WOHNUNGSBAU **Grönegau**
Wohnen. Bauen. Gemeinschaft.

Wohnungsbau Grönegau GmbH · Postfach 56 · 49301 Melle

STADT MELLE
Eing.: 14. Juni 2021
Amt: .....

Stadt Melle
Schürenkamp 16
49324 Melle

Ansprechpartner Dirk Hensiek
Telefon 05422 9539-12
E-Mail hensiek@wbg-melle.de
Ihr Zeichen
Unser Zeichen He/Br
Datum 09.06.2021

Bebauungsplan Ortskern Wellingholzhausen Neufassung – 1. Änderung
Hier: Stellungnahme zur beabsichtigten Planung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Wohnungsbau Grönegau GmbH ist Eigentümerin des Grundstückes in der Gemarkung Wellingholzhausen, Flur 2, Flurstück 13/1 in Größe von 1.108 qm, das im voraussichtlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes liegt.

Wir begrüßen die Neuordnung der städtebaulichen Regelungen, die die Nachverdichtungen in dem dortigen Bereich zum Ziele hat. Für eine mögliche Bebauung, die diese Zielsetzung auch im Hinblick auf die hinreichende Versorgung mit Wohnraum berücksichtigt, hatten wir durch das Architekturbüro Jan Berkenheide, Melle, einen Vorentwurf für eine mögliche zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung erstellen lassen. Das Ergebnis dieser Nachverdichtung ist als Anlage beigefügt und eröffnet die Möglichkeit, bis zu 7 neue Wohneinheiten auf dem Grundstück der Wohnungsbau Grönegau GmbH zu schaffen.

Im Rahmen einer formlosen Anfrage zu dem erstellten Bebauungskonzept wurde uns Ende 2020 noch mitgeteilt, dass im Rahmen eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Nachverdichtung eine Zweigeschossigkeit durchaus angemessen sei. Tatsächlich ist in dem Aufstellungsbeschluss zugrunde zu legenden Konzept für das Grundstück lediglich noch von einer eingeschossigen Bauweise auszugehen. Wir weisen darauf hin, dass sowohl die vorgelagerte Reihenhausbebauung Borgloher Str. 6-14 durchgängig zweigeschossig bebaut ist, als auch der im Norden angrenzende Bereich der Hermannstraße eine zweigeschossige Bauweise nach dem gültigen Bebauungsplan „Uhlemanns Feld“ zulässt.

Insgesamt wird somit das Grundstück der Wohnungsbau Grönegau GmbH von zweigeschossig bebaubaren und überwiegend auch zweigeschossig bebauten Grundstücken umgeben. Es ist daher für uns so nicht nachvollziehbar, weshalb nunmehr vorgesehen ist, in einem zentralen Bereich stattdessen lediglich nur noch eine eingeschossige Bauweise vorzusehen und damit die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus nahezu zu verhindern.

Mit der seitens der Wohnungsbau Grönegau GmbH vorgelegten Planung würde eine ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung erreicht und darüber hinaus neuer Mietwohnraum entstehen. Dies entspricht in vollem Umfang dem seitens des Rates der Stadt Melle verabschiedeten Zielsystems.

Wir erlauben uns den freundlichen Hinweis, dass auch in dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegenden Pflichtenheft zur städtebaulichen Situation entsprechend ausgeführt wird und auch dort u. a. für das Grundstück der Wohnungsbau Grönegau GmbH von einer zweigeschossigen Bauweise ausgegangen wird. Diese Konzeption, die auf den 28.09.2020 datiert, wurde jedoch nicht in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen. Wir bitten im weiteren Verfahren daher weiterhin die ursprüngliche Zielsetzung der zweigeschossigen Bebaubarkeit beizubehalten.

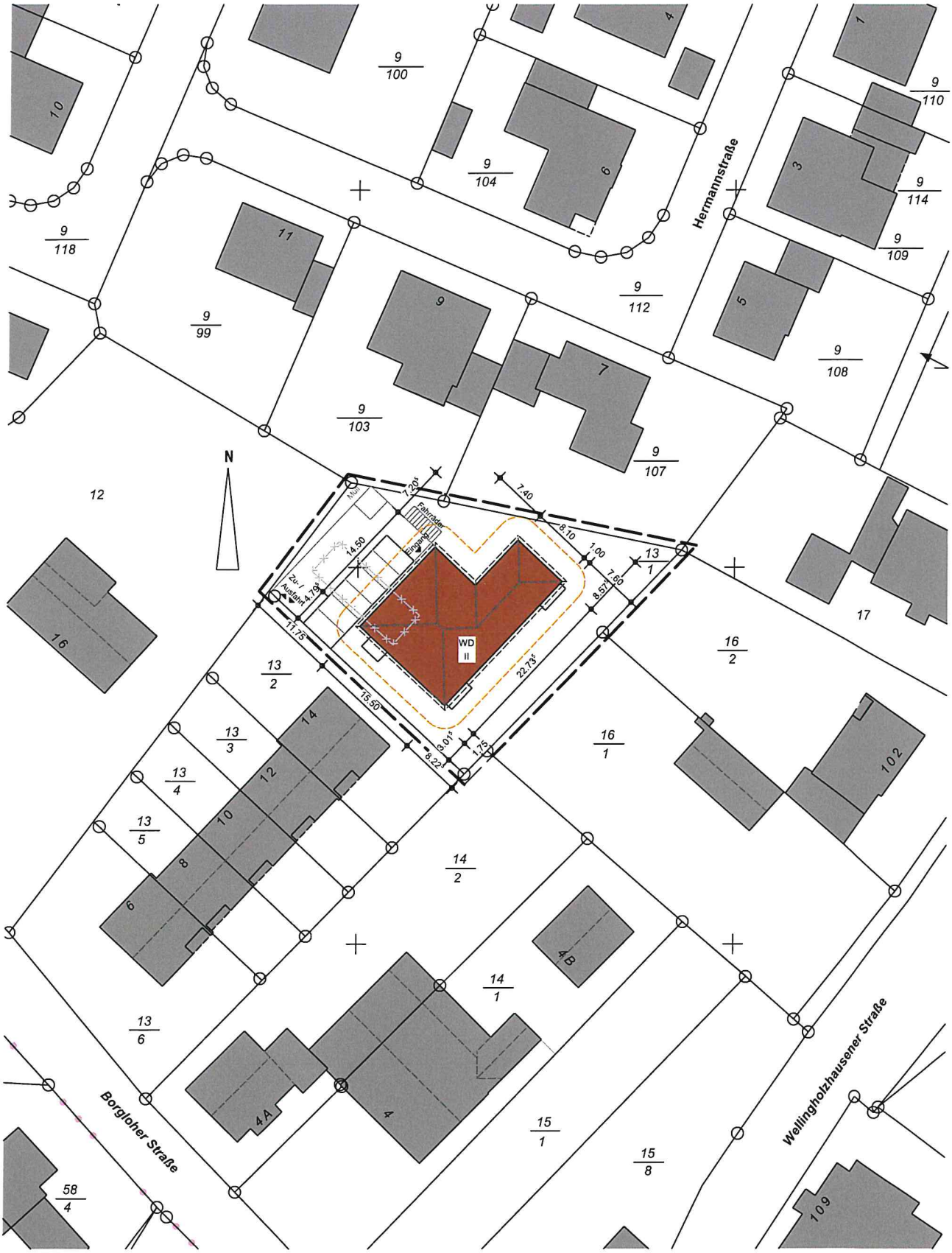
Der Ortsbürgermeister, Herrn Bernd Gieshoidt sowie der Vorsitzende des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung, Herr Axel Uffmann, erhalten jeweils eine Durchschrift, mit der Bitte um Unterstützung hinsichtlich der Zielsetzung zur Schaffung von neuem Wohnraum in Melle - Wellingholzhausen. Gerne sind wir bereit, im Rahmen der Wirtschaftlichkeit Teile des Neubaus unter Inanspruchnahme von Fördermitteln zu planen und zu sogenannten bezahlbaren Mieten dauerhaft zur Verfügung zu stellen.

Freundliche Grüße

Wohnungsbau Grönegau GmbH

Dirk Hensiek
Geschäftsführer

Anlage:
1.) Lageplan
2.) Ansichten
3.) aktuelle Fotos



Gemeinde: Melle, Stadt
Gemarkung: Wellingholzhausen
Flur: 2 Flurstück: 13/1
Grundstücksgröße: ca.1105m²

Das Schmutz- und Regenwasser wird an die öffentlich vorhandene Entwässerung angeschlossen.

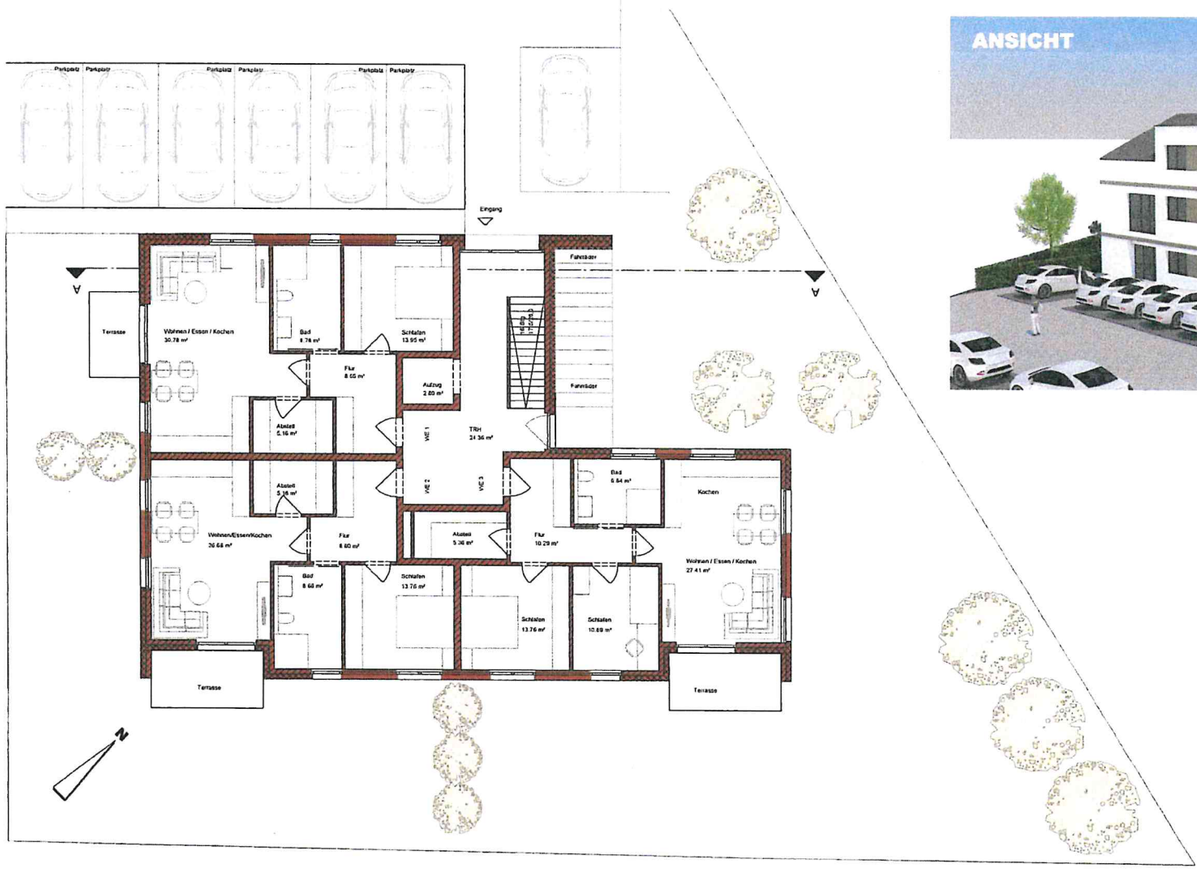
Abstandsflächen:
Norden: 5,97m * 0,5 = 2,985, min. 3,00m
Osten: 5,97m * 0,5 = 2,985, min. 3,00m
Süden: 5,97m * 0,5 = 2,985, min. 3,00m
Westen: 5,97m * 0,5 = 2,985, min. 3,00m

Architektenliste Nr. 18598
Dipl.-Ing. (FH) Jan Berkenheide
Architekt
Mitglied der Architektenkammer Niedersachsen

Projekt Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten in Melle - Wellingholzhausen, Borgloher Straße - Hinterland		**Datum** 12.03.2020
Planinhalt Lageplan		**Maßstab** 1: 500
Bauherr: Wohnungsbau Grönegau GmbH Grönenberger Straße 26a 49324 Melle	**Planungsbüro:** Arch., Dipl.-Ing. (FH) Jan Berkenheide Paul-Keller-Straße 4 49324 Melle Tel.: 05422 - 704 734 7 Mobil: 0177 - 5791301 e-mail: info@jb-planung.de	**Vorlage:** Mitglied der AKNDS: 18598

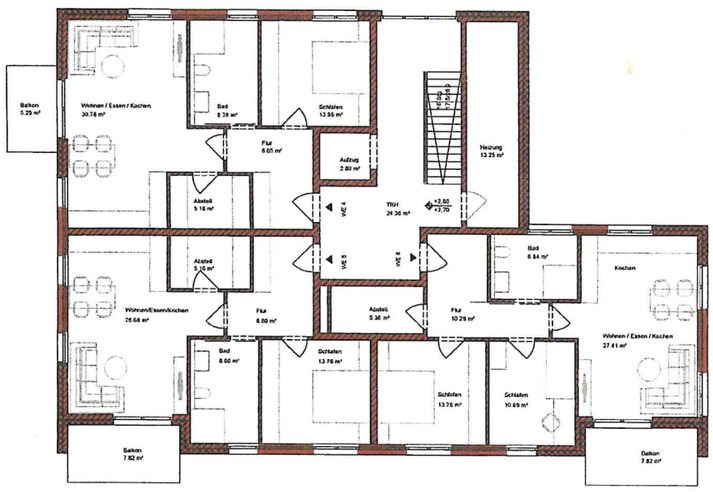
Neubau eines Mehrfamilienhauses

Melle
Borgloher Straße - Hinterland, 49326 Melle - Wellingholthausen



ANSICHT

ERDGESCHOSS



ANSICHT

4. OBERGESCHOSS

STAFFELGESCHOSS

SCHNITT

Architektenliste Nr. 18598
Dipl.-Ing. (FH) Jan Berkenheide
Architekt

Die Pläne, bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planherstellers und dürfen nur Absprache gem. und im Sinne des Planherstellers verwendet werden; insbesondere dürfen Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planherstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden.

ENTWURFSPLANUNG

Projekt
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten
Borgloher Straße - Hinterland, 49326 Melle - Wellingholthausen

Bauherr:
Wohnungsbau Grönegau GmbH
Grönenberger Straße 26a
49324 Melle

Planungsbüro:
Arch., Dipl.-Ing. (FH) Jan Berkenheide
Paul-Keller-Straße 4
49324 Melle
Tel.: 05422 - 704 734 7
Mobil: 0177 - 5751301
e-mail: info@jb-planung.de

Planinhalt	Maßstab	Datum
Lageplan, Grundrisse, Ansichten	1:100, 1:250	03.07.2020

Bild 1: Bäume entlang Ostgrenze können erhalten werden.

Bild 2: 2-geschossige Reihenhausbebauung an der Zufahrt zum Baugrundstück

Bild 3: Nachbarbebauung Hermannstr. mit 2-geschossig anmutender Fassade