

Beschlussvorlage 01/2021/0378

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	03.01.2022

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

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "In der langen Marsch III"; hier: Beginn der Planung

Beschlussvorschlag:

Die Planungen zur Bebauung „In der langen Marsch III“ sollen gemeinsam mit der Wohnungsbau Grönegau GmbH vorangetrieben werden.

Strategisches Ziel	Z 4: Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Handlungsschwerpunkt(e)	HSP 4.2: Den ländlichen Raum und die Dorfentwicklung fördern.
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Aufstellung eines Bebauungsplans
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten, Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Die Wohnungsbau Grönegau GmbH (WBG) hat mit Ihrem Schreiben vom 26.10.2021 einen Antrag zur weiteren baulichen Entwicklung in Eicken-Bruche gestellt. Die WBG bittet um einen Beschluss über die Einleitung der Planung, worüber nun entschieden werden soll. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Anschluss an mögliche weitere Änderungen und nach Vorlage eines Pflichtenheftes beschlossen werden.

Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Melle-Mitte, genauer in Eicken-Bruche. Es schließt sich größtenteils östlich an den Segelfliegerweg an und führt von der Buerschen Straße bis hinunter zum bereits vorhandenen Wohngebiet. Auf einer Gesamtfläche von ca. 7,7 ha soll entsprechend des Angebotes ein neues Wohnbaugbiet entstehen.

Städtebauliche Belange

Seitens des Vorhabenträgers gibt es einen Zonierungsplan, dieser stellt diverse Bereiche mit einem unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkt vor. Demnach soll entlang der Buerschen Straße eine Wall- und Grünanlage (u.a. zur Abschirmung der Buerschen Straße) entstehen. Westlich des Segelfliegerweges soll sich Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser an diesen Wall angliedern. Der Übergang zum bereits bestehenden Baugbiet „In der langen Marsch II“ wird durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser an den Bestand angepasst. Östlich des Segelfliegerweges ist eine Fläche für einen Nahversorger vorgesehen. Diese Nutzung ist jedoch noch mit weiteren privaten Investoren abzustimmen. Alternativ wäre hier das Pendant aus dem Westen mit Mehrfamilienhausbebauung möglich.

Daran anschließen würden sich weiterer Geschosswohnungsbau in Kombination mit Reihenhäusern und anschließend Doppel- und Einfamilienhäuser. An die Bebauung schließt sich eine großzügige Grünfläche an, welche den nördlichen vom südlichen Wohnbereich trennt. Im Süden ist die Errichtung einer Tiny-House-Siedlung sowie angrenzend einer Fläche für Einfamilien- und Reihenhäuser angedacht. Daran anschließend befindet sich eine bisher noch nicht genau definierte Fläche. Entsprechend dem Bedarf wird sich diese Fläche im weiteren Verfahren definieren. Fest steht jedoch, dass hier keine Bebauung, sondern eine öffentliche Fläche entstehen soll. In Bezug auf die soziale Infrastruktur ist der Bedarf abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten noch zu klären und eventuell einzuplanen. Östlich davon wird ein Regenrückhaltebecken entstehen, welches damit ein weiterer Baustein (Maßnahme 9 – Retention Kiebitzstraße) des bereits umgesetzten „Niederschlagswasser-Konzepts“ ist. Die weiteren Maßnahmen sind, bis auf die Maßnahmen 5 (Abkoppelung Flesenkeller; keine Flächenverfügbarkeit), 10 (Retention Eickener Straße; Bedenken der Anwohner) und 11 (Retention Auf den Vieren; keine Empfehlung) umgesetzt worden

Im weiteren Verfahren werden konkretere Planungen und Gutachten erarbeitet. Darüber hinaus sind Abstimmungen zur Einmündungssituation Buersche Straße/ Segelfliegerweg vorzunehmen. Dabei ist auch der potentielle Eingriff in die Alleestruktur der Buersche Straße mit dem Landkreis abzustimmen. Zudem ist mit der Raumordnungsbehörde die weitere Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan abzustimmen, da die nötige Änderung des Flächennutzungsplans genehmigungspflichtig ist.

Städtebauliche Festsetzungen

Mit der Beauftragung der Planung soll der Auftakt für die weiteren Planungsschritte bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Ökologische Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere Festsetzungen zu den ökologischen Belangen getroffen werden. Konkrete Festsetzungen wurden zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht formuliert.

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 überwiegend landwirtschaftliche Flächen aus. Eine Änderung und Genehmigung des Flächennutzungsplans wird daher erforderlich.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 4.2	Den ländlichen Raum und die Dorfentwicklung fördern
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-