

## Beschlussvorlage 01/2021/0224

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	19.05.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ortsrat Gesmold</b>	<b>25.08.2022</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b>	<b>31.08.2022</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>13.09.2022</b>		<b>N</b>

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Baumgarten - 3.Änderung", Melle-Gesmold; hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Baumgarten – 3. Änderung“, Melle-Gesmold wird beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

<b>Strategisches Ziel</b>	<p>Z 2: Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen Wandel.</p> <p>Z 4: Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen.</p>
<b>Handlungsschwerpunkt(e)</b>	<p>HSP 2.2: Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept schaffen.</p> <p>HSP 4.3: Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung.</p>
<b>Ergebnisse, Wirkung</b> <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung von Wohnraum.
<b>Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis</b> <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Anpassung des Bebauungsplans im Zuge eines Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB
<b>Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen</b> <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten im Rahmen der Begleitung des Bebauungsplans

## **Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage**

### Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im Rahmen des beschleunigten Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Der Bebauungsplan kann mit einer Fläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 wird im beschleunigten Verfahren zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen. Es soll ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit Anpassung des Titels in 3. Änderung, sowie der Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gefasst werden. Hierfür ist der Zeitraum vom 26.09.2022 – 28.10.2022 vorgesehen.

### Ziel der Planung

Die Schaffung von Wohnraum als ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung der Ortskerne gehört zu den hoch priorisierten strategischen Zielen der Stadt Melle. Es soll unter den Leitlinien von Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Verwendung von ökologischen Baustoffen eine das Zentrum stärkende gemischte Wohnbebauung mit Tagespflege und Wohnraum entstehen. Die Fläche ist verkehrlich gut angebunden und angrenzend von Wohnbebauung und teilw. gewerblichen Nutzungen geprägt, sodass hier ein Beitrag zur städtebaulich geordneten Weiterentwicklung im Ortskern von Melle-Gesmold geleistet werden kann.

### Städtebauliche Belange

Die mit der Erweiterung des Baufensters geschaffene Möglichkeit der ortsangepassten Nachverdichtung ist städtebaulich positiv zu bewerten und entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung. Um im zentrumsnahen Gebiet mehr Wohnnutzung zu ermöglichen (welche vor Allem im hinteren Änderungsbereich geplant ist) wird der Änderungsbereich als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen. Dies ermöglicht ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Dienstleistungen, Gewerbe, sowie bei Bedarf auch von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtet sein. Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und Tankstellen werden dabei ausgeschlossen. Damit soll das Ortsbild einer geschlossenen Bebauung geschützt werden. Die Erweiterung des Baufensters im Norden, welches 4 m von den Grundstücksgrenze abgerückt ist, soll im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung und als Übergang zur bestehenden umliegenden Bebauung erfolgen. Um diese innenstadtnahe Wohn- und Dienstleistungsfläche effektiv nutzen zu können, wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Eine abweichende Bauweise ermöglicht Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zu errichten, wobei stets die Abstandsflächen einzuhalten sind. Außerdem wird, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan, eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Der Topographie entsprechend sind zusätzlich maximale Gebäudehöhen festgelegt, um sicherzustellen, dass die absolute Höhe der Umgebung gewahrt bleibt. Um städtebauliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen sind eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse, eine hydraulische Nachweisführung, eine orientierte Bodenuntersuchung in Bezug auf Altlasten, ein Fachbeitrag Schallschutz in Bezug auf Verkehrslärm, sowie ein Baugrundgutachten erarbeitet worden (vgl. Anlagen 04 bis 08). Hieraus sind beispielsweise die Eintragung der Lärmpegelbereiche mit Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, sowie einer Festsetzung zur Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, in die Planung eingearbeitet worden.

### Ökologische Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden insbesondere Festsetzungen zu den ökologischen Belangen getroffen. So sollen Flachdächer entweder mit einem extensiven Gründach errichtet werden oder mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausgestattet werden. Darüber hinaus sollen, je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und je 6 Kfz-Stellplätze, ein standortgerechte, heimische Laubbaum gepflanzt werden. Der Anlage 09 - Checkliste ökologische Belange ist dazu weiteres zu entnehmen.

### Planerische Einordnung

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Folglich kommt Melle gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 die Aufgabe zu, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Die Stadt Melle ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Raum- und Siedlungsstrukturen im ländlichen Raum dargestellt. Ein raumordnerisches Ziel ist es, der Innenentwicklung der Gemeinden vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich den Vorrang zu geben (RROP S. 27f.). Diesem Ziel wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Mischgebiet dargestellt. Da ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO unmittelbar aus Mischbauflächen entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Das Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten.

## Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-