

## **Stadt Melle**

Der Bürgermeister

Stadtbaurat

AZ: 511-01.01 – Auf der Plecke

Melle, den 07.12.2020

### **Bauleitplanverfahren Melle-Gesmold "Auf der Plecke"; Stellungnahme des Ortsrats und Hinweise der Verwaltung**

Der Ortsrat Gesmold hat im Rahmen der Beteiligung am Beschluss zur förmlichen Offenlage des Bebauungsplans „Auf der Plecke“ mehrere Empfehlungen abgegeben. Diese Empfehlungen sollen zur Vorbereitung der Sitzung der Fraktionsvorsitzenden, des Vorsitzenden und der Sprecher im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung sowie der Verwaltung von der Verwaltung eingeordnet werden. Da im Ortsrat Gesmold öfters der Vergleich zum Bebauungsplan „Im Wievenkamp“ hergestellt wird, erlaubt sich die Verwaltung – wo nötig und angebracht – Vergleiche zu ziehen und Klarstellungen zu geben. Gleichwohl muss darauf hingewiesen werden, dass jedes Planverfahren für sich zu betrachten ist.

Die Verwaltung möchte, bevor die einzelnen Empfehlungen, dargestellt werden, darauf hinweisen, dass

- städtebaulich Nachvollziehbare Empfehlungen des Ortsrats bereits jetzt im Rahmen der förmlichen Beteiligung eingearbeitet werden können. Hierzu kann dem von der Verwaltung vorbereiteten Beschlussempfehlung Maßgaben beigefügt werden.
- der Ortsrat im Rahmen des Satzungsbeschluss' erneut über die Planung beraten kann, sodass weiterhin ein transparentes Verfahren gewährleistet wird.

Empfehlung Ortsrat	Hinweise, Anregungen der Verwaltung
Bürgernahe und transparente Überarbeitung	<p>Das Bauleitplanverfahren wurde – wie viele andere Planverfahren auch – innerhalb der gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurden bereits zur förmlichen Beteiligung in die Abwägung eingestellt und das mögliche Abwägungsergebnis dargestellt.</p> <p>Auf die in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurde bspw. bei der Anregung für einen Spielplatz, die niedrigere Geschossigkeit der Wohnhäuser an der Plaggenstraße eingegangen. Im Rahmen der politischen Diskussion hat sich der Vorhabenträger auch bereit erklärt, weiteren Anregungen der Anlieger in Bezug auf die Geschossigkeit nachzukommen.</p> <p>Es sei an dieser Stelle folgender Hinweis erlaubt: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Im Wievenkamp“ wurde seitens der Verwaltung keine Bürgerversammlung oder ähnliches durchgeführt. Wenn Anlieger direkt angesprochen wurden, war dies Aufgabe des Investors. Diese Aufgabe kann nicht im Rahmen eines laufenden Verfahrens auf die Verwaltung oder den Investor übertragen werden. Jedes Planverfahren ist für sich zu betrachten.</p> <p>Die Verwaltung würde aber, um der Empfehlung des Ortsrats nachzukommen, frühzeitig zur förmlichen Beteiligung eine Anliegerinformation durchführen.</p>
Bindung an die Umlegung „Alte Else“	<p>Die Kopplung der Umlegung der „Alten Else“ mit dem Planverfahren „Auf der Plecke“ ist nicht sachgerecht und führt auch nicht zu einer zeitnahen Entschärfung der Hochwassersituation in Melle-Gesmold.</p> <p>Vielmehr wird mit dem kaskadierenden Regenrückhaltebecken, das auf ein hundertjähriges Regenerereignis ausgelegt wird und der zusätzlichen Abgrabung von 3.000 m<sup>3</sup> für die Entlastung der Else, ein Beitrag zur Reduzierung des Hochwasserrisikos geleistet.</p> <p>Vielmehr muss festgestellt werden, dass der Vorhabenträger eine Maßnahme im Rahmen des Hochwasserschutzkonzepts realisiert die nicht in zwingender Ursächlichkeit des Vorhabens steht.</p>
Eingeschossige Bauweise im Anschluss an den Baubestand „Lohbreede“	<p>Der Vorhabenträger hat bereits signalisiert, dass eine eingeschossige Bauweise in dem Bereich möglich ist und er dieser Planänderung zustimmt. Die Höhenfestsetzung des neuen „WA 3“ wäre dann auf 8,50 m zu reduzieren. Der Empfehlung der Einzelhäuser wird gefolgt.</p> <p>Es sei an dieser Stelle folgender Hinweis erlaubt: Der Bebauungsplan „Im Wievenkamp“ setzt nur eine Zweigeschossigkeit fest, die auch nicht zu den angrenzenden Bestandsgebäuden reduziert wird.</p> <p>Aufgrund der topografisch anderen Situation im Plangebiet „Auf der Plecke“ (Senke) kann die Verringerung der Höhe aber städtebaulich begründet werden</p>

Entwicklungsmöglichkeit Landwirtschaft	<p>Die Belange der Landwirtschaft wurden berücksichtigt. Gerade des südwestlich liegende Landwirts (Oberwestberg) wird durch die Entwicklung des Baugebiets nicht maßgeblich beeinträchtigt.</p> <p>Im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens der Landwirtschaftskammer wurde die bereits bekannte Erweiterung des Landwirtschaft Oberwestberg eingestellt. Das Plangebiet grenzt nur an die Orientierungswerte der GIRL von 10 Geruchsstunden. Eine Überschreitung ist nirgendwo im Plangebiet vorhanden.</p> <p>Bekannte Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft sind also im Rahmen der Planung berücksichtigt worden.</p> <p>Es sei an dieser Stelle folgender Hinweis erlaubt: Im Bebauungsplan „Im Wievenkamp“ werden gerade im südlichen Planbereich die Orientierungswerte der GIRL (10 Geruchsstunden) auf bis zu 14 Geruchsstunden überschritten. Diese Überschreitung ist im Rahmen der Abwägung hingenommen worden, um den Belang der „Wohnraumversorgung“ auch unter Hinzuziehung des Arguments des „Übergangs zum Außenbereich“ ein größeres Gewicht zu geben.</p> <p>Im Bereich des Plangebiets „Im Wievenkamp“ sind in weiten Teilen Lärmpegelbereiche festgesetzt worden, die aus der Lärmbelastung der Autobahn resultieren.</p> <p>In beiden Bebauungspläne wurden nahezu identische Hinweise zu Ortsüblichkeit der Landwirtschaft aufgenommen.</p>
„Grünstreifen“ zum Moorkämpen	<p>Der Grünstreifen zur Straße „Moorkämpen“ ist 3,00 m breit und zusätzlich ist ein Meter der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu zuordnen. Dies ist aus städtebaulicher Sicht ausreichend, um eine Eingrünung und Abgrenzung des Plangebiets zu erreichen. Ergänzungen der Pflanzliste können durch Festsetzungen getroffen werdene.</p> <p>Mögliche regulative Maßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen (Drängelgitter).</p>
Herausnahme der nicht im FNP dargestellten Fläche	<p>Die im FNP nicht dargestellte Wohnbaufläche ergibt sich aus der Tatsache, dass bei der Aufstellung des FNP Radien um die Landwirtschaft geschlagen wurden, um die immissionsschutzrechtlichen Abstände einzuhalten. Durch das vorliegende Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Immissionschutzwerte überall im Plangebiet des Bebauungsplans eingehalten werden. Die Herausnahme der Fläche aus dem Bauleitplanverfahren ist weder nötig noch städtebaulich geboten.</p>
Referenzpunkte für die Bauhöhen	<p>Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bebauungsplan setzt die konkrete Erschließungsplanung voraus und schränkt im weiteren Planungsverlauf deutlich ein. Die gewählte Festsetzungssystematik über die textliche Festsetzung ist aus Sicht der Verwaltung ausreichend und wurde in Melle auch praktiziert.</p>
Erneute Ortsratbeteiligung	<p>Die Verwaltung sieht keine Notwendigkeit den Ortsrat vor der Offenlage erneut zu beteiligen. Die Anregungen des Ortsrats können bereits in der Offenlage berücksichtigt werden oder werden im Rahmen der Abwägung weiter berücksichtigt.</p> <p>Zudem befasst sich der Ortsrat im Rahmen des Satzungsbeschlusses erneut mit der Planung.</p>