

## Beschlussvorlage 01/2019/0294

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	22.10.2019

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ortsrat Neuenkirchen</b>	<b>21.11.2019</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b>	<b>27.11.2019</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>10.12.2019</b>		<b>N</b>
<b>Rat der Stadt Melle</b>	<b>17.12.2019</b>		<b>Ö</b>

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Fredemanns Hof - 1. Änderung", Melle-Neuenkirchen**  
**Beschluss über die Abwägung**  
**Satzungsbeschluss**  
**Beschluss über den städtebaulichen Vertrag**

### Beschlussvorschlag

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

Der Bebauungsplan „Fredemanns Hof – 1. Änderung“ wird als Satzung beschlossen.

Der städtebauliche Vertrag wird beschlossen.

<b>Strategisches Ziel</b>	2, 4
<b>Handlungsschwerpunkt(e)</b>	2.2, 4.1, 4.2, und 4.3
<b>Ergebnisse, Wirkung</b> <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung im Zuge der Nachverdichtung der Ortskerne.
<b>Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis</b> <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Änderung des verbindlichen Bebauungsplans.
<b>Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen</b> <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, Flur 8 der Gemarkung Neuenkirchen und ist in der Planzeichnung dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst 4.329 m<sup>2</sup>.

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.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans fasste der Rat der Stadt Melle in seiner Sitzung am 15.10.2014 den Aufstellungsbeschluss.

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, die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hervorgegangen sind, kam die Verwaltung zu dem Ergebnis, die Planung zu überarbeiten, sodass eine erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB notwendig wurde. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ging besonders die Sorge vor einem zu großen Verkehrs- und Parkaufkommen innerhalb der Siedlung durch neu geschaffene Bauflächen hervor. Dem Hinweis auf ein mögliches Defizit an öffentlichen Stellplätzen wurde seitens der Verwaltung gefolgt, sodass fünf öffentliche Einstellplätze im Änderungsbereich festgesetzt wurden. Aus stadtplanerischer Sicht konnte somit die Festsetzung über Mindestgrundstücksgrößen, die aus Sorge vor dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen zunächst im Planentwurf vorgesehen war, auf 630 m<sup>2</sup> gesenkt werden. Mit dieser geänderten Mindestgrundstücksgröße werden maximal 6 einzelne Grundstücke im Plangebiet möglich.

Aufgrund der Änderungen war es notwendig den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB vom 27.12.2018 bis einschließlich 04.02.2019 erneut auszulegen und Stellungnahmen einzuholen. Die Beteiligung wurde eingeschränkt durchgeführt, sodass nur zu den im Bebauungsplan kenntlich gemachten Punkten eine Stellungnahme abgegeben werden konnte.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Gegenstand der Stellungnahmen waren u.a. die Baustellenverkehre und die damit ggf. einhergehende Verschlechterung des Straßenzustands. In den städtebaulichen Vertrag wurde daher aufgenommen, dass vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine Bestandsaufnahme der Erschließungsstraße „Fredemanns Kamp“ vorgesehen werden soll, sodass nach Abschluss der Bebauung der Eigentümer für eventuelle Straßenschäden aufkommen muss. Des Weiteren sind die fünf zusätzlich herzustellen, öffentlichen Einstellplätze, sowie die Bereitstellung einer öffentlichen Grünfläche zum Aufstellen eines Gedenksteines

Gegenstand des Vertrages zwischen der Stadt Melle und dem Grundstückseigentümer.

Außerdem war die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ebenfalls Gegenstand der Stellungnahmen. Auch hier ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vereinbart worden, dass der Grundstückseigentümer die Kosten für eine Ertüchtigung des Regenrückhaltebeckens zu Teilen tragen muss.

Keine der erneut eingegangenen Stellungnahmen führte zu einer grundlegenden Änderung der Planung. Der Abwägungsergebnisse aus beiden Beteiligungen sind den Anlagen 3 und 4 zu entnehmen.

## 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 4.1	Stadtgestaltung und Baukultur fördern und entwickeln (Z 4)
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:	