

Beschlussvorlage 01/2021/0175

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	14.06.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Oldendorf	31.08.2021		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	01.09.2021		Ö
Verwaltungsausschuss	07.09.2021		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Erlenweg", Melle-Oldendorf; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Erlenweg“, Melle Oldendorf wird beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Strategisches Ziel	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen (4)
Handlungsschwerpunkt(e)	Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung in allen Stadtteilen unter Priorisierung der Innenentwicklung (4.3)
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	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, ca. 36% der Planungskosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Die Wohnungsbau Grönegau GmbH beabsichtigt, das Plangebiet zu einem neuen Wohnquartier in Melle-Oldendorf zu entwickeln.

Das Plangebiet selbst verfügt über eine Fläche von ca. 8,3 ha. Es schließt die folgenden Flurstücke der Flur 4, Gemarkung Föckinghausen ein: 50/6; 50/7; 50/4; 48/9; 48/10; 48/12; 48/11; 48/13; 47/1; 47/2; 47/9; 47/8; 47/6; 47/7; 45/17; 45/36; 45/46; 45/41; 45/8; 52/21; 52/22; 52/27; 52/26; 52/13; 52/15; 52/19; 52/10; 52/25; 50/8; 48/14.

Der überwiegende Teil der Fläche ist dem „unbeplanten Innenbereich“ zu zuordnen. Für den Bereich entlang der Eisenbahnstraße gilt der Bebauungsplan „In der Heide“.

Bedingt durch die Größe des Gebietes wird ein Bebauungsplan im Vollverfahren durchgeführt. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und gebotenen Abgrenzung im Rahmen der Konfliktbewältigung von Bauleitplänen sind auch bereits bebaute Flächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Schwerpunkt der Bebauung liegt auf freistehenden Einfamilienhäusern, allerdings sind auch Bereiche mit Doppel- und Reihenhäusern angedacht. Im Anschluss an den Altbestand, ausschließlich Einfamilienhausgrundstücke für eine eingeschossige Bebauung vor. In den zentraleren Bereichen sind eine Mischung aus Ein- und Doppelhausgrundstücke vorgesehen, für die bis zu zwei Vollgeschosse zugelassen werden können. Im Nordwesten sollen auch Grundstücke für eine Bebauung mit Reihenhäuser vorgehalten werden. Entlang des Ochsenwegs sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. Der Mix aus Bebauungsstrukturen soll eine Vielzahl an verschiedenen Bedürfnissen und Wünschen bedienen und damit differenzierte Wohnangebote machen. Durch den Entwurf soll sich das Baugebiet harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen. Wohnumfeld bieten.

Im Osten des Gebietes ist eine zentrale Grünfläche vorgesehen, die über zwei Fuß-/ und Radwege erreichbar ist. Auf dieser Fläche soll ein Spielplatz angelegt und eine Bepflanzung vorgenommen werden. Weitere Pflanzbeete, die im öffentlichen Verkehrsraum entstehen und erst mit der Fachplanung für den Straßenausbaubau festgelegt werden, sind im hier beschriebenen städtebaulichen Vorentwurf noch nicht abgebildet.

Im Westen des Gebietes ist eine Fläche für die Realisierung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, die ebenfalls möglichst naturnah angelegt und begrünt werden soll. In zentraler Lage des Plangebietes und entlang des Ochsenweges stehen ältere Bäume, die möglichst zu erhalten sind. Hierzu sollte im Verfahren eine fachliche Begutachtung erfolgen und ein Bestandsschutz berücksichtigt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Melle ist die Fläche heute bereits im überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Je eine Häuserzeile entlang des Ochsenweg und der Eisenbahnstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens werden mehrere Untersuchungen zu erarbeiten sein. Dazu zählt u.a. ein Umweltbericht einschließlich einer Kompensationsberechnung sowie eine Wasserrechtliche Vorplanung. Die Umsetzung der ökologischen Belange für Wohnbauflächen fließt ebenfalls in die Erarbeitung ein.

Nach der Aufstellung ist der nächste Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Dieser Verfahrensschritt ist für eine der nächsten Sitzungen in 2020 vorgesehen.

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