

Beschlussvorlage 2017/0301

Amt / Fachbereich	Datum
Denkmalschutz und Stadtplanung	06.11.2017

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Wellingholzhausen	05.12.2017		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	07.12.2017	11	Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Ortskern – Wellingholzhausen – Neufassung,,
Wellingholzhausener Straße
Flurstück 199/4, Flur 3, Gemarkung Wellingholzhausen**

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan „Ortskern – Wellingholzhausen – Neufassung“ wird nicht geändert.

Strategisches Ziel Nr. 4

Handlungsschwerpunkt(e) Nr. 4.2

Ergebnisse, Wirkung -
(Was wollen wir erreichen?)

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

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

Sach- und Rechtslage

Der Eigentümer des Flurstückes 199/4, Flur 3, Gemarkung Wellingholzhausen, bittet in einem Schreiben vom 11.09.2017 die Stadt Melle, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortskern – Wellingholzhausen – Neufassung“ im Bereich des genannten Flurstücks zu ändern. Zweck dieser Änderung ist die Absicht, das Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen. Das Grundstück ist 1238 qm groß.

Der Bebauungsplan setzt diesen Bereich als Parkanlage fest. Zwei Fuß- und Radwege Richtung Wellingholzhausener Str. und Heggenstraße sind auf den benachbarten Grundstücken festgesetzt. Die ursprüngliche Absicht des Bebauungsplans ist, das Grundstück 199/4 als Teil des Parks zu nutzen und zusätzlich eine fußläufige Anbindung des Parks nach Norden zu schaffen. Der Bebauungsplan ist in diesem Bereich jedoch nicht umgesetzt worden, da sich das Grundstück in Privatbesitz befindet. Es ist davon auszugehen, dass diese Planung in naher Zukunft nicht umgesetzt wird, da die Voraussetzung hierfür ein Erwerb des Grundstückes durch die Stadt ist. Zurzeit liegt das Grundstück ungenutzt brach. Kaufverhandlungen in der Vergangenheit führten zu keiner Einigung.

Um das Grundstück als Baugrundstück zu entwickeln und einer Nutzung zuzuführen, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Dies könnte gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Grundsätzlich wäre eine Umnutzung möglich, jedoch sprechen mehrere Punkte dafür, das Planungsrecht nicht zu ändern:

Eine Erschließung wäre nur durch eine Baulast über eines der Vordergrundstücke (Flurstücke 199/3, 199/10 oder 197/2) möglich, was städtebaulich und für die Wohnqualität weniger attraktiv ist. Ein Vorschlag seitens des Eigentümers für eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs liegt der Verwaltung nicht vor.

Mit der Änderung des Planungsrechts würde die Stadt Melle langfristig potentielle Freiflächen zugunsten einer baulichen Verdichtung aufgeben, was unter ökologischen und klimatischen Aspekten kritisch zu sehen ist.

Der Bebauungsplan setzt entlang der Wellingholzhausener Str. in diesem Bereich relativ großzügige Baufenster von ca. 64 m Tiefe fest, sodass die benachbarten Grundstücke auch auf Grundlage des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplans bereits jetzt Erweiterungspotentiale haben. Durch die Änderung des Bebauungsplans würde demnach nur das oben genannte Grundstück begünstigt werden.

Aufgrund der geringen Größe des vom Eigentümer angestrebten Änderungsbereichs und der bereits gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergibt sich kein Erfordernis, die städtebauliche Ordnung zu ändern. Das bestehende Planungsrecht ist als ausreichend für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung anzusehen.

Aus Sicht der Stadt Melle sollte aufgrund der genannten Argumente der Bebauungsplan „Ortskern – Wellingholzhausen – Neufassung“ nicht geändert werden.

Übersicht der betroffenen Produkte

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

...