

Beschlussvorlage 01/2020/0242

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

20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich "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>	Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle
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 der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich „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

Derzeit wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan als „Gemische Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ dargestellt. Demnach ist die vorgesehene neue Nutzung bisher nicht abgebildet. Mit der 20. Flächennutzungsplanänderung besteht die konkrete Absicht, den Planbereich einer Bebauung für den Einzelhandel zugänglich zu machen. Diese Entwicklung steht grundsätzlich im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Melle und umfasst die Stärkung der Nahversorgung.

Das Plangebiet liegt im Zusammenhang des bebauten Siedlungsbereiches in „Melle-Wellingholzhausen“ und ist durch die Lage an der „Sondermühlener Straße“ sowie dem „Beckers Kamp“ für die vorgesehene Nutzung geeignet. Parallel zu der 20. Änderung des FNP wird auch der Bebauungsplan „Sondermühlener Straße – Beckers Kamp“ aufgestellt, in dem die künftigen Nutzungen verbindlich planungsrechtlich gesichert werden.

Städtebauliche Festsetzungen

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle im nördlichen Bereich als „Gemischte Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie im südlichen Bereich als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Mit der vorliegenden 20. Änderung des FNP wird der Bereich der Gemischten Baufläche in die Darstellung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO geändert.

Da die Darstellung des Flächennutzungsplanes im südlichen Bereich der FNP-Änderung mit den Planungszielen übereinstimmt, wird auch dieser Bereich weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

Ökologische Belange

Mit der Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes selbst werden noch keine konkreten Eingriffe ermöglicht. Diese werden erst auf Ebene des parallelen Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes „Sondermühlener Straße – Beckers Kamp“ ermöglicht und dort berücksichtigt.

Erhebliche Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter stellen sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht dar, da der Änderungsbereich bereits baulich genutzt wird, auch Bauflächen im FNP dargestellt sind und unüberwindbare Konflikte (z.B. durch Überplanung geschützter Biotopsstrukturen) nicht erkennbar sind.

Planerische Einordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück stellt Wellingholzhausen als einen „Herausgehobenen Nahversorgungsbereich“ dar. Der Planbereich liegt darüber hinaus im zugeordneten, im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich.

Wellingholzhausen ist nicht Teil des Zentralen Ortes Melle, sondern liegt als siedlungsstrukturell abgesetzte Ortschaft südwestlich der Kernstadt. Dem raumordnerischen Konzentrationsgebot, welches Einzelhandelsgroßvorhaben in die zentralen Siedlungsbereiche Zentraler Orte verweist, wird in Wellingholzhausen somit nicht entsprochen. Jedoch ist die Ortslage im aktuellen RROP als „Herausgehobener Nahversorgungsbereich“ gekennzeichnet, was neben dem relativ hohen Einwohnergewicht von gegenwärtig um 4.700 Einwohner sicherlich auch der räumlich exponierten Lage in Distanz zu umgebenden Zentralorten in Verbindung mit einer tradierten Ausprägung von lokalen Versorgungsstrukturen geschuldet ist. Demnach sind Lebensmittelmärkte der Nahversorgung unter gewissen Voraussetzungen im ländlichen Raum auch außerhalb Zentraler Orte zu entwickeln.

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:	-