 | Hochwasserschutz | 25 |
| 11.2 | Altlasten | 26 |
| 11.3 | Denkmalschutz | 26 |
| 11.4 | Bodenordnung und Realisierung | 26 |
| 11.5 | Erschließungskosten | 27 |
| 11.6 | Städtebauliche Zahlen und Werte | 27 |
| 12 | Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag | 27 |
| 13 | Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk | 28 |

ANLAGEN

- Verkehrsuntersuchung (IPW; 2021-02-19)
- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW; 2021-04-29)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2021-02-15)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW; 2021-01-28)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Stadt Melle, Schürenkamp 16, 49324 Melle (Telefon: 05422 965-0, E-Mail: info@stadt-melle.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2021-08-16
Proj.-Nr.: 217205

Dipl. Ing. Moritz Richling

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das ehemalige „Frye-Center“ und die angrenzenden, zuletzt gewerblich genutzten Flächen östlich der Bismarckstraße im Norden der Meller Innenstadt stehen seit einigen Jahren leer. Mit diesen Leerständen geht vielfach eine mangelhafte Bausubstanz einher. Aus Sicht der Stadt Melle liegt hier daher ein städtebaulicher Missstand vor.

Zur Beseitigung dieses städtebaulichen Missstands soll der gesamte Bereich vom Kreuzungspunkt Bismarckstraße / Oldendorfer Straße in Richtung Süden bis auf Höhe des Gebäudes Bismarckstraße 44 durch einen privaten Vorhabenträger neu entwickelt werden. Ein städtebauliches Gesamtkonzept mit einer gemischten Nutzungsstruktur liegt vor und soll als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans dienen.

Das Konzept sieht Wohnnutzungen im Bereich westlich Bismarckstraße vor (auch Seniorenwohnen sowie betreutes Wohnen/Pflegewohnen). Östlich der Bismarckstraße ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Boarding-House/Werkwohnungen nebst Gastronomie, Büronutzungen und Kindertagesstätte vorgesehen.

Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“ sind die Vorhabenplanungen in weiten Teilen nicht genehmigungsfähig. Zur Verwirklichung der Bau- und Investitionsabsichten ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der südöstliche Teil des Konzepts wird nicht in den Änderungsbereich mit aufgenommen, da hier die Vorhaben auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans genehmigt werden können. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Änderung des Bebauungsplans soll nach § 12 BauGB aufgestellt werden, da mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weitreichende Planungsdetails (im Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie die Bindung an einen bestimmten Vorhabenträger und Fristen für eine Realisierung der Planung (im Durchführungsvertrag) verbindlich festgelegt werden können. Ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist seitens des Vorhabenträgers bei der Stadt Melle gestellt worden. Die Stadt Melle hat sich im Rahmen ihres „pflichtgemäßen Ermessens“ zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entschieden. Der Bereich östlich der Bismarckstraße wird nicht in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen, da die Stadt Melle dem Vorhabenträger hier einen größeren Gestaltungsspielraum einräumen möchte.

Der Bebauungsplan greift die grundsätzlichen städtebaulichen Planungsziele der Stadt Melle im Hinblick auf eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung auf und berücksichtigt zahlreiche ökologischen Belange wie verdichtete Bauformen durch Mehrfamilien- und Kettenhäuser, Erhöhung der Wohnfläche durch höhere Geschossigkeit, Dachbegrünung, „grüne“ Einfriedungen sowie Ausschluss fossiler Heizanlagen.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet in Melle-Mitte ist Teil der Gemarkung Melle, Flur 10 und umfasst die Flurstücke 279/4 und 280/1 sowie Teilbereiche der Flurstücke 281/3 (Bismarckstraße) und 282/3.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet nur den Bereich westlich der Bismarckstraße ab (Flurstücke 279/4 und 280/1).

Der Bereich östlich der Bismarckstraße (Flurstück 282/3) wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans einbezogen, obwohl dieser nicht im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt. Eine Einbeziehung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist allerdings unabdingbar, da die konkreten Bauabsichten für eine gemischte Nutzung mit Wohnen hier nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig sind.

Somit ergeben sich folgende Flächengrößen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan:

| | | |
|--|-------|-------------|
| <u>Größe des Plangebiets (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)</u> | 100 % | ca. 2,24 ha |
| davon: | | |
| Vorhaben- und Erschließungsplan (westl. Bismarckstraße) | 65 % | ca. 1,44 ha |
| Bereich östlich der Bismarckstraße (einschl. Straße) | 35 % | ca. 0,80 ha |

3 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 14.07.2020 beschlossen, die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und umfasst außerdem den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag.

Gegenüber einem „Angebotsbebauungsplan“ können mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weitreichende Planungsdetails (im Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie die Bindung an einen bestimmten Vorhabenträger und Fristen für eine Realisierung der Planung (im Durchführungsvertrag) verbindlich festgelegt werden.

Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Stadt Melle das Büro IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der vorliegenden Begründung beauftragt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da hier die „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ des ehemaligen „Frye-Centers“ (westlich der

Bismarckstraße) sowie der ehemaligen baulichen Anlagen der Spedition Frye (östlich der Bismarckstraße) zur Behebung eines städtebaulichen Missstands im Norden der Meller Innenstadt ermöglicht wird.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer formellen Umweltprüfung abgesehen.

Die Stadt Melle sieht hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle daher in der Sitzung am beschlossen, die förmliche Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Parallel dazu wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Straßenbauverwaltung des Landes hat angeregt, die Oldendorfer Straße in diesen Bebauungsplan einzubeziehen, da dann auf ein Planfeststellungsverfahren verzichtet werden kann. Hiervon wird abgesehen, da nach der Verkehrsuntersuchung eine Verkehrserschließung dieses Baugebiets auch mit den im Bestand vorhandenen Verkehrsanlagen möglich ist. Die Genehmigung dieses Ausbaus wird im Anschluss an dieses Verfahren anderweitig durch die Stadt Melle beantragt.

Auf Anregung der Straßenbauverwaltung des Landes wird auch auf der Seite östlich der Bismarckstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ergänzend festgesetzt, um hier die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erhöhen.

Die Industrie- und Handelskammer sowie der Inhaber eines Kfz-Betriebs innerhalb des Plangebiets äußern, dass die gewerbliche Nutzung aufrechterhalten werden soll.

Aus Sicht der Stadt Melle sind in die Abwägung aber vor allem die genehmigten Nutzungen einzustellen. Ob eine Baugenehmigung für das Unternehmen Auto Platz vorliegt, konnte nicht eruiert werden. Daher hält die Stadt Melle an den städtebaulichen Planungszielen dieses Be-

bauungsplans fest, denn nur durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist eine Beseitigung des städtebaulichen Missstands möglich. Der betroffene Gewerbebetrieb soll zugunsten der geplanten Nutzungsmischung aus Wohnen, Boarding-House/Werkwohnungen nebst Gastronomie, Büronutzungen und Kindertagesstätte in ein Gewerbegebiet ausgelagert werden.

Der Landkreises Osnabrück weist darauf hin, dass dieser Bebauungsplan die Ziele der Raumordnung aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm sowie dem Landes-Raumordnungsprogramm solange verletzt, wie das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nicht das noch festgesetzte Überschwemmungsgebiet hier abgelöst hat.

Aus Sicht der Stadt Melle liegt allerdings keine Verletzung der Ziele der Raumordnung vor, da hier bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans eine genehmigte Anhebung des Geländes auf eine Höhe oberhalb der Hochwasserabflusslinie erfolgt ist (einschließlich Ausgleich des verlorengegangenen Überstauvolumens im Einzugsbereich des Überschwemmungsgebietes der Else in der Ortslage Gesmold an der „Alten Else“). Somit werden in diesem Bebauungsplan keine Maßnahmen getroffen, die einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen den Hochwasserabfluss beeinträchtigen oder das Retentionsgebiet verkleinern.

Die Bürgerinitiative „Grün statt Grau“ regt ergänzende Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplatzanlagen für PKW und LKW nebst Sickermulden, Baumscheiben mit Sickermulden, insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmitteln und zur Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an.

Da der Baugrund nicht für eine Versickerung geeignet ist und durch die Gründächer bereits ein wesentlicher Beitrag zur Drosselung und Speicherung des anfallenden Oberflächenwassers geleistet wird, wird von ergänzenden Festsetzungen zur Versickerung abgesehen. Von Festsetzung zu insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmitteln wird abgesehen, da hierfür aus artenschutzrechtlicher Sicht kein Erfordernis besteht. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird von einer Festsetzung zur verpflichtenden Errichtung von Photovoltaikanlagen abgesehen. Von weitergehenden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird abgesehen, da durch die bislang vorgesehenen Festsetzungen bereits ein ausreichendes Mindestmaß an innerer Durchgrünung durch Bäume sichergestellt ist.

Die Interessengemeinschaft Hochwasserschutz Himmern fordert, dass eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers für ein 100-jährliches Regenereignis vorzusehen ist.

Von der Auslegung des Regenrückhaltebeckens für ein 100-jährliches Ereignis wird abgesehen, da dies von den Genehmigungsbehörden nicht gefordert wird. Im Übrigen wird der Entwässerungskomfort des kommunalen Entwässerungssystems durch diese Planung deutlich verbessert, da die Oberflächenentwässerung der bereits hohen Bestandsversiegelung derzeit ungedrosselt in das städtische System und somit auch unverzögert in die Else erfolgt.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan am als Satzung beschlossen.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Meller Innenstadt an der Oldendorfer Straße (L90) und umfasst das ehemalige „Frye-Center“ westlich der Bismarckstraße sowie die ehemaligen Gebäude der Spedition Frye östlich der Bismarckstraße.

Die leerstehenden, eingeschossigen Gebäude des ehemaligen „Frye-Centers“ wurden früher als Einzelhandelsgeschäfte für Schuhe, Textilien, Lebensmittel, Drogerie, Getränke, Friseur und Imbiss auf jeweils abgetrennten Flächen mit eigenen Eingängen genutzt. Südlich des „Frye-Centers“ befindet sich ein Lagerplatz.

Die baulichen Anlagen östlich der Bismarckstraße wurden ehemals durch die Spedition Frye genutzt und stehen derzeit mit Ausnahme temporärer Zwischennutzungen weitgehend leer stehen. Im Norden dieses Bereichs überragt ein vorhandenes Wohngebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von rund 12-13 m das nähere Siedlungsumfeld.

Das nähere Siedlungsumfeld ist im Norden und Osten durch Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Im Westen grenzt eine ehemalige Hofstelle an. Im Südwesten schließen Landwirtschaftsflächen in den Else-Auen unmittelbar an, wobei die Plangebietsflächen hier allerdings stets mindestens einen Meter über den angrenzenden Freiflächen der Elseaue liegen.

Die Bismarckstraße ist der Oldendorfer Straße untergeordnet. In südlicher Richtung ist dieser Teil der Bismarckstraße nicht für den Kfz-Verkehr angebunden, endet dort in einem Fuß- und Radweg und weist derzeit keine Wendemöglichkeit im öffentlichen Straßenraum auf.

Das Plangebiet ist optimal an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) angebunden, denn rund 200 m südlich befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) und etwa 500 m östlich liegt der Bahnhof.

5 Einordnung der Planung

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 (RROP 2004) ist die Stadt Melle als Mittelzentrum dargestellt.

Mittelzentren haben hiernach „zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen“ (RROP 2004, Abschnitt D1.6 - 01, S. 31). Die mittelzentralen Versorgungsfunktionen konzentrieren sich in Melle-Mitte.

Die Stadt Melle ist aufgrund der Vorgaben aus dem Landes-Raumordnungsprogramm als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft (RROP 2004, Abschnitt D1.6 - 02, S. 31).

Das Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück als solitär gelegener Einzelhandelsstandort ausgewiesen. In der Bismarckstraße ist zudem eine Rohrfernleitung (Gas) dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan

In der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Melle ist der Bereich der vorhabenbezogenen Änderung westlich der Bismarckstraße als „Sonstiges Sondergebiet“ für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen. Der übrige Bereich des Plangebiets ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Da westlich der Bismarckstraße die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ und östlich der Bismarckstraße die Festsetzung eines „Urbanen Gebiets“ vorgesehen sind, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet der hier anstehenden vorhabenbezogenen Änderung liegt der Bebauungsplan „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“ vor; dieser ist rechtsverbindlich seit September 2012 (Ursprungsplan).

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Bereich westlich der Bismarckstraße ein „Sonstiges Sondergebiet“ für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer GRZ von 0,8 fest. Zulässig sind bauliche Anlagen mit maximal einem Vollgeschoss und einer Gebäudehöhe von maximal 9,00 m. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten; seitliche Grenzabstände sind einzuhalten. Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind allgemein zulässig. Zulässig sind aber zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen als Randsortimente bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche, maximal jedoch 100 m².

Der Bereich östlich der Bismarckstraße ist als „Gewerbegebiet“ mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Es sind nur Vorhaben zulässig, die deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente weder tags noch nachts überschreiten. Zulässig sind bauliche Anlagen mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 12,00 m. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten; seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

5.4 Verkehrsuntersuchung

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts wurde mittels Verkehrsuntersuchung die verkehrliche Verträglichkeit der Vorhabenplanung im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Oldendorfer Straße / Bismarckstraße / Bakumer Straße überprüft. Darauf aufbauend wurde eine Maßnahmenuntersuchung mit verschiedenen Varianten durchgeführt, die sowohl die Verkehrsqualität als auch die Verkehrssicherheit einbezogen.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wird nachgewiesen, dass eine Verkehrserschließung gemäß der Vorhabenplanung möglich ist.

Um darüber hinaus gehend auch die Probleme bezüglich der Verkehrssicherheit an der Querungshilfe auf der Oldendorfer Straße zu beheben, wird eine Erweiterung der bestehenden Verkehrsanlagen für sinnvoll erachtet.

Nach der gutachterlich empfohlenen Planungsvariante 1b ist vorgesehen, eine Querungshilfe auf der westlichen Oldendorfer Straße zu errichten. Des Weiteren schließt sich direkt dahinter eine Aufstellhilfe für die Linksabbieger in die Bakumer Straße an. Ausgehend von der neuen Querungshilfe ist dann am westlichen Plangebietsrand entlang eine Fuß- / Radwegverbindung anzulegen. Zudem ist ein kurzer Rechtsabbiegestreifen auf der Bakumer Straße vorgesehen. (s. Anlage)

Bei beiden Varianten wird den von Süden kommenden Fußgängern und Radfahrern die Möglichkeit gegeben, die nördlich liegenden Einzelhandelsbetriebe schneller und sicherer als bislang zu erreichen, da die Bakumer Straße nicht mehr überquert werden muss.

6 Städtebauliche Planungsziele

Wesentliches Planungsziel der Stadt Melle ist, das ehemalige „Frye-Center“ und die weiteren Gewerbebrachen östlich der Bismarckstraße möglichst bald einer städtebaulich sinnvollen und innenstadtverträglichen Nachnutzung zuzuführen. Das derzeit verwahrloste Erscheinungsbild dieser Baugrundstücke ist insbesondere aufgrund der Lage im Eingangsbereich zur Innenstadt als städtebaulicher Missstand zu bezeichnen, der dringend beseitigt werden muss.

Von besonderem öffentlichem Interesse ist - neben der Beseitigung eines städtebaulichen Missstands - vor allem die Realisierung zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraums (zum Teil betreutes Wohnen).

Zur Behebung dieses städtebaulichen Missstands soll der gesamte Bereich vom Kreuzungspunkt Bismarckstraße / Oldendorfer Straße in Richtung Süden bis auf Höhe des Gebäudes Bismarckstraße 44 durch einen privaten Vorhabenträger neu entwickelt werden. Ein städtebauliches Gesamtkonzept mit einer gemischten Nutzungsstruktur liegt vor und soll als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans dienen.

Für die städtebauliche Prägung des Baugebiets im Norden der Meller Innenstadt ist entlang der Oldendorfer Straße eine Bebauung mit vier Vollgeschossen nebst Staffelgeschoss vorgesehen. Westlich der Bismarckstraße soll Wohnraum für Senioren entstehen (zum Teil betreutes Wohnen und Pflegewohnen). Östlich der Bismarckstraße ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Boarding-House/Werkwohnungen nebst Gastronomie, Büronutzungen und Kindertagesstätte vorgesehen. Ausreichend ebenerdige Stellplätze sind im Konzept berücksichtigt.

Eine zusammenhängende Bebauung an der Oldendorfer Straße hat zudem auch schallabschirmende Wirkung für die dahinterliegende (Wohn-)Bebauung. Aus Schallschutzgründen

sind für die Bebauung an der Oldendorfer Straße nach Norden sowie an einzelnen, betroffenen Seitenfassaden lediglich Abstellräume, Treppenhäuser und Erschließungsgänge geplant. Demgegenüber verbieten sich hier aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand vor allem aus ortsgestalterischen Gründen, denn diese würden hier fremdartig wirken und das Ortsbild stören.

Im vorhabenbezogenen Bereich westlich der Bismarckstraße sind in den dahinter liegenden Bereichen weitere Wohnnutzungen geplant. Südlich des Ärztehauses sollen viergeschossige Mehrfamilienhäuser und zusammenhängenden Gartenbereichen entstehen. Zudem sind südlich davon zwei- bis dreigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in verdichteter Bauweise durch Ketten- und Atriumhäuser und mit Erschließung über eine ringförmig ausgebaute Mischverkehrsfläche vorgesehen.

In dem Bereich östlich der Bismarckstraße, der Bestandteil des hier anstehenden Bebauungsplans ist, ist eine geschlossene Blockrandbebauung mit drei- bis vier Vollgeschossen geplant.

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Vor dem Hintergrund der o.g. städtebaulichen Planungsziele wird für den Bereich westlich der Bismarckstraße ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, da hier nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan ausschließlich Wohngebäude vorgesehen sind.

Auch das geplante Pflege- bzw. betreute Wohnen an der Oldendorfer Straße ist nach BauNVO als Wohnen anzusehen. Denn mit der Regelung in § 3 Abs. 4 BauNVO qualifiziert der Verordnungsgeber selbst Pflegeheime als Wohngebäude, solange den Bewohnern ein Mindestmaß an häuslicher, selbstbestimmter Lebens- und Haushaltsführung möglich ist. In Abgrenzung hierzu sind Unterbringungseinrichtung zu sehen, die hauptsächlich der medizinischen Behandlung dienen.

Grundsätzlich gilt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen – „Allgemeines Wohngebiet“ – nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

Alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um mögliche Konflikte zu den geplanten Nutzungen insbesondere zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen zu vermeiden und die Entwicklung eines angestrebten Ortsbildes zu erreichen.

Urbanes Gebiet

Der Bereich östlich der Bismarckstraße wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, da hier neben einer gewerblichen Nutzung (Büros) auch Wohnnutzungen ermöglicht werden sollen. Vor diesem Hintergrund ist die Umwidmung einer Teilfläche des „Gewerbegebiets“ aus dem Ursprungsplan in ein „Urbanes Gebiet“ (MU) erforderlich, dass gemäß Zweckbestimmung neben der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie sozialer, kultureller und anderer Einrichtungen auch dem Wohnen dient. Die Nutzungsmischung muss dabei anders als in „Mischgebieten“ (MI) nicht gleichgewichtig sein. Das Nebeneinander von „Gewerbegebieten“ und „Urbanen Gebieten“ entspricht dabei einer abgestuften Gliederung im Sinne der BauNVO.

Alle Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um mögliche Konflikte zu den geplanten Nutzungen insbesondere zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen zu vermeiden und die Entwicklung eines angestrebten Ortsbildes zu erreichen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

In MU-1 und MU-2 wird die GRZ gemäß Obergrenze der BauNVO mit 0,8 festgesetzt, um eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung zu ermöglichen und städtebauliche Dichte im Rahmen der Innenstadtentwicklung zu erzeugen.

In WA-1 und WA-2 wird die GRZ mit 0,5 festgesetzt, wodurch die Obergrenze der BauNVO um 25 v.H. moderat überschritten wird.

Diese Überschreitung ist erforderlich, um das städtebauliche Planungsziel eines verdichteten, innerstädtische geprägten Wohnquartiers am nordwestlichen Stadteingangsbereich zu ermöglichen und im Sinne der Nachhaltigkeit insbesondere eine Reduktion der Flächeninanspruchnahme pro Bewohner zu erreichen. Im Übrigen wird die Überschreitung als vertretbar angesehen, da die Planung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen einen wichtigen Beitrag zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung leistet.

Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch die Konkretisierung des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da der Versiegelungsgrad gegenüber der ehemaligen Einzelhandelsnutzung reduziert wird (Ursprungsplanung setzt GRZ von 0,8 fest), die Flächen an der Oldendorfer Straße eine vergleichsweise geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben und weitergehende Maßnahmen zur Regenrückhaltung sowie zur Durchgrünung vorgesehen sind (u.a. Dachbegrünung, Baumpflanzungen, „grüne“ Einfriedungen)

In WA-3.1, WA-3.2, WA-4.1, WA-4.2 und WA-5 wird die GRZ gemäß Obergrenze der BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um für die Eigenheimbebauung eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung zu ermöglichen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

In MU-1 wird die GFZ mit 3,2 festgesetzt, wodurch die Obergrenze der BauNVO um 7 v.H. überschritten wird.

In WA-1 und WA-2 wird die GFZ mit 2,0 festgesetzt, wodurch die Obergrenze der BauNVO um 66 v.H. überschritten wird.

Diese Überschreitungen sind zur Entwicklung urbaner Bebauungsstrukturen erforderlich; im Sinne der Nachhaltigkeit wird eine Reduktion der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Erhöhung der Wohnfläche durch eine höhere Geschossigkeit ermöglicht. Dabei soll insbesondere die Oldendorfer Straße durch eine Bebauung mit höheren Gebäuden gefasst werden, um eine städtische Raumwirkung zu erhalten, maßstäbliche Straßenraumproportionen zu erreichen und die dahinterliegende Wohnbebauung gegenüber Schallimmissionen abzuschirmen.

Die vorgesehene Bebauung mit vier Vollgeschossen wäre im Rahmen der Obergrenzen der BauNVO nur auf deutlich größeren Baugrundstücken möglich; dies steht allerdings den Planungszielen zur Entwicklung eines verdichteten Wohnquartiers und einer Reduktion der Flächeninanspruchnahme pro Bewohner entgegen.

Im Übrigen sind die Überschreitungen unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen hier städtebaulich vertretbar, da sich das Plangebiet durch seine innenstadtnahe, gut erschlossene Lage für eine höhere Bebauung eignet. Auch entspricht dies der zunehmenden Nachfrage in Melle nach Geschosswohnungen in einem lebendigen Umfeld.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da die Grenzabstände sowie die Abstände auf demselben Baugrundstück nach Landesbauordnung eingehalten werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da durch die Überschreitung der GFZ ausschließlich eine höhere Bebauung ermöglicht wird. Durch den Geschosswohnungsbau können Ressourcen gespart werden.

In MU-2 folgt die GFZ von 2,4 der GRZ in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

In WA-3.1 und WA-3.2 wird die GFZ gemäß Obergrenze der BauNVO mit 1,2 festgesetzt, um eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung zu ermöglichen.

In WA-4.1, WA-4.2 und WA-5 folgt die GFZ von 0,8 der GRZ in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gestaffelt festgesetzt und nimmt von Norden kommend in südlicher Richtung zur freien Landschaft hin ab:

In WA-1 sind zwingend vier Vollgeschosse vorzusehen, um hier die Eingangssituation im Norden der Meller Innenstadt zu betonen. Zudem soll hierdurch die gewünschte schallabschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Gebäude erreicht werden.

In dem Baugebiet unmittelbar südlich der schallabschirmenden Bebauung – WA-2 – sind drei bis vier Vollgeschossen zulässig, um hier im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine Reduktion der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Erhöhung der Wohnfläche durch eine höhere Geschossigkeit zu ermöglichen.

Im Übergang zwischen der Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu vier Vollgeschossen und der Ein- und Zweifamilienhausbebauung im direkten Übergang zur freien Landschaft sind in WA-3.1 und WA-3.2 zwei bis drei Vollgeschosse zulässig, um auch in einem Teilbereich der Eigenheimbebauung eine Reduktion der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Erhöhung der Wohnfläche durch eine höhere Geschossigkeit zu ermöglichen

Für die Baugebiete im direkten Übergang zur freien Landschaft – WA-4.1, WA-4.2 / WA-5 – sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig, um hier eine moderne, ortsübliche Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu ermöglichen.

In MU-1 sind drei bis vier Vollgeschossen zulässig, um auch im Bereich östlich der Bismarckstraße entlang der Oldendorfer Straße im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine Reduktion der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Erhöhung der Nutzfläche durch eine höhere Geschossigkeit zu ermöglichen.

In MU-2 sind zwei bis drei Vollgeschossen zulässig, um hier einen harmonischen Übergang zu der benachbarten, zweigeschossigen Bestandsbebauung zu erreichen.

Höhe baulicher Anlagen

Damit sich einzelne Gebäude nicht unverhältnismäßig aus dem Siedlungsbild hervorheben, ist die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Antennen, Geländer und Schornsteine bleiben außer Betracht, da sie das Ortsbild kaum relevant sind. Um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen um 1,50 m überschritten werden; diese gilt aus technischen Erwägungen auch für Lüftungs- und Kälteanlagen.

Zwecks rechtlicher Bestimmtheit sind die in der Planzeichnung eingeschriebenen Höhen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Damit ist eine eindeutige Bestimmung der Höhenlage ohne – ggf. veränderbare – Bezugspunkte in der Örtlichkeit möglich.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen von rund 18,50 m über Gelände in WA-1, WA-2, MU-1 sind für die Errichtung baulicher Anlagen mit bis zu vier Vollgeschossen zuzüglich Staffelschoss inklusive moderatem Sockel erforderlich.

In MU-2 ist die maximal zulässige Gebäudehöhe von rund 14,50 m über Gelände für die Errichtung baulicher Anlagen mit bis zu drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss inklusive moderatem Sockel erforderlich.

Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiets“ westlich der Bismarckstraße soll durch die Abstufung der Gebäudehöhen in südlicher Richtung im Übergang zur freien Landschaft sichergestellt werden, dass das Landschaftsbild nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen von rund 12,00 m in WA-3.1 und WA-3.2 und rund 9,00 m in WA-4.1, WA-4.2 und WA-5 sind für die Errichtung baulicher Anlagen mit bis zu drei bzw. bis zu zwei Vollgeschossen erforderlich.

7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen / Mindestmaße für Grundstücksbreite

Allgemein

Um den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum einzuräumen, dürfen untergeordnete Bauteile wie z.B. Fluchttreppen, Wintergärten, Balkone, Loggien, Erker o.ä. sowie Terrassen, sofern sie Bestandteil der Hauptanlage sind, die hinteren, der Straße abgewandten Baugrenzen um maximal 2,50 m und bis zu zwei Drittel der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten, sofern sie nicht in die Verkehrsflächen hineinragen. Aus Vorsorge vor möglichen Überschwemmungen und zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes gilt dies in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde nicht in WA-4.1 und WA-4.2, da hier das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet sehr nah an der hinteren, der Straße abgewandten Baugrenzen liegt.

Die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen wird dadurch gefördert, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Gleichzeitig können so die oberirdisch entstehenden Freiflächen den Bewohnern des Gebietes zur Erholung dienen. Zu diesem Zweck sowie zur Minimierung der mit der Errichtung der Tiefgaragen einhergehenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt wird eine Begrünung der Decken der Tiefgaragen festgesetzt.

WA-1 sowie MU-1- und MU-2

In WA-1 ist eine geschlossene Bauweise erforderlich, um hier eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand und mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zu ermöglichen. In MU-1- und MU-2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da hier eine Blockrandbebauung städtebaulich eine Verdichtung erzeugen soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt durch Baugrenzen, sind von der Oldendorfer Straße abgerückt, um das Straßenraumprofil zu städtebaulich zu fassen. Die zusammenhängend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in MU-1- und MU-2 ermöglichen die Schaffung verdichteter Bauformen zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme pro Bewohner.

WA-2

In WA-2 gilt die offene Bauweise, wodurch seitliche Grenzabstände und eine Gebäudelänge von maximal 50 m vorgegeben sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind hier durch

Baugrenzen festgesetzt und orientieren sich an den gestalterischen Ordnungsprinzipien für die Mehrfamilienhausbebauung.

WA-3.1, WA-3.2, WA-4.1 und WA-4.2

Auch im Süden des Plangebiets sind verdichtete Bauformen zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme pro Bewohner vorgesehen. Dabei ist im Hinblick auf die geplante kettenhausartige Bebauung eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Abweichung von der geschlossenen Bauweise muss das Hauptgebäude an die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

Zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze ist eine lückenlose Bebauung über alle Geschosse herzustellen, um den optischen Eindruck einer Hausgruppenbebauung zu erzeugen. Durch die Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie kann hier erreicht werden, dass sämtliche Gebäudeeinheiten in einer Bauflucht errichtet werden.

Zu den übrigen Grundstücksgrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gefasst, wodurch der Abstand zwischen Hauptgebäude und gegenüberliegender Grundstücksgrenze variieren kann und somit unterschiedlich breite Baugrundstücke ermöglicht werden. Durch die Festsetzung eines Mindestmaßes für die Breite der Baugrundstücke von 12,00 m kann hier allerdings gewährleistet werden, dass in jedem Falle ein ausreichender Abstand zwischen den einzelnen Hauptgebäuden von mindestens 5,00 m verbleibt.

Das Heranbauen an die westlichen Grundstücksgrenzen kann auch durch Garagen erfolgen, soweit diese baulich in das Hauptgebäude integriert sind. Da auch in den darüberliegenden Geschossen kein Grenzabstand einzuhalten ist, können hier weitere Aufenthaltsräume entstehen. Auf ein Heranbauen an die östlichen Grundstücksgrenzen kann nur verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung errichtet werden, da dies einer lückenlosen Bebauung nicht entgegensteht.

Insgesamt entstehen durch die Vorsprünge am Gebäude – anders als bei klassischer Reihenbebauung – kleinere Ausbuchtungen, die als Sicht- und Wetterschutz dienen und dadurch mehr Privatsphäre ermöglichen.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass für die überplanten Flächen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets keine überbaubaren Grundstücksflächen in WA-4.1 und WA-4.2 festgesetzt werden.

WA-5

Die Bebauung in WA-5 soll sich grundsätzlich an den gestalterischen Ordnungsprinzipien für die umliegende Ein- und Zweifamilienhausbebauung orientieren (WA-3.1, WA-3.2, WA-4.1 und WA-4.2). Aufgrund der geringen Größe und der gedrehten Lage am westlichen Plangebietsrand sollen die Festsetzungen zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen für dieses Baugebiet allerdings weniger konkret gefasst werden. Daher wird im Hinblick auf die Konkretisierung im Vorhaben- und Erschließungsplan von der Festsetzung einer Bauweise sowie einer straßenseitigen Baulinie abgesehen.

7.4 Vom Bauordnungsrecht abweich. Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die Abstandsflächenerfordernisse der Landesbauordnung geben in Wohngebieten ein Maß von $0,5H$ für die Tiefe der Abstandsflächen vor. Um die konkreten Bauabsichten aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu ermöglichen, wird in WA-2 die erforderliche Tiefe der straßenseitigen und seitlichen Abstandsflächen sowie der Abstandsflächen zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück, die nicht unmittelbar aneinandergelagert sind, auf $0,25H$ reduziert (mindestens 3,0 m). Dabei ist eine seitliche Baugrenze immer dann anzunehmen, wenn auf der anderen Seite der Grenze in einem etwa gleich großen Abstand ebenfalls die Errichtung eines Gebäudes zulässig ist.

Gegenüber der westlichen Grenze des Plangebiets sowie gegenüber dem nördlich angrenzenden WA-1 sind die nach Bauordnungsrecht vorgegebenen Maße zur Tiefe der Abstandsflächen einzuhalten, um hier die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung auf angrenzenden Grundstücken nicht unzumutbar oder unzulässig zu beeinträchtigen.

Die Abstandsflächenerfordernisse der Landesbauordnung sind an dieser Stelle mit den städtebaulichen Zielen eines verdichteten, innerstädtischen Wohnquartiers und einer Reduktion der Flächeninanspruchnahme pro Bewohner nicht vereinbar:

Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhen von rund 18,50 m müsste zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück, die nicht unmittelbar aneinandergelagert sind, ein eben solcher Abstand gehalten werden.

Bei einem Abstand von 12,50 m zwischen den seitlichen Baugrenzen mittig in WA-2 könnte dort nur eine niedrigere Bebauung errichtet werden oder eine drei- bis viergeschossige Bebauung müsste gegenüber der Bauflucht stärker zurücktreten, da sich die Abstandsflächen ansonsten überschneiden würden.

Zwar dürfen benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden; aufgrund der geringen Breite der Bismarckstraße könnte hier aber ohne Reduzierung nur eine niedrigere Bebauung errichtet werden oder eine drei- bis viergeschossige Bebauung müsste gegenüber der Straße stärker zurücktreten.

Die Voraussetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sind gegeben, da für die Festsetzung ausschließlich städtebauliche Gründe herangezogen werden. Die Reduzierung der Abstandsflächentiefen ist auch unter Berücksichtigung des bauordnungsrechtlichen Aspekts der Gefahrenabwehr vertretbar, da der festgesetzte Mindestabstand nach herrschender Meinung den Mindestanforderungen von $2 \times 3,0$ m Metern zwischen zwei Gebäuden genügt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Ermöglichung geringerer Abstandsflächentiefen sich auf diejenigen Seiten einer baulichen Anlage beschränkt, für die dies städtebaulich geboten ist. Durch die Stellung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan kann zudem eine hinreichende Belichtung der Wohnräume von Südwest und Südost voraussichtlich gewährleistet werden.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im südlichen Bereich des Plangebiets auf zwei begrenzt (WA-3.1, WA-3.2, WA-4.1, WA-4.2 und WA-5), um hier im Übergang zur freien Landschaft eine einheitliche Siedlungsstruktur aus Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erreichen und ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden.

7.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen / Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Für die Flächen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets werden von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind jegliche Versiegelungen, Aufschüttungen, Gebäude aller Art sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Hierdurch können nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger noch eine Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes vermieden werden.

Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sind Garagen sowie Nebenanlagen / Nebengebäude aus Vorsorge vor möglichen Überschwemmungen und zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes auf den Teilflächen der Baugrundstücke in WA-4.1 und WA-4.2 zwischen der hinteren, der Straße abgewandten Baugrenze und der von Bebauung freizuhaltenden Fläche unzulässig, da hier das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet sehr nah an der hinteren, der Straße abgewandten Baugrenze liegt.

7.7 Verkehrsflächen

Verkehrlich soll der Bereich westlich der Bismarckstraße, wie bisher, ausschließlich über die Bismarckstraße erschlossen werden. Das Zu- und Abfahrtsverbot zur Oldendorfer Straße sowie die freizuhaltenden Sichtdreiecke werden aus dem Ursprungsplan übernommen, um aufgrund der verkehrlichen Verhältnisse die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

Das Zu- und Abfahrtsverbot zur Oldendorfer Straße wird auf den Bereich östlich der Bismarckstraße erweitert, um hier die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erhöhen. Allerdings wird am östlichen Rand des Plangebiets eine Grundstückszufahrt zur Oldendorfer Straße (L90) gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht.

Im Bereich westlich der Bismarckstraße sind ergänzend Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (Planstraße), die als verkehrsberuhigte Wohnstraße ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg ausgebaut werden soll. Die Planstraße dient vornehmlich der Erschließung der Baugrundstücke für den Eigenheimbau (WA-3.1, WA-3.2, WA-4.1, WA-4.2 und WA-5). Anliegerverkehre der Mehrfamilienhausbebauung sind hier nicht zu erwarten, da die

Zufahrt zu den Stellplatzanlagen der nördlich gelegenen Mehrfamilienhäuser nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan von der Bismarckstraße aus erfolgen soll.

Neben der Erschließungsfunktion für die geplanten Wohngebäude kann die Planstraße aufgrund der schlaufenartigen Straßenführung auch eine verkehrsgerechte Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge sowie für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gewährleisten. Vor diesem Hintergrund besteht für den hier betroffenen Abschnitt der Bismarckstraße weiterhin kein Bedarf für eine Wendemöglichkeit im öffentlichen Straßenraum.

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Landesbauordnung.

7.8 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

An der westlichen Plangebietsgrenze soll im Sinne der Verkehrsuntersuchung eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen der geplanten Querungshilfe an der Oldendorfer Straße im Norden und der Planstraße im Süden geschaffen werden. Daher ist in WA-1 und WA-2 ein Korridor festgesetzt, in dem das später grundbuchlich einzutragende Gehrrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 3,0 m durchgängig verlaufen soll.

Der Bebauungsplan ermöglicht dabei einen Gestaltungsspielraum hinsichtlich des genauen Verlaufs der Wegeführung für die grundbuchliche Sicherung. Die Rechtsprechung hat hierzu klargestellt, dass der Bebauungsplan die zu belastende Fläche nicht so detailliert bestimmen muss, wie es im Vollzug bei der Begründung des Rechts erforderlich ist.

7.9 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

Insbesondere zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden darf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss innerhalb des nachrichtlich eingetragenen Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG eine Höhe von 76,10 m über NHN nicht unterschreiten.

7.10 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten und (nur bei Inanspruchnahme von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten von Fledermäusen) die Anlage von Fledermauskästen zu gewährleisten.

7.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durchgrünung

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen, sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen. Zusätzlich ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze durch Baumpflanzungen sinnvoll zu gliedern, um den Aufheizeffekt zu reduzieren und die innere Durchgrünung zu fördern. Auch bei Verwendung wasserdurchlässiger Materialien heizen sich diese Flächen ohne Beschattung besonders in den Sommermonaten auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Daneben trägt eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität bei.

Alternativ zu Baumpflanzungen bei größeren Stellplatzanlagen besteht die Möglichkeit einer begrünten Stellplatzüberdachung. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind folglich die begrünten überdachten Stellplätze nicht einzurechnen.

Dachbegrünung

Flachgeneigte Dächer sind grundsätzlich extensiv zu begrünen (auch Dächer von Nebenanlagen und Garagen/Carports), um die mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen zu reduzieren, die Niederschlagsabflussspitzen zu begrenzen, die öffentlichen Entwässerungssysteme zu entlasten sowie Staub und Schadstoffe aus der Luft zu filtern. Ausgenommen hiervon sind aus funktionalen Gründen sowohl Teilflächen mit technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen als auch begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten.

Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd. Zudem trägt eine Dachbegrünung zu einer Verbesserung des Raumklimas der direkt darunterliegenden Räume bei, da die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers im Sommer zu einer Abkühlung führt. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. Im Übrigen kann eine Dachbegrünung auch zu einer Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung beitragen (u.a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen).

7.12 Vorkehrungen zum Schallschutz

Gewerbliche Schallimmissionen

Im näheren Umfeld des Plangebiets des Plangebiets befinden sich an der Oldendorfer Straße ein Lebensmittelvollsortimenter (Combi), ein Lebensmitteldiscountmarkt (Lidl) sowie eine Kfz-Werkstatt (Vergölst). Zudem liegt unmittelbar südöstlich des Plangebiets an der Bismarckstraße ein Getränkemarkt (Trinkgut).

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich weitere Gewerbeflächen, die überwiegend nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne überplant sind. Dabei werden die gewerblichen Emissionen im Rahmen der Begutachtung so gewählt, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte an den nächstgelegenen, schützenswerten Nutzungen eingehalten werden.

Im Ursprungsplan sind „Gewerbegebiete“ für die Flächen östlich der Bismarckstraße mit Emissionskontingenten von 60/45 dB(A)/ m² festgesetzt. Dabei werden die gewerblichen Emissionen für Flächen, über die der Vorhabenträger verfügen kann, im Rahmen der Begutachtung mit einem deutlich reduzierten Ansatz eingestellt. Im Rahmen der gewerblichen Nutzung dieser Flächen kann der Vorhabenträger durch geeignete baulich, technische und/oder organisatorische Maßnahmen selbstständig sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte an den geplanten Wohngebäuden im Plangebiet unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastungen eingehalten werden.

Im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung wird festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von WA-1 sowie MU-1 und MU-2 an einzelnen Fassaden überschritten werden.

Für die betroffenen Fassaden in WA-1 sowie MU-1 und MU-2 ist durch geeignete Maßnahmen ein ausreichender Schutz der Bewohner vor unzumutbarer Beeinträchtigung durch gewerbliche Schallimmissionen sicherzustellen. Geeignete Maßnahmen sind z.B. nicht offenbare Fenster oder aber die Anordnung von Laubengängen bzw. anderer vorgelagerter Räume, die nicht zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Um für die notwendige Belüftung dieser Räume zu sorgen, ist – sofern keine Fenster an einer schallabgewandten Seite vorhanden sind – der Einbau schallgedämmter Lüfter vorgeschrieben.

Die Nutzungsmöglichkeiten der umliegenden Gewerbeflächen werden somit durch die Festsetzung „Allgemeiner Wohngebiete“ bzw. „Urbaner Gebiete“ nicht unzulässig eingeschränkt. Insoweit haben die Berechnungen der schalltechnischen Beurteilung ergeben, dass hier die zur Planung anstehenden Flächen für eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. als „Urbanes Gebiet“ aus schalltechnischer Sicht geeignet sind und die Planung vollziehbar ist.

Verkehrliche Schallimmissionen

Das Plangebiet wird von der Oldendorfer Straße (L90) und der Bakumer Straße im Norden, der Weststraße im Osten und der Bismarckstraße im Plangebiet sowie der Bahnstrecke „Rheine – Löhne“ (Streckennummer: 2992) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsanlagen gehen Emissionen aus.

Im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung wird festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“ bzw. „Urbane Gebiete“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen am Tag und in der Nacht in großen Bereichen - insbesondere an den Nord- und Westfassaden – überschritten werden.

Aktiver Lärmschutz (in Form von Wällen oder Wänden) scheidet u.a. wegen der geplanten Gebäudehöhen an der Oldendorfer Straße von mehr als 17 m aus.

Grundsätzlich können die Überschreitungen durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sowie Regelungen zur Lage der Außenwohnbereiche bewältigt werden. Dabei sind im Norden des Plangebiets an der Oldendorfer Straße und in räumlicher Nähe zu den Bahnanlagen die höchsten Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz erforderlich.

Auch sind für Außenwohnbereiche, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, in WA-1, MU-1 und MU-2 sowie in WA-3.1 und WA-3.2 die festgesetzten Schutzabstände zu benachbarten Verkehrs- und Gewerbeflächen einzuhalten. Von den Schutzabständen kann abgewichen werden, sofern nachgewiesen wird, dass der Tages-Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Dies kann z.B. durch zusätzlichen aktiven Lärmschutz bzw. andere bauliche Lösungen (schallabschirmende Maßnahmen) sichergestellt werden.

Fazit

Insgesamt sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit ausreichend gewährleistet.

7.13 Energieversorgung

Um die Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne der lokalen Planungsgrundsätze zu fördern und zu einer möglichst schadstofffreien Luft beizutragen, ist die Verwendung von Öl-Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen nicht zulässig. Die Gewinnung erneuerbarer Energien aus Solarthermie- und Photovoltaikanlagen wird auch durch die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe sowie der extensiven Dachbegrünung gefördert. Eine Kombination aus extensiver Dachbegrünung und aufgeständerten Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung führt hier aufgrund der Verdunstungskälte zu einem höheren Leistungsgrad gegenüber solchen Anlagen auf nackten oder bekiesten Dachflächen.

8 Örtliche Bauvorschriften (über die Gestaltung)

In Ergänzung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Ziel dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente für das gesamte Baugebiet zu regeln. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen.

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung der Gebäude verbleibt. Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen für das Baugebiet ist vor allem deshalb erforderlich, da das Plangebiet am nordwestlichen Stadt- eingangsbereich liegt und das Baugebiet teilweise der Fernsicht ausgesetzt ist.

Dachneigung

Im Hinblick auf ein einheitliches Siedlungsbild durch ein modernes Ensemble am nordwestlichen Stadteingang sind nur flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 15^\circ$ zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Grundfläche von 25 m², wie Wintergärten, Terrassenüberdachungen, etc. sind auch mit abweichender Dachneigung zulässig, da diese kaum prägend für das Erscheinungsbild des Baugebiets sind.

Flachgeneigte Dächer sind auch wegen der geplanten Dachbegrünung erforderlich. Aus diesem Grund sind auch Nebenanlagen sowie Garagen/Carports nur mit Flachdach zulässig.

Sammel- und Doppelgaragen sind in ihrer Höhe maßgleich auszuführen, da unregelmäßige Oberkanten einem harmonisch gestalteten Ortsbild entgegenstehen.

Außenwandgestaltung

Um zu vermeiden, dass durch unterschiedliche Gestaltungselemente an einer baulichen Einheit das Siedlungsbild negativ beeinflusst wird, sind sämtliche Gebäudeeinheiten bei der kettenhausartigen Bebauung in WA-3.1, WA-3.2, WA-4.1, WA-4.2 und WA-5 mit einer einheitlichen Material- und Farbwahl der Außenwände zu versehen.

Einfriedungen

Für straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind zur Förderung der inneren Durchgrünung nur lebende Hecken standortheimischer Gehölze sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinterliegendem Zaun zulässig. Durch die Begrenzung straßenseitiger Einfriedungen sowie Einfriedungen zu benachbarten Grenzen im Vorgartenbereich auf eine Höhe von maximal 1,0 m kann eine optisch prägende Gassenbildung vermieden und ein gestalterisch harmonisches Siedlungsbild entlang der Erschließungsstraßen geschaffen werden.

Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter

Bei Mehrfamilienhausbebauung würden größere Stellplatzanlagen sowie wahllos auf dem Grundstück abgestellte Abfallbehälter das angestrebte qualitativ hochwertige Erscheinungsbild des Baugebietes stören, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus in Erscheinung treten. Im Hinblick auf ein harmonisches Ortsbild sind sie daher mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen.

9 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschluss an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Die Plangebietsflächen sind derzeit bereits vollständig erschlossen und bebaut bzw. versiegelt und das Oberflächenwasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet. Zur Entlastung des Regenwasserkanals in der Weststraße bzw. der Else ist erneut im Rahmen des hier anstehenden Bebauungsplans die Möglichkeit einer Regenwasserrückhaltung geprüft worden.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der Grundwasserstände im Plangebiet nicht möglich. Daher ist eine schadlose Ableitung in die Vorflut mit vorheriger Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen. Die Rückhaltung erfolgt auf Flächen unmittelbar südlich des Plangebiets, über die der Vorhabenträger verfügen kann. Hierzu wird ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Grundsätzlich ist daher, wie in der wasserwirtschaftlichen Vorplanung näher erläutert wird, eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) unmittelbar südlich des Plangebiets vorgesehen. In dem zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut bzw. in diesem Falle wieder der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeleitet. Die erforderlichen Flächen stehen für ein Regenrückhaltebecken zur Verfügung. Es ist ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation in den angrenzenden Straßen dem Klärwerk Melle-Mitte zugeleitet. Durch die Planung ist gegenüber der Ursprungsplanung keine signifikante Erhöhung der Schmutzwassermengen zu erwarten.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets ist durch eine leitungsunabhängige Entnahme aus der Else möglich (das Bebauungsplangebiet befindet sich im Löschwasserdeckungsreich 5 mit der dazu gehörenden Löschwasserstelle der Else an der Westseite der Straßenbrücke der Weststraße).

Weiterhin sind in den öffentlichen Verkehrsräumen Hydranten vorhanden, über die Löschwasser aus dem Leitungsnetz entnommen werden kann. Ggf. notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Löschwasserversorgung werden im Rahmen der hauptamtlichen Brandschau festgelegt.

Die in nördliche Richtung abknickende Bismarckstraße soll auch weiterhin im Einsatzfall mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen durchgehend befahr eingerichtet bleiben. Zurzeit ist sie mit Sperrpfosten gesperrt, die im Einsatzfall durch die Einsatzkräfte entfernt werden.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Da die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 ff BNatSchG auch im beschleunigten Verfahren zu beachten sind, ist allerdings ergänzend ein umweltplanerischer Fachbeitrag erstellt worden. Der umweltplanerische Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust von Lebensraum durch die Flächeninanspruchnahme (Schutzgut Pflanzen/Tiere) sowie der Verlust von Heckenstrukturen als landschaftsbildstrukturierende Elemente (Schutzgut Landschaftsbild). Aufgrund Kleinflächigkeit der Heckenstrukturen sowie der geringen Wertigkeit der übrigen betroffenen festgesetzten Nutzungen bzw. der vorhandenen Biotope ist jedoch mit keinen erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen, zumal es sich bei dem Plangebiet um einen bereits stark anthropogen überformten und genutzten Bereich handelt. Aus Sicht des Landschaftsbildes stellt die Überplanung der randlichen Heckenstrukturen zwar eine Beeinträchtigung dar, erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die vorliegende Planung jedoch nicht bedingt.

Darüber hinaus werden im Vergleich zur bislang planungsrechtlich abgesicherten Nutzungsmöglichkeit des Plangebietes keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter bedingt.“ (s. Anlage)

Zur Umsetzung der konkreten Bauabsichten aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan können diese Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht vermieden werden, da hier der Optimierung der (wohn-)baulichen Ausnutzbarkeit der Vorrang eingeräumt wird.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt. Daher gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch die Bauherren zu beachten; diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich. (s. Anlage)

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Melle in der Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Hochwasserschutz

Verordnetes und vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise in dem derzeit noch verordneten Überschwemmungsgebiet der Else. Also in einem Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis bzw. der daraus resultierende Wasserstand statistisch einmal in 100 Jahren (Bemessungshochwasser HQ100) zu erwarten ist. Die Abgrenzung dieses noch verordneten Überschwemmungsgebiets der Else aus dem frühen 20. Jahrhundert ist allerdings aufgrund einer Vielzahl zwischenzeitlich durchgeführter Gewässerausbaumaßnahmen und landwirtschaftlicher Veränderungen vielfach veraltet.

Die Überschwemmungsgrenzen der Else wurden bereits neu berechnet und vorläufig gesichert. In naher Zukunft wird das derzeit noch verordnete Überschwemmungsgebiet durch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ersetzt. Die hier überplanten Flächen des noch festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegen deshalb nicht mehr im künftigen Überschwemmungsgebiet, da sie im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans im Jahr 2012 bereits - nach Genehmigung durch den Landkreis Osnabrück - auf eine Höhe oberhalb der Hochwasserabflusslinie gebracht worden sind. Danach liegen die vorhandenen Geländehöhen stets mindestens einen Meter über den südlich und westlich angrenzenden Freiflächen der Elseaue. Das verloren gegangene Überschwemmungsvolumen ist im Einzugsbereich des Überschwemmungsgebietes der Else in der Ortslage Gesmold an der „Alten Else“ vor Erschließung/Aufhöhung ausgeglichen worden.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet reicht nur noch in südliche Randbereiche dieser Bebauungsplanänderung hinein. Innerhalb dieser Flächen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet sind in Beachtung der angeführten Ziele der Raumordnung und im Hinblick auf die Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 78 Abs. 3 WHG nach den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung jegliche Versiegelungen, Aufschüttungen und sonstige Aufwallungen, Gebäude aller Art sowie Garagen ausgeschlossen. Insofern sind aus Sicht der Stadt Melle durch den hier anstehenden Bebauungsplan weder nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger noch eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu erwarten. Bauvorhaben sind hochwasserangepasst zu errichten.

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet liegt gemäß § 78b WHG teilweise innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten der „Else“. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Das Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist nachrichtlich in die Satzung übernommen werden. Eine bauliche Entwicklung innerhalb eines Risikogebietes ist grundsätzlich möglich. Insbesondere zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden ist die in diesem Bebauungsplan für diese Bereiche festgesetzte Mindesthöhe zur Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss zu beachten.

11.2 Altlasten

In einem Umkreis von 500 m zum Plangebiet liegen nach Informationen auf dem Geodaten-server des Landkreises Osnabrück (abgerufen im September 2020) mehrere Altstandorte mit unterschiedlichem Gefährdungspotential (Altlast: 1x; Altlastverdacht: 4x; Objekt archiviert: 1x; Objekt unbelastet 3x). Zudem befinden sich etwa 100 m südöstlich des Plangebiets eine Alt-ablagerung (Gefährdungspotential: Objekt unbelastet).

Der Stadt Melle sind keine Auswirkungen dieser Altlasten bekannt, die einer Wiedernutzbar-machung von Flächen im Plangebiet entgegenstehen.

Sollten sich Hinweise bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich mitzuteilen.

11.3 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet liegen keine Baudenkmale vor. Westlich des Plangebiets befindet sich eine ehe-malige Hofstelle, deren Hauptgebäude Oldendorfer Straße 59 als Baudenkmal eingestuft und in die Liste der Niedersächsischen Baudenkmale eingetragen ist. Das Baudenkmal wird nicht bedrängt durch die geplante Bebauung.

Archäologische Denkmalpflege / Erdarbeiten und Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11.4 Bodenordnung und Realisierung

Der Vorhabenträger kann über alle erforderlichen Grundstücksflächen verfügen, so dass eine der wesentlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der Planung gegeben ist. Zur Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11.5 Erschließungskosten

Alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen, so dass für die Stadt Melle keine weiteren Kosten für die Erschließung anfallen.

11.6 Städtebauliche Zahlen und Werte

| | | | |
|-----|---|---------|---------|
| 1. | Größe des Plangebiets (= Bruttobauland) | 100 % | 2,24 ha |
| 2. | Erschließung (Bismarckstraße) | 12 % | 0,27 ha |
| | davon: | | |
| 2.1 | Straßenverkehrsfläche (Bismarckstraße) | 0,14 ha | |
| 2.2 | Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung | 0,13 ha | |
| 3. | Nettobauland (WA/MU-Gebiet) | 88 % | 1,97 ha |
| | davon: | | |
| 3.1 | WA-Gebiet | 1,37 ha | |
| 3.2 | MU-Gebiet | 0,60 ha | |

12 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag

Teile des Bebauungsplans werden gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB außerdem der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das Vorhaben detailliert beschrieben ist.

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Durchführungsvertrag das dritte Regelungsinstrument im Verfahren nach § 12 BauGB. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwischen der Stadt Melle und dem Vorhabenträger abgeschlossen worden. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten für die Erschließung, die erforderliche Kompensation sowie die Planungskosten zu übernehmen.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Melle ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-08-16

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zur 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Melle, den

.....

Stadtbaurat