

## PROTOKOLL

über die 3. Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung  
(Videokonferenz) am Mittwoch, dem 23.02.2022,  
Forum Melle am Kurpark, Mühlenstraße 39a, 49324 Melle

**Sitzungsnummer:** PuS/003/2022  
**Öffentliche Sitzung:** 19:00 Uhr bis 20:12 Uhr

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Axel Uffmann

#### **stellv. Vorsitzender**

Niklas Schulke

#### **Mitglied CDU-Fraktion**

Karl-Heinz Gerling

Dieter Kintscher

Hermann Stratmann

#### **Mitglied SPD-Fraktion**

Gerhard Boßmann

Karin Kattner-Tschorn

Annegret Mielke

#### **Mitglied B90/DIE GRÜNEN-Fraktion**

Michael Schoster

George Trenkler

#### **Mitglied UWG e.V. Fraktion (Grundmandat)**

Falk Landmeyer

#### **Mitglied FDP-Fraktion**

Arend Holzgräfe

#### **Gäste**

Gast/Gäste

#### **von der Verwaltung**

Stadtbaurat Frithjof Look

Marcus Horst

André Jäschke

#### **ProtokollführerIn**

Michaela Steffens

#### **Zuhörer**

Presse

Zuhörer

Herr Vincent Buß - Meller Kreisblatt

### **Abwesend:**

## **Tagesordnung:**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- TOP 2 Einwohnerfragestunde
- TOP 3 Feststellung der Tagesordnung
- TOP 4 Genehmigung des Protokolls der 2. Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung vom 26.01.2022
- TOP 5 Bericht der Verwaltung
- TOP 5.1 Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Melle und Erarbeitung eines Innenstadtkonzepts für den Zentralen Versorgungsbereich Melle-Mitte  
Vorlage: 01/2022/0016
- TOP 5.2 LEADER; hier: Ablauf zur Erarbeitung eines regionalen Entwicklungskonzeptes  
Vorlage: 01/2022/0023
- TOP 6 Bebauungsplan "Ortskern Wellingholzhausen Neufassung - 1.Änderung", Melle-Wellingholzhausen ; hier: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 01/2021/0373
- TOP 7 Bebauungsplan "Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung", Melle-Buer; hier: Beschluss über die Abwägung, Satzungsbeschluss  
Vorlage: 01/2022/0021
- TOP 8 Wünsche und Anregungen

**TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest und begrüßt Herrn Buß vom Meller Kreisblatt. Des Weiteren weist er auf die Aufzeichnung der Sitzung hin.

**TOP 2 Einwohnerfragestunde**

Es sind keine Einwohnerinnen und Einwohner anwesend.

**TOP 3 Feststellung der Tagesordnung**

Der Vorsitzende erklärt, dass es im nicht-öffentlichen Teil keine Punkte zu besprechen gebe. Der nicht-öffentliche Teil solle deshalb entfallen.

Der Ausschuss stimmt diesem Vorschlag einstimmig zu.

**TOP 4 Genehmigung des Protokolls der 2. Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung vom 26.01.2022**

Es werden keine Einwände erhoben; die Niederschrift zur 2. Sitzung vom 26.01.2022 wird bei einer Enthaltung einstimmig genehmigt.

**TOP 5 Bericht der Verwaltung**

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Jäschke als neuen Leiter des Referats für Stadtentwicklung und heißt ihn herzlich willkommen. Herr Jäschke stellt sich dem Ausschuss vor.

**TOP 5.1 Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Melle und Erarbeitung eines Innenstadtkonzepts für den Zentralen Versorgungsbereich Melle-Mitte  
Vorlage: 01/2022/0016**

Herr Look gibt einen kurzen Überblick über den TOP. Informationen seien der Vorlage zu entnehmen. Weitere Informationen werden voraussichtlich im April/Mai bekanntgegeben.

**TOP 5.2 LEADER; hier: Ablauf zur Erarbeitung eines regionalen Entwicklungskonzeptes  
Vorlage: 01/2022/0023**

Herr Look führt in den TOP ein. Er fügt hinzu, dass Melle-Ost letzte Woche in das Dorfregion-Programm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurde. Hier werden nun auch Konzepte erarbeitet und miteinander verbunden.

Herr Jäschke erläutert das Ablaufdiagramm und die geplanten Inhalte der Workshops anhand der Präsentation. Ziel sei es, ein Regionalentwicklungskonzept zu erarbeiten und bis zu Ende April 2022 einzureichen, um Fördermittel zu erhalten.

**TOP 6      Bebauungsplan "Ortskern Wellingholzhausen Neufassung - 1.Änderung", Melle-Wellingholzhausen ; hier: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 01/2021/0373**

Herr Look führt in das Thema ein. Es handele sich hier um die Bebaubarmachung eines einzigen Grundstücks. Hier sei zurzeit ein Garagenhof; das Grundstück solle nun mit Wohnraum bebaut werden.

Herr Jäschke stellt den TOP anhand der Präsentation vor. Der Flächennutzungsplan weise ein Mischgebiet aus; allerdings lasse der derzeit gültige Bebauungsplan keine Wohnbebauung zu. Um diese zu ermöglichen, solle der Bebauungsplan geändert werden. Er stellt das städtebauliche Konzept vor.

Herr Holzgräfe, Frau Mielke, Herr Landmeyer und Herr Boßmann sind der Ansicht, dass hier im Rahmen der Nachverdichtung eines Ortskerns und der Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum zumindest zweigeschossig gebaut werden solle. Verdichtungen müssen in die Höhe und nicht in die Fläche geschehen. Allerdings sei auch der Ortsrat geteilter Meinung, was die Geschossigkeit angehe.

Herr Stratmann stellt die Frage nach der Entwässerung – er möchte wissen, ob hier ein Regenrückhaltebecken gebaut werde. Schon jetzt seien die Gewässer aufgrund des naheliegenden Gewerbegebietes überlastet. Herr Look und Herr Jäschke erklären, dass das Wasser über einen Regenkanal abgeleitet werde.

Herr Trenkler und Herr Schulke diskutieren den Entwurf der WBG; dieser sei als zweigeschossig angegeben, bei genauerer Betrachtung stelle er sich aber eher dreigeschossig dar. Sie hielten dies für zu groß.

Herr Schoster und Herr Holzgräfe fragen, ob der Bauherr so bauen müsse, wie der Ausschuss es beschließe; ob es möglich sei, über die Geschossigkeit zu entscheiden. Der Vorsitzende bejaht dies. Sollte der Antrag gestellt werden, dass ein geänderter Beschlussvorschlag beschlossen werden solle, dann würde über diesen abgestimmt.

Frau Mielke stellt nun den Antrag, den Beschlussvorschlag dahingehend abzuändern, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit zu einer zweigeschossigen Bebauung durchzuführen sei.

Der Ausschuss empfiehlt mehrheitlich den folgenden *geänderten*

**Beschlussvorschlag:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zu *einer zweigeschossigen Bebauung* wird gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**TOP 7      Bebauungsplan "Wohnpark Groenen Feld - 1. Änderung",  
Melle-Buer; hier: Beschluss über die Abwägung,  
Satzungsbeschluss  
Vorlage: 01/2022/0021**

Herr Look erläutert, dass der Ausschuss der letzten Legislaturperiode dieses Thema schon beraten habe. Nun ginge es nur noch darum, die letzten Feinheiten der Kompensation zu verhandeln. Der städtebauliche Vertrag solle bis zum VA vorliegen.

Herr Trenkler und Herr Landmeyer weisen darauf hin, dass aus dem letzten Vertrag noch Kompensationsmaßnahmen nicht umgesetzt seien und fragen, ob in dem neuen Vertrag Fristen zur Umsetzung gesetzt werden.

Herr Holzgräfe widerspricht und erklärt, dass 80 % der damaligen Maßnahmen sofort umgesetzt worden seien und die restlichen 20 % sich seit damals in der Umsetzung befinden. Im neuen Vertrag sei die Frist bis Herbst 2022 gesetzt. Der Vorsitzende bestätigt die Setzung einer Frist. Herr Schulke fügt hinzu, dass heutzutage eine grundbuchliche Sicherung erfolge; dies sei damals nicht möglich gewesen.

Der Ausschuss empfiehlt mehrheitlich den folgenden

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Bebauungsplan „Wohnpark Groenen Feld – 1. Änderung“ wird als Satzung beschlossen.

**TOP 8      Wünsche und Anregungen**

Es werden keine Wünsche oder Anregungen vorgetragen.

Der Vorsitzende bedankt sich bei allen Anwesenden und schließt die Sitzung um 20:12 Uhr.

03.03.2022

03.03.2022

03.03.2022

gez.

gez.

gez.



Vorsitzende/r  
(Datum, Unterschrift)

Verw. Vorstand  
(Datum, Unterschrift)

Protokollführer/in  
(Datum, Unterschrift)