

## Beschlussvorlage 01/2022/0219

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	18.07.2022

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

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

### **24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich "An der blanken Mühle II", Melle-Buer**

**hier: Aufstellungsbeschluss und 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 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich "An der blanken Mühle II" wird beschlossen.

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

<b>Strategisches Ziel</b>	Z 4: Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
<b>Handlungsschwerpunkt(e)</b>	HSP 4.2: Den ländlichen Raum und die Dorfentwicklung fördern
<b>Ergebnisse, Wirkung</b> <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
<b>Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis</b> <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Aufstellung eines Bebauungsplanes
<b>Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen</b> <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 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich „An der Blanken Mühle II“ und 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 Ringerschließung. Mehrere Ost-West sowie Nord-Süd Verbindungen bieten Fußgängern und Radfahrern ein Verkehrsunabhängiges durchqueren des Plangebietes.

Die Fuß- und Radwegeverbindingen werden durch Grünstreifen flankiert. Zentral im Planungsgebiet wird es einen „Grünkorridor“ geben, welcher multifunktional als zusätzlicher Retentionsraum dienen kann. 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

Da im Norden des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Melle für die Fläche des Geltungsbereiches eine Maßnahmenfläche dargestellt ist, lässt sich hieraus die im parallel aufzustellenden Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht ableiten. Daher entspricht die Planung nicht den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan muss somit für den

Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einer Änderung unterzogen werden. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes soll folglich im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt werden.

### Ökologische Belange

Mit der Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes selbst werden noch keine konkreten Eingriffe ermöglicht. Diese werden erst auf Ebene des parallelen Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes „An der blanken Mühle II“ ermöglicht und dort berücksichtigt. In diesem Zusammenhang werden dort Festsetzungen zur ökologischen Gestaltung des Wohngebietes getroffen. Detaillierte Aussagen hierzu werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens ergänzt. Die Checkliste „ökologische Belange“ gibt 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 Maßnahmenfläche. 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):	
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:	-