

Beschlussvorlage 2018/0205

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	08.08.2018

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Neuenkirchen	21.02.2019		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	20.03.2019		Ö
Verwaltungsausschuss	26.03.2019		N
Rat der Stadt Melle	04.04.2019		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hof Dierksheide", Melle-Neuenkirchen
Beschluss über die Abwägung
Satzungsbeschluss
Beschluss über den Durchführungsvertrag

Beschlussvorschlag

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ wird als Satzung beschlossen.

Der Durchführungsvertrag wird beschlossen.

Strategisches Ziel 2, 4

Handlungsschwerpunkt(e) 2.2, 4.3

Ergebnisse, Wirkung
(Was wollen wir erreichen?)

Städtebauliche Entwicklung des Hofes Dierksheide

**Leistungen, Prozess,
angestrebtes Ergebnis**
(Was müssen wir dafür tun?)

Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen im Zuge eines
vorhabenbezogenen Bebauungsplans

**Ressourceneinsatz,
einschl. Folgekosten-
betrachtung und
Personalressourcen**
(Was müssen wir einsetzen?)

Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen,
Personalkosten

Sach- und Rechtslage

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Neuenkirchen, Flur 5 und umfasst das Flurstück 91/10 mit einer Größe von ca. 2,20 ha („Menkenweg“ 15). Die zeichnerische Abgrenzung ist auch der Planzeichnung zu entnehmen.

Planungsziel ist es, das ehemals gartenbaulich / gewerblich genutzte Grundstück durch Nachverdichtung einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zuzuführen und einen der kulturhistorisch bedeutsamen Neuenkirchener „Urhöfe“ langfristig zu erhalten. Durch die geplante lockere, ländlich-dörfliche Bebauung, in Verbindung mit einem Erhalt der vorhandenen Garten- und Landschaftselemente, kann hier ein städtebaulich ansprechender und den hochwertigen landschaftlichen Gegebenheiten angemessener Übergang von der zusammenhängend bebauten Ortslage zur freien Landschaft geschaffen werden. In Ergänzung des vorhandenen Wohnhauses sollen sieben weitere Wohngebäude errichtet werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind dazu beispielhafte Haustypen bzw. Grundrisse aufgezeigt. Der städtebauliche Entwurf sieht vor, das bestehende Hauptgebäude des Hofes in den Mittelpunkt der städtebaulichen Figur zu stellen und so den Hofcharakter zu erhalten. Die neuen Einzelhäuser sollen ausnahmslos dem Mehrgenerationenwohnen dienen. Dies ist im Durchführungsvertrag darzulegen bzw. sicherzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden erfolgte vom 06.07. bis einschließlich 07.08.2015. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden erfolgte vom 25.06. bis einschließlich 06.08.2018.

Es sind zu allen Verfahrensschritten mehrere Stellungnahmen eingegangen. Gegenstand der Stellungnahmen waren u.a. das Maß der Bebauung sowie die angestrebte städtebauliche Dichte, die Entwässerungs- und Löschwassersituation. Keine der Einwendungen führte zu einer Änderung der Planung.

Der Vorschlag zur Abwägung dieser Stellungnahmen ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Aufgrund des vorwiegend privaten Interesses wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. In diesem Zusammenhang bilden der Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan als auch der Durchführungsvertrag die Grundlage der Satzung. Weiterhin muss der Vorhabenträger spätestens vor dem Satzungsbeschluss nachweisen, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben in dem im Durchführungsvertrag vereinbarten Zeitraum, sowohl finanziell als auch bezüglich der technischen Umsetzung durchzuführen.

Aus Sicht der Stadt Melle besteht das öffentlich begründete Planungsinteresse, für dieses ehemals gartenbaulich/ gewerblich genutzte Grundstück eine städtebauliche sinnvolle Folgenutzung durch eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Im Laufe des Verfahrens hat sich der Vorhabenträger geändert. Ursprünglich waren als Vorhabenträger die Familie Dierksheide, Volker Dierksheide, Uwe Dierksheide und Detlef Dierksheide vorgesehen. Der neue Vorhabenträger ist die Mehrgenerationenhof Dierksheide GmbH, Salzstraße 15, 49326 Melle, welche das Vorhaben nun umsetzen wird. Die Inhalte der Planung haben sich nicht verändert.

Weitere Informationen zum Bauleitplanverfahren sind den Anlagen zu entnehmen.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Parallelverfahren geändert.

Übersicht der betroffenen Produkte

Betroffene (s) Produkt(e): 511-01 Räumliche Planung

...