

Beschlussvorlage 01/2020/0172

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	28.07.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	21.09.2020		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	23.09.2020		Ö
Verwaltungsausschuss	06.10.2020		N
Rat der Stadt Melle	07.10.2020		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Hafermaschsiedlung", Melle-Mitte Beschluss über die Abwägung Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

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

Der Bebauungsplan „Hafermaschsiedlung“ wird als Satzung beschlossen.

Strategisches Ziel	Z 2 Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen Wandel Z 4 Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Handlungsschwerpunkt(e)	HSP 2.2 Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept schaffen (Z 2, 6) 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)
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

Das Baugebiet entlang des Buddenkamps wurde ab den 1930er Jahren errichtet und umfasst Einfamilienhäuser, die vornehmlich als Einzel- und Doppelhäuser auf oftmals tiefen Grundstücken erbaut wurden. Die Siedlung ist derzeit gemäß § 34 BauGB als unbepannter Innenbereich zu bewerten. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht, weshalb eine Nachverdichtung im hinteren Bereich der Grundstücke nach geltendem Recht nicht möglich ist.

Ziel der Bauleitplanung „Hafermaschsiedlung“ ist es, einen planungsrechtlichen Rahmen für die Nachverdichtung des Gebietes zu schaffen und somit die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung in diesem Bereich entspricht den Vorgaben des BauGB und auch den strategischen Zielen der städtebaulichen Entwicklung in 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.

In der Sitzung am 18.10.2016 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hafermaschsiedlung“ in Melle-Mitte mit einem ursprünglich größer geplanten Geltungsbereich beschlossen. Der aktuelle Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund von Schallimmissionen und der Lage im Überschwemmungsgebiet HQ100 kleiner gefasst worden, liegt jedoch weiterhin östlich der Breslauer Straße, südlich der Straße Herrenteich und nördlich der Regenwalder Straße. Er umfasst zahlreiche Flurstücke in der Gemarkung Melle, Flur 8, und hat eine Größe von ca. 124.418 m² (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 eingehalten.

Die Grundgedanken der Planung sind im Rahmen einer Informationsveranstaltung im 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 Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 / 4 Abs. 1 BauGB konnte der erste Planentwurf sowie der Stand der bisherigen Unterlagen im Zeitraum vom 30.10. – 01.12.2017 eingesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 / 4 Abs. 2 BauGB ist vom 27.07. – 31.08.2020 durchgeführt werden.

Bei beiden Beteiligungen waren die bestimmenden Themen sowohl die Entwässerung der Hafermaschsiedlung im Kontext der wasserwirtschaftlichen Situation von Melle-Mitte sowie die Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb Tetra und den potentiellen Immissionskonflikten. Die vorgebrachten Anregungen haben im Bebauungsplan teilweise Berücksichtigung gefunden. Zwei Hinweise des Landkreises in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei Gebäudeabrissen und bei der Beleuchtung im Gebiet werden noch in den Bebauungsplan aufgenommen. Da die Stellungnahme verspätet eingetroffen ist, kann diese Änderung erst bis zur Ratssitzung eingearbeitet werden. Da es sich lediglich um Hinweise ohne Festsetzungscharakter handelt, ist eine erneute Auslegung nicht erforderlich.

Keine der weiteren Stellungnahmen im Zuge der Beteiligung gem. §§ 3 / 4 Abs. 2 BauGB führten zu einer Änderung der Planung, sodass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur der Siedlung sind diverse Festsetzungen getroffen worden. Planungsrechtliche Festsetzungen gibt es bspw. durch Baulinien entlang der Teutoburger Straße, An der Bürgerweide, Stettiner Straße, Osterkamp und des südöstlichen Teils des Buddenkamps, welche die einheitlichen Fluchten des jeweiligen Straßenbildes betonen. Die restlichen Flächen werden mit Baugrenzen umschlossen, welche so eine Bebauung in zweiter Reihe möglich machen. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9 m und einer maximalen Traufhöhe von 3,5 m ist eine Anpassung an die Bestandsbebauung vorgenommen worden. Die Errichtung von Nebengebäuden /-anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist unzulässig. Zudem wird die Anzahl an zulässigen Wohnungen im Plangebiet auf lediglich zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt. Die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe hat über die zur öffentlichen Erschließungsstraße gerichteten Grundstücke zu erfolgen. Eine Entfernung von 50 m von Hauptgebäuden zu der erschließenden Straße ist nicht zu überschreiten.

Neben Vorkehrungen im Rahmen des Immissionsschutzes durch Lärmpegelbereiche wurden ebenfalls örtliche Bauvorschriften getroffen. Demnach sind in Bezug auf die vorgesehene Dachform für Hauptgebäude ortstypisch ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Für Hauptgebäude in zweiter Reihe sind außerdem Flachdächer zulässig. Gleichzeitig wird bei Sattel- und Walmdächern eine Dachneigung von mindestens 30° zugelassen. Für Flachdächer ist eine maximale Dachneigung von 5° zulässig. Zudem ist eine Dacheindeckung mit glänzenden Materialien unzulässig.

Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes ist festgestellt worden, 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 11.132 Ökologischen Werteinheiten wird im städtischen Kompensationsflächenpool „Gut Osterwalde“ umgesetzt.

Im Umgang mit Hochwasser- und Starkregenereignissen sind die Anforderungen in den letzten Jahren stark gestiegen. Wurde in früheren Jahrzehnten das Oberflächenwasser ungedrosselt aus Baugebieten abgeleitet, sind heute Neubaugebiete zwingend mit Rückhaltungen vorzusehen. Dies ist ebenfalls bei dieser Bauleitplanung bzw. Nachverdichtung der Fall. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung sind entsprechende 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. Die Rückhaltungsmenge bemisst sich in Abhängigkeit zum natürlichen Abfluss, der vor der Bebauung des Gebietes besteht. Die vorzugsmäßige Art der Rückhaltung gemäß Entwässerungsbeitrag bleibt den Eigentümern überlassen und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Für die Realisierung des Rückhaltevolumens auf den privaten Grundstücken bestehen für den Bauherrn folgende Möglichkeiten:

- Anstauspeicher (evtl. auch kombiniert mit einer Brauchwassernutzung),
- gleichwertig technische Lösung, z.B. Mulden-Rigolen-System mit gedrosseltem Überlauf.

Pro 1 m² versiegelter Grundstücksfläche ist gemäß Entwässerungsbeitrag ein Retentionsvolumen von 0,025 m³ erforderlicher Fläche zur unterirdischen Rückhaltung freizuhalten. Diese sind von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Innerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebietes der Else HQextrem sind die Schutzvorschriften gem. § 78 b Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Nutzungen zum dauerhaften Aufenthalt in Geschossen unterhalb der Geländehöhe sind unzulässig.

Wasserwirtschaftlich ist hier aber auch grundsätzlich zwischen der generellen Lage im Überschwemmungsgebiet, der Schmutzwasserentsorgung und der Oberflächenentwässerung zu differenzieren.

Teile des Geltungsbereiches befinden sich im Überschwemmungsgebiet HQextrem. Bauen ist an diesen Stellen gem. Bebauungsplan zwar möglich, jedoch sind wasserrechtliche Anforderungen zum hochwasserangepassten Bauen zu beachten.

Das vorhandene Kanalsystem für Schmutzwasser kann auch weiterhin für den Geltungsbereich genutzt werden. Das Kanalvolumen reicht in Bezug auf Oberflächenwasser für die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch nicht aus, weshalb die Stadt Melle sich für eine dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Privatgrundstück entschieden hat. Hierbei wird das Wasser gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abgegeben, sodass eine erhöhte Belastung des Kanalnetzes und des Vorfluters vermieden wird.

Das Gebiet wird derzeit gem. § 34 BauGB beurteilt; Bauvorhaben müssen sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und eine gesicherte Erschließung vorweisen. Explizite entwässerungstechnische Vorgaben gibt es an dieser Stelle nicht. Durch den Bebauungsplan wird eine geregelte Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Entwässerungsproblematik möglich gemacht.

Letztendlich kann diese Bauleitplanung die vorherrschende angespannte wasserwirtschaftliche Situation in Melle-Mitte, insbesondere der Flächen nahe an der Else, nicht lösen. Aufgrund der obengenannten Maßnahmen verhält sich die Planung jedoch neutral, sie bewirkt also keine Verschlechterung des derzeitigen Ist-Zustandes.

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.

Die auf dem Geltungsbereich liegende Veränderungssperre läuft im Oktober 2020 aus. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist demnach in dieser Sitzung zu beschließen, wenn ein nahtloser Übergang von Veränderungssperre in geltendes Recht gem. § 30 BauGB gewährleistet werden soll.

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 4.2	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)
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:	-