

Beschlussvorlage 2018/0282

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kosakenallee - 2. vereinfachte Änderung" - Einleitungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kosakenallee – 2. vereinfachte Änderung“ 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 <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung von Altenpflegeplätzen in zentraler Lage in Melle-Mitte
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Anpassung des Bebauungsplans im Zuge eines Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Die „Lindhorst Gruppe“ bittet im anliegenden Schreiben vom 02.07.2018 die Stadt Melle, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kosakenallee“ im Bereich des Grundstückes Kosakenallee 11 – Flurstück 36/170, Flur 2, Gemarkung Drantum – zu ändern. Zweck dieser Änderung ist die Absicht, ein Bauvorhaben für ein Pflegeheim mit ca. 80 Plätzen zu realisieren. Das Grundstück befindet sich zurzeit im Privatbesitz. Bauherr ist die „Seniorenpark Melle GmbH“ aus Winsen/Aller bzw. die „Lindhorst Gruppe“.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kosakenallee“ setzt für dieses Grundstück ein Mischgebiet, maximale Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie geschlossene Bauweise fest. Für eine Umsetzung des Bauvorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Anzupassen wären die Baugrenzen, das Maß der Bebauung (GRZ und GFZ) die Bauweise und die Gebietseinstufung. Ob weitere Änderungen notwendig sind, wäre im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Die Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Die maximal überbaubare Fläche wird ca. 3.850 m² (inkl. Zuwegungen, Stellplätze etc.) nicht überschreiten.

Das vorliegende Konzept sieht einen dreigeschossigen Baukörper mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vor. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem südlichen Grundstücksteil vorgesehen. Der Vorhabenträger sagt zu, alle Planungskosten, die im Zuge der Bauleitplanung anfallen, zu übernehmen.

Die Nutzung des Grundstückes für soziale Zwecke ist im Rahmen des festgesetzten Mischgebietes zulässig und entspricht den Meller Handlungsschwerpunkten 2.3 und 4.3 „bedarfsgerechter Wohnraumentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung“. Die Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen bzw. Pflegeplätzen in zentralen und integrierten Lagen ist stadtplanerisch positiv zu bewerten.

Die ursprünglichen Baugrenzen gingen von einer anderen Grundstücksaufteilung und einem kleinen Baukörper im nördlichen Bereich aus. In Art und Maß der Bebauung fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein, sodass die Vergrößerung des überbaubaren Bereiches unbedenklich erscheint.

Im weiteren Verfahren ist frühzeitig die wasserwirtschaftliche Situation zu klären. Das Grundstück liegt nicht im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Laerbachs, die tatsächliche Situation ist jedoch in jedem Fall zu prüfen. Auch ist zu klären, ob das Plangebiet von der Kosakenallee ausgehend erschlossen werden kann, oder ob eine Erschließung über die Bodelschwingstraße erfolgen muss. Den ökologischen Belangen der Bauleitplanung ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Festsetzungen über Gründächer, Bepflanzungen oder Grünflächen) Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus ist das Vorhaben frühzeitig mit dem Pflegekonzept des Landkreises Fachdienst Soziales abzustimmen. Nach erster Rücksprache bestehen hier von Seiten des Landkreises keine Bedenken.

Das Bauleitplanverfahren besteht aus einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Zwischen der Stadt Melle und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der belegt, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, sich zur Durchführung des Vorhabens zu verpflichten. Darüber hinaus wird belegt, dass der Vorhabenträger Verfügung über das Grundstück besitzt.

Die Nachverdichtung in zentralen Lagen in Melle-Mitte und den Ortskernen entspricht den strategischen Handlungsfeldern der Stadt Melle. Der zu ändernde Bereich an der Kosakenallee ist zentral gelegen und ermöglicht kurze Wege zu allen wichtigen Versorgungseinrichtungen.

Anlagen

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes

Lageplan 1:500 / Lageplan 1:250

Vorentwurf

Geltungsbereich

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:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Aufgrund des Abschlusses eines Durchführungsvertrages zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan fallen keine Aufwendungen für die Stadt Melle an.