

Beschlussvorlage 01/2020/0101

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	27.04.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	23.06.2020		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	01.07.2020		Ö
Verwaltungsausschuss	14.07.2020		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Hafermaschsiedlung", Melle-Mitte
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Strategisches Ziel	2, 4
Handlungsschwerpunkt(e)	2.2, 4.2, 4.3
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Nachverdichtung eines Bestandsgebiets
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, externe Planungs- und Untersuchungskosten, Verfahrenskosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

In der Sitzung am 18.10.2016 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hafermaschsiedlung“ in Melle-Mitte beschlossen. Im weiteren Verfahren ist am 17.10.2017 die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB beschlossen worden. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hafermaschsiedlung“ befindet sich im Stadtteil Melle-Mitte und liegt östlich der Breslauer Straße, südlich der Straße Herrenteich und nördlich der Regenwalder Straße. Der Geltungsbereich umfasst zahlreiche Flurstücke in der Gemarkung Melle, Flur 8 und hat eine Größe von ca. 135.746 / 12,4 ha. Das Ausmaß ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Fläche für Wohnen dargestellt. Eine Änderung ist damit nicht erforderlich und das Entwicklungsgebot wird eingehalten.

Ziel der Planung ist es die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen und die Nachverdichtung des dargestellten Bereichs. Der Geltungsbereich ist derzeit gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu bewerten. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Das Gebiet wurde ab den 1930er Jahren errichtet und umfasst Einfamilienhäuser, die vornehmlich als Einzel-, Doppelhäuser erbaut wurden. Das Maß der Nutzung bestand damals aus eingeschossigen Bauten mit ausgebautem Dach. Aufgrund der bestehenden Bebauung, die durchaus auch im Innenbereich klare Baulinien und Baugrenzen der Gebäude vorgibt, ist im Geltungsbereich heute eine Erweiterung der Bebauung bzw. ein weiteres Gebäude in der zweiten Reihe nur in Teilen möglich. Diese Situation soll durch die Möglichkeit einer Nachverdichtung verändert werden. Ziel ist zum einen, die Verdichtung der Bestandsbebauung durch die Erweiterung der Baugrenzen und die Festsetzung einer maximalen zweigeschossigen Bauweise zuzulassen. Zum anderen soll die städtebauliche Struktur des Gebiets jedoch durch die Festsetzung von Baulinien und örtlichen Bauvorschriften sowie First- und Traufhöhen erhalten werden.

Die Siedlung liegt in fußläufiger Erreichbarkeit zur Innenstadt von Melle und der nächsten Nahversorgung. Zudem ist sie an den überörtlichen Verkehr durch die Nähe zur Autobahnauffahrt Melle-Ost angeschlossen. Eine Nachverdichtung in diesem Bereich entspricht den Vorgaben des BauGB sowie in Zeiten des demographischen Wandels der städtebaulichen Entwicklung von Melle. Die Stadt Melle möchte durch die Überplanung von alten Siedlungsbereichen eine kompakte Baustruktur erreichen, die eine (demographische) Umstrukturierung der Gebiete, auch im Sinne einer Nachverdichtung, unterstützen kann.

Die Grundgedanken dieser Planung sind im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 11. Mai 2017 vorgestellt und diskutiert worden. Zusammenfassend wird die Planung von den Anliegern und Eigentümern positiv begleitet, wobei jedoch auch deutlich wurde, dass für die Thematik der Oberflächenentwässerung innerhalb des Bauleitplanverfahrens Lösungen gefunden werden müssen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, welche vom 30.10. bis 01.12.2017 stattgefunden hat, sind ähnliche Stellungnahmen bzgl. der Thematik „Versiegelung weiterer Flächen“ und die damit zusammenhängende „Oberflächenentwässerung“ eingegangen. Zudem ist um die Erstellung eines Schallgutachtens gebeten worden.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung sind Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden. Da keine Flächen für eine zentrale Regenrückhaltung verfügbar sind, muss im Falle einer Neuversiegelung Retentionsvolumen auf dem privaten Grundstück hergestellt und dauerhaft gesichert werden.

Da Teile der Hafermaschsiedlung im gesetzlich gesicherten Hochwasserschutzgebiet HQ100 liegen, und eine Bauleitplanung für solche Bereiche gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz

WHG unzulässig sind, sind diese Bereiche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen worden. Weiterhin sind diese Flächen auch von Lärmemissionen der Firma Tetra betroffen. Da durch diesen Bebauungsplan keine Konfliktbewältigung gewährleistet werden kann, die sowohl eine weitere Bebauung als auch die Belange des Gewerbebetriebes berücksichtigt, mussten diese Grundstücke aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Die belasteten Flächen verbleiben im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Die schalltechnische Untersuchung in Bezug auf Verkehrs- und Gewerbelärm hat ergeben, dass in beiden Fällen keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Immissionswerte nach der 16. BImSchV während der Tages- und Nachtzeit vorliegen.

Bereiche mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nachts in Bezug auf den Gewerbelärm sollten mit Schallschutzmaßnahmen belegt werden. Hierbei sind die schalltechnischen Orientierungswerte gem. dem Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 [2] maßgebend. Für schutzbedürftige Räume mit einem Außengeräuschpegel > 50 dB(A) sind deshalb schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig. Entsprechende textliche Festsetzungen zur Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch passive Schutzmaßnahmen sind demnach getroffen worden.

Im Zusammenhang des Umweltberichtes wurde die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Landschaft / Erholung, Klima und Luft sowie Kultur und Sachgüter bearbeitet.

Hierbei wurde festgestellt, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (inklusive externer Kompensationsmaßnahmen) von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden. Die erforderliche Kompensation der Umweltauswirkungen der Planung in Höhe von 12.537 Ökologischen Werteinheiten wird im städtischen Kompensationsflächenpool „Gut Ostenwalde“ umgesetzt. Diese Zahl wird sich jedoch noch verringern, da eine Änderung / Verkleinerung des Geltungsbereiches vorgenommen wurde.

Die derzeit auf dem Geltungsbereich liegende Veränderungssperre läuft im Oktober 2020 aus. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist demnach, sofern keine Änderungen nach der Auslegung erforderlich sind, für die Sitzung des Rates der Stadt Melle im Oktober 2020 vorgesehen.

Die erneute Auslegung des Bebauungsplanes inkl. der Gutachten gem. §§ 3 / 4 Abs. 2 BauGB ist für den Zeitraum vom 27.07. bis 06.09.2020 geplant. Weitere Informationen zur Bauleitplanung sind den Anlagen 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 4.3	Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung in allen Stadtteilen unter Priorisierung der Innenentwicklung (Z 4, 5, 6)
HSP 4.4	Maßnahmen für den Hochwasserschutz und Prävention gegen Auswirkungen aus Starkregenereignissen umsetzen (Z 4, 6)
LB 2	Wir pflegen ein familienorientiertes und solidarisches Miteinander
LB 4	Wir verstärken die nachhaltige und ökologisches Stadt- und Regionalentwicklung
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:	