

Beschlussvorlage 01/2020/0044/1

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	17.06.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	01.07.2020		Ö
Verwaltungsausschuss	14.07.2020		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Westlich Viktoriastraße", Melle-Gesbold

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bebauungsplans wird gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 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, 4.3
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung von Wohnbauland in Ortskernrandlage
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Schaffung von Planungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplans
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten, Planungskosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

In seiner Sitzung am 22.10.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich Viktoriastraße“ 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 umfasst teilweise das Flurstück 7/1, Flur 1, Gemarkung Gesmold und hat insgesamt eine Größe von ca. **2.170 m²**.

Das Ziel der Planung ist die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen im Stadtteil Gesmold. Durch den geänderten Verlauf des Überschwemmungsgebietes der Else befindet sich ein Teil des Grundstückes nun außerhalb der festgelegten Überschwemmungsgrenzen und ist demnach für eine wohnbauliche Entwicklung verfügbar. Der östlich angrenzende Bereich des Bebauungsplans „Papenbreite“ wurde bereits 2019 durch die 1. Teiländerung an die neuen Rahmenbedingungen angepasst. Derzeit handelt es sich bei den Flächen westlich der Viktoriastraße um Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB, die nun als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden sollen. Der aktuelle Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung angepasst.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der aufgelockerten Bauweise in Richtung Westen und Norden zur Else und zur freien Landschaft. Darüber hinaus werden eine offene, eingeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,3 festgesetzt. Damit wird eine geringe Höhenentwicklung von der Kreisstraße zur Else verfolgt.

Die festgesetzten Baugrenzen im Geltungsbereich orientieren sich an den Grenzen des Überschwemmungsgebietes und ermöglichen eine Nachverdichtung durch An- und Neubauten. Ziel ist es, ein höchstmögliches Maß an Flexibilität innerhalb des Baufeldes 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 Dachbegrünung übernimmt unter anderem die Funktion zur Regenrückhaltung und der Wärmespeicherung bei Sonneneinstrahlung.

Die Planung wird im Verfahren gemäß § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt. Durch den Bebauungsplan sollen Flächen erstmalig nutzbar gemacht werden. Aufgrund der Gesamtgröße des Geltungsbereiches von rund **2.170 m²** liegt die überbaubare Grundfläche auch ohne eine konkrete Berechnung deutlich unter den erlaubten maximal 10.000 m² Grundfläche. So kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a 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 ist nicht anzuwenden.

Da der Geltungsbereich des Plangebiets „Papenbreite – 1. Teiländerung“ unmittelbar oder in direkter Nähe zu den Straßen „Gesmolder Straße“ und „Papenbreite“ gelegen ist, und sich im Norden des Geltungsbereiches eine Freizeitanlage des ortsansässigen Sportvereins befindet, wurde schon im Rahmen dieser Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Bereich westlich der Viktoriastraße wurde schon damals als

potentielle Fläche in die Untersuchung mit einbezogen, sodass die Ergebnisse hierzu schon vorliegen. Für den Geltungsbereich „Westlich Viktoriastraße“ sind weder durch den Verkehr, noch durch die nördliche Sportanlage oder das südöstliche Feuerwehrgelände Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten. Es werden daher keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Bauleitplanung „Papenbreite 1. Teiländerung“ 2016 eine artenschutzrechtliche Prüfung und 2018 / 2019 eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt. Im Zuge der Untersuchung 2018 / 2019 wurden auch schon die Flächen westlich der Viktoriastraße betrachtet. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachter werden für die Flächen westlich der Viktoriastraße keine Minimierungs- und / oder CEF-Maßnahmen notwendig und es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Weitere Inhalte sind den Anlagen zu entnehmen.

Änderungen / Ergänzungen zur Vorlage 01/2020/0044 (Beratung im Ortsrat Gesmold am 22.04.2020) :

Der Geltungsbereich wurde aufgrund der Lage am Überschwemmungsgebiet der Elbe verkleinert. In die textlichen Festsetzungen wurde aus diesem Grund ein weiterer Hinweis aufgenommen. Die Änderungen / Ergänzungen haben lediglich klarstellende Wirkung.

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 4.3	Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung in allen Stadtteilen unter Priorisierung der Innenentwicklung (Z 4, 5, 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:	<u>2.03 Aufw. f. Sach- u. Dienstleistungen</u> Planungskosten Plan: 325.800,00 € verfügbar: 33.935,17 €
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-