

Beschlussvorlage 2018/0283

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	27.09.2018

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Neuenkirchen	22.11.2018		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	05.12.2018		Ö
Verwaltungsausschuss	11.12.2018		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Fredemanns Hof - 1. Änderung" - Melle-Neuenkirchen - Erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag

Die erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wird beschlossen.
Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung abgegeben werden, sind auf die geänderten Inhalte zu beschränken.

Strategisches Ziel	2, 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.

Stellungnahme zur 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, 174/49, der Gemarkung Neuenkirchen, Flur 8 und ist in der Planzeichnung dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst 4.329 m².

Der Bebauungsplan „Fredemanns Hof“ ist seit dem Jahr 1993 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich schließt den derzeitigen Änderungsbereich ein. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit zwei einzelnen Baufeldern für die hier befindlichen Bestandsgebäude, eine GRZ von 0,3 sowie eingeschossige Bauweise fest. Zudem sind anzupflanzende und zu erhaltende Bäume und Sträucher festgesetzt worden.

Der Rat der Stadt Melle fasste in seiner Sitzung am 15.10.2014 den Aufstellungsbeschluss. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.10.2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beide Beschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB am 21.10.2017 ortsüblich im Meller Kreisblatt bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte vom 30.10.2017 bis einschließlich 01.12.2017.

Das Ziel der Planung ist die Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes „Fredemanns Hof“. Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung aufzeigen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Darüber hinaus gilt der Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das zentrale Gebot der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. In diesem Sinne entspricht eine Bauleitplanung mit dem Ziel zur Nachverdichtung der bestehenden Baugebiete auch den Grundsätzen der Stadtentwicklung der Stadt Melle. In Zeiten knapper Flächenverfügbarkeit ist es wichtig, die Potenziale in den bestehenden Baugebieten zu nutzen und bereits versiegelte Flächen bzw. städtebaulich geprägte Grundstücke einer angemessenen Baulandentwicklung zuzuführen.

Nach inhaltlicher Prüfung der Stellungnahmen kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, die Planung zu überarbeiten, sodass eine erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB notwendig wird. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ging besonders die Sorge vor einem zu großen Verkehrs- und Parkaufkommen innerhalb der Siedlung durch neu geschaffene Bauflächen hervor. Folglich kommt die Verwaltung zu dem Vorschlag, dass dem Hinweis auf ein mögliches Defizit öffentlicher Stellplätze gefolgt und fünf öffentliche Einstellplätze im Änderungsbereich festgesetzt werden sollten. Die Herstellungspflicht und Kostenübernahme erfolgt durch den Grundstückseigentümer und wird in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten. Aus stadtplanerischer Sicht können somit die Festsetzungen über Mindestgrundstücksgrößen, die aus Sorge vor dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen zunächst im Planentwurf vorgesehen waren, aus den textlichen Festsetzungen gestrichen werden.

Bei dem neu erarbeiteten Beschlussvorschlag handelt es sich nach Auffassung der Verwaltung um einen Ausgleich zwischen den Interessen der Anlieger und den Handlungsschwerpunkten der Stadt Melle. So soll einem erhöhten Parkaufkommen in der Siedlung entgegen gewirkt und dennoch die Möglichkeit einer effizienten Flächenausnutzung geschaffen werden.

Aufgrund der Änderungen ist der Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen. Die Beteiligung soll eingeschränkt durchgeführt werden. Dementsprechend wird gemäß Satz 2 des Beschlussvorschlages bestimmt, dass nur zu den im Bebauungsplan kenntlich gemachten Punkten eine Stellungnahme abgegeben werden kann. Diese sind rot gekennzeichnet.

Hierauf wird in der Bekanntmachung hingewiesen.
Die Darstellung der Gesamtabwägung erfolgt nach der erneuten Beteiligung.

Weitere Inhalte sind den Anlagen zu entnehmen. Der Abwägungsvorschlag der aus der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hervorging, ist dieser Beschlussvorlage angehängt, jedoch nicht Bestandteil der erneuten Auslegung. Der Beschluss über die Abwägung erfolgt mit dem Satzungsbeschluss.

Die erneute Auslegung ist für den Zeitraum vom 24.12.2019 bis einschließlich 04.02.2019 geplant.

