

Beschlussvorlage 01/2023/0003

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	05.01.2023

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Gesmold	22.02.2023		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	01.03.2023		Ö
Verwaltungsausschuss	21.03.2023		N
Rat der Stadt Melle	22.03.2023		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Baumgarten - 3.Änderung", Melle-Gesmold; hier: Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Baumgarten - 3.Änderung“, Melle-Gesmold wird als Satzung beschlossen.

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

Strategisches Ziel	<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>
Handlungsschwerpunkt(e)	<p>HSP 2.2: Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept schaffen.</p> <p>HSP 4.3: Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung</p>
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung von Wohnraum.
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Anpassung des Bebauungsplans im Zuge eines Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten im Rahmen der Begleitung des Bebauungsplans

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse

Am 13.09.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Baumgarten-3.Änderung“ im Rahmen des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung - 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 fand im Zeitraum vom 26.09.2022 – 28.10.2022 statt. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Gegenstand der Stellungnahmen war u.a.:

- Es wurde darauf hingewiesen, dass zur Wahrung des Gebietscharakters bei urbanen Gebieten (MU) beide Hauptnutzungsarten - Wohnen sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen - das Gebiet prägen müssen. In den bestehenden Mischgebieten (MI) im Ursprungsplan sind weiterhin die im Änderungsbereich ausgeschlossenen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe) zulässig. Dementsprechend bleibt in der ganzheitlichen städtebaulichen Betrachtung des Gesamtbebauungsplans die durch gemischte Nutzungen geprägte Zweckbestimmung des MI (im näheren Umfeld des Änderungsbereiches) zusammen mit dem kleinflächigen MU (im Änderungsbereich) auch weiterhin gewahrt. Die bestehenden MI und das geplante MU ist integrativ im städtebaulichen Zusammenhang zu betrachten. Im Gegensatz zum MI wird im MU nicht das obligatorische Gleichgewicht der Nutzungen gefordert, welches auch eine überwiegende Wohnnutzung erlaubt.
- Der Landkreis Osnabrück Fachdienst 9 Straßen gibt den Hinweis, dass sich die Nachverdichtung nicht unmittelbar auf die anliegende Kreisstraße auswirkt, sich allerdings angrenzend zur vorgesehenen Zufahrt eine Bushaltestelle innerhalb des Sichtdreieckes befindet. Darauf verwies ebenfalls die Planungsgesellschaft Nahverkehr (PlanNOS) in ihrer Stellungnahme. In Abstimmung mit der PlanNOS, dem Vorhabenträger und dem Tiefbauamt soll die Wartehalle so weit in Richtung des bestehenden Gebäudes Gesmolder Str. 178 verschoben werden, dass die geplante Zufahrt zum Plangebiet mit den erforderlichen Sichtdreiecken möglich ist.
- Die Freiwillige Feuerwehr Melle macht darauf aufmerksam, dass die unabhängige Löschwasserversorgung für den Änderungsbereich nicht ausreicht. Die erforderliche Löschwassermenge und somit die für die Bauleitplanung sicherzustellende Grundversorgung mit Löschwasser kann nach Bestätigung des Wasserwerks über Hydranten mit mind. 48m³/h über mind. 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.
- Privatpersonen äußerten Bedenken zur Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche im Änderungsbereich, der Möglichkeit der grenznahen Bebauung und der damit verbundenen nachbarlichen Einschränkungen. Im Änderungsbereich erfolgt die gemäß Planungsziel (§ 1 Abs. 5 u.a. BauGB) geforderte städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Diese Nachverdichtung leistet einen wesentlichen Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden. Nachbarliche Einschränkungen sind bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen zu wahrenen Grenzabstände mit u.a. Anforderungen an die Belichtung und Belüftung nicht zu erwarten.

Darüber hinaus wurden alle weiteren Stellungnahmen von Behörden und aus der Öffentlichkeit zur Kenntnis genommen und teilweise als Anregungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Satzungsunterlagen inklusive vollständigem Abwägungsvorschlag sind den Anlagen zu entnehmen.

Der abschließende Verfahrensschritt beinhaltet den Beschluss der Abwägung, sowie den Satzungsbeschluss.

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 Nachverdichtung zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsbereich ausgeweitet. Mit dem Urbanen Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO wird ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Dienstleistungen, sowie bei Bedarf auch von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen gewährleistet und entspricht somit der zentralen Lage im Ortskern. Um die Plangebiete 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 bauordnungsrechtlichen 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. Erforderliche Festsetzungen, wie z.B. passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie einer Festsetzung zu Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (innerhalb des MU3) wurden in die Planung eingearbeitet.

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 oder mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausgestattet werden. Darüber hinaus sollen, je angefangene 500 m² Grundstücksfläche und je 6 Kfz-Stellplätze, ein standortgerechte, heimische Laubbaum gepflanzt werden.

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 (RRÖP) 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 (RRÖP S. 27f.). Diesem Ziel wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche 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):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 2.2	Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept schaffen
HSP 4.3	Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung
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:	-