

Beschlussvorlage 01/2020/0173

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	28.07.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Gesmold	03.11.2020		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	04.11.2020		Ö
Verwaltungsausschuss	24.11.2020		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Im Wievenkamp", Melle-Gesmold

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 beschlossen.

Strategisches Ziel	Z 2: Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen Wandel Z 4: Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Handlungsschwerpunkt(e)	HSP 2.2: Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherstellen HSP 4.3: Bestehende Baugebiete an heutige Nutzungsansprüche anpassen und neues Bauland bedarfsgerecht ausweisen
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung von Wohnbauland in Ortskernrandlage
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Schaffung von Planungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplans
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten, Planungskosten werden vom Projektentwickler übernommen.

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Wievenkamp“ beschlossen. Am 18.02.2020 hat der Verwaltungsausschuss den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Im Wievenkamp“ gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.02.2020 bekannt gemacht und die frühzeitige Beteiligung fand vom 02.03.2020 bis einschließlich 04.05.2020 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mehrere Stellungnahmen eingegangen.

Gegenstand der Stellungnahmen waren u.a. die Anordnung von Gebäudetypen entlang der Straßen „Im Wieven“ und „Broxterheide“ und die Sorge vor einer verkehrlichen Überlastung der schon bestehenden Siedlungsstraßen. Eine verkehrliche Überlastung bei einer Errichtung von Doppelhäusern liegt in diesem Zusammenhang zwar nicht vor, trotzdem wurde das städtebauliche Konzept geändert und entlang der Straßen „Im Wieven“ und „Broxterheide“ nur Einfamilienhäuser festgesetzt.

Darüber hinaus wurden weitere Anregungen und Hinweise der Behörden in den Bebauungsplan aufgenommen und die gutachterlichen Untersuchungen ergänzt. So wurde während der Erarbeitung der Auslegungsunterlagen sowohl eine schalltechnische als auch geruchstechnische Untersuchung eingeholt. Darüber hinaus wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes erarbeitet. Diese Ergebnisse sind den Anlagen zu entnehmen. Zusätzlich wurde eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes und ein Fachbeitrag zur Beschaffenheit des Bodens erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind ebenfalls den Anlagen zu entnehmen.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die förmliche Auslegung beschlossen werden. Hierfür ist der Zeitraum vom 07.12.2020 bis 18.01.2021 vorgesehen.

Ziel der Planung

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“. Die Fläche ist momentan dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu zuordnen. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

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

Städtebauliche Belange

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, ein Baugebiet zu entwickeln, das möglichst vielen unterschiedlichen Nutzergruppen Wohnraum anbieten kann. Daher sind unterschiedliche Haustypen vorgesehen, vom Mehrfamilienhaus, über Reihen- und Doppelhaus bis hin zum Einfamilienhaus. Über die verschiedenen Wohnformen soll ein sozial durchmischtes und belebtes Quartier entstehen.

Das Baugebiet wird durch eine Ringstraße, die für den motorisierten Autoverkehr nur eine Anbindung an die Straße „Alt Wieven“ besitzt, erschlossen. Somit kann auf Wendeanlagen innerhalb des Plangebietes verzichtet werden. An der Verzweigung der Ringerschließung ist ein Quartiersplatz vorgesehen.

Die städtebauliche Grundidee ist dabei, dass die höchste bauliche Dichte (Mehrfamilienhäuser) sich gleich am Anfang des Baugebietes im Norden anordnet und dann in Richtung Süden immer weiter abnimmt (vom Doppel-/Reihenhaus zum Einfamilienhaus). Somit werden diejenigen Haustypen, die einen höheren Verkehr induzieren, gleich am Anfang des Baugebietes platziert, um den motorisierten Autoverkehr innerhalb des Quartiers so gering wie möglich zu halten.

Die vier Mehrfamilienhäuser an der Zufahrt zum Baugebiet sind städtebaulich so angeordnet, dass sie zum einen straßenbegleitend den Eingang zum Baugebiet flankieren und zum anderen die Raumkanten des südlich anschließenden Quartiersplatzes bilden. Die für die Mehrfamilienhäuser benötigten Stellplätze sollen hinter den Mehrfamilienhäusern angeordnet werden.

Für eine einheitliche Quartiersgestaltung sind Gestaltungsfestsetzungen in Bezug auf die Farbigkeit und Beschaffenheit der Dacheindeckung, sowie der farblichen und materiellen Gestaltung der Fassade formuliert worden.

Städtebauliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung sowie entsprechende Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung werden nach den fünf Teilbereichen (WA 1 – WA 5) differenziert dargestellt. So passen sich die festgesetzten Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, zulässige Trauf-First- oder Gebäudehöhen und Dachformen an die städtebauliche Konzeptidee an. Grundsätzlich soll mit den Festsetzungen ein gewisses Maß an Flexibilität ermöglicht und dennoch eine einheitliche Quartiersgestaltung sichergestellt werden.

Ökologische Belange

Flachdächer sollen dauerhaft begrünt werden. Diese sind im gesamten Plangebiet zulässig, um einen Beitrag zur umweltverträglichen Entwicklung des Baugebietes zu leisten. Pflanzgebote von Bäumen auf privaten Grundstücken und der Ausschluss von sog. „Steingärten“ sollen diesen umweltverträglichen Entwurfsansatz unterstützen. Sowohl der Straßenraum, als auch die Fuß- und Radwegeverbindung sollen alleeartig angelegt werden und bei heißen Sommern durch Schattenwurf die Aufheizung der versiegelten Straßen- und Wegeflächen reduzieren.

Planerische Einordnung

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) ist die Stadt Melle ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle weist für den Geltungsbereich Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Im Bebauungsplan wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Wievenkamp“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

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)
LB 2	Wir pflegen ein familienorientiertes und solidarisches Miteinander
LB 4	Wir verstärken die nachhaltige und ökologisches Stadt- und Regionalentwicklung
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:	-