

Gemeinde Spelle – Ortsteil Varenrode
Samtgemeinde Spelle - Landkreis Emsland

BEBAUUNGSPLAN NR. 111
„SÜDLICH DER SPELLER STRASSE“

ERLÄUTERUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWICK-
LUNGSKONZEPT ZUR GEPLANTEN **AUSWEISUNG VON**
WOHNGEBIETSFLÄCHEN SÜDLICH DER SPELLER STRASSE
IN DER **GEMEINDE SPELLE – OT. VARENRODE**
IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
NACH **§ 3 ABS. 1 BAUGB** UND DER FRÜHZEITIGEN
BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN
ÖFFENTLICHER BELANGE NACH **§ 4 ABS. 1 BAUGB**


Stand: 14.03.2023

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Spelle

Auftragnehmer:

 Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90108188
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183
[**krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de**](mailto:krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeines	1
2	Planungsanlass	2
3	Planungsabsichten	2
4	vorbereitende Bauleitplanung	5
5	Auswirkungen auf die Umwelt	7

1 ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Südlich der Speller Straße“ der Gemeinde Spelle liegt im südöstlichen Teil der Ortslage Varenrode (siehe Abbildung 1)

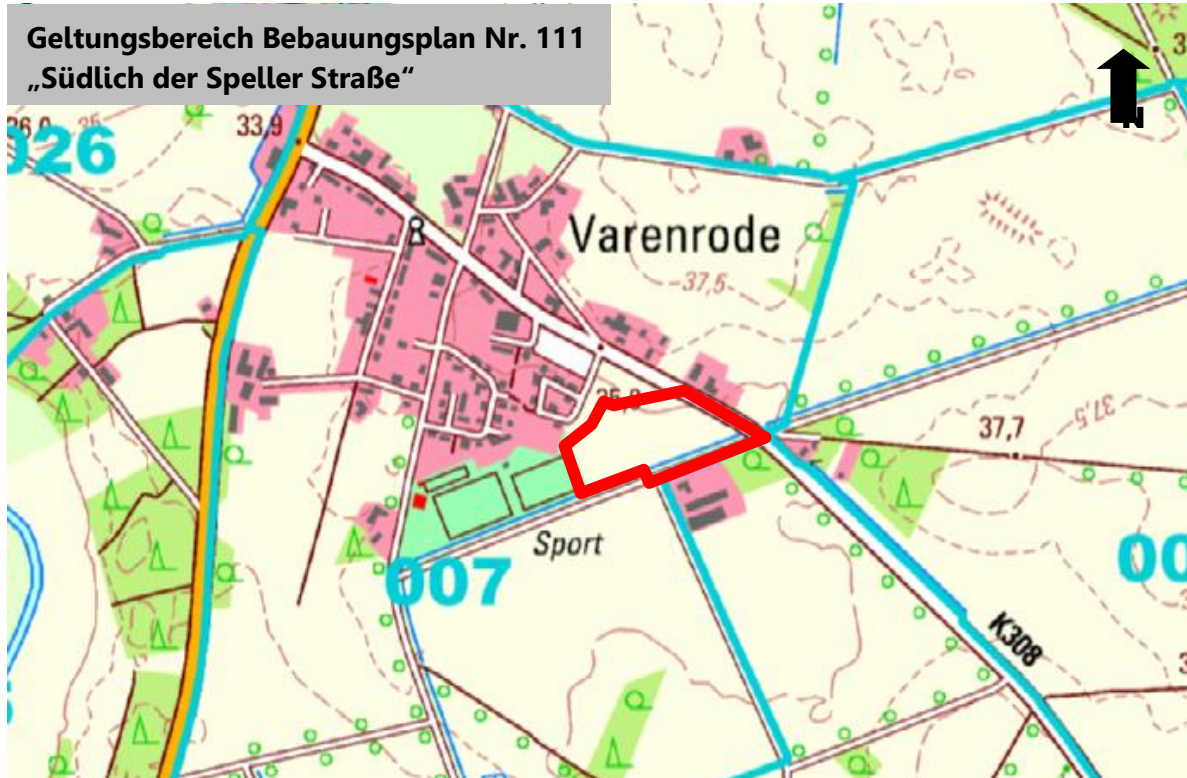


Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 50.000)

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,75 ha umfasst südöstlich des Siedlungsrandes der Ortslage Varenrode eine bisher unbebaute und intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Schützenswerte Gehölzstände mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind am südlichen Plangebietsrand, entlang dem hier verlaufenden Bönnegraben vorzufinden. Unmittelbar westlich grenzt das Varenroder Sportgelände mit seinen Sport- und Tennisplätzen sowie dem Vereinsheim an das geplante Baugebiet an. Nordwestlich, im Umfeld der Pohlstraße, existiert ein Wohngebiet, das sich weiter nach Nordwesten bis zur Eichenstraße fortsetzt. Die Südöstliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 bilden der Mühlenweg bzw. der Bönnegraben, im Norden begrenzt die Speller Straße (K 308) das Plangebiet.

In den vorhandenen Wohngebieten im Nordwesten des Bebauungsplanes wird die Siedlungsstruktur überwiegend von einer lockeren, kleinteiligen Einzelhausbebauung mit ihren vorherrschenden Wohnhäusern bestimmt. Nördlich der Speller Straße sind weitere Siedlungsansätze der engeren Ortslage vorhanden. Das südliche und östliche Umfeld des Bebauungsplangebietes ist geprägt durch die hier vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

2 PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Spelle beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Südlich der Speller Straße“ die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebietes (WA) als Ergänzung des bestehenden Siedlungsansatzes im Osten der Ortslage von Varenrode.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um im Speller Ortsteil Varenrode, dessen bestehenden Innenentwicklungspotenziale nicht mehr ausreichen, eine gezielte Wohnbauandmobiliierung im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Die Gemeinde möchte daher i. S. einer maßvollen Eigenentwicklung des Ortsteils mit der Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes die akut bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken decken, bzw. die Defizite auf dem Gebiet der kostengünstigen Baulandangebote ausgleichen.

Das geplante Baugebiet befindet sich im Außenbereich angrenzend an den vorhandenen und bebauten östlichen Siedlungsrand von Varenrode und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf dieser Fläche begründet ist, da sich das Gebiet unmittelbar im Anschluss an zusammenhängende und seit Jahren bereits erschlossene Siedlungsflächen entwickeln wird.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu den westlich benachbarten Siedlungsbereichen, die durch eine lockere Einfamilienhausbebauung und die Sportplätze des Sportvereins Varenrode geprägt sind, soll einer unstrukturierten Zersiedlung der umliegenden Außenbereiche entgegen gewirkt werden.

Resultierend aus der geplanten Wohnbauentwicklung, werden durch den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des nahegelegenen Ortskerns besser ausgelastet und gestärkt.

3 PLANUNGSABSICHTEN

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, in der Ortslage Varenrode neue Wohnbauflächen planungsrechtlich auszuweisen.

Im Focus der baulich-räumlichen Entwicklung des neuen Baugebietes steht die Realisierung eines Wohnquartiers, das unabhängig ist von einer externen Energieversorgung. Als eines der wichtigsten konzeptionellen Ziele bzw. als Grundlage der Quartiersentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 111 ist die Anlage einer zentral angeordneten Fläche im Zentrum des Baugebietes geplant, um eine autarke, CO₂-neutrale, regenerative und dezentrale Energieversorgung der neuen Wohnsiedlung sichern zu können. (siehe Abbildung 2)



Abbildung 2: Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 111 „Südlich der Speller Straße“

Gemäß dem räumlichen Entwurfskonzept zur Quartiersentwicklung werden die Randbereiche des neuen Wohngebietes von Grundstücken eingefasst, welche in ihrer Größe vor allem für eine klassische Einfamilienhausbebauung ausgelegt sind. Die gute Lage und die Möglichkeiten einer Süd-/Südwestausrichtung der Grundstücke sowie die bestehende Nachfrage, wurde zum Anlass genommen, hier die größten Flächenanteile im Gebiet für Einfamilienhäuser anzubieten. Die Grundstückgrößen variieren etwa zwischen 450 und 600 m².

Um sowohl eine typologische als auch soziale Durchmischung im Gebiet zu gewährleisten, werden verdichtete Wohnbauformen im inneren Teil des Quartiers angeordnet. Zu der überwiegenden Anzahl von Einfamilienhäusern treten im Zentrum des Gebietes Doppel- und Reihenhäuser hinzu. Die Grundstücke wurden den Wohnformen angepasst zugeschnitten und sind von Gartenflächen umgeben.

Etwa in der Mitte des Quartiers, unmittelbar östlich des Quartiersplatzes sind zwei Mehrfamilienhäuser für den Geschosswohnungsbau (II-geschossig) vorgesehen. Die Wohnungen erhalten im EG ausreichend groß bemessene Außenbereiche. Im OG werden Balkone/Dachgauben eine gute Wohnqualität sichern.

Neben dem Aspekt der Nachhaltigkeit bilden auch Flächen für die Gemeinschaft ein immer wichtiger werdendes Element für die Gestaltung eines zukunftsfähigen Wohnquartiers. Daher bietet der zentral gelegene Quartiersplatz als Herzstück des neuen Baugebietes eine Gemeinschaftsfläche für spontane Treffen, kleinere Grillabende, für eine klassische Spielfläche für Kinder oder einen Treffpunkt für Jung und Alt. Hier wird also eine Multifunktionsfläche für alle Anwohner des Gebietes entstehen.

Nach dem für das Gebiet in Frage kommenden Energiekonzept findet die Heizwärmeerzeugung nicht mehr dezentral in den einzelnen Gebäuden, sondern zentral auf der Multifunktionsfläche in einer Versorgungszentrale statt. In diesem Zusammenhang wird technologisch auf ein Erdwärmepumpensystem gesetzt. Die Wärmegewinnung erfolgt mit Hilfe eines zentralen Erdsondenfeldes im Bereich des Quartiersplatzes. Die Versorgungszentrale ist in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sondenfeld positioniert, so dass Leitungswege kurz ausgeführt werden können. Die Strom wird dezentral für jeden Haushalt auf den jeweiligen Hausdächern erzeugt. Die Einspeisung des überschüssigen Stroms ins das öffentliche Netz geschieht über einen zentralen Übergabepunkt. Im Bedarfsfall kann auch Strom aus dem öffentlichen Netz bezogen werden. Die Stromspeicherung soll zentral in der Versorgungszentrale untergebracht werden. Durch die Zentrierung können sowohl energetische als auch wirtschaftliche Skaleneffekte genutzt werden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes soll von der östlich gelegenen Pohlstraße (Planstraße A) aus erfolgen. Nach Süden wird im Plangebiet diese Haupterschließungsstraße von der Pohlstraße bis auf den Mühlenweg geführt, der im Osten an die Speller Straße angebunden ist. Insbesondere über die Speller Straße und die angrenzenden Gemeindestraßen können die neuen Wohnbauflächen mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verknüpft werden.

Von der inneren Erschließungsachse zweigt nach Osten eine Ringstraße (Planstraße B) ab. Im westlichen Teil des Baugebietes verläuft eine Stichstraße (Planstraße C) von der zentralen Straßenachse nach Westen, die sich weiter nach Norden fortsetzt und in einer Wendeanlage (Ø 18 m) abschließt. Die Ausbaubreite der Straßen von 6,50 m bietet die Möglichkeit zur Umsetzung von temporeduzierenden Maßnahmen, wie z. B. den Einbau von Baumtoren, versetzten Pflanzbeeten, Aufpflasterung, Parkstreifen u. ä.

Von der Ringstraße (Planstraße B) wird eine kurze Wohnstraße nach Osten geführt. Sie dient als Ergänzung des Erschließungsstraßensystems zur Unterverteilung und kleinräumlichen Erschließung des äußersten östlichen Teil Baugebietes bzw. um zurückliegende Baugrundstücke erschließen zu können. Für das Querprofil dieses Wohnweges wird eine reduzierte Straßenbreite von 4,50 m gewählt.

Die in der späteren Ausbauplanung festzulegende Dimensionierung der Erschließungsanlagen orientiert sich an den Empfehlungen der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für den Entwurf und die Gestaltung von Erschließungsstraßen.

Im Planbereich des Bebauungsplanes sollen für das Maß der baulichen Nutzung die üblicherweise in der Gemeinde Spelle für allgemeine Wohngebiete (WA) getroffenen Festlegungen übernommen werden. Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen, vor allem im Hinblick auf die planungsrechtliche Sicherung der Rahmenbedingungen zur Verwirklichung des Energiekonzeptes erforderlich.

Um die ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten, wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens ein wasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet, in dem Möglichkeiten der wirtschaftlich sinnvollen Oberflächenentwässerung des zukünftigen Wohngebietes aufgezeigt werden. Die Ergebnisse und Empfehlungen dieser Untersuchung werden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sollen zudem Regelungen getroffen werden, um eine Integration der neuen Wohngebäude in das vorhandene Ortsbild zu gewährleisten.

4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

4

• Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle enthält in der Mitgliedsgemeinde Spelle, am östlichen Siedlungsrand der Ortslage Varenrode die Darstellung großer zusammenhängender Flächen für die Landwirtschaft. Hier sieht der FNP gemischte Bauflächen (M) entlang der Speller Straße, südlich daran anschließend Wohnbauflächen (W) und als Siedlungsabschluss eine öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz vor.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 umfasst im Osten eine Fläche für die Landwirtschaft sowie im Westen einen Teil der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz. Ursprünglich war dieser Teil der öffentlichen Grünfläche als Erweiterungsfläche für die Varenroder Sportanlagen vorgesehen. Diese vor längerer Zeit geplanten Erweiterungsabsichten wurden jedoch mittlerweile aufgegeben. (siehe Abbildung 3)

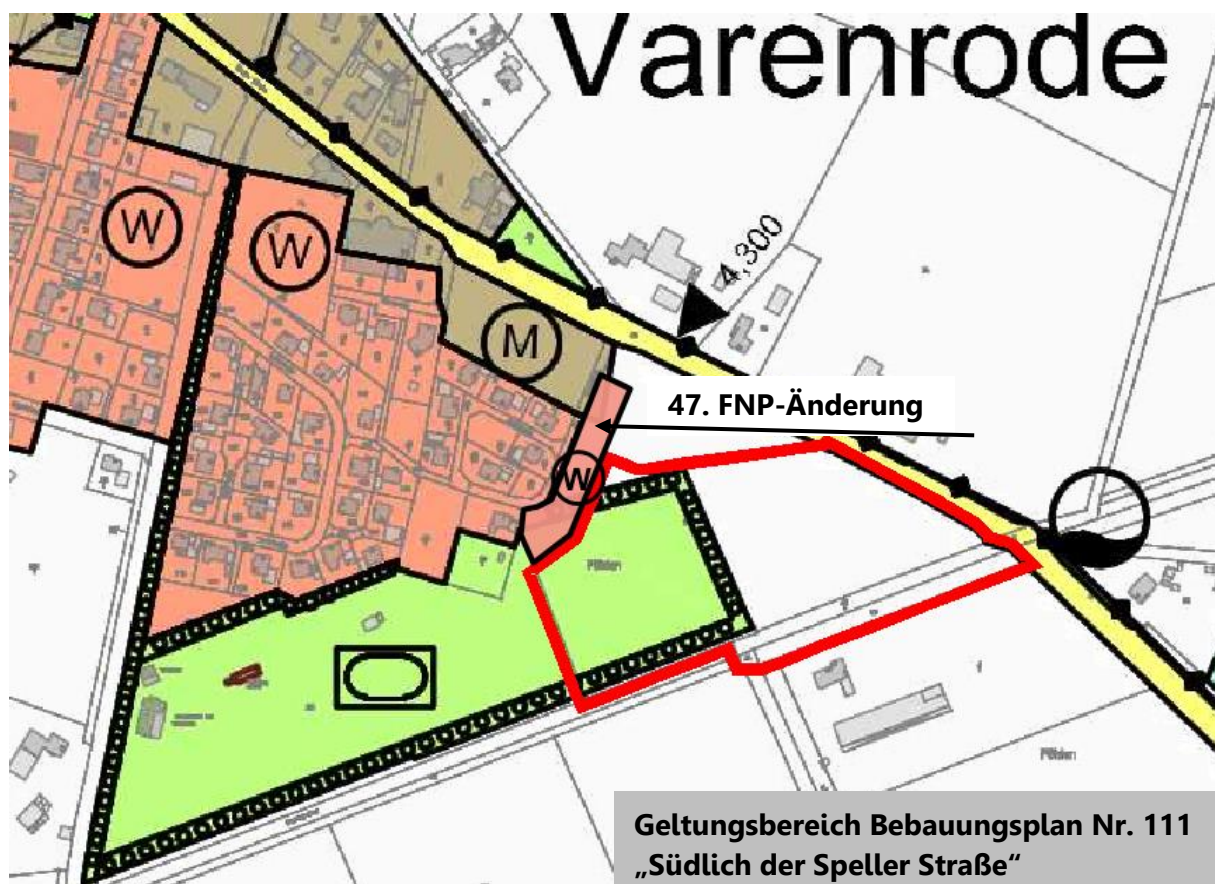


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle – Mitgliedsgemeinde Spelle

- **62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle**

Vor dem Hintergrund der v. g. Planungsgrundsätze für den östlichen Teil der engeren Ortslage Varenrode, hat die Samtgemeinde Spelle das Verfahren zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Mitgliedsgemeinde Spelle eingeleitet.

Im Rahmen dieser 62. FNP-Änderung wird ein Teil der Flächen für die Landwirtschaft bzw. der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz zwischen der Spelle Straße und dem Bönnegraben umgewidmet. Als Abrundung bzw. Ergänzung der zusammenhängenden Wohnbauflächen (W) im Umfeld der Pohlstraße, wird am östlichen Rand des Ortstages eine weitere Wohnbaufläche (W) dargestellt. (siehe Abbildung 4)



Abbildung 4: 62. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Spelle Mitgliedsgemeinde Spelle – OT. Varenrode

Die Plangebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 111 ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 62. FNP-Änderung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Südlich der Speller Straße“ wird somit aus den Darstellungen der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle entwickelt.

5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

5

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbs. 1 BauGB für die "Belange des Umweltschutzes" eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne.

Dieser Umweltbericht nach § 2 a BauGB geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111, der eine Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) beinhaltet, werden zukünftige und voraussichtliche Eingriffe in die Belange der Umwelt vorbereitet.

Da für das Plangebiet ein Standort gewählt wurde, der bisher landwirtschaftlich genutzt wird, kann die Biotopwertigkeit der in die Planung einbezogenen Flächen als gering bezeichnet werden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete werden von diesen Planungsabsichten ebenfalls nicht berührt.

Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen zum derzeitigen Stand des Bauleitplanverfahrens sind insbesondere die Ergebnisse einer Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet, sowie einer Kartierung von Brutvögeln, die z. Z. zusammen mit einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme durchgeführt wird.

Jedoch ist bereits zum heutigen frühen Zeitpunkt der Planung erkennbar, dass sich aufgrund der beabsichtigten Wohnbauflächenerweiterung ein entsprechender Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben wird.

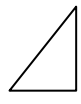
Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB angemessen zu beachten, werden die Ergebnisse der Fachgutachten bzw. des Umweltberichtes durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Eine weitergehende Konkretisierung zusätzlicher z. T. noch durchzuführender umweltrelevanter Untersuchungen wird im Zusammenhang mit der Umweltprüfung im Rahmen des weiteren Verlaufs der Bebauungsplanaufstellung vorgenommen.

Zur Einschätzung der Immissionssituation (z. B. Straßenverkehrs- und Sportplatzlärm) werden erforderlichen Untersuchungen, sowie die notwendigen Konzepte und Beurteilungen zu den erschließungstechnischen Aspekten (z. B. Bodenbeprobung, Oberflächenentwässerung) im weiteren Planverlauf erarbeitet und die hieraus resultierenden planungsrechtlichen Regelungen im Bebauungsplan getroffen.

Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet der bisherigen agrarischen Nutzung der Flächen nicht bekannt bzw. auch nicht zu erwarten.

Aufgestellt: Lingen, 14.03.2023

 **Krüger**
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90108188
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

gez. Großpietsch

.....
Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner