

Beschlussvorlage 01/2021/0371

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	15.12.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	19.01.2022		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	26.01.2022		Ö
Verwaltungsausschuss	01.02.2022		N
Rat der Stadt Melle	30.03.2022		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Kosakenallee - 3. vereinfachte Änderung", Melle-Mitte; hier: Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird wie in den Anlagen dargestellt beschlossen.

Der Bebauungsplan „Kosakenallee – 3. vereinfachte Änderung“ wird als Satzung beschlossen.

Strategisches Ziel	Z 2: Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen Wandel Z 4: Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Handlungsschwerpunkt(e)	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 § 13 a 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. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 04.05.2021 die Aufstellung der dritten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.05.2021 bekannt gemacht. Am 13.07.2021 hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.07.2021 bekannt gemacht und die Beteiligung fand vom 26.07.2021 bis einschließlich 06.09.2021 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Gegenstand der Stellungnahmen war u.a. die aufgrund der Baugrenze als unzureichend bewertete Sichtbeziehung zwischen der Gesmolder Straße und der Kosakenallee. Um diesem Belang Rechnung zu tragen, wurde mit Hilfe von Sichtdreiecken die Sichtbeziehung im Einmündungsbereich geprüft und festgestellt, dass die zukünftigen baulichen Anlagen nicht in die Sichtdreiecke hineinragen. Dies wurde darüber hinaus mit der Fachbehörde abgestimmt; eine Aufnahme der Sichtdreiecke in den Bebauungsplan erfolgte nachrichtlich. Darüber hinaus wurden weitere Hinweise im Bebauungsplan ergänzt. Keine der Anpassungen führte zu einer grundlegenden Änderung der Planung. Der Vorschlag zur Abwägung der Stellungnahmen ist den Anlagen zu entnehmen.

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 beinhaltet einen Mix aus Wohnen und Gewerbe und bewirkt eine Nachverdichtung in zentraler Lage von Melle-Mitte. Diese Nachverdichtung 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 Bebauungsdichte 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 soll den Übergang zwischen der gemischten Randbebauung und der Wohnnutzung bilden. 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 (zwei Wohnungen je Etage) mit jeweils max. sieben Wohnungen zwischen 60 und 75 m² verteilt auf vier 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. Gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept soll das Niederschlagswasser eines 10-jährigen Ereignisses im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zurückgehalten werden. Von dort soll das Niederschlagswasser gedrosselt abgeleitet werden.

Die Kreuzung Gesmolder Straße / Allendorfer Straße / Kosakenallee ist im Grenzbereich der Leistungsfähigkeit, weshalb die Auswirkungen des durch das Plangebiet zusätzlich entstehenden Verkehrs untersucht wurden. Die Zu- und Abfahrten in das Plangebiet können ohne Probleme auf den bestehenden Verkehrsfluss dargestellt werden. Die verkehrliche Qualität der Kreuzung wird insbesondere durch Verkehre in und aus der Tiefgarage in die Kosakenalle hinein verschlechtert. Dies ist jedoch aufgrund der insgesamt geringen Verkehrsbelastung der Kosakenalle tolerierbar. Die Qualitäten der übrigen Verkehrsbeziehungen an dem Knotenpunkt werden nicht verschlechtert.

Untersucht wurden auch andere Knotenpunktgestaltungen. Ein Kreisverkehr scheidet an dieser Stelle aufgrund der nicht verfügbaren Fläche und der Überbauung des Laerbachs aus. Einzig die Implementierung einer Lichtsignalanlage wäre umsetzbar, wenngleich die benachbarte Ampelanlage koordiniert geschaltet werden müsste, was nach gutachterlicher Sicht aufgrund des geringen Abstands kaum möglich ist und zu einer voraussichtlichen Verschlechterung der verkehrlichen Situation führen würde.

Zur Verbesserung der Knotenpunktgestaltung kann im Rahmen einer möglichen städtischen Ausbauplanung über die Geometrie der Kreuzung ein Entwurf gefertigt werden.

Städtebauliche Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Umnutzung des Plangebiets zu einem Wohn- und Gewerbestandort geschaffen. Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets und den angrenzenden Bereichen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen, werden 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 werde insbesondere Festsetzungen zu den ökologischen Belangen getroffen. So sollen Flachdächer mit einem extensiven Gründach errichtet und dauerhaft erhalten werden. Darüber hinaus sollen, abhängig von der überbaubaren Grundstücksfläche, standortgerechte, heimische Laubbäume gepflanzt werden. Zusätzlich wird eine Begrünung der Stellplatzanlagen mit einem Laubbaum je 5 Einstellplätze festgesetzt. Außerdem wird auf die gewünschte Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien hingewiesen.

Planerische Einordnung

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) ist die Stadt Melle ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle weist für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen aus. Eine Berichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird daher

durchgeführt. Aufgrund der Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² kann der Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 2.2	Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept schaffen
HSP 4.3	Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung
Z 2	Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen Wandel
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-