



WOHNUNGSBAU **Grönegau**

Wohnen. Bauen. Gemeinschaft.

Wohnungsbau Grönegau GmbH · Postfach 56 · 49301 Melle

Stadt Melle
Referat für Stadtentwicklung
Schürenkamp 16
49324 Melle

Ansprechpartner Dennis Luckas
Telefon 05422 9539-16
E-Mail luckas@wbg-melle.de
Ihr Zeichen
Unser Zeichen 2075.1
Datum 26.10.2021

Angebot einer weiteren baulichen Entwicklung in Melle - Mitte (Gemarkung Eicken - Bruche)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Look!

Die Wohnungsbau Grönegau GmbH ist Eigentümerin des Grundstückes in der Gemarkung Eicken - Bruche, Flur 6, Flurstück 2/5 (ca. 1,2 ha), das teilweise im Flächennutzungsplan für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen ist. Das Grundstück liegt nordwestlich am Segelfliegerweg und grenzt im Norden unmittelbar an die Buersche Str. an.

Für eine etwaige weitere bauliche Entwicklung in der Ortschaft Eicken - Bruche ist es uns gelungen, weitere rund 5,2 ha östlich des Segelfliegerweges verbindlich zu sichern (Gemarkung Eicken - Bruche, Flur 6, Flurstücke 4/2 und 139/20).

Auch für die Grundstücke in der Gemarkung Eicken-Bruche, Flur 6, Flurstück 4/1 und Flurstück 5 besteht grundsätzlich seitens der Eigentümer Bereitschaft, diese Flächen in eine Entwicklung einzubeziehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle sieht für die gesicherten Flächen bisher keine bauliche Entwicklung vor, sodass vor der Einleitung von weiteren Planungsschritten zunächst grundsätzlich zu klären ist, ob eine überwiegend wohnbauliche Entwicklung der vorgenannten Flächen stadtplanerisch gewünscht ist.

Die gesicherten Flächen umfassen auch die im Oberflächenwasserkonzept Eicken - Bruche benannte Retentionsfläche „Kiebitzstraße“. In diesem Bereich könnte somit nicht nur die Rückhaltung für das durch eine Neuausweisung eines Baugebietes zusätzlich anfallende Oberflächenwasser geschaffen werden, sondern zugleich eine Verbesserung der aktuellen Situation entstehen.



Vor der Sicherung der potenziellen Entwicklungsflächen haben wir im Sinne des Artenschutzes fachgutachterlich kartieren lassen, auf welche schützenswerten Arten Rücksicht zu nehmen ist. Maßnahmenerfordernisse ergeben sich insoweit voraussichtlich im mittleren Teil des Gebietes für den Steinkauz und das Rebhuhn, sodass wir zunächst davon ausgehen, im zentralen Bereich eine Ausgleichsfläche anzulegen.

Eicken - Bruche hat sich in den letzten Jahren aufgrund der Nähe zu Melle bereits deutlich entwickelt. Die Infrastruktur mit Grundschule und Sporthalle sowie Sportflächen und die örtliche Gemeinschaft sind gute Voraussetzungen für eine weitere wohnbauliche Entwicklung. Mittelfristig wäre aus Sicht der WohnungsbaU Grönegau GmbH anzustreben, durch die Ansiedlung eines Nahversorgers die Attraktivität weiter zu steigern.

Aus diesem Grunde sieht das anliegende Flächenkonzept auch eine etwaige Ansiedlung eines Nahversorgers vor, um zumindest stadtplanerisch die mittelfristigen Möglichkeiten für die Nahversorgung zu schaffen.

Hinsichtlich der Wohnbebauung gehen wir von überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern sowie zum Teil Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern aus. Als Besonderheit haben wir aber auch eine potenzielle Fläche für eine Tiny - House - Siedlung angedacht, um diese bisher außerhalb von Ferienhaussiedlungen nicht vorhandene Wohnform in Melle zu ermöglichen. Die Einbindung zwischen Ausgleichsfläche und Retentionsfläche scheint uns hierzu grundsätzlich geeignet.

Östlich der Sporthalle und der Tennisplätze könnte auch ein etwaiger späterer öffentlicher Bedarf sichergestellt werden, sofern und soweit diese Flächen nicht ohnehin für die Regenrückhaltung einbezogen werden müssen.

Bevor wir weitere Planungsschritte für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Auf dem Balzenkampe“ einleiten, bitten wir um Stellungnahme, ob die städtebauliche Entwicklung seitens der Stadt Melle grundsätzlich politisch unterstützt wird bzw. um Hinweise, welche Anforderungen zwingend zu beachten sind.

Wir würden sodann – sofern grundsätzliche politische Unterstützung signalisiert wird – im Anschluss ein konkretes Pflichtenheft und einen städtebaulichen Entwurf entwickeln und zur weiteren Entscheidung vorlegen.

Freundliche Grüße

WohnungsbaU Grönegau GmbH

Dirk Hensiek
Geschäftsführer

i.A. 
Dennis Luckas

Anlagen:

- 1.) potenzielle Entwicklungsflächen „Auf dem Balzenkampe“
- 2.) Zonierungsvorschlag