

## Beschlussvorlage 01/2021/0373

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	08.12.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ortsrat Wellingholzhausen</b>	<b>21.02.2022</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b>	<b>23.02.2022</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>08.03.2022</b>		<b>N</b>

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Ortskern Wellingholzhausen Neufassung - 1.Änderung", Melle-Wellingholzhausen ; hier: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

<b>Strategisches Ziel</b>	Z 2: Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen Wandel. Z 4: Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
<b>Handlungsschwerpunkt(e)</b>	HSP 2.2: Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept schaffen. HSP 4.3: Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung.
<b>Ergebnisse, Wirkung</b> <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung von Wohnraum.
<b>Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis</b> <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Anpassung des Bebauungsplans im Zuge eines Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB
<b>Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen</b> <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten, Planungskosten

## **Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage**

### Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Der Verwaltungsausschuss hat am 01.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.06.2021 bekannt gemacht.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden. Hierfür ist der Zeitraum vom 21.03.2022 bis 21.04.2022 vorgesehen.

### 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. 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.

### Städtebauliche Belange

Die mit der Erweiterung des Baufensters geschaffene Möglichkeit der Nachverdichtung ist daher naheliegend und städtebaulich positiv zu bewerten. Die Erweiterung des Baufensters, welches mindestens 3 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abrückt, soll dabei im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung erfolgen. Als sensibler Übergang zur bestehenden nördlichen Bebauung soll hier nur eine eingeschossige Bebauung möglich sein. Vorhandene Baurechte entlang der Straße werden nicht zurückgenommen, sondern können weiterhin ausgenutzt werden (Anlage 01 – Bebauungsplan).

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses hat die Wohnungsbau Grönegau GmbH mitgeteilt, dass die für das ihrige Grundstück eine Zweigeschossigkeit städtebaulich angezeigt sei, da das Grundstück nur von zwei geschossigen Bebauungen umgeben sei (s. Anlage 07). Eine ähnliche Entwicklung, wie diese Planung, zeigt sich im nördlich angrenzenden Bebauungsplan (B-Plan „Uhlemanns Feld“), wo im Siedlungsinnenbereich und zum Siedlungsrand ebenfalls ein Teil als eingeschossig festgesetzt ist. Gerade in dieser kleinflächigen Änderung sollte auch hier städtebaulich auf die vorhandene Bebauung, die äußerlich eine eingeschossige Bauweise aufweisen, Rücksicht genommen werden und ein sensibler Übergang zum Bestand ermöglicht werden.

Um städtebauliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen sind eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse, ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, sowie eine orientierte Untersuchung in Bezug auf Altlasten erarbeitet worden (Anlagen 03 bis 05). Hieraus sind teilweise Festsetzungen eingearbeitet worden, doch im Wesentlichen bestehen keine Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans.

### Ökologische Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden insbesondere Festsetzungen zu den ökologischen Belangen getroffen. So sollen Flachdächer mit einem extensiven Gründach errichtet und dauerhaft erhalten werden. Darüber hinaus sollen, je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, standortgerechte, heimische Laubbäume, sowie drei standortheimische Sträucher gepflanzt werden. Zusätzlich wird eine Begrünung der Stellplatzanlagen mit einem Laubbaum je 5 Einstellplätze, sowie die Materialität der Stellflächen mit wasserdurchlässigem Pflaster festgesetzt. Außerdem wird auf die gewünschte Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien hingewiesen. Im Einzelnen ist dies in der Anlage 06 - Checkliste ökologische Belange nachzulesen.

### Planerische Einordnung

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.

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 un bebauter Flächen im Außenbereich den Vorrang zu geben (RROP S. 27f.). Diesem Ziel wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

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

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ mit einer Fläche von weniger als 20.000m<sup>2</sup> gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

#### Weiteres Vorgehen

Der Satzungsbeschluss ist für das 3.Quartal 2022 vorgesehen.

## 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:	-