

Beschlussvorlage 01/2020/0010

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	16.01.2020

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 "Im Wievenkamp", Melle-Gesmold
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 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen 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 in Ortskernrandlage

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

Schaffung von Planungsrecht durch Aufstellung eines
Bebauungsplans

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

Personalkosten, Planungskosten werden vom Projektentwickler
übernommen.

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist 3,9 ha groß und befindet sich in Melle-Gesmold südlich der Straße „Alt Wieven“ und grenzt westlich an das Baugebiet „An der Broxter Heide“.

Derzeit handelt es sich bei den Flächen um Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

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

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

Als Projektentwickler tritt die Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH auf. Es liegen Absichtserklärungen von allen Grundstückseigentümern vor, sodass eine Bauleitplanung hier umsetzbar ist. Das Stephanswerk übernimmt als Projektentwickler alle Planungskosten, welche im Zuge des Bauleitplanverfahrens anfallen.

Die Schaffung von Wohnraum innerhalb der Ortskerne gehört zu den hoch priorisierten strategischen Zielen der Stadt Melle. Die Fläche ist verkehrlich 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 daher naheliegend und städtebaulich positiv zu bewerten.

Das Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner hat vom Stephanswerk den Auftrag zur Erstellung des Bebauungsplans erhalten und hierzu einen ersten Entwurf erarbeitet. Dieser Entwurf, der im Plangebiet sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser, sowie Doppel- und Reihenhäuser vorsieht, ist Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Auf Grundlage dieses Planungsstandes werden die notwendigen Fachplanungen erarbeitet bzw. beauftragt. Hierzu zählen u.a. Umweltbericht, Schallgutachten, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Geruchsgutachten, Fachbeiträge zur Beschaffenheit des Bodens und zur Wasserwirtschaft. Erste Entwurfsstände der Fachplanungen sind ebenfalls Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Im Zuge des weiteren Verfahrens werden detaillierte Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung erarbeitet. Der vorliegende Plan stellt zunächst eine Konzeption 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:	-