

Beschlussvorlage 2019/0133

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	22.10.2019

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	25.11.2019		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	27.11.2019		Ö
Verwaltungsausschuss	10.12.2019		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kosakenallee - 2. vereinfachte Änderung"
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

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 wird beschlossen.

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

In seiner Sitzung am 13.11.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kosakenallee – 2. vereinfachte Änderung“ beschlossen. Nach Erarbeitung der Planunterlagen kann nun der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst werden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kosakenallee – 2. vereinfachte Änderung“ liegt östlich der Bodelschwinghstraße und westlich der Kosakenallee, unmittelbar am Rand des Kernbereiches von Melle-Mitte. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flächen eines freistehenden Einfamilienhauses westlich der Kosakenallee. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist identisch mit dem Vertragsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. So sind Teile des Flurstücks 36/170, Flur 2, Gemarkung Drantum, Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kosakenallee“ setzt für das Vorhabengrundstück ein Mischgebiet, eine maximale Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie geschlossene Bauweise fest. Das geplante Bauvorhaben ist hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise nicht aus den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans genehmigungsfähig. Daher ist für eine Umsetzung des Bauvorhabens eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Der Bereich des Vorhabengrundstücks soll zukünftig der Unterbringung eines Alten- und Pflegeheims dienen. Für dieses Grundstück wird, in Bezug auf die Vorhaben- und Erschließungsplanungen, eine viergeschossige Bauweise (max. Gebäudehöhe 13,00m), eine Geschossflächenzahl von 1,4 und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Um das konkrete Vorhaben zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß von 0,7 zulässig.

Zudem werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Festsetzungen über Bepflanzungen getroffen. So sind im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes Flachdächer mit einer Begrünung herzustellen. 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. Festsetzungen über Stellplatzeingrünungen und Grundstückseinfriedungen.

Für das Alten- und Pflegeheim sind südlich des Gebäudes insgesamt 36 Stellplätze vorgesehen. Die verkehrliche äußere Erschließung des Vorhabens ist über die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur gesichert und soll sowohl von der Kosakenallee als auch von der Bodelschwinghstraße aus erfolgen. Der wesentliche Teil des Verkehrsaufkommens (Mitarbeiter der Seniorenresidenz) soll über die westliche Zufahrt die Einrichtung erreichen können. Eine zweite Zufahrt zur Kosakenallee südlich des Vorhabengrundstücks dient den Besucherverkehren und der Anbindung des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes. Allerdings soll hier auch eine Ausfahrt für den Lieferverkehr der Seniorenresidenz sein, die über entsprechende Grunddienstbarkeiten gesichert wird. Eine weitere Zufahrt vor dem Eingang des Gebäudes soll nur im Bedarfsfall der Zu- und Ausfahrt für Feuerwehr und Rettungswagen dienen.

Insgesamt bewirkt die Aufteilung der Zufahrten, dass sich das entstehende Verkehrsaufkommen auf die verschiedenen Anbindungen verteilen wird.

Um die Verkehre wie beschrieben steuern zu können, ist eine Trennung im Bereich der Stellplatzanlage durch Absperrpfosten vorgesehen. Eventuelle Schleichverkehre aufgrund einer Durchfahrtsmöglichkeit werden somit ebenfalls unterbrochen. Die Zufahrt der Anlieferung soll über die Bodelschwingstraße erfolgen. Die Absperrpfosten können im Bedarfsfall (Anlieferung ca. 3 mal pro Woche) geöffnet werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kosakenallee – 2. vereinfachte 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.

Im Rahmen der Erarbeitung der Auslegungsunterlagen wurden eine schalltechnische Untersuchung und eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes eingeholt. Darüber hinaus wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung des Vorhabengrundstücks erarbeitet. Diese Ergebnisse sind den Anlagen zu entnehmen. Zusätzlich wurde eine verkehrliche Untersuchung erarbeitet, um sowohl die Belange des motorisierten als auch des nichtmotorisierten Individualverkehrs hinreichend zu berücksichtigen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind ebenfalls den Anlagen zu entnehmen.

Die Auslegung ist für den Zeitraum von Ende Dezember bis Ende Januar / Anfang Februar vorgesehen.

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:	-