

Beschlussvorlage 01/2022/0218

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	18.07.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Buer	22.09.2022		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	28.09.2022		Ö
Verwaltungsausschuss	11.10.2022		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "An der blanken Mühle II", Melle-Buer
hier: Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

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 Bebauungsplanes
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 am 30.11.2021 die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der blanken Mühle II“ im Stadtteil Buer beantragt. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat am 01.02.2022 der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt. Nun soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen werden. Der hierfür geplante Zeitraum findet vom 24.10.2022 bis einschließlich 28.11.2022 statt.

Ziel der Planung

Das sich im Stadtteil Buer befindliche Plangebiet liegt östlich des bereits erschlossenen Wohngebietes „An der blanken Mühle“. Es wird im Norden durch die Rüschenbreite, im Osten durch den Nordring, im Süden durch die Stüvestraße und im Westen durch den Friedhof sowie dem Wohngebiet „An der blanken Mühle“ begrenzt. Dieser Bereich umfasst eine Fläche von ca. 7,9 ha.

Die Planungen der WBG entsprechen den strategischen und städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Melle und entwickeln das bereits vorhandene und überwiegend vermarktete Gebiet „An der blanken Mühle“ fort. Damit stellt es eine Arrondierung des östlichen Gebietes von Melle-Buer dar.

Städtebauliche Belange

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird der Nutzung mit Einfamilienhäusern dienen. Diese stellen sich in Form von freistehenden Einfamilienhäusern wie auch Doppel- und Reihenhäusern dar. Entsprechend den Anforderungen an Neubaugebiete wird ein Bereich mit Mehrfamilienhäusern entstehen. Dieser wird bedingt durch die Zuwegung im Süden des Plangebietes angesiedelt um den vermehrten Ziel- und Quellverkehr direkt an der Zuwegung seitens der Stüvestraße abzufangen.

Die Erschließung wird über Stüvestraße und über Torfer Esch sowie Möllers Kamp erfolgen. Von der Rüschenbreite wird es eine Flucht- und Rettungsverbinding geben, welche gleichzeitig als eine Fuß- und Radwegeverbinding genutzt werden kann. Die Bebauung wird zentral durch einen Grünkorridor gegliedert, welche das Gebiet in Nord und Süd zoniert. Damit ergibt sich für beide Bereiche eine eigenständige Ringschließung. Mehrere Ost-West sowie Nord-Süd Verbindungen bieten Fußgängern und Radfahrern ein Verkehrsunabhängiges Durchqueren des Plangebietes.

Die Fuß- und Radwegeverbindingen werden durch Grünstreifen flankiert. Der zentral im Planungsgebiet liegende „Grünkorridor“ soll multifunktional als zusätzlicher Retentionsraum dienen. Entlang des Nordrings ist ein Wall geplant. Er soll das Gebiet optisch abgrenzen und gleichzeitig als Lärmschutz dienen. Im Süden befindet sich bereits das Retentionsbecken für den ersten Bereich „An der blanken Mühle“, östlich soll sich zukünftig die Rückhaltung für den zweiten Abschnitt befinden.

Städtebauliche Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen ergänzenden Wohnstandort in Melle-Buer geschaffen werden. Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets und den angrenzenden Bereichen sicherzustellen, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die verkehrliche Erschließung sowie grünordnerische Belange verbindlich geregelt werden.

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, allerdings gibt die Checkliste „ökologische Belange“ bereits einen Katalog möglicher Maßnahmen wieder.

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 den Großteil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche aus. Im nördlichen Drittel befindet sich eine Fläche zum Anpflanzen und erhalten von Bäumen und Sträuchern. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich. Entsprechend erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Parallelverfahren. Die Gebote der Raumordnung werden eingehalten.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-