

Beschlussvorlage 01/2021/0045

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	25.01.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Gesmold	25.02.2021		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	10.03.2021		Ö
Verwaltungsausschuss	23.03.2021		N
Rat der Stadt Melle	24.03.2021		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Westlich Viktoriastraße" **Beschluss über die Abwägung** **Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Abwägung gemäß § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 1, 2 BauGB wird wie in den Anlagen dargestellt beschlossen.

Der Bebauungsplan „Westlich Viktoriastraße“ 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. HSP 4.3.: Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung.
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 Bebauungsplanes
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten, Planungskosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich Viktoriastraße“ beschlossen. Am 14.07.2020 hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.07.2020 bekannt gemacht und die Beteiligung fand vom 27.07.2020 bis einschließlich 31.08.2020 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Gegenstand der Stellungnahmen waren u.a. die Lage des Plangebiets im Jettieffflugkorridor sowie im Hubschraubertieffflugkorridor und der Hinweis auf eventuelle Belastung der Flächen mit Kampfmitteln. In diesem Zusammenhang wurden Hinweise, zu den von dem Flugbetrieb ausgehenden Emissionen, aufgenommen und eine Prüfung auf Kampfmittel im Rahmen der Bauantragsverfahren und Bodengrunduntersuchungen empfohlen. Darüber hinaus wurden weitere Hinweise ergänzt. Keine der Anpassungen führte zu einer grundlegenden Änderung der Planung. Der Vorschlag zur Abwägung der Stellungnahmen ist der Anlage 8 zu entnehmen.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück in Bezug auf die Wasserwirtschaft und den Gewässerschutz wird durch das Tiefbauamt der Stadt Melle zusätzlich eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung beauftragt. Die Ergebnisse werden vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorliegen. Da aufgrund der Größe des Plangebietes und der maximal zu versiegelnden Fläche von unter 1.000 m² nur eine geringe zusätzliche Einleitmenge in die Else resultiert und somit keine nennenswerte Verschlechterung der wasserwirtschaftlichen Situation zu erwarten ist, kann auch ohne Vorliegen der konkreten Untersuchungsergebnisse der Satzungsbeschluss gefasst werden. Die Ergebnisse der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung werden in den kommenden Bauantragsverfahren berücksichtigt.

Ziel der Planung

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 Überschwemmungsgebietesgrenzen 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.

Städtebauliche Belange

Die schon vorhandene Infrastruktur und Erschließung durch die Viktoriastraße soll genutzt und somit eine für wohnbauliche Zwecke geeignete Außenbereichsfläche mit dem bestehenden Siedlungskörper arrondiert werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes „Westlich Viktoriastraße“ angrenzend an vorhandene Siedlungsstrukturen wird dem planerischen Ziel der Nachverdichtung Rechnung getragen.

Städtebauliche Festsetzungen

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt. Aufgrund der Lage des Grundstückes im Ort ist der städtebauliche Kontext nicht so sensibel, als dass tiefgreifende

gestalterische Festsetzungen getroffen werden müssten. Vielmehr soll eine größtmögliche Flexibilität in Bezug auf die Positionierung des Baukörpers innerhalb der Baugrenzen, die Wahl der Dachform und der Dachneigung und die optische Gestaltung des Baukörpers gewährleistet werden.

Ökologische Belange

Im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes sind alle Flachdächer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Begrünung herzustellen. Die Dachbegrünung übernimmt unter anderem die Funktion zur Regenrückhaltung und der Wärmespeicherung bei Sonneneinstrahlung.

Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen nur mit standortheimischen Gehölzen, wahlweise in Kombination mit sichtdurchlässigen Zaunanlagen, zulässig. Das Gebiet soll sich mit dieser Maßnahme in die Landschaft und die angrenzenden Siedlungsstrukturen integrieren. Hohe massive Zaunelemente, wie beispielsweise Stabgitterzäune mit eingewebten Plastiklamellen, sind in diesem Zusammenhang nicht möglich. Angestrebt wird somit eine Einfriedung, die den Grünanteil im Plangebiet steigert und für ein harmonisches Erscheinungsbild sorgt.

Planerische Einordnung

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) ist die Stadt Melle ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle weist für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft aus. Gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der vom Flächennutzungsplan abweicht, auch vor der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist trotz des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 folglich nicht erforderlich.

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
HSP 4.3	Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung
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:	-