

Beschlussvorlage 01/2022/0268

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	22.09.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Oldendorf	22.11.2022		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	07.12.2022		Ö
Verwaltungsausschuss	13.12.2022		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Erlenweg, Melle-Oldendorf; hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der 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 4.1: 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>	Schaffung von Planungsrecht durch 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

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 07.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erlenweg“ beschlossen.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen werden. Hierfür ist der Zeitraum vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 vorgesehen.

Ziel der Planung

Die Wohnungsbau Grönegau GmbH beabsichtigt das Plangebiet zu einem neuen Wohnquartier in Melle-Oldendorf zu entwickeln. Das Plangebiet liegt innerhalb einer geschlossenen Siedlungsstruktur im Ortsteil Westerhausen und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 8,3 ha. Begrenzt wird das Gebiet im Norden vom Erlenweg, im Osten von der Bebauung am Ginsterweg (B-Plan „In der Heide – West“), im Süden von der Eisenbahnstraße (B-Plan „In der Heide“) und im Westen vom Ochsenweg. Entsprechend der Nachfragen und Wünsche seitens der Politik und der Bevölkerung soll das Gebiet dem Wohnen dienen. Die Bebauungsplanung verfolgt u.a. das städtebauliche Ziel, Wohnbaugrundstücke für unterschiedliche Wohnbedürfnisse unter Priorisierung der Innenentwicklung im Stadtteil Oldendorf - Westerhausen bereitzustellen.

Städtebauliche Belange

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an städtischen Zielvorgaben, aber auch an vorhandenen Bebauungen, sowie nach den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne. Dadurch soll eine verträgliche Eingliederung des zukünftigen Baugebiets in das vorhandene Ortsbild gewährleistet werden.

Im Plangebiet sind überwiegend Wohnhäuser in Allgemeinen Wohngebieten in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern ausgewiesen. Die bestehende Bebauung entlang der Eisenbahnstraße und des Erlenweges (WA 1) wird überplant und weiterhin mit Einzel- und Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Auch im Osten des Plangebiets (WA 5) wird mit einer eingeschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,3 ein sensibler Übergang zum vorhandene Bestand geschaffen.

In den Wohngebieten WA 1, 4 und 5 sind zusätzlich die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 begrenzt, um auch die Wohndichte an die ländliche Siedlungsstruktur anzupassen. Innerhalb des Plangebietes (WA 3) sollen auch Mehrfamilien- und Reihenhäuser in verdichteter Bauweise zur Deckung vielfältiger Wohnbedürfnisse entstehen können. Im festgesetzten Urbanen Gebiet entlang des Ochsenweges ist ebenfalls eine dichtere Bebauung (GRZ 0,6) mit gemischten Nutzungen vorgesehen. Hier sind Gebäude mit mind. zwei bis max. drei Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neue Erschließungsstraße vom Ochsenweg und der Eisenbahnstraße. Die mit Grünstreifen flankierten Fuß- und Radwege sollen das Wegesystem sinnvoll ergänzen.

Zur Vermeidung von zusätzlichen Belastungen der bestehenden Regenwasserkanalisation aus den zusätzlichen Versiegelungen im betrachteten Gebiet wird der zukünftige Abfluß aus dem Baugebiet mittels einer Regenrückhaltung auf den natürlichen Gebietsabfluss reduziert. Das zentral gelegene Regenrückhaltebecken (RRB) ist gemäß der hydraulischen Voruntersuchung zur Speicherung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers eines 10-jährigen Regenereignisses ausreichend dimensioniert. Durch Erhöhung der Notüberlaufschwelle oder einen geordneten oberflächigen Notüberlauf kann zusätzliches Volumen für ein 50-jähriges Regenereignis aktiviert werden. Unter Einbezug der angrenzende Naherholungsfläche mit dem Spielplatz als überflutbare Fläche könnte eine Rückhaltung bei Ereignissen mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von voraussichtlich bis zu 100 Jahren erreicht werden. Als tiefster Punkt im Baugebiet soll das RRB auch bei Starkregenereignissen das Oberflächenwasser von den darauf ausgerichteten Straßen zwischenspeichern. Zusätzlich werden flankierende Festsetzungen zu Dachbegrünung, Regenwasser-Zisternen und Mindesthöhen der Oberkante des Fertigfußbodens getroffen.

Da teilweise Grundstücke für die Entwicklung noch nicht zur Verfügung stehen, aber aus städtebaulicher Sicht langfristig entwickelt werden sollen, wird darüber hinaus eine bedingte Festsetzung in den B-Plan aufgenommen. Diese sieht vor, dass Baurechte erst entstehen, wenn die erforderliche Infrastruktur hergestellt ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen ergänzenden Wohnstandort in Melle-Oldendorf 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 Bauleitplanung wurde ein besonderes Augenmerk auf die Berücksichtigung der ökologischen Belange gelegt. Dazu wurden Festsetzungen u.a. zu Maßnahmen zur Förderung der Solarenergie (Mindestanteil von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, zu Pflanzbindungen (Baumpflanzungen je 500m² Baugrundstück und je 4 Kfz-Stellplätze), zu Dachbegrünung und zum vorbeugenden Artenschutz (insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung und Maßnahmen gegen Vogelschlag) integriert.

Der Umweltbericht befindet sich noch in der Bearbeitung und wird zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsauslegung vorliegen. Die bereits getroffenen Maßnahmen orientieren sich jedoch bereits an der „Checkliste der ökologischen Belange“.

Planerische Einordnung

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Folglich kommt Melle gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 die Aufgabe zu, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Die Stadt Melle ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Raum- und Siedlungsstrukturen im ländlichen Raum dargestellt.

Ein raumordnerisches Ziel ist es, der Innenentwicklung der Gemeinden vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich den Vorrang zu geben (RROP S. 27f.). Diesem Ziel wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits zu einem großen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Je eine Häuserreihe entlang des Ochsenwegs und der Eisenbahnstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 4.1	Stadtgestaltung und Baukultur unter Betrachtung der ökologischen Nachhaltigkeit fördern, steuern und entwickeln
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-