

Beschlussvorlage 2017/0199

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	27.07.2017

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	06.09.2017	8	Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	27.09.2017	11	Ö
Verwaltungsausschuss	17.10.2017	11	N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Hafermaschsiedlung", Melle-Mitte

Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird einschließlich Begründung gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.

Strategisches Ziel	Nr. 2 und Nr. 4
Handlungsschwerpunkt(e)	Nr. 2.2, Nr. 4.2 und 4.3
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Es soll die Nachverdichtung eines Bestandsgebiets erreicht werden, um weiteres Bauland zu schaffen und zugleich Möglichkeiten für Anbauten etc. zu schaffen, die eine Nutzung der Bestandsgebäude/ Grundstücke, auch von jungen Familien, ermöglichen.
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Aufstellung eines Bebauungsplans
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten, Kosten für das Bauleitplanverfahren

Sach- und Rechtslage

In seiner Sitzung am 18.10.2016 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hafermaschsiedlung“, Melle-Mitte beschlossen (Vorlage Nr. 2016/0154). Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.10.2016 ortsüblich im Meller Kreisblatt bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hafermaschsiedlung“ befindet sich in der Stadt Melle im Stadtteil Melle-Mitte und liegt östlich der Breslauer Straße, südlich der Straße Herrenteich und nördlich der Regenwalder Straße. Der Geltungsbereich umfasst zahlreiche Flurstücke in der Gemarkung Melle, Flur 8 und hat eine Größe von ca. 135.746 m². Er ist auch der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Ziel der Planung ist die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen und die Nachverdichtung des dargestellten Bereichs.

Der Geltungsbereich ist derzeit gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu bewerten. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Das Gebiet wurde ab den 1930er Jahren errichtet und umfasst Einfamilienhäuser, die vornehmlich als Einzel-, Doppelhäuser erbaut wurden. Das Maß der Nutzung bestand damals aus eingeschossigen Bauten mit ausgebautem Dach. Die Dachform ist vorrangig als steiles Satteldach ausgeführt. In den vergangenen Jahren wurden mehrfach Anbauten an die bestehenden Gebäude errichtet, um die Häuser auch mit den Nutzungsansprüchen der heutigen Zeit bewohnen zu können. So entstanden in Teilen durchaus rechnerisch zweigeschossige Gebäude, die sich aber aufgrund der Dachform und -neigung in die vorhandene Umgebung einfügen. Aufgrund der bestehenden Bebauung, die durchaus auch im Innenbereich klare Baulinien und Baugrenzen der Gebäude vorgibt, ist im Geltungsbereich heute eine Erweiterung der Bebauung bzw. ein weiteres Gebäude in der zweiten Reihe nur in Teilen möglich. Diese Situation soll durch die Möglichkeit einer Nachverdichtung verändert werden. Ziel ist zum einen, die Verdichtung der Bestandsbebauung durch die Erweiterung der Baugrenzen und die Festsetzung einer maximalen zweigeschossigen Bauweise zuzulassen. Zum anderen soll die städtebauliche Struktur des Gebiets jedoch durch die Festsetzung von Baulinien und örtlichen Bauvorschriften sowie First- und Traufhöhen erhalten werden.

Die Siedlung liegt in fußläufiger Erreichbarkeit zur Innenstadt von Melle und der nächsten Nahversorgung. Zudem ist sie an den überörtlichen Verkehr durch die Nähe zur Autobahnauffahrt Melle-Ost angeschlossen. Eine Nachverdichtung in diesem Bereich entspricht durchaus den Vorgaben des BauGB sowie in Zeiten des demographischen Wandels der städtebaulichen Entwicklung von Melle. Die Stadt Melle möchte durch die Überplanung von alten Siedlungsbereichen eine kompakte Baustruktur erreichen, die eine (demographische) Umstrukturierung der Gebiete, auch im Sinne einer Nachverdichtung, unterstützen kann.

Die Planung sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit einer Zweigeschossigkeit in offener Bauweise vor. Zudem werden eine überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Da vornehmlich die Weiterentwicklung des Bestands aus Einfamilien- und Doppelhäusern gestärkt werden soll, wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei begrenzt. So sind durchaus verdichtete Bauformen wie Reihenhäuser möglich, Mehrfamilienhäuser aber werden eingeschränkt.

Zudem werden First- und Traufhöhen festgesetzt. Diese sind aufgrund der bestehenden, sehr gleichförmigen Höhen für den Erhalt der städtebaulichen Struktur in diesem Gebiet, insbesondere im Hinblick auf die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise, notwendig. Ziel ist hier nämlich nicht, diese Festsetzung entgegen des Gebietscharakters auf eine Bauweise mit ausgebautem Dach bzw. Staffelgeschoss auszureizen. Vielmehr soll eine rechnerisch zweigeschossige Bauweise möglich sein, die sich jedoch aufgrund der Festsetzung von First- und Traufhöhen in die vorhandene Umgebung integriert. So sind

Anbauten und Neubauten im Gebiet durchaus ein Teil des Ziels der Planung, dennoch sollen sich diese im Sinne einer Nachverdichtung auch städtebaulich in den Bestand einfügen.

Zur weiteren Stärkung des Gebietscharakters werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Neben der Baulinie stellen sich die Dachform und -neigung als prägende Elemente der Siedlung dar. Diese sollen in ihrem Charakter erhalten bleiben. Die Dachneigung als auch die Dachform sind in der gesamten Siedlung in der formulierten Form aus Sattel- und Walmdächern, wie auch die Mindestdachneigung von 30°, vorhanden. Ziel ist die Integration der An- und Neubauten in die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur, ohne eine moderne Bauweise zu verhindern. Aus diesem Grund wird eine Ausnahme für moderne Dachformen gefunden, die sich nach Ansicht der Stadt Melle in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren lassen, wie beispielsweise zwei gegeneinander gestellte Pultdächer. Von der Mindestneigung des Gesamtdaches wird jedoch keine Ausnahme beschrieben, diese ist zwingend einzuhalten. Weiterhin wurden Dachfarben festgesetzt, die sich im Gebiet in dieser Form widerspiegeln und eine einheitliche Silhouette der Dachflächen und damit eine Integration der neuen Gebäude in die vorhandene Umgebung ermöglichen.

Auf die Regelung weiterer Gestaltungselemente wie Fassadenfarben und Materialien wird in diesem Zusammenhang verzichtet, da sich diese zwar im Gebiet durchaus in der Grundaussage einheitlich präsentieren, jedoch in den einzelnen Material- und Farbspektren durchaus gestalterische Unterschiede zu finden sind, denen eine Festsetzung nicht gerecht werden kann. So sollen bei der Gestaltung von Neu- und Neubauten durchaus gestalterische Spielräume erhalten bleiben.

Belange des Immissions-, Arten- und Umweltschutzes sowie vor allem der Entwässerung werden im weiteren Verfahren im Rahmen von Gutachten bearbeitet. Die Stadt Melle erhofft sich konkrete Aussagen hierzu auch durch das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung.

Die Grundgedanken dieser Planung wurden interessierten Anliegern und Vertretern des Ortes bereits in einer Informationsveranstaltung am 11. Mai 2017 vorgestellt und diskutiert. Zusammenfassend wird die Planung von den Anliegern und Eigentümern positiv begleitet, wobei deutlich wurde, dass für die Thematik der Oberflächenentwässerung innerhalb des Bauleitplanverfahrens Lösungen zu finden sein werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Fläche für Wohnen dargestellt. Eine Änderung ist damit nicht erforderlich und das Entwicklungsgebot wird eingehalten.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

Weitere Informationen zur Bauleitplanung sind den Anlagen zu entnehmen.

Übersicht der betroffenen Produkte

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

...