

Bebauungsplan "Keekbreede" - 2. Änderung

Pflichtenheft als Anlage zum Antrag auf Einleitung eines
Aufstellungsbeschlusses für den Angebots-Bebauungsplan

Bauvorhaben: Bürogebäude Delta, Melle



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org

Pflichtenheft

als Anlage zum Antrag auf Einleitung eines Aufstellungs-
Beschlusses für den Angebots-Bebauungsplan
„Keekbreite“ – 2. Änderung

Bauvorhaben: Bürogebäude Delta, Melle

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Re-21153011-03 / 10.08.2021

Inhalt:

| | |
|---|---|
| 1. Ausgangssituation | 4 |
| 2. Planungsrechtliche Situation | 5 |
| 3. Eigentumsverhältnisse | 6 |
| 4. Städtebauliche Zielsetzung / Entwurfsidee..... | 7 |

Anlage: Liste Berücksichtigung ökologischer Belange in der Bauleitplanung

1. Ausgangssituation

Das ca. 1,25 ha große Plangebiet liegt im westlichen Teil des Stadtzentrums von Melle, im Ortsteil Drantum. Es befindet sich unmittelbar benachbart zu den beiden klassifizierten Straßen Allendorfer Straße (L 93 im Norden) und Wellingholzhausener Straße (L 94 im Westen). Südlich und östlich schließen sich überwiegend wohnbaulich genutzte Bereiche (mit der planungsrechtlichen Festsetzung „Mischgebiet“) an.

Der ehemals durch die Fläche verlaufende Strotbach fließt zwischen dem gewerblich genutzten Bereich der Berufsakademie (Holztechnik) und den benannten Verkehrsflächen in nördlicher Richtung.

Der Plangeltungsbereich selbst ist geprägt durch ein kubusartiges Büro- und Seminargebäude, ein langgestrecktes Nebengebäude sowie rundherum befindliche Parkplätze und Abstellflächen.

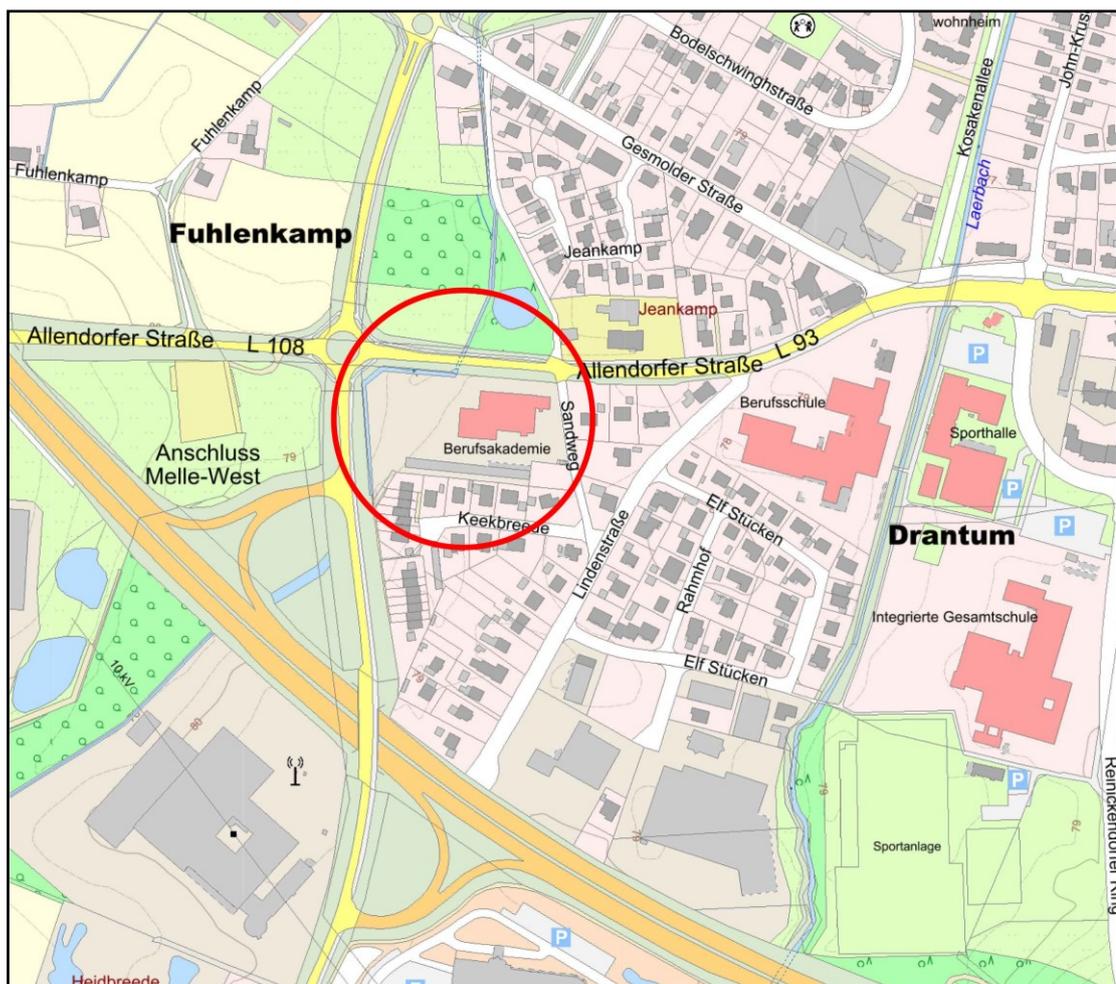


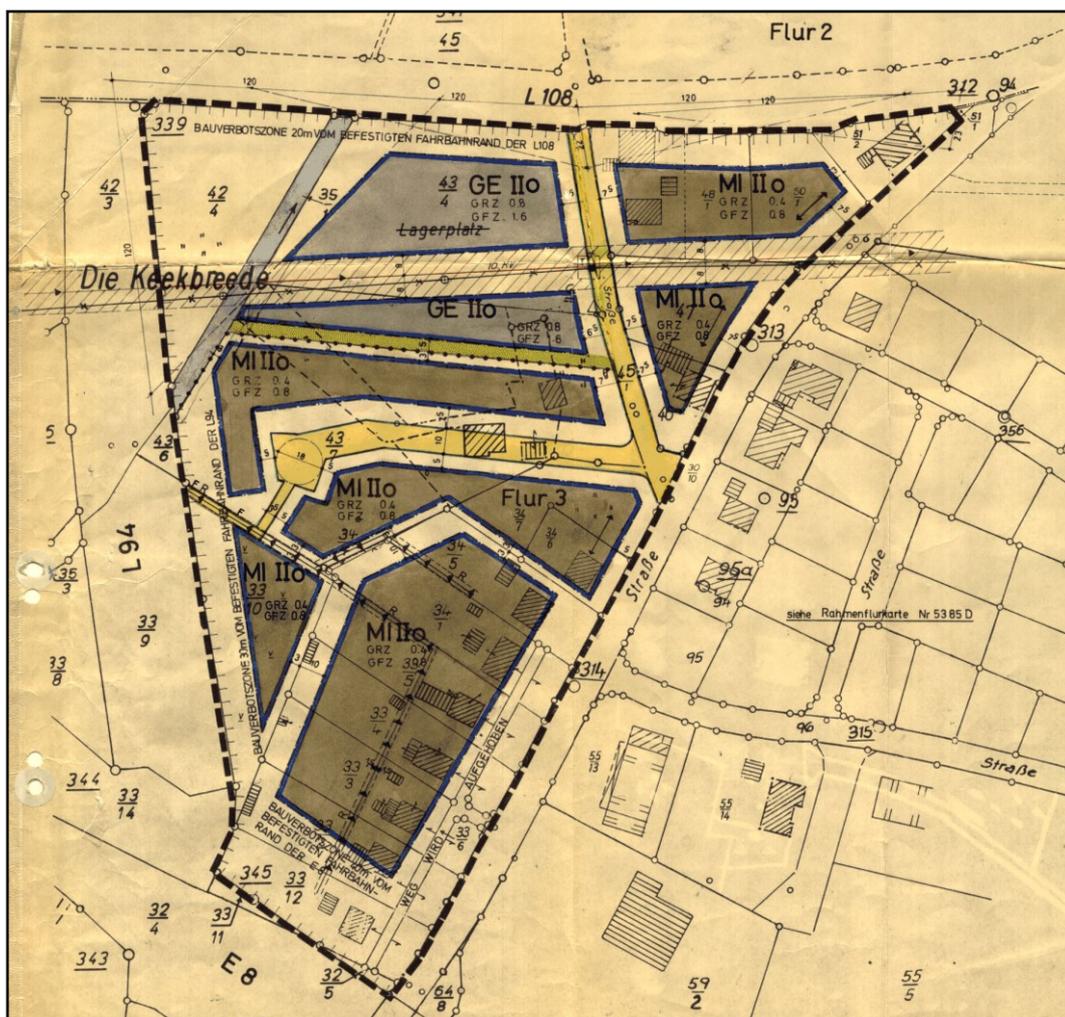
Abbildung 1: Lageplan aus Geodatenportal

2. Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Für den relevanten Bereich existiert der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 31 „Keekbreite“ – 1. Änderung mit Genehmigung des Landkreises Osnabrück vom 24.05.1995. Dieser Bebauungsplan beinhaltet ein zweigeteiltes Gewerbegebiet mit maximal II Vollgeschossen (GRZ 0,8 / GFZ 1,6), ausnahmsweise sind Baukörper über 50 m Länge zulässig. Zudem sind ein Gewässer (Strotbach) und eine Versorgungsleitung (10 kV) mit Abstandserfordernissen festgesetzt. Mit der textlichen 1. Änderung des Ursprungsplanes erfolgt im Wesentlichen eine Umstellung auf die novellierte Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für eine Erweiterung baulicher Anlagen ist eine Änderung dieser Rechtsituation erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll auf Basis von § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren als Angebotsplanung durchgeführt werden.



3. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der DELTA Immobilien Invest GmbH & Co. KG mit Sitz in Osnabrück.

Der für die verkehrliche Erschließung erforderliche Sandweg gehört der Stadt Melle. Die südlich und östlich gelegenen Grundstücke sind in privater Hand.



Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich – Google Earth

4. Städtebauliche Zielsetzung / Entwurfsidee

Die Berufsakademie (Holztechnik) Melle e.V. als staatlich anerkannte Einrichtung des tertiären Bildungsbereiches möchte sich an ihrem langjährigen Standort erweitern. Dazu ist in erster Linie ein neues Schulungsgebäude vorgesehen und ein großzügiger Pausen- und Aufenthaltsbereich im Erdgeschoss des Neubaus geplant. Daneben sollen weitere Büro- und Dienstleistungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Büro- und Dienstleistungsbereiche sollen flexibel nutzbar sein und jederzeit auf neue Bedürfnisse angepasst werden können.

Das städtebauliche Konzept zeigt ein Gegenüber von baulichem Bestand und hochbaulicher Ergänzung. Die Verbindung der Baukörper stellt eine Grünfläche mit Aufenthalts- und Kommunikationsfunktionen als eine Art Campus dar. Über diese Grünfläche werden Bestand und Neubau verbunden. Zu den beiden klassifizierten Straßen im Norden und Westen wird eine gegenüber dem Bestand ausgeprägtere räumliche Kante festgelegt. Damit wird die westliche Zufahrt zum Stadtzentrum klarer gefasst und aufgewertet.



Abbildung 4: Lageplankonzept heitmann architekten

Insgesamt ist eine größere Begrünung des Grundstückes vorgesehen, um zu einer ökologischen und klimatischen Aufwertung des Plangeltungsbereiches zu gelangen. Pro angefangener 5 Stellplätze soll ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum gepflanzt werden. Die zu den Gebäuden orientierten Grünflächen sollen parkartig gestaltet werden. Insgesamt wird die Begrünung der heute weitgehend versiegelten Flächen zu einem Kompensationsüberschuss innerhalb des Plangeltungsbereiches führen.

Die ökologischen Belange werden besondere Beachtung finden. Das dokumentiert sich in der beigefügten Liste.



Mit der Realisierung des Plangebietes kann unter der Berücksichtigung wirtschaftlicher, bildungspolitischer, städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Aspekte eine attraktive Entwicklung des Siedlungsraumes in der Stadt Melle bewirkt werden. Es handelt sich an dieser Stelle um eine wichtige Ortszufahrtssituation aus westlicher Richtung. Der heute nur unzureichend gefasste Ortseingang erhält durch das Planungsvorhaben eine erweiterte räumliche Führung und erfährt eine optische/gestalterische Aufwertung.

Aufgestellt:
Osnabrück, 10.08.2021
Ri/Re-21153011-03

gez. Uphoff

Planungsbüro Hahm GmbH