

## Beschlussvorlage 2016/0188

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt / Bauamt	23.09.2016

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ortsrat Melle-Mitte</b>	<b>16.03.2017</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b>	<b>01.03.2017</b>	<b>8</b>	<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>28.03.2017</b>		<b>N</b>

**Bebauungsplan "Nördlich Pestelstraße - 1. Änderung", Melle-Mitte  
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3  
Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussvorschlag**

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Nördlich Pestelstraße – 1. Änderung“, Melle Mitte wird gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

## Sach- und Rechtslage

Der Bebauungsplan „Nördlich Pestelstraße“ wurde im Jahr 2013 durch den Rat der Stadt Melle beschlossen und ist seit der Bekanntmachung am 13. April 2013 rechtsverbindlich.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ergaben sich verschiedene Schwierigkeiten in Bezug auf die Festsetzungen des aktiven Lärmschutzes im Süden des Gebiets und die Verkehrssicherheit der festgesetzten Bäume.

Aufgrund von ungenauen Höhenprofilen bei der Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung muss der aktive Lärmschutz für das Gebiet neu berechnet werden, um auch weiterhin die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner gewährleisten zu können.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume wurden durch einen Sachverständigen begutachtet und teilweise ein Problem bei der Verkehrssicherheit festgestellt. Aufgrund der Dringlichkeit sind die Bäume bereits entfernt worden. In diesem Zusammenhang erfolgten Untersuchungen zum Artenschutz, um eine Gefährdung von bedrohten Tierarten ausschließen zu können. Das aus der Entfernung der Bäume entstandene Kompensationsdefizit soll im Rahmen einer Ergänzung zum Umweltbericht erarbeitet werden.

Die beschriebenen Schwierigkeiten bzw. die Lösungsansätze wurden in verschiedenen Gutachten von Sachverständigen aufgearbeitet und sollen nun im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes in die Bauleitplanung und den Umweltbericht eingearbeitet werden.

Weiterhin wurde bei der Umsetzung der Planung immer wieder festgestellt, dass textliche Festsetzungen zum Teil ungenau formuliert wurden und es so Missverständnisse mit Bauherren und Architekten geben kann. Diese Formulierungen sollen im Rahmen der 1. Änderung ebenfalls konkreter gefasst werden.

Ziel der Planung ist folglich die Überarbeitung des Bebauungsplanes hinsichtlich folgender Punkte:

- Die Umweltbelange sollen im Rahmen einer Ergänzung des Umweltberichts aufgearbeitet und Ergänzungen der Kompensationsmaßnahmen erarbeitet werden.
- Der aktive Lärmschutz wird aufgrund von fehlerhaften Höhenprofilen überarbeitet, damit der im Bebauungsplan festgelegte Schutz weiterhin gewährleistet werden kann.
- Die Formulierungen in den textlichen Festsetzungen werden konkretisiert, aber keine Änderungen in dem Grundgedanken derer vorgenommen.

Aus den genannten Gründen hat der Rat der Stadt Melle in seiner Sitzung am 08.07.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bezüglich des aktiven und passiven Lärmschutzes wurden zwei Varianten berechnet.

Bei reiner Berücksichtigung der neuen Topografie sind an den Teilbereichen des passiven Lärmschutzes und den dafür festgesetzten Lärmpegelbereichen keine Änderungen erforderlich. Es kommt nur am östlichen Rand des Plangebietes zu höheren Beurteilungspegeln. Die max. Erhöhung ergibt sich im OG mit 0,7 dB(A). An den Objekten im Westen ergibt sich im Erdgeschoss eine maximale Reduzierung des Beurteilungspegels um 2,8 dB(A).

Bei unveränderter Gleislage und einheitlicher Höhe (aus der Höhe im Bereich des Bf = 80,69 m (SOK)) sind an den Teilbereichen des passiven Lärmschutzes und den dafür festgesetzten Lärmpegelbereichen ebenfalls keine Änderungen erforderlich. Es kommt bei dieser Berechnung aber nur noch am westlichen Rand des Plangebietes zu niedrigeren Beurteilungspegeln. So ergibt sich an den Objekten im Westen im Erdgeschoss eine maximale Reduzierung des Beurteilungspegels um 2,1 dB(A).

Vielmehr kommt es an einer größeren Zahl von Immissionsorten zu Pegelerhöhungen. Dabei ergibt sich die max. Erhöhung im OG und beträgt jetzt 1,0 dB(A). Eine derartige Pegelerhöhung ist ‚nicht bis kaum wahrnehmbar‘.

Durch die Berücksichtigung des von der Stadt Melle abweichend realisierten aktiven Lärmschutzes sind keine Änderungen an den Teilbereichen des passiven Lärmschutzes und den dafür festgesetzten Lärmpegelbereichen erforderlich.

Der Umweltbericht zum Baugebiet „Nördlich Pestelstraße“ aus dem Jahr 2013 kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen in Groß-Aschen, Markendorf und in der Elseniederung in Melle-Mitte erfolgen werden. Zwischenzeitlich steht diese externe Kompensationsfläche nicht mehr zur Verfügung. Die Kompensation des Defizites bei Umsetzung des Bebauungsplanes „Nördlich Pestelstraße“ aus der Planung Stand 2013 in Höhe von 30.213 Werteinheiten inklusive des durch die geplante Änderung 2016 zusätzlich entstehenden Kompensationsdefizits in Höhe von 1.301 Werteinheiten (insgesamt 31.514 Werteinheiten) wird nunmehr auf den Flurstücken 265/73 und 72/4, Flur 5, Gemarkung Gerden umgesetzt (siehe Anlage 3). Die genannte Anzahl an Werteinheiten steht nach Angabe der Stadt Melle definitiv auf dieser Fläche für die zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Als Kompensationsmaßnahme ist (neben der Fließgewässerrevitalisierung) die Umwandlung von Acker in artenreiches Grünland auf einer Fläche von 25.972 m<sup>2</sup> vorgesehen. Für den Ausgleich stehen insgesamt 38.959 Werteinheiten zur Verfügung. Das durch die geänderte Planumsetzung zusätzlich entstehende Defizit in Höhe von 1.301 Werteinheiten kann somit auf dieser Fläche vollständig kompensiert werden.

Es verbleibt nach Anrechnung des Kompensationsdefizites von 31.514 weiterhin ein Überhang von 7.445 Werteinheiten, der für zukünftige Planungen zur Verfügung steht.

In der Anlage 1 sind die Änderungen in den textlichen Festsetzungen rot dargestellt. Vor allem die gestalterischen Vorgaben sind von dieser Änderung betroffen. Es wurden keine grundlegend neuen Regelungen getroffen, sondern vielmehr durch geänderte Formulierungen die Festsetzungen nachrichtlich klargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Nördlich Pestelstraße – 1. Änderung entspricht der Abgrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Er liegt nördlich der Pestelstraße, östlich der Bergstraße und westlich der Hermann-Unbefunde-Straße und umfasst die Flurstücke 111/1, 111/2, 111/3, 111/4, 111/6 und 111/10 der Flur 10 in der Gemarkung Melle. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist auch der Planzeichnung zu entnehmen.

Durch die 1. Änderung sind keine Grundzüge der Planung betroffen und der Bauleitplan soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Daher 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.

Weiter Inhalte zum Bebauungsplan sind den Anlagen zu entnehmen.