

Beschlussvorlage 2017/0113/1

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	18.07.2017

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Neuenkirchen	14.09.2017	6	Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	27.09.2017	7	Ö
Verwaltungsausschuss	17.10.2017	7	N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

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

Strategisches Ziel	Nr. 2 und Nr.4
Handlungsschwerpunkt(e)	2.2, 4.1, 4.2 und 4.3
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Nachverdichtung/ Erhalt der bestehenden Strukturen im gesamten Stadtgebiet Melle, um die bestehenden Baugebiete durch eine Anpassung an die heutigen Nutzungsansprüche weiter entwickeln und erhalten zu können.
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nach dem BauGB.
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten, Kosten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

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 waren im Planungsbereich ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Baufeldern und einer GRZ von 0,3 in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Zudem sind anzupflanzende und zu erhaltende Bäume und Sträucher festgesetzt worden.

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 der Planung ist 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“.

Der Ortsrat Melle-Neuenkirchen ist in seiner Sitzung am 16.05.2017 dem Beschlussvorschlag der Vorlage 2017/0113 gefolgt. Allerdings wurden dann in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung Änderungen von Festsetzungen angeregt, die eine Zurückstellung der Beschlussfassung notwendig machten. Insbesondere in Hinblick auf die Festsetzung der Grünstrukturen wurden diese noch einmal ausgeführt. So ist der Wunsch des Orsrates nach einer Höhenbegrenzung für die Grünstrukturen im Grünstreifen in Absprache mit dem Ortsrat nicht mehr Teil des Bebauungsplans. Weiterhin wurde eine Pflanzqualität der Bäume und Sträucher festgelegt und in den Festsetzungen selbst noch einmal klargestellt, dass je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Mit diesen klarstellenden Änderungen soll die Beratung in den politischen Gremien fortgesetzt werden.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer maximal eingeschossigen, offenen Bauweise und einer GRZ und GFZ von 0,3 festgesetzt. Damit bleibt die maximale überbaubare Grundstücksfläche erhalten und wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht erweitert. Im Rahmen einer Erweiterung der Baugrenzen wird jedoch die angesprochene Nachverdichtung ermöglicht.

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 des gestalterischen Elements. Ebenfalls 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 zu verhindern.

Für Pult- und Zeltdächer wird eine Mindestneigung von 15° festgesetzt. Es sind derzeit im bestehenden Gebiet alle Dachformen vorhanden. Die Festsetzung ist für die Hauptgebäude getroffen worden. Damit sind Nebenanlagen und kleinere, untergeordnete Gebäudeteile nicht von der Festsetzung betroffen.

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. Weiterhin ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß der dargestellten Liste zu pflanzen, um auch hier eine Integration des Gebiets in das Landschaftsbild zu ermöglichen. Diese Festsetzung dient zum einen dem Umwelt- und Klimaschutz, zum anderen werden so die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Bäume wiederhergestellt.

Das Plangebiet ist von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben und durch diese erschlossen. Im Geltungsbereich 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. Die Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt und der Bauordnung der Stadt Melle abzustimmen.

Das Änderungsgebiet ist bereits an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Melle angeschlossen und kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden. Auch die Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich sichergestellt.

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

Übersicht der betroffenen Produkte

Betroffene (s) Produkt(e): 511-01 Räumliche Planung
