

Beschlussvorlage 2019/0198

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	16.07.2019

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Gesmold	21.08.2019		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	28.08.2019		Ö
Verwaltungsausschuss	03.09.2019		N
Rat der Stadt Melle	28.10.2019		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Papenbreite - 1. Teiländerung", Melle-Gesmold Beschluss über die Abwägung Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Die Abwägung gemäß §§ 3 Abs. 1, 2; 4 Abs. 1,2; 4a Abs. 3 wird wie in den Anlagen dargestellt beschlossen.

Der Bebauungsplan „Papenbreite – 1. Teiländerung“ wird als Satzung beschlossen.

Strategisches Ziel	2, 4
Handlungsschwerpunkt(e)	2.2, 4.2, 4.3
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Ausweisung von Wohnbauland in einem bestehenden Gebiet zur Nachverdichtung. Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für den Neubau des Feuerwehrhauses
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Aufstellung eines Bebauungsplans.
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personal, Gutachten, Verfahrenskosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

In seiner Sitzung am 01.03.2016 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle die Aufstellung des Bebauungsplans „Papenbreite – 1. Teiländerung“ beschlossen. Nach Erarbeitung der Planunterlagen konnte am 26.03.2019 der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst werden. Der Auslegungszeitraum erstreckte sich vom 08.04.2019 bis zum 13.05.2019.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 8/1, 10/7, 10/12, 10/14, 10/15, 13/17, 18/10, 18/11, 18/14 (teilweise), 104/48, 104/49, 112/1, 114/1, 115/5, 187/6 und 187/7, Flur 1, der Gemarkung Gesmold und hat insgesamt eine Größe von ca. 16.224 m².

Das Ziel der Planung ist die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Stadtteil Gesmold sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau des Feuerwehrhauses. Für die dargestellte Fläche besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Papenbreite“. Dieser Bereich soll nun erneut überplant und den heutigen Nutzungsansprüchen angepasst werden. Folglich ist diese Maßnahme eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung. So sollen ein Allgemeines Wohngebiet und zwei Mischgebiete mit den entsprechenden Festsetzungen ausgewiesen werden. Hinzu kommt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Die Ansprüche an die Fläche und das Gebäude sind mit der Feuerwehr abgestimmt. Da sich die Bereiche des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes noch in Privatbesitz befinden, ist es derzeit nicht möglich, verbindlich einen Zeitpunkt für die Entwicklung der Flächen oder eine konkrete Grundstücksteilung zu benennen.

Aufgrund der neuen vorläufig gesicherten Grenzen des Überschwemmungsgebiets der Elbe besteht jedoch die Möglichkeit, mit einer Bebauung weiter an die Elbe heranzurücken. Die Festsetzungen wurden im Laufe des Verfahrens diesen neuen Rahmenbedingungen angepasst.

Für das Allgemeine Wohngebiet im Norden des Geltungsbereiches werden eine eingeschossige Bauweise und eine GRZ und GFZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel einer aufgelockerten Bauweise orientiert an der bestehenden Bebauung im Osten und dem Übergang im Norden zur Elbe und zur freien Landschaft.

Für die Gemeinbedarfsfläche werden eine zweigeschossige Bebauung, eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Aufgrund der Zweckbestimmung ist eine höhere Ausnutzung der Fläche auch durch Aufstellflächen und Parkmöglichkeiten notwendig. Dieser Notwendigkeit soll mit der Festsetzung Rechnung getragen werden.

Für die Mischgebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Ziel einer kontrollierten Nachverdichtung und Revitalisierung von bestehenden Siedlungsbereichen. Im Mischgebiet 1 werden eine dreigeschossige Bauweise und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Eine angestrebte höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke, beispielsweise mit Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern, wird durch die Festsetzungen ermöglicht.

Im Bereich des ehemaligen Feuerwehrgeländes (Mischgebiet 2) wird die Bebauung mit einer maximalen zweigeschossigen Bauweise der vorhandenen Umgebung angepasst. Die neue Bebauung wird sich damit in die umliegenden Strukturen integrieren, ohne dass städtebauliche Spannungen zu erwarten sein werden. Die GFZ folgt der bisherigen Festsetzung mit 0,8.

Die festgesetzten Baugrenzen im Geltungsbereich orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und ermöglichen eine Nachverdichtung durch An- und Neubauten. Ziel ist es, ein höchstmögliches Maß an Flexibilität innerhalb der Baufelder für eine künftige Bebauung zu erreichen. Diese Festsetzung entspricht auch dem Ziel der flächen- und

ressourcenschonenden Weiterentwicklung von vorhandenen Baugebieten in der Stadt Melle.

Zudem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften über die Ausbildung der Dächer getroffen. Sollten Flachdächer geplant werden, so sind diese im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes mit einer Begrünung herzustellen. Diese Festsetzung wurde auch für Garagen sowie An- und Vorbauten getroffen.

Die Planung wird im Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt. Durch den Bebauungsplan sollen Flächen wieder nutzbar gemacht werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan entspricht nicht den tatsächlichen Nutzungsansprüchen und würde eine zeitgemäße Bebauung im Sinne einer Nachverdichtung in diesem Bereich verhindern. Aufgrund der Gesamtgröße des Geltungsbereiches von rund 16.244 m² liegt die überbaubare Grundfläche auch ohne eine konkrete Berechnung deutlich unter den erlaubten maximal 20.000 m² Grundfläche. So konnte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 3 BauGB 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 war nicht anzuwenden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Gegenstand der Stellungnahmen waren u.a. die erforderlichen CEF-Maßnahmen und die Erreichbarkeit des Plangebiets mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen. In Bezug auf die Stellungnahme des Umweltbüros der Stadt Melle wurden die bisher als Hinweis festgehaltenen CEF-Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Bezüglich der Erreichbarkeit des Plangebiets mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen ist ein Hinweis zur Erschließung des Gebiets im Bebauungsplan enthalten. Darüber hinaus wurden weitere Hinweise ergänzt. Keine der Anpassungen führt zu einer grundlegenden Änderung der Planung. Der Vorschlag zur Abwägung der Stellungnahmen ist der Anlage 7 zu entnehmen.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-02	Dorferneuerung
HSP 2.2	Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept schaffen (Z 2, 6)
HSP 4.2	Den ländlichen Raum und die Dorfentwicklung fördern (Z 2, 3, 4, 6)
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:	-