

## Beschlussvorlage 01/2021/0304

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	20.10.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ortsrat Wellingholzhausen</b>	<b>04.11.2021</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b>	<b>17.11.2021</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>18.01.2022</b>		<b>N</b>
<b>Rat der Stadt Melle</b>	<b>30.03.2022</b>		<b>Ö</b>

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Sondermühlener Straße - Beckers Kamp", Melle-Wellingholzhausen; hier: Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Bebauungsplan „Sondermühlener Straße – Beckers Kamp“ wird als Satzung beschlossen.

<b>Strategisches Ziel</b>	Z 4: Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
<b>Handlungsschwerpunkt(e)</b>	HSP 4.3: Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung in allen Stadtteilen unter Priorisierung der Innenentwicklung
<b>Ergebnisse, Wirkung</b> <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung einer attraktiven Nahversorgung im Ortskern Wellingholzhausen und Schaffung von Wohnraum in zentralen Lagen
<b>Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis</b> <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Aufstellung eines Bebauungsplans
<b>Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen</b> <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten, Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen

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

### Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondermühlener Straße – Beckers Kamp“ beschlossen. Am 15.12.2020 hat der Verwaltungsausschuss den Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.12.2020 bekannt gemacht und die frühzeitige Beteiligung fand vom 28.12.2020 bis einschließlich 08.02.2021 statt. Am 01.06.2021 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 05.06.2021 bekannt gemacht und die Beteiligung fand vom 14.06.2021 bis einschließlich 19.07.2021 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Gegenstand der Stellungnahmen war u.a. die als unzureichend bewertete Situation der Oberflächenentwässerung. Um diesem Belang Rechnung zu tragen, wurde das geplante Rückhaltevolumen, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück, stark vergrößert und somit die Abflussspende auf 7,5 l/s\*ha reduziert. Darüber hinaus wurden weitere Hinweise im Bebauungsplan ergänzt. Keine der Anpassungen führte zu einer grundlegenden Änderung der Planung. Der Vorschlag zur Abwägung der Stellungnahmen ist den Anlagen zu entnehmen.

### Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wellingholzhausen und wird gegenwärtig durch eine brachgefallene gewerbliche Nutzung (Getränkemarkt, Landhandel), einem Wohnhaus und Freiflächen im Südosten geprägt.

Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, um den seit 1994 bestehenden Einzelhandel an der Wellingholzhausener Straße zu erweitern und mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu sichern und zu stärken. Grund für die Erweiterung ist die nicht mehr zeitgemäße Verkaufsfläche. Die Markt- und Wettbewerbsfähigkeit soll mit dem Ersatzneubau zukunftsfähig abgesichert werden.

Hierzu werden die im Plangebiet vorhandenen Bebauungen abgebrochen und durch einen Neubau des Lebensmittelmarktes ersetzt. Des Weiteren soll für den geplanten Lebensmittelmarkt eine Parkfläche mit einer ausreichenden Anzahl an PKW-Stellplätzen realisiert werden.

Ergänzend sollen im südlichen Bereich des Plangebietes Wohnnutzungen entstehen, um das Wohnbauflächenangebot der Stadt Melle zu erweitern und einen Beitrag zur Deckung der anhaltenden Nachfrage an Wohngrundstücken auch in Wellingholzhausen zu leisten.

### Städtebauliche Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Umnutzung des Plangebiets zu einem Einzelhandelsstandort und Wohnstandort geschaffen werden. Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets und den angrenzenden Bereichen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit einer Festlegung der zulässigen Einzelhandelsnutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die verkehrliche Erschließung sowie grünordnerische Belange verbindlich geregelt werden.

Die vorhandene Kanalisation ist hydraulisch nicht in der Lage, Starkregenereignisse vollständig abzuleiten. Daher verfolgt die Stadt Melle das Ziel, durch dezentrale Retentionsmaßnahmen die Folgen solcher Starkregenereignisse und daraus resultierende Überflutungsschäden zu puffern und zu minimieren. Aufgrund dessen wird innerhalb des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken angelegt und als „Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Hierin wird das auf der Dachfläche des im Sondergebiet vorgesehenen Einzelhandelsgebäudes und das im Allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt an den in der Straße Beckers Kamp vorhandenen Regenwasserkanal geleitet. Auch das auf den Stellplatzflächen des Sondergebietes anfallende Niederschlagswasser wird in unterirdischen Speichermodulen zurückgehalten und gedrosselt an den Regenwasserkanal abgegeben. Gegenüber der derzeitigen, ungepufferten Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ergibt sich so eine Entlastung des Regenwasserkanals um mind. 50 %.

### Städtebauliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung sowie entsprechende Örtliche Bauvorschriften werden nach den zwei Teilbereichen (Sonstiges Sondergebiet – Allgemeines Wohngebiet) differenziert dargestellt. So passen sich die festgesetzten Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, zulässigen Trauf- oder Gebäudehöhen den geplanten Nutzungen an. Insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet soll durch das großzügige Baufenster ein hohes Maß an Flexibilität ermöglicht werden.

### Ökologische Belange

Um einen Beitrag zur umweltverträglichen Entwicklung des Baugebiets zu leisten, sollen Flachdächer im Allgemeinen Wohngebiet dauerhaft begrünt werden. Innerhalb des Sondergebietes sind Flachdächer ebenfalls extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind lediglich Dachflächen, die für die Belichtung, technische Einrichtungen und Flächen für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien genutzt werden. Außerdem ist im Sondergebiet pro fünf Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum aus der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft raumbildend in natürlichem Wuchs zu unterhalten. Darüber hinaus soll der Ausschluss von sog. „Steingärten“ den ökologischen Entwurfsansatz unterstützen.

In Bezug auf die Planungen zur Entwässerung des Gebietes wird spätestens zum Termin des Planungsausschusses am 17.11.2021 ein entsprechendes Entwässerungsgutachten nachgereicht.

### Planerische Einordnung

Im Rahmen der Vorplanungen wurde eine raumordnerische Vorprüfung für die Neuerrichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit geplanten 1.700 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche durchgeführt. Der Gutachter kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sich das geplante Vorhaben als standort- und funktionsgerecht dimensioniert erweist. Darüber hinaus steht das Vorhaben insgesamt mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Melle im Einklang.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Melle für den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO darstellt, hier jedoch eine Sondergebietsfläche entstehen soll, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Im Süden des Geltungsbereiches wird den Entwicklungszielen der Stadt Melle entsprochen, da ein Allgemeines Wohngebiet realisiert werden soll und diese der Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht.



## Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 4.3	Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-