

Beschlussvorlage 2018/0281

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	27.09.2018

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	06.11.2018		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	08.11.2018		Ö
Verwaltungsausschuss	13.11.2018		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

3. Änderung des Bebauungsplanes "Engelgarten-Neufassung" / 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schürenkamp" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Engelgarten-Neufassung“ und der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schürenkamp“ in Melle-Mitte wird beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Strategisches Ziel 2, 4

Handlungsschwerpunkt(e) 2.2, 2.3, 4.3

Ergebnisse, Wirkung
(Was wollen wir erreichen?) Schaffung von Wohnraum und Tagespflegeplätzen für ältere Menschen in zentraler Lage in Melle-Mitte

Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis
(Was müssen wir dafür tun?) Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch Änderung des Bebauungsplans

Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen
(Was müssen wir einsetzen?) Personalkosten und ca. 7.500,-- € für externe Beratungsaufwendungen.

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Auf den Grundstücken Engelgarten 5,7 und 9 soll das Bestandsgebäude abgerissen werden und ein dreigeschossiger Neubau entstehen.

Im Erdgeschoss sind eine Tagespflege für 15 Personen, ein gewerblicher Teil (evtl. Laden), 2 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum als Treffpunkt für Bewohner und Gäste geplant. Im ersten Obergeschoss, sowie im zweiten Obergeschoss, sind jeweils 10 Wohnungen vorgesehen. Somit werden insgesamt 22 barrierearme „Servicewohnungen“ realisiert.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Engelgarten – Neufassung“ sieht bisher nur eine Bauzeile entlang der Straße Engelgarten im südlichen Bereich der Grundstücke vor. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf GRZ 04, GFZ 0,8 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Zur Realisierung des Vorhabens muss der Bebauungsplan geändert werden. Anzupassen sind die Baugrenzen sowie das Maß der städtebaulichen Nutzung. Da der Bebauungsplan für die gesamte Häuserreihe von Engelgarten 5 bis 21 die gleichen Festsetzungen trifft, ist es dem Ziel der Nachverdichtung und Innenentwicklung entsprechend geboten, die Festsetzungen für den gesamten Bereich anzupassen. So kann eine Gleichbehandlung der Grundstücke und eine größere Flexibilität für zukünftige Entwicklungen gewährleistet werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes kann gemäß §13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden.

Im Zuge dieser geplanten Innenverdichtung sollen benachbarte Flächen, die sich teilweise in städtischem Eigentum befinden, in Bezug auf eine mögliche weitere bauliche Nutzung untersucht werden. Den ökologischen Belangen der Bauleitplanung ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Festsetzungen über Gründächer, Bepflanzungen oder Grünflächen) Rechnung zu tragen.

Somit umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 23/2, 23/4, 25/2, 27/7, 27/8, 27/9, 41/12, 41/28, 41/30, 41/32, 41/42, 41/44, 41/46, 41/48, 41/49, 41/50, 41/52, 41/53, 41/54, 41/55, 41/56, 41/58, 42/4, 44/3, 44/12, 44/14, 44/7, 46/3, 46/4, 46/7, 59/3, 59/4 Gemarkung Melle, Flur 9 und liegt nördlich der Straße Engelgarten, westlich der Haferstraße und südlich des Schürenkamps.

Insgesamt entspricht die Nachverdichtung in zentralen Lagen in Melle-Mitte und den Ortskernen den strategischen Handlungsfeldern der Stadt Melle. Der zu ändernde Bereich am Engelgarten / Schürenkamp ist sehr zentral gelegen und ermöglicht kurze Wege zu allen wichtigen Versorgungseinrichtungen. Darüber hinaus ist die planungsrechtliche Sicherung einer dichteren und höheren Bebauung entlang dieses innerstädtischen Straßenzuges eine wichtige Zielsetzung des Planänderungsverfahrens. Eine Nachverdichtung in Kombination mit Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für ältere Menschen, wie auch im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Melle dargestellt, ist demnach städtebaulich positiv zu bewerten.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 2.2	Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherstellen (Z 2, 6)
HSP 2.3	Bedarfsgerechten Strukturen und Unterstützungsangebote schaffen (Z 2)
HSP 4.3	Bedarfsgerechte Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung (Z 4, 5, 6)
LB 2	Wir pflegen ein familienorientiertes und solidarisches
Miteinander	
LB 4	Wir verstärken die nachhaltige und ökologisches Stadt- und
Regionalentwicklung	
Z 2	Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen
Wandel	
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	Pos. 2.3 <u>Aufw. f. Sach- u. Dienstleistungen</u> Gutachtung und Planungskosten B-Pläne Plan: 135.000,00 € verfügbar: 8.300,48 €
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Die externe Planungsaufwendungen i. H. v. 7.500 € werden sich über die Haushaltsjahre 2018 und 2019 verteilen.