

Beschlussvorlage 2018/0112

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	27.04.2018

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Neuenkirchen	17.05.2018	6.1	Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	06.06.2018	9	Ö
Verwaltungsausschuss	12.06.2018	11	N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hof Dierksheide", Melle-Neuenkirchen
Beschluss über die Abwägung
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.
Dem Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird, wie in Anlage 1 dargestellt, gefolgt.

Strategisches Ziel	2, 4
Handlungsschwerpunkt(e)	2.2, 4.3
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Städtebauliche Entwicklung des Hofes Dierksheide
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen

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.

In seiner Sitzung am 23.06. 2015 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hof Dierksheide“ gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung haben Bürger sowie Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. 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.

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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist für den Zeitraum vom 25.06.2018 bis zum 06.08.2018 vorgesehen.

Der Satzungsbeschluss ist für die zweite Jahreshälfte 2018 vorgesehen.

Übersicht der betroffenen Produkte

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 2.2	Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherstellen (Z 2,6)
HSP 4.3	Bedarfsgerechte Bestands- und Baulandentwicklung unter
Priorisierung der Innenentwicklung (Z 4,5,6)	
Z 2	Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen
Wandel	
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den
gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen	