

Beschlussvorlage 01/2019/0327

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	18.10.2019

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Gesmold	30.01.2020		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	05.02.2020		Ö
Verwaltungsausschuss	18.02.2020		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Auf der Plecke", Melle-Gesmold

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Plecke“, in Melle-Gesmold wird beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Strategisches Ziel 2, 4

Handlungsschwerpunkt(e) 2.2, 4.3

Ergebnisse, Wirkung
(Was wollen wir erreichen?) Schaffung von Wohnbauland

Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis
(Was müssen wir dafür tun?) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen
(Was müssen wir einsetzen?) Personal, externe Planungs- und Untersuchungsleistungen, Verfahrenskosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 52400 m² groß und befindet sich in Melle-Gesmold westlich der Plaggenstraße und grenzt nördlich an das Baugebiet „In den Drehen“. Derzeit handelt es sich bei den Flächen um Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich jedoch bereits als Wohnbaufläche dar.

Aufgrund der Einbeziehung von weiteren Flächen in das Planverfahren ist ein neuer Aufstellungsbeschluss zu fassen, der neben dem bisherigen Flurstück 96 auch die Flurstücke 97, 127, 130/2 (teilweise), 296 und 307 (teilweise) in Flur 4, Gemarkung Melle-Gesmold, beinhaltet und eine zusätzliche Fläche von ca. 12300 m² mit einbezieht. Insgesamt vergrößert sich das Plangebiet somit auf eine Fläche von ca. 52400 m². Derzeit ist die Verfügbarkeit des Flurstücks 97 noch nicht sicher, so dass sich im Lauf des Verfahrens noch eine Verkleinerung des Plangebietes um rund 12000 m² ergeben kann.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Erschließung des neuen Wohngebietes soll insbesondere von der Plaggenstraße (K 221) aus erfolgen, zudem ist eine Anbindung an die Straße Lohbreite geplant.

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuen Wohnbauflächen in Melle-Gesmold. Daher sollen bauliche Strukturen im südlichen Randbereich des Ortskernes weiterentwickelt und einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung zugeführt werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Anfrage der Wohnungsbau Grönegau GmbH (WBG), die über das Flurstück 96, Flur 4, Gemarkung Gesmold verfügt und beabsichtigt, die Fläche wohnbaulich zu entwickeln.

Fragestellungen zum Städtebau, zur verkehrlichen und technischen Erschließung, zur Wasserwirtschaft, Umweltauswirkungen, Lärmimmissionen und Wohnraumangebot sind im Zuge der weiteren Bauleitplanung zu klären.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Rahmen eines regulären Bauleitplanverfahrens gemäß des § 2 BauGB in Verbindung mit den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Die Schaffung von Wohnraum innerhalb der Ortskerne gehört zu den hoch priorisierten strategischen Zielen der Stadt Melle. Die Fläche ist verkehrlich sehr gut angebunden und angrenzend von Wohnbebauung geprägt, sodass hier ein wichtiger Beitrag zur städtebaulich geordneten Weiterentwicklung in Melle-Gesmold geleistet werden kann. Die Entwicklung der Flächen als Wohnbauland ist naheliegend und städtebaulich positiv zu bewerten.

Das Planungsbüro Dehling & Twisselmann hat von der WBG den Auftrag zur Erstellung des Bebauungsplanes erhalten und hierzu einen ersten Entwurf erarbeitet. Dieser Entwurf, der im Plangebiet sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser vorsieht, ist Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Auf Grundlage dieses Planungsstandes sollen nun die notwendigen Fachplanungen erarbeitet bzw. neu beauftragt werden. Hierzu zählen u.a. Umweltbericht, Schalltechnik, Fachbeiträge zur Verkehrsvorplanung und zur Wasserwirtschaft.

Im Zuge des weiteren Verfahrens werden detaillierte Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung erarbeitet. Der vorliegende Plan stellt zunächst nur eine grobe Übersicht dar, wie die städtebauliche Dichte im Gebiet vorstellbar ist. Darüber hinaus sind im weiteren Verfahren Aussagen zu öffentlichen und privaten Grünflächen und zu den ökologischen Belangen im Plangebiet, wie z.B. Dachbegrünung, Einfriedungen, etc. zu erarbeiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird voraussichtlich von Anfang März bis Anfang April durchgeführt.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 2.2	Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept schaffen (Z 2, 6)
HSP 4.3	Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung in allen Stadtteilen 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
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-