

Beschlussvorlage 2018/0204

| | |
|-------------------|------------|
| Amt / Fachbereich | Datum |
| Bauamt | 08.08.2018 |

| Beratungsfolge | voraussichtlicher Sitzungstermin | TOP | Status |
|--|----------------------------------|-----|----------|
| Ortsrat Neuenkirchen | 21.02.2019 | | Ö |
| Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung | 20.03.2019 | | Ö |
| Verwaltungsausschuss | 26.03.2019 | | N |
| Rat der Stadt Melle | 04.04.2019 | | Ö |

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich "Hof Dierksheide", Melle-Neuenkirchen
Beschluss über die Abwägung
Feststellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Die Abwägung wird wie in den Anlagen dargestellt beschlossen.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hof Dierksheide“, Melle-Neuenkirchen wird beschlossen.

Die Änderung ist dem Landkreis Osnabrück gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen.

Strategisches Ziel 2, 4

Handlungsschwerpunkt(e) 2.2, 4.3

Ergebnisse, Wirkung
(Was wollen wir erreichen?) Städtebauliche Entwicklung des Hofes Dierksheide

Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis
(Was müssen wir dafür tun?) Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans

Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen
(Was müssen wir einsetzen?) Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen, Personalkosten

Sach- und Rechtslage

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten der Ortslage Neuenkirchen und liegt unmittelbar südlich der Landesstraße L 95 „Lange Straße“. Das Plangebiet ist bebaut, topographisch leicht bewegt und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 3,29 ha. Planungsanlass ist der Antrag des Grundstückseigentümers bzw. Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für das Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Deshalb muss auch der Flächennutzungsplan zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten geändert werden. Nachrichtlich ist im Flächennutzungsplan eine Altlastenverdachtsfläche im westlichen Bereich des Plangebietes dargestellt.

Im Flächennutzungsplan sind angrenzend folgende Nutzungen ausgewiesen:

- Westen: Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen
- Norden: L 95 als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ sowie daran anschließend gewerbliche Bauflächen
- Osten: Flächen für die Landwirtschaft
- Süden: Flächen für die Landwirtschaft sowie Wohnbauflächen

Im Nordwesten grenzt eine Fläche mit einer Größe von ca. 1 ha an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hof Dierksheide“, die im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Diese Fläche wird in den Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung einbezogen, um hier das Zurückbleiben einer sehr kleinen inselartigen Darstellung zu vermeiden. Diese Teilfläche wird – wie der westlich angrenzende Bereich an der L 95 – in einer Bautiefe von ca. 30 m als gemischte Baufläche (M) sowie der sich daran anschließende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 BauGB sichergestellt.

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. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen wird neben der Änderung des Flächennutzungsplans der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hof Dierksheide“ aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden erfolgte vom 06.07. bis einschließlich 07.08.2015. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden erfolgte vom 25.06. bis einschließlich 06.08.2018.

Es sind zu allen Verfahrensschritten mehrere Stellungnahmen eingegangen. Gegenstand der Stellungnahmen waren u.a. das Maß der Bebauung sowie die angestrebte städtebauliche Dichte, die Entwässerungs- und Löschwassersituation. Keine der Einwendungen führte zu einer Änderung der Planung.

Der Vorschlag zur Abwägung dieser Stellungnahmen ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Aufgrund des vorwiegend privaten Interesses wird der parallel erarbeitete Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. 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.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens hat sich der Vorhabenträger geändert. Ursprünglich waren als Vorhabenträger die Familie Dierksheide, Volker Dierksheide, Uwe Dierksheide und Detlef Dierksheide vorgesehen. Der neue Vorhabenträger ist die Mehrgenerationenhof

Dierksheide GmbH, Salzstraße 15, 49326 Melle, welche das Vorhaben nun umsetzen wird. Die Inhalte der Planung haben sich nicht verändert. Die Änderung des Vorhabenträgers hat keine inhaltlichen Auswirkungen auf das vorliegende Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans.

Weitere Informationen zum Bauleitplanverfahren sind den Anlagen zu entnehmen.

Übersicht der betroffenen Produkte

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

...