

Beschlussvorlage 01/2020/0241

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	12.10.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Wellingholzhausen	03.12.2020		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	09.12.2020		Ö
Verwaltungsausschuss	15.12.2020		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Sondermühlener Straße - Beckers Kamp", Melle-Wellingholzhausen
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	Z 4: Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Handlungsschwerpunkt(e)	HSP 4.3: Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung in allen Stadtteilen unter Priorisierung der Innenentwicklung
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

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondermühlener Straße – Beckers Kamp“ beschlossen. Als nächster Verfahrensschritt soll nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen werden. Hierfür ist der Zeitraum vom 28.12.2020 bis 08.02.2021 vorgesehen.

Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wellingholzhausen und wird gegenwärtig durch eine brachgefallene gewerbliche Nutzung (Getränkemarkt, Landhandel), einem Wohnhaus und Freiflächen im Südosten geprägt.

Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, um den seit 1994 bestehenden Einzelhandel an der Wellingholzhausener Straße zu erweitern und mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu sichern und zu stärken. Grund für die Erweiterung ist die nicht mehr zeitgemäße Verkaufsfläche. Die Markt- und Wettbewerbsfähigkeit soll mit dem Ersatzneubau zukunftsfähig abgesichert werden.

Hierzu werden die im Plangebiet vorhandenen Bebauungen abgebrochen und durch einen Neubau des Lebensmittelmarktes ersetzt. Des Weiteren soll für den geplanten Lebensmittelmarkt eine Parkfläche mit einer ausreichenden Anzahl an PKW-Stellplätzen realisiert werden.

Ergänzend sollen im südlichen Bereich des Plangebietes Wohnnutzungen entstehen, um das Wohnbauflächenangebot der Stadt Melle zu erweitern und einen Beitrag zur Deckung der anhaltenden Nachfrage an Wohngrundstücken auch in Wellingholzhausen zu leisten.

Städtebauliche Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Umnutzung des Plangebiets zu einem Einzelhandelsstandort und Wohnstandort geschaffen werden. Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets und den angrenzenden Bereichen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit einer Festlegung der zulässigen Einzelhandelsnutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die verkehrliche Erschließung sowie grünordnerische Belange verbindlich geregelt werden.

Zur Entwässerung ist in diesem frühen Planungsstadium erst folgendes festzuhalten: die vorhandene Kanalisation ist hydraulisch nicht in der Lage, Starkregenereignisse vollständig abzuleiten. Daher verfolgt die Stadt Melle das Ziel, durch dezentrale Retentionsmaßnahmen die Folgen solcher Starkregenereignisse und daraus resultierende Überflutungsschäden zu puffern und zu minimieren. Das hier in Rede stehende Plangebiet liegt in einem Bereich, der für die Errichtung solcher Rückhalte- und Pufferbereiche grundsätzlich geeignet ist. Für die weitere Betrachtung des Belangs sind jedoch Bodenuntersuchungen nötig, die vom Investor in Auftrag gegeben wurden.

Städtebauliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung sowie entsprechende Örtliche Bauvorschriften werden nach den zwei Teilbereichen (Sonstiges Sondergebiet – Allgemeines Wohngebiet) differenziert dargestellt. So passen sich die festgesetzten Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen,

zulässigen Trauf- oder Gebäudehöhen den geplanten Nutzungen an. Insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet soll durch das großzügige Baufenster ein hohes Maß an Flexibilität ermöglicht werden.

Ökologische Belange

Um einen Beitrag zur umweltverträglichen Entwicklung des Baugebiets zu leisten, sollen Flachdächer im Allgemeinen Wohngebiet dauerhaft begrünt werden. Außerdem sind Stellplatzanlagen im Sonstigen Sondergebiet nach der folgenden Maßgabe zu begrünen: Pro fünf Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum aus der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft raumbildend in natürlichem Wuchs zu unterhalten. Darüber hinaus soll der Ausschluss von sog. „Steingärten“ den ökologischen Entwurfsansatz unterstützen.

Planerische Einordnung

Im Rahmen der Vorplanungen wurde eine raumordnerische Vorprüfung für die Neuerrichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit geplanten 1.700 m² Gesamtverkaufsfläche durchgeführt. Der Gutachter kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sich das geplante Vorhaben als standort- und funktionsgerecht dimensioniert erweist. Darüber hinaus steht das Vorhaben insgesamt mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Melle im Einklang.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Melle für den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO darstellt, hier jedoch eine Sondergebietsfläche entstehen soll, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Im Süden des Geltungsbereiches wird den Entwicklungszielen der Stadt Melle entsprochen, da ein Allgemeines Wohngebiet realisiert werden soll und diese der Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht.

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)
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-