

Beschlussvorlage 01/2023/0271

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	06.10.2023

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Buer	22.11.2023		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	23.11.2023		Ö
Verwaltungsausschuss	12.12.2023		N
Rat der Stadt Melle	14.12.2023		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "An der blanken Mühle II", Melle-Buer hier: Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Über die zum Bebauungsplan „An der blanken Mühle II“ vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird entsprechend dem in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschlag beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „An der blanken Mühle II“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Strategisches Ziel	Z 4: Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Handlungsschwerpunkt(e)	HSP 4.1: Die heterogenen Profile der Stadtteile und Dörfer unter Berücksichtigung der Ziele der Gesamtstadt entwickeln und fördern HSP 4.2: Nachhaltige Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung von Wohnraum
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Aufstellung eines Bebauungsplanes
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten, Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Die Wohnungsbau Grönegau GmbH (WBG) hat am 30.11.2021 die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der blanken Mühle II“ im Stadtteil Buer beantragt. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 01.02.2022 der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Am 11.10.2022 stimmte der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu und die Auslegung fand vom 24.10.2022 bis einschließlich 28.11.2022 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde am 06.06.2023 durch den Verwaltungsausschuss beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.07.2023 bekannt gemacht und die Beteiligung fand vom 17.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023 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. das Erfordernis der schalltechnischen Beurteilung des Gewerbelärms in Bezug auf den Betrieb „Fischzucht Schult“. Nach erstellter schalltechnischer Beurteilung sind für den Gewerbebetrieb durch den anstehenden Bebauungsplan keine unzulässigen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten. Insofern sind keine weitergehenden Maßnahmen und/oder Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, um ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen Gewerbe und Wohnen zu gewährleisten.

Darüber hinaus wurden weitere Hinweise im Bebauungsplan und in der Begründung zum 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 sich im Stadtteil Buer befindliche Plangebiet liegt östlich des bereits erschlossenen Wohngebietes „An der blanken Mühle“. Es wird im Norden durch die Rüschenbreite, im Osten durch den Nordring, im Süden durch die Stüvestraße und im Westen durch den Friedhof sowie dem Wohngebiet „An der blanken Mühle“ begrenzt. Dieser Bereich umfasst eine Fläche von ca. 7,9 ha.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von zusätzlichen Wohnraum im Stadtgebiet Melle. Das Plangebiet schließt unmittelbar an das vorhandene und überwiegend vermarktete Gebiet „An der blanken Mühle“ an. Damit stellt es eine Arrondierung des östlichen Gebietes von Melle-Buer dar.

Ergänzend zu den Planungsständen der frühzeitigen Beteiligung wurde im Zuge der Entwurfsauslegung eine Nachverdichtung des Plangebiets durch großzügigere Baufenster ermöglicht. Mit dieser Maßnahme reagierten der Vorhabenträger und die Stadt Melle auf die gestiegene Zinslage und die allgemein gestiegenen Baukosten.

Städtebauliche Belange

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird der Nutzung mit Einfamilienhäusern dienen. Diese stellen sich in Form von freistehenden Einfamilienhäusern wie auch Doppel- und Reihenhäusern dar. Entsprechend den Anforderungen an Neubaugebiete wird ein Bereich mit Mehrfamilienhäusern entstehen. Dieser wird bedingt durch die Zuwegung im Süden des Plangebietes angesiedelt, um den vermehrten Ziel- und Quellverkehr direkt an der Zuwegung

seitens der Stüvestraße abzufangen.

Die Erschließung wird über Stüvestraße und über Torfer Esch sowie Möllers Kamp erfolgen. Von der Rüschenbreite wird es eine Flucht- und Rettungsverbinding geben, welche gleichzeitig als eine Fuß- und Radwegeverbinding genutzt werden kann.

Die Bebauung wird zentral durch einen Grünkorridor gegliedert, welche das Gebiet in Nord und Süd zoniert. Damit ergibt sich für beide Bereiche eine eigenständige Ringerschließung. Mehrere Ost-West sowie Nord-Süd Verbindungen bieten Fußgängern und Radfahrern ein verkehrsunabhängiges Durchqueren des Plangebietes.

Die Fuß- und Radwegeverbindingen werden durch Grünstreifen flankiert. Der zentral im Planungsgebiet liegende „Grünkorridor“ soll multifunktional genutzt werden und als zusätzlicher Retentionsraum (Mulden) dienen. Entlang des Nordrings ist ein Lärmschutzwand geplant. Er soll das Gebiet optisch abgrenzen und gleichzeitig als Lärmschutz dienen. Im Süden befindet sich bereits das Retentionsbecken für den ersten Bereich „An der blanken Mühle“, welches im Zuge der Planungen östlich um die Rückhaltung für den zweiten Abschnitt erweitert werden soll. Die Regenrückhaltebecken werden baulich zu einem Retentionsbecken zusammengefasst.

Städtebauliche Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen ergänzenden Wohnstandort in Melle-Buer geschaffen werden. Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets und den angrenzenden Bereichen sicherzustellen, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die verkehrliche Erschließung sowie grünordnerische Belange verbindlich geregelt werden.

Ökologische Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere Festsetzungen zu den ökologischen Belangen getroffen werden. So werden die Begrünung von Stellplätzen, Dachbegrünung o. die Errichtung von Photovoltaikanlagen und die Eingrünung des Grundstückes durch Baumpflanzungen festgesetzt. Im Laufe des Verfahrens wurde darüber hinaus ein Umweltbericht erstellt. Es wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Gestaltung einer externen Fläche für zwei Feldlerchenpaare vorgesehen. Weitere Informationen zur CEF-Maßnahme können dem anliegenden Umweltbericht entnommen werden.

Planerische Einordnung

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) ist die Stadt Melle ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle weist den Großteil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche aus. Im nördlichen Drittel befindet sich eine Fläche zum Anpflanzen und erhalten von Bäumen und Sträuchern. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich. Entsprechend erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Parallelverfahren. Die Gebote der Raumordnung werden eingehalten.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 4.1	Den ländlichen Raum und die Dorfentwicklung fördern.
HSP 4.2	Nachhaltige 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:	-