

Beschlussvorlage 2016/0293

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt / Bauamt	30.12.2016

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Neuenkirchen	23.02.2017		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	01.03.2017	12	Ö
Verwaltungsausschuss	07.03.2017		N

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

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gebilligt.

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

Sach- und Rechtslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Straße Fredemanns Kamp, westlich der Straße zum Hainteich und östlich der Krähenschmiede. Er umfasst die Flurstücke 172/1, 174/12, 147/49, der Gemarkung Neuenkirchen, Flur 8, und ist in der Planzeichnung dargestellt.

Der Bebauungsplan „Fredemanns Hof“ ist seit dem Jahr 1993 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich schließt den derzeitigen Änderungsbereich ein. Im Rahmen der Planung wurden zwei Allgemeine Wohngebietsflächen als auch anzupflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt.

Bereits im Jahr 2009 beschloss der Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage 88/2009) die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur sinnvollen Weiterentwicklung der Hofanlage. Im März 2010 wurden dem Ortsrat als auch dem Planungs- und Umweltausschuss zwei mögliche Planungsvarianten vorgestellt, die eine Nachverdichtung des Gebiets ermöglichen. Ein Beschluss hierzu liegt nicht vor. Vielmehr hat der Ortsrat in seiner Sitzung am 29.04.2010 angeregt, weitere Gespräche mit dem Eigentümer zu führen.

Mit Schreiben vom 24.06.2014 bat der Eigentümer um die erneute Prüfung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und der Rat der Stadt Melle fasste in seiner Sitzung am 15.10.2014 den Aufstellungsbeschluss.

Das Ziel dieser Planung ist folglich die Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes „Fredemanns Hof“. Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Ressourcen nachhaltig und verantwortungsbewusst umgegangen werden. Dazu sind im Sinne einer flächenschonenden Stadtentwicklung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. In diesem Sinne entspricht eine Bauleitplanung mit dem Ziel zur Nachverdichtung der bestehenden Baugebiete grundsätzlich den Grundsätzen der Stadtentwicklung der Stadt Melle. In Zeiten knapper Flächenressourcen ist es wichtig, die bestehenden Potenziale in den bestehenden Baugebieten zu nutzen und bereits versiegelte Flächen bzw. städtebaulich geprägte Grundstücke einer modernen Baulandentwicklung zuzuführen. In diesem Zusammenhang steht grundsätzlich auch die oben angeführte Fläche im Bereich des Bebauungsplanes „Fredemanns Hof“.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer maximal eingeschossigen, offenen Bauweise und einer GRZ und GFZ von 0,3 festgesetzt.

Zudem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften über die Dachform festgesetzt, um den Gebietscharakter zu erhalten. Die Dachneigung ist in der gesamten Siedlung in der formulierten Form vorhanden. Diese Strukturen bilden die Grundlage für die Festsetzung dieses gestalterischen Elements. Die Mindestneigung von 25° ist so im Gebiet maßgeblich vorhanden. Ziel ist die Integration der Neubauten in die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur, ohne eine moderne Bauweise in diesem Bereich zu verhindern. Für Pult- und Zeltdächer wird eine Mindestneigung von 15° festgesetzt. Es sind derzeit im bestehenden Gebiet alle Dachformen vorhanden. So sollen auch Pult- und Zeltdächer weiterhin möglich sein. Die Festsetzung ist für die Hauptgebäude getroffen worden. Damit sind Nebenanlagen nicht betroffen. Weiterhin ist nur die Hauptdachfläche betroffen, so können kleinere, untergeordnete Gebäudeteile mit einer anderen Dachneigung errichtet werden.

Im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes sind Flachdächer mit einer Begrünung herzustellen. Diese Festsetzung wurde auch für Garagen sowie An- und Vorbauten getroffen. Die Dachbegrünung übernimmt unter anderem die Funktion zur Regenrückhaltung und der Wärmespeicherung bei Sonneneinstrahlung. Zudem hat sie insbesondere im dörflich-ländlichen Bereich eine gestalterische Funktion und dient einer besseren Integration in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Das Plangebiet ist von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben und durch diese erschlossen.

Im Plangebiet selbst sind aufgrund der vorhandenen Erschließung, der Lage und der Größe des Gebiets keine weiteren, öffentlichen Verkehrsflächen geplant. Im Einzelfall müssen aus diesem Grund privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt werden. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist aus Sicht der Stadt Melle an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen Struktur nicht notwendig. Die Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt und der Bauordnung der Stadt Melle abzustimmen.

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Melle angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden. Die Erschließung als auch die Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich sichergestellt.

Der Bebauungsplan „Fredemanns Hof – 1. Änderung“, Melle-Neuenkirchen wird im verkürzten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Gemäß den Vorgaben zum beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Auch § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Weitere Inhalte sind den Anlagen zu entnehmen.