

Beschlussvorlage 2017/0201

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	31.07.2017

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	06.09.2017	9	Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	27.09.2017	12	Ö
Verwaltungsausschuss	17.10.2017	12	N
Rat der Stadt Melle	18.10.2017	14	Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Hafermaschsiedlung", Melle-Mitte Veränderungssperre

Beschlussvorschlag

Für den Bereich des künftigen Bebauungsplanes „Hafermaschsiedlung“ wird nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB durch den Verwaltungsausschuss am 18.10.2016 die in Anlage 1 beigefügte Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der beigefügten Anlage 2, die ebenfalls Bestandteil des Beschlusses ist.

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 und zugleich Möglichkeiten für Anbauten etc. zu schaffen, die eine Nutzung der Bestandsgebäude/ Grundstücke, auch von jungen Familien, ermöglichen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen keine Vorhaben entstehen, die der Umsetzung der Planung entgegenstehen könnten.
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Aufstellung eines Bebauungsplans. Erlass einer Veränderungssperre.
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.

Zur städtebaulichen Ausgangssituation und zur Sach- und Rechtslage, die Hintergrund des geplanten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans „Hafermaschsiedlung“ ist, wird auf die Beschlussvorlage Nr. 2017/0199 vom heutigen Tage verwiesen.

Der Bebauungsplan „Hafermaschsiedlung“ soll in seinem Geltungsbereich überplant werden. 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- und Doppelhäuser erbaut wurden. 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.

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 GRZ, GFZ, Baulinien, der Anzahl der Wohnungen je Gebäude 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 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.

Das Bebauungsplanverfahren wird schon aufgrund der erforderlichen sorgfältigen Ermittlung der Bestandssituation sowie der gutachterlichen Vorarbeiten zur Festsetzung von Emissionskontingenten, den Umweltbelangen und der Entwässerung einige Zeit in Anspruch nehmen. Innerhalb dieses Zeitraums sollen keine weiteren Vorhaben innerhalb des Plangebietes entstehen, die eine Umsetzung der Planung gefährden könnten.

Für das Plangebiet soll daher eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff BauGB erlassen werden.

Übersicht der betroffenen Produkte

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

...