

Beschlussvorlage 01/2020/0036

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	10.02.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	05.03.2020		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	11.03.2020		Ö
Verwaltungsausschuss	17.03.2020		N
Rat der Stadt Melle	23.04.2020		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Engelgarten Neufassung - 3. Änderung". Melle-Mitte Beschluss über die Abwägung Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

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

Der Bebauungsplan „Engelgarten Neufassung – 3. Änderung“ wird als Satzung beschlossen.

Strategisches Ziel 2, 4

Handlungsschwerpunkt(e) 2.2, 2.3, 4.3

Ergebnisse, Wirkung Schaffung von Wohnraum und Tagespflegeplätzen für ältere
(Was wollen wir erreichen?) Menschen in zentraler Lage in Melle-Mitte

Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch
(Was müssen wir dafür tun?) Änderung des Bebauungsplans

Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen Personalkosten, Gutachten, Verfahrenskosten
(Was müssen wir einsetzen?)

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 konnte im Zeitraum vom 14.10.2019 – 15.11.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt 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. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Im neuen Plangebiet wird nunmehr 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. Die derzeitige Baugrenze entspricht jedoch nicht den Vorstellungen einer städtebaulichen Ausnutzung und Weiterentwicklung des Gebiets. 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. Das anfallende Oberflächenwasser ist jedoch auf den jeweiligen Privatgrundstücken in geeignete Regenwasserspeicher abzuleiten, um gedrosselt in das öffentliche Kanalsystem abgegeben zu 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. 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.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Gegenstand der Stellungnahmen war u.a. die gegenseitige Einsichtnahme der zukünftigen Bebauung gegenüber dem christlichen Klinikum. Unter Bezugnahme auf die festgesetzte Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze sind hier keine Konflikte zu erwarten.

Die im Zuge der Beteiligung angebrachten Stellungnahmen führten zu keiner weiteren Änderung der Planung. Die Abwägungen der einzelnen Stellungnahmen und die Fachbeiträge sind den Anlagen zu entnehmen. Die Gesamtabwägung ist Gegenstand des Satzungsbeschlusses.

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:	-