

Beschlussvorlage 01/2021/0380

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	21.12.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Oldendorf	25.01.2022		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	26.01.2022		Ö
Verwaltungsausschuss	01.02.2022		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Erlenweg" Melle-Oldendorf; hier: Beschluss über die planerischen Rahmenbedingungen

Beschlussvorschlag:

Der Rahmenplan wird mit den vorgeschlagenen Änderungen beschlossen (Anlage 02) und bildet die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

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 im November 2020 um die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gebeten. Nach ersten Abstimmungen wurde im September 2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst und am 25.09.2021 ortsüblich Bekannt gegeben.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden seitens der Gremien Anregungen zu den Planungen gegeben, die durch die WBG zum Teil berücksichtigt wurden und ein ergänzender Rahmenplan vorgelegt wurde. Um die Planung im nächsten Verfahrensschritt (der frühzeitigen Beteiligung) fortzuführen soll der geänderte Rahmenplan mit den wesentlichen Eckpunkten des Vorhabens beschlossen werden.

Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Melle-Oldendorf. Es verfügt über eine Fläche von ca. 8,3 ha. Entsprechend den Wünschen seitens der Politik und der Bevölkerung soll das Gebiet dem Wohnen dienen. Hierbei soll eine Mischung aus Geschosswohnungsbau, seniorengerechtem Wohnen sowie den Bedürfnissen von Familien entstehen.

Städtebauliche Belange

Seitens des Vorhabenträgers wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Aus dem Entwurf lassen sich die Grundzüge der Planung wie auch der Gliederung des Gebietes ablesen.

So soll sich im Westen (entlang des Ochsenweges) eine bis zu dreigeschossige Bebauung einfinden. Diese soll sich in ihren Ausmaßen den im Süden vorhandenen Geschosswohnungsbau anpassen. Daran anschließend soll im Zentrum ein Regenrückhaltebecken entstehen. Die mulitcodierte Fläche soll bei Starkregen Schutz vor Überschwemmung bieten und gleichzeitig durch eine naturnahe Gestaltung einen Naherholungsbereich schaffen sowie der Feuerwehr als sekundäre Löschwasserentnahmestelle dienen. Nördlich davon befindet sich eine Spiel- und Treffwiese als Aufenthaltsort. Östlich daran schließt sich eine eingeschossige Bebauung an, angedacht ist hier eine Nutzung durch Senioren, welche sich räumlich verkleinern möchten. Das übrige Plangebiet wird geprägt von Einfamilienhäusern.

Im Rahmen von Vorberatungen wurde insbesondere die Bauungsdichte sowie die Durchgrünung des Gebietes angesprochen. Aus diesem Grund werden die in dem beigefügten Plan (Anlage 02) von der Verwaltung gekennzeichneten Änderungen vorgeschlagen. Dabei soll die Höhe der vorhandenen Bebauung entlang des Ochsenwegs mittels Trauf- und Firshöhenbegrenzungen an die Bestandsbebauung angepasst werden, so dass sich Bebauungsmöglichkeiten von zwei bis drei Vollgeschossen ergeben. Hinter der Bebauung des Ochsenweges wird die Höheentwicklung behutsam abgetreppt und gleicht sich somit an die umgebenen Bestandsbebauungen an. Im östliche Plangebiet wird eine Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude vorgeschlagen, um in diesem Bereich lediglich die Zielgruppe der Einzelhausbebauung abzudecken.

Des Weiteren wird eine starke Durchgrünung des Straßenraums vorgeschlagen. Ebenso wird die Vernetzung der vorhandenen Fuß- und Radwege durch einen unabhängigen Fuß- und Radweg als Ost-West Achse vorgeschlagen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der anstehenden Verkehrswende sind vernetzte Wegeverbindungen wichtig. (z.B. als unabhängige Wegeverbindung für Kinder zum Spielplatz).

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:	-