

Beschlussvorlage 01/2020/0180

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	10.08.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Wellingholzhausen	29.09.2020		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	23.09.2020		Ö
Verwaltungsausschuss	06.10.2020		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Sondermühlener Straße - Beckers Kamp", Melle-Wellingholzhausen - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondermühlener Straße – Beckers Kamp“, Melle-Wellingholzhausen wird beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Strategisches Ziel	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen (4)
Handlungsschwerpunkt(e)	Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung in allen Stadtteilen unter Priorisierung der Innenentwicklung (4.3)
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung einer attraktiven Nahversorgung im Ortskern Wellingholzhausen und Schaffung von Wohnraum in zentralen Lagen
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Aufstellung eines Bebauungsplans
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten, Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Der private Investor Jan Heimsoth aus Langwedel plant, in Wellingholzhausen auf dem Grundstück des ehemaligen Getränkemarktes an der Kreuzung Sondermühlener Straße-Beckers Kamp einen Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 m² zu errichten. Die Grundstücke wurden von Herrn Heimsoth bereits erworben. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 47/1, 47/2, 48 und 49, Flur 5, Gemarkung Handarpe-Wellingholzhausen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 11828 m².

Ziel der Planung ist die Realisierung eines Edeka-Marktes, der die Nahversorgung des Ortskerns Wellingholzhausen und der weiteren Umgebung sicherstellen soll. Der Markt soll auf den Flurstücken 47/1, 48 und 49 entstehen. Das südlich angrenzende Flurstück 47/2 soll einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Flächen befinden sich heute planungsrechtlich sowohl im „unbeplanten Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB als auch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Aufgrund der Größe des Marktes besteht eine Umweltverträglichkeitsvorprüfungspflicht. Somit ist ein beschleunigtes Verfahren nach 13a BauGB ausgeschlossen. Der Bebauungsplan ist daher im Vollverfahren zu erarbeiten.

Neben der Erarbeitung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu erarbeiten (siehe Vorlage 01/2020/0179). Es handelt sich um die 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich zurzeit als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Für die Ansiedlung des Marktes ist die Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich.

Voraussetzung für Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes ist die Verträglichkeit in Bezug auf die Verteilung der Kaufkraft und dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bestehen. Erste Gespräche mit dem Landkreis Osnabrück - Fachdienst Planen und Bauen haben bereits stattgefunden. Dort wird das Vorhaben als grundsätzlich umsetzbar angesehen. Im Zuge des Verfahrens sind die vorhandenen Kaufkraftpotentiale zu analysieren. Auf Grundlage dieser Daten ist eine Bewertung der Verträglichkeit der Neuansiedlung zu erarbeiten.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind alle erforderlichen Untersuchungen zu erarbeiten. Hierzu zählen insbesondere: Schalltechnische Untersuchung, Umweltbericht mit Kompensationsberechnung, Verträglichkeitsgutachten, Artenschutzuntersuchung, Wasserwirtschaftliche Vorplanung etc.

Die Berücksichtigung ökologische Belange ist ebenfalls im Verfahren zu erarbeiten.

Nach der Aufstellung ist der nächste Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Dieser Verfahrensschritt ist für eine der nächsten Sitzungen in 2020 vorgesehen.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 4.3	Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung in allen Stadtteilen unter Priorisierung der Innenentwicklung (Z 4, 5, 6)
LB 4	Wir verstärken die nachhaltige und ökologisches Stadt- und Regionalentwicklung
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-