

Beschlussvorlage 01/2021/0120

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	07.04.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	21.04.2021		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	27.04.2021		Ö
Verwaltungsausschuss	04.05.2021		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Kosakenallee - 3. vereinfachte Änderung", Melle-Mitte; hier:
Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kosakenallee – 3. vereinfachte Änderung“ wird beschlossen.

Strategisches Ziel	Z 2: Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen Wandel.
Handlungsschwerpunkt(e)	Z 4: Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen. HSP 2.2: Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept schaffen. HSP 4.3: Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung.
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung von Wohnraum.
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Anpassung des Bebauungsplans im Zuge eines Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Die „Wohnpark Kosakenallee GmbH“ hat am 25.03.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Kosakenallee“ in Melle-Mitte beantragt. Die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes soll nun beschlossen werden.

Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Melle-Mitte, befindet sich am Kreuzungsbereich der Gesmolder Straße mit der Allendorfer Straße und der Kosakenallee und umfasst rund 7.000 m².

Das städtebauliche Konzept zeigt die Planung für eine Entwicklung mit einem Mix aus Wohnen und Gewerbe. Die Nachverdichtung in zentralen Lagen in Melle-Mitte entspricht den Handlungsfeldern der Stadt Melle und der planerischen Idee der Innenentwicklung. Das Grundstück ist mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Versorgungseinrichtungen zentral gelegen. Die angestrebte dichtere und höhere Bebauung entlang des innerstädtischen Straßenzuges trägt dem Ziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum Rechnung. Geplant ist eine Bebauung mit fünf Mehrfamilienhäusern und einem Wohn- und Geschäftshaus.

Städtebauliche Belange

Eine urban geprägte Nord-Süd-Achse bildet das Rückgrat des Quartiers und dient – als „soziale Mitte“ – sowohl der Erschließung als auch der kommunikativen Begegnung der Bewohner. Fünf Wohnhäuser und ein in seiner Höhe und Kubatur markantes 4-geschossiges Gebäude (Baukörper 1) als kantenbildender Riegel und Auftakt des neuen Wohnquartiers gruppieren sich um diese Achse. Ein Quartiersplatz bildet den Übergang zum privaten Wohnen. Die Wohnhäuser sind mit Walmdächern, der Baukörper 1 mit einem Flachdach mit Dachterrassen für gemeinschaftliche Treffen der Bewohner geplant.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage bzw. ebenerdig nachgewiesen. Im 4-geschossigen „Baukörper 1“ sind im Erdgeschoss drei Ladenlokale geplant, in den oberen Geschossen ca. 36 Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 40 – 60 m². Damit soll der Wohnraumbedarf auch für ältere oder alleinstehende Menschen erfüllt werden. Die fünf Wohnhäuser sind als 2-Spänner (2 Wohnungen je Etage) mit jeweils 7 Wohnungen zwischen 60 und 75 m² verteilt auf 4 Geschossen geplant. Insgesamt werden somit ca. 71 Wohneinheiten geschaffen.

Das Grundstück liegt nicht im Überschwemmungsgebiet des Laerbachs, der Anschluss an den städtischen Regenwasserkanal erfolgt über eine Regenwasserrückhaltung auf eigenem Grundstück. Die Ausgestaltung und Dimensionierung ist im Bauleitplanverfahren zu ermitteln. Das Thema Erschließung und Stellplätze ist im Planverfahren näher auszugestalten.

Städtebauliche Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Umnutzung des Plangebiets zu einem Wohn- und Gewerbestandort 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, die überbaubaren Grundstücksflächen und die verkehrliche Erschließung sowie grünordnerischen Belange verbindlich geregelt werden.

Ökologische Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere Festsetzungen zu den ökologischen Belangen getroffen werden. Konkrete Festsetzungen wurden zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht formuliert, jedoch sind Festlegungen zu den folgenden Themen vorstellbar und wünschenswert:

- hoher Energiestandard über die gesetzlichen Vorgaben hinaus,
- passive Solarnutzung durch konsequente Ausrichtung der Wohnungen nach Südwesten,
- Nutzung regenerativer Wärmequellen wie Anbindung an das Fernwärmenetz,
- Nachweis von Fahrradabstellanlagen alternativ zu PKW-Stellplätzen,
- Reduktion der Flächeninanspruchnahme durch höhere Geschossigkeit,
- verdichtete Bauvolumen wie Mehrfamilienhäuser, bzw. Geschosswohnungsbau reduzieren die Flächeninanspruchnahme pro Bewohner
- die Innenentwicklung reduziert die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich,
- Beleuchtung von Grundstücken und Straßen mit hocheffizienter LED-Technik zur Verringerung des Stromverbrauchs,
- Berechnung von Retentionsvolumen in Bezug auf extreme Regenereignisse,
- ca. 0,2 Bäume je Stellplatz,
- Verwendung von grünen und lebenden Einfriedungen, grünen Vorgärten und bepflanzten unbebauten Grundstücksflächen,
- Pflanzung von Arten, die heimischen Tieren eine Lebensgrundlage bieten,
- Gründächer bzw. PV-Anlagen bei geeigneten Dachflächen,
- versickerungsfähiges Pflaster für Stellplatzanlagen bei geeigneten Bodenverhältnissen.

Planerische Einordnung

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RRÖP) ist die Stadt Melle ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle weist für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich. Aufgrund der Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² kann der Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-