

Beschlussvorlage 2019/0128

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	26.04.2019

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	28.05.2019		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	29.05.2019		Ö
Verwaltungsausschuss	04.06.2019		N
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	03.07.2019		Ö
Verwaltungsausschuss	09.07.2019		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Engelgarten Neufassung - 3. Änderung", Melle-Mitte
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bebauungsplans wird gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. BauGB wird beschlossen.

Strategisches Ziel	2, 4
Handlungsschwerpunkt(e)	2.2, 2.3, 4.3
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung von Wohnraum und Tagespflegeplätzen für ältere Menschen in zentraler Lage in Melle-Mitte
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch Änderung des Bebauungsplans
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten, Gutachten, Verfahrenskosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

In seiner Sitzung am 13.11.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle die Aufstellung des Bebauungsplans „Engelgarten Neufassung – 3. Änderung“ beschlossen. Nach Erarbeitung der Planunterlagen kann nun der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Straße „Engelgarten“, westlich der „Breslauer Straße“, östlich der „Neuenkirchener Straße“ und gehört zum Stadtkern von Melle-Mitte. Er umfasst die Flurstücke 27/9, 41/28, 41/30, 41/32, 41/42, 41/44 (teilweise), 41/49 (teilweise), 41/50, 41/52, 41/53, 41/54, 41/55, 41/56, 41/58, Flur 9 der Gemarkung Melle und hat eine Größe von ca. 8.328 m². Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Engelgarten Neufassung“ und sind hier als Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Die Baugrenze entspricht jedoch nicht den Vorstellungen einer städtebaulichen Ausnutzung und Weiterentwicklung des Gebiets. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Plangebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dies ergibt sich aus der vorhandenen Umgebung im Straßenzug, die sich bereits als Mischgebietsfläche darstellt und auch als solche in einer künftigen Entwicklung bestehen bleiben soll. Für das Mischgebiet werden eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise, eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Ziel ist, eine höhere Ausnutzung der Grundstücke gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ermöglichen, da der Geltungsbereich direkt an den Straßenverlauf „Engelgarten“ angrenzt und den Ortseingang durch eine markante Bebauung städtebaulich prägen soll. Im Sinne einer zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung soll nun die Möglichkeit zu einer dichteren und höheren Bauweise gegeben werden. Entgegen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird nun die Möglichkeit geschaffen, auch Bereiche im Norden des Geltungsbereiches, also in zweiter Reihe, zu bebauen. Damit ist ein hohes Maß zur Ausnutzung des Grundstückes gegeben.

Zudem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften über die Ausbildung der Dächer getroffen. So sind im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes Flachdächer mit einer Begrünung herzustellen. Diese Festsetzung wurde auch für Garagen sowie An- und Vorbauten getroffen. Die Dachbegrünung übernimmt unter anderem die Funktion zur Regenrückhaltung und der Wärmespeicherung bei Sonneneinstrahlung. Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen im Sinne der ökologischen Belange der Bauleitplanung getroffen, wie z.B. Bestimmungen über Mindestpflanzungen an heimischen Bäumen und Vorschriften über Bepflanzungen von Vorgartenbereichen.

Der Geltungsbereich ist von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben und durch diese erschlossen. Im Plangebiet selbst sind aufgrund der vorhandenen Erschließung, der Lage und der Größe des Gebiets keine weiteren, öffentlichen Verkehrsflächen geplant. Im Einzelfall müssen aus diesem Grund ggf. privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt werden. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist aus Sicht der Stadt Melle an dieser Stelle, aufgrund der vorhandenen Struktur, nicht notwendig. Die Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen. Das Änderungsgebiet ist bereits an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Melle angeschlossen und kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden. Auch die Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich sichergestellt.

Ziel der Planung ist die Nachverdichtung der baulichen Strukturen im südlichen Randbereich des Stadtkernes Melle-Mitte. Die Ortseingangssituation soll unter städtebaulichen Gesichtspunkten neu gegliedert werden. Neben der Nachverdichtung soll somit auch eine der Lage angemessene städtebauliche und gestalterische Aufwertung des gesamten

Bereiches erreicht werden. So soll in den straßenbegleitenden Bereichen eine geplante Tagespflegeeinrichtung mit barrierefreien Servicewohnungen das Angebot an altersgerechten Wohnmöglichkeiten in Melle-Mitte ergänzen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll ebenfalls die Möglichkeit zur Bebauung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan „Engelgarten Neufassung – 3. Änderung“ in Melle-Mitte wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Gemäß den Vorgaben zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Auch § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Hinreichende Aussagen zum Thema Artenschutz, können derzeit nicht getroffen werden, da die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Untersuchung noch nicht vorliegen. Diese werden zurzeit erarbeitet und im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 2.2	Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept schaffen (Z 2, 6)
HSP 2.3	Bedarfe für Unterstützungsangebote definieren (Z 2)
HSP 4.3	Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung in allen Stadtteilen unter Priorisierung der Innenentwicklung (Z 4, 5, 6)
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:	-