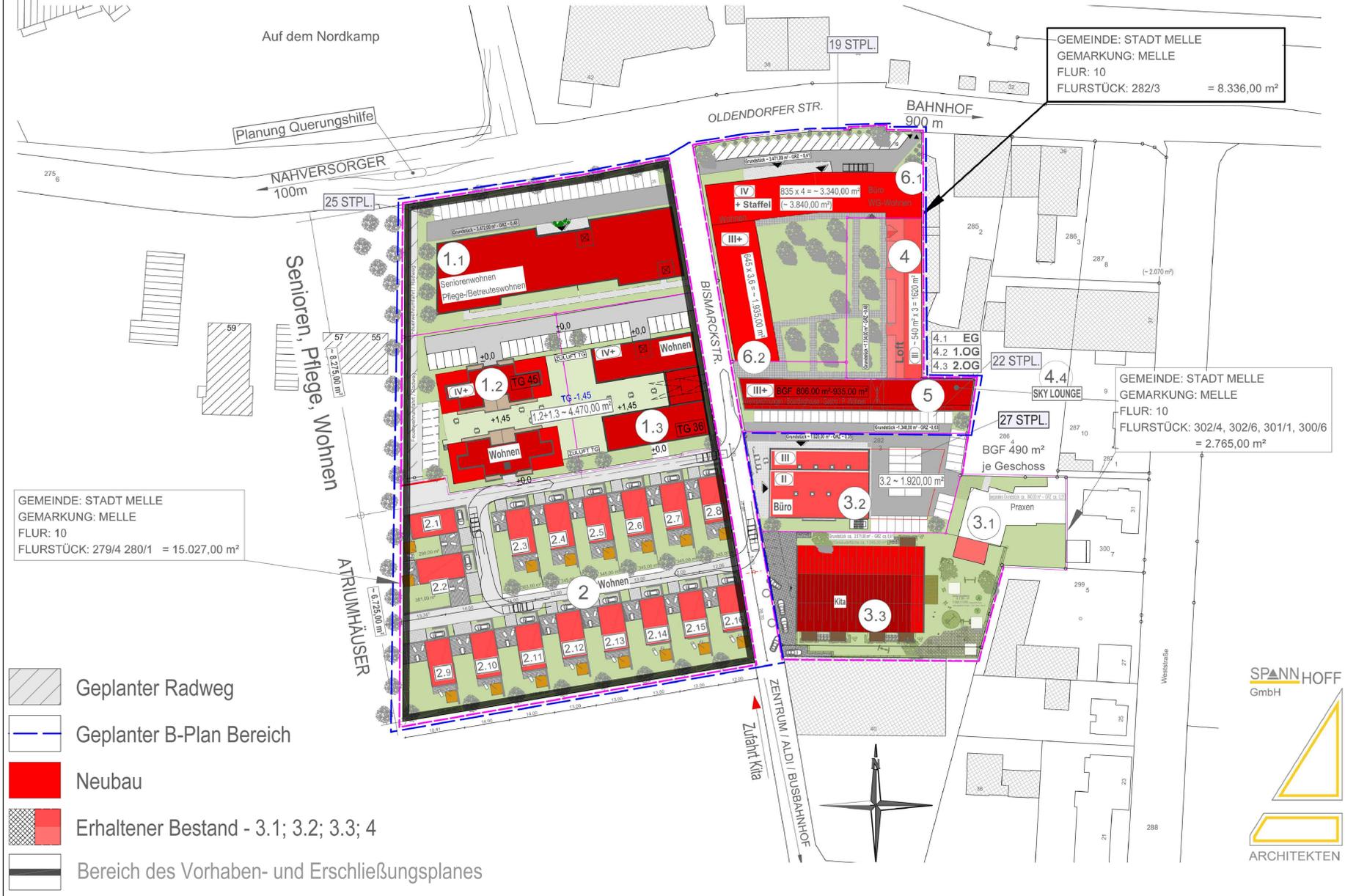
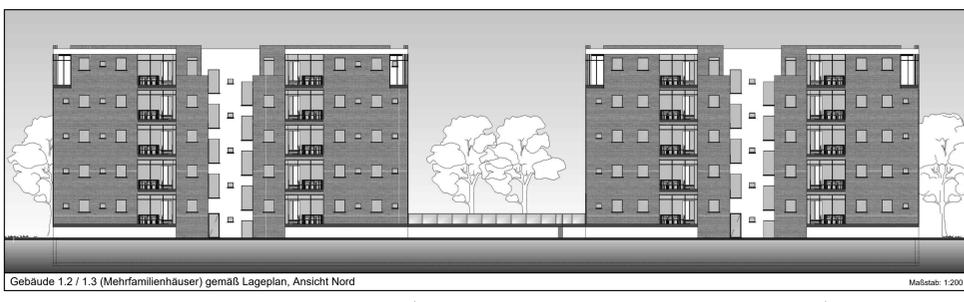


2018 034 Konzeption Oldendorfer Straße Melle "Else Quartier"



Lageplan Maßstab: 1:500



Vorhabenbeschreibung zur 1. Vorhabenbezogenen Änderung Bebauungsplan „Südlich Oldendorfer Straße westlich Weststraße“

Das Vorhabengrundstück befindet sich in Zentrumsnähe von Melle an der Oldendorfer Straße / Bismarckstraße mit einer Größe von ~15.000 m² westlich der Bismarckstraße.

Auf der westlichen Grundstücksfläche befindet sich das ehemalige Frye Center, eine leerstehende Gewerbetraube. Im östlichen Vorhabenbereich befindet sich das ehemalige Firmengelände der Firma Delief Frye GmbH & Co.KG. Die Gebäude sind zurzeit mit diversen Fremdvermietungen belegt wie, Gebrauchswagenhandel, Tischlerei, Autowerkstatt und mit Wohnungen.

Um den strukturellen Miasand auf dem ehem. Gelände Frye-Center zu beheben, soll das Grundstück (westlicher Planbereich) eine neue zielorientierte Bebauung für Wohnen in mehreren Fassaden erhalten. Über betreutes, seniorengerechtes Wohnen bis hin zum jungen Einfamilienhaus soll über verschiedene Wohnkonzepte, aus Mieten & Eigentum, für eine breite Vielfalt an Menschen, mit generationsübergreifenden Lebensansätzen ein „junges“ Quartier entstehen.

Das Gebiet soll in verschiedene Grundstücksabschnitte mit wechselnden Wohnnutzungsbereichen aufgeteilt werden, die in ihrer Gestaltung eine gemeinsame Sprache sprechen.

Klinker in einem gedachten graublauen Farbton kombiniert mit hellen Putzen, sowie Flachstehende Sonnenaufnahmen im gesamten Quartier bilden.

Sämtliche Gebäude sollen Energieeffizient ausgeführt werden. Ein Anschluss der Gebäude an ein Fernwärmenetz ist ebenso Grundlage der Planung wie die Begründung der Flächennutzung.

An der Oldendorfer Straße im 1. WIA 1 soll ein 4+ geschosser Wohnbereich für Senioren mit Betreuung entstehen. Die anschließenden Bereiche WIA 2 soll mehrgeschossiges, verdichtetes Wohnen auf 4+ Geschossen ermöglichen. An der geplanten Planstraße liegen die Gebiete WA 3-5 Kettelhäuser/Familienhäuser als 1-Familienwohnhäuser oder als Eigentumswohnungen.

WA 3-5 die exklusiven Wohnhäuser bieten aufgrund der Grundstücksgrößen eine optimale, zeitneutrale Nutzung für den späteren Eigentümer. Die geplante Bebauung wird als Atriumhäuser ausgeführt. Die Atriumhäuser bilden durch die Gebäudeform der gegenüber liegenden L 3, kleine Wohnen kontaktiert durch die Grundstücksausrichtung. Der Gebäudekörper mit seinem im Westen liegenden Innenhof und die optionale Dachterrasse im 1.OG, bietet den Eigentümern verschiedene, private, nicht einsehbare, Rückzugsorte. Das hohe Maß an Privatsphäre, in einem hoch verdichteten Baubereich, das hier erreicht wird ist eine Besonderheit für eine innerstädtische Lage.

Die Reihenbebauung mit den Planstraßen in Nordlage ermöglicht zusätzlich eine nahezu ganztägige Sonnenaufnahme des südlichen Gartens.

Die Planung auf dem südlichen Planbereich, nicht Vorhaben bezogen, sieht eine urbane Durchmischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen vor.

Die Planung entlang der Oldendorfer Straße soll als 4+ geschosser Gebäudekörper den westlichen Gebäudecharakter wieder aufnehmen und im Zusammenspiel das spätere Quartier bilden.

Die weitere Bebauung, wie z.B. der bestehende öffentliche Quartierabschluss, ein ehemaliges mehrgeschossiges Werkstattgebäude, wird wieder freigelegt und soll im Bestand einer neuen Nutzung, wie z.B. Wohnen, zugeführt werden. Die Begrenzung zur Bismarckstraße bildet ein 3+ geschosser Gebäudekörper und der südliche Gebäudekörper schließt mit seiner, ebenfalls, 3+ geschossigen Bebauung das Gebiet ab.

GEMEINDE: STADT MELLE
GEMARKUNG: MELLE
FLUR: 10
FLURSTÜCK: 282/3 = 8.336,00 m²

GEMEINDE: STADT MELLE
GEMARKUNG: MELLE
FLUR: 10
FLURSTÜCK: 302/4, 302/6, 301/1, 300/6 = 2.765,00 m²

BGF 490 m² je Geschoss



Präambel und Ausfertigung	
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 40) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmV) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Melle diese 1. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans „Südlich Oldendorfer Straße westlich Weststraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und diesem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.	
Melle, den _____ (SIEGEL)	Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Melle, den _____	Stadtbaurat
Öffentliche Auslegung	
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Entwurf der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.	
Melle, den _____	Stadtbaurat
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt Melle hat die 1. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.	
Melle, den _____	Stadtbaurat
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss über die 1. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.	
Melle, den _____	Stadtbaurat
Verletzung von Vorschriften	
Inverfall eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.	
Melle, den _____	Stadtbaurat



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N			
Redaktionelle Bearbeitung/ Zusammenstellung durch:	IPW	Datum	Zeichen
Walterhorst, 2021-07-26	SENDELING, 2021-07-26	2021-07	RE
Plannummer:	H:\MELLE\2117205\PLANE\Bf\bs_bahn_07.dwg(V1E)	gezeichnet	2021-07
		geprüft	Ber
		freigegeben	
Melle Landkreis Osnabrück VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN zum Bebauungsplan „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“, 1. Vorhabenbezogene Änderung mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren nach § 13a BauGB			
Ausfertigung zum Satzungsbeschluss			Maßstab: 1:500/200/1:ohne