

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Bebauungsplan

„Ortskern – Wellingholzhausen Neufassung – 1. Änderung“



INHALTSVERZEICHNIS

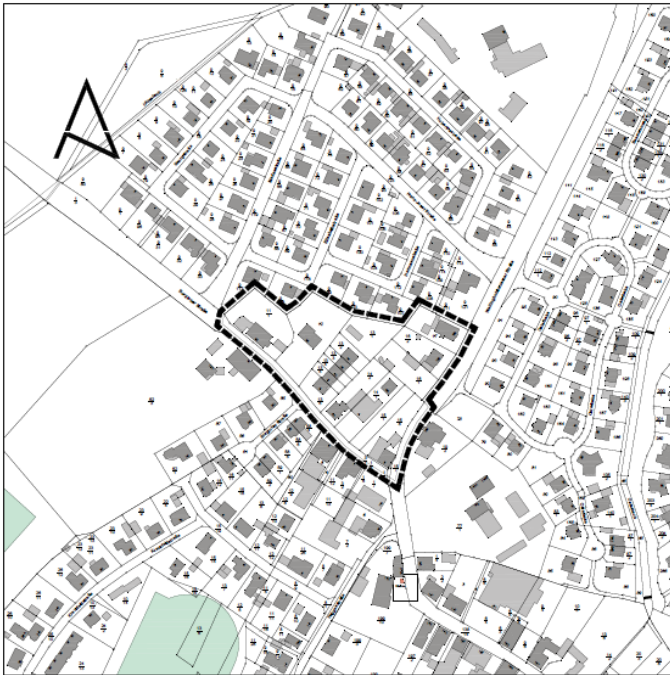
1. Geltungsbereich	3
2. Städtebauliche Situation / Ziel der Planung	3
3. Verfahren	4
4. Übergeordnete Planung	3
Landesraumordnungsprogramm	3
Regionales Raumordnungsprogramm	5
Flächennutzungsplan	4
5. Sach- und Rechtslage	5
Umwelt	5
Erschließung	5
Denkmalschutz	5
Altlasten	5
städtebauliche Werte	5
Kosten	5

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Orstkern – Wellingholzhausen Neufassung – 1.Änderung“ befindet sich in der Stadt Melle im Stadtteil Wellingholzhausen und grenzt südlich an ein Wohngebiet, nördlich an die Borgloher Straße, und westlich an die Wellingholzhausener Straße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 12, 13/1, 16/1, 16/2,17, Flur 2, Gemarkung Wellingholzhausen und hat insgesamt eine Größe von ca. 16.091 m². Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.



Luftbild des Geltungsbereiches



Liegenschaftskarte des Geltungsbereiches

2. Städtebauliche Situation / Ziel der Planung

Die Schaffung von Wohnraum als ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung der Ortskerne gehört zu den hoch priorisierten strategischen Zielen der Stadt Melle. Dabei werden die Ziele verfolgt, den demografischen und gesellschaftlichen Wandel zu gestalten und die Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen herzustellen. Die Fläche ist verkehrlich gut angebunden und angrenzend von Wohnbebauung geprägt, sodass hier ein Beitrag zur städtebaulich geordneten Weiterentwicklung in Melle-Wellingholzhausen geleistet werden kann. Die mit der Erweiterung des Baufensters geschaffene Möglichkeit der Nachverdichtung ist daher naheliegend und städtebaulich positiv zu bewerten.



3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Zuge eines Änderungsverfahrens gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt. Der Bebauungsplan kann mit einer überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden ($\sim 14.862 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ (GRZ)} = 5.944,80 \text{ m}^2$). Durch den Bebauungsplan sollen hinterliegende Flächen baulich nutzbar gemacht werden. Aufgrund der geringen überbaubaren Grundfläche muss die Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB zur Einschätzung unerheblicher Umweltauswirkungen nicht berücksichtigt werden.

4. Übergeordnete Planung

Landesraumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Folglich kommt Melle gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 die Aufgabe zu, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur sollen die Siedlungsstrukturen gesichert und weiterentwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden (siehe LROP Abschnitt 2.1 Ziffer 02).

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb einer vorhandenen Siedlungsstruktur und dem Ziel der Planung auf Nachverdichtung wird den Vorgaben des LROP Rechnung getragen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Melle ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) als Mittelzentrum ausgewiesen, der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Raum- und Siedlungsstrukturen im ländlichen Raum dargestellt.

Ein raumordnerisches Ziel ist es, der Innenentwicklung der Gemeinden vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich den Vorrang zu geben (RROP S. 27f.). Diesem Ziel wird mit dieser Planung Rechnung getragen. In der Planung wird die vorhandene Infrastruktur genutzt und somit eine für wohnbauliche Zwecke geeignete Fläche zu der bebaubaren Siedlungsfläche arrondiert.

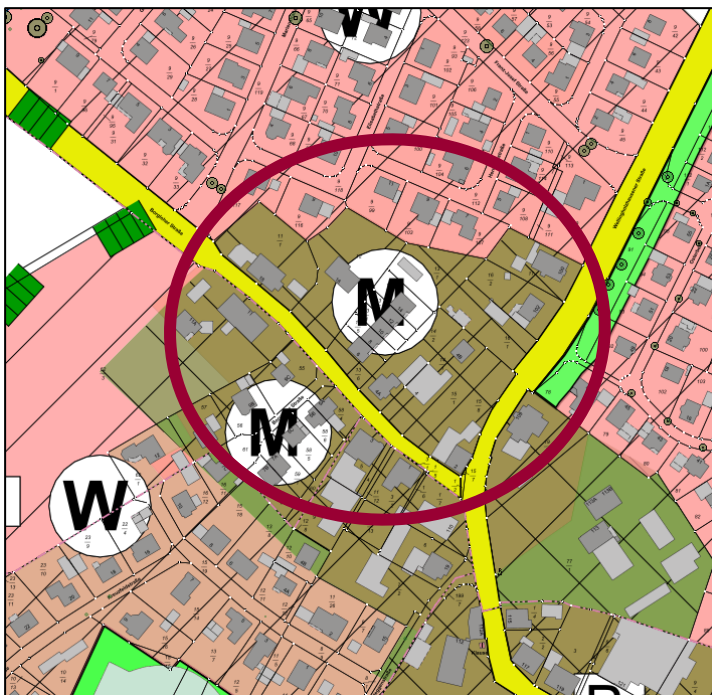
Nach dem RROP ist die Siedlungsentwicklung auf die Auslastung vorhandener Versorgungseinrichtungen und auf den örtlichen Bedarf auszurichten. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen [...] hat der zentralörtlichen Funktion und Größe der Gemeinde zu entsprechen (Abschnitt D1.5 Ziffer 05). Aufgrund der Lage des Plangebietes und der bereits vorhandenen Siedlungs- und Infrastrukturen um das Gebiet, wird diesem Ziel konkret Rechnung getragen.

Gemäß Abschnitt D 1.5 Ziffer 07 ist die Siedlungsentwicklung so zu gestalten und weiterzuentwickeln, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Zudem sind gemäß Ziffer 08 und 09 gewachsene Siedlungsbereiche weiterzuentwickeln.

Aufgrund der Lage des Plangebietes „Ortskern Wellingholzhausen Neufassung – 1.Änderung“ innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen und dem Ziel der Planung auf Nachverdichtung wird den Anforderungen des RROP Rechnung getragen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Mischgebiet dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird.



Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans

5. Sach- und Rechtslage

Umwelt

Natur und Landschaft

Der Bereich wird im Sinne des Baugesetzbuches nachverdichtet und der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. §2a BauGB ist demnach nicht notwendig.

Artenschutz

Im Zuge des Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse im Geltungsbereich durchgeführt als Voraussetzung für die Planung im Einklang mit der Fauna.

Erschließung

Ver-und Entsorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, sowie die Oberflächenentwässerung werden im Zuge des Bauleitverfahrens durch fachliche Gutachten geprüft und ggf. durch Maßnahmen sichergestellt.

Verkehr

Angrenzend an den Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt die Borgloher Straße, sowie die Wellingholzhäuser Straße, welche als Landesstraßen das Plangebiet erschließen. Neue öffentliche Straßen sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht geplant. Im Einzelfall müssen aus diesem Grund privatrechtliche Rechte festgelegt werden.

Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes oder in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale bzw. denkmalwürdigen Objekte. Bodendenkmale sind in diesem Bereich ebenfalls nicht bekannt.

Altlasten

Im Geltungsbereich besteht ein Verdacht auf Altlasten. Da derzeit sonst keine weiteren konkreten Aussagen zur Vorbelastung der Fläche getroffen werden können, wird im Rahmen des Bauleitverfahrens eine orientierte Untersuchung durchgeführt.

Städtebauliche Werte

Mischgebiet	~ 14.862 m ²
Straßenverkehrsflächen	~ 1.229 m ²
Fläche des Geltungsbereichs	~ 16.091 m²

*Die Werte sind gerundet

Kosten

Der Stadt Melle entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans Personalkosten, sowie Planungskosten.

Melle, den

Stadtbaurat