

## Beschlussvorlage 01/2023/0022

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Amt / Fachbereich            | Datum      |
| Referat für Stadtentwicklung | 25.01.2023 |

| Beratungsfolge                                   | voraussichtlicher Sitzungstermin | TOP | Status   |
|--|----------------------------------|-----|----------|
| <b>Ortsrat Wellingholzhausen</b>                 | <b>09.03.2023</b>                |     | <b>Ö</b> |
| <b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b> | <b>29.03.2023</b>                |     | <b>Ö</b> |
| <b>Verwaltungsausschuss</b>                      | <b>18.04.2023</b>                |     | <b>N</b> |

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Ortskern Wellingholzhausen Neufassung - 1.Änderung", Melle-Wellingholzhausen; hier: erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird durchgeführt.

|  |  |
|--|--|
| <b>Strategisches Ziel</b>  | <p>Z 2: Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen Wandel.</p> <p>Z 4: Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen</p> |
| <b>Handlungsschwerpunkt(e)</b>   | <p>HSP 2.2: Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept schaffen.</p> <p>HSP 4.2: Nachhaltige Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung.</p>   |
| <b>Ergebnisse, Wirkung</b><br><i>(Was wollen wir erreichen?)</i>   | Schaffung von Wohnraum.  |
| <b>Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis</b><br><i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>                                | Anpassung des Bebauungsplans im Zuge eines Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB   |
| <b>Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen</b><br><i>(Was müssen wir einsetzen?)</i> | Personalkosten, Planungskosten   |

## **Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage**

### Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Der Verwaltungsausschuss hat am 01.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.06.2021 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 21.03.2022 bis 21.04.2022 statt. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Gegenstand der Stellungnahmen war u.a.:

- Der Landkreis begrüßt die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen.
- Die Regional- und Bauleitplanung des Landkreises Osnabrück wies auf die an das Plangebiet angrenzenden Landesstraßen Borgloher Straße und Wellingholzhausener Straße hin und verweist auf die damit verbundenen Belange des Lärmschutzes, welche ausreichend zu berücksichtigen sind, auch unter Beachtung der Zielaussage des Regionalordnungsprogramms 2004, wonach von einem Heranwachsen der Wohnbebauung an stark belastete Verkehrswege nach Möglichkeit abzusehen ist.
- Die Nds. Landesbehörde für Straßenverkehr und Verkehr merkte ebenfalls an, dass Emissionen von den flankierenden Landesstraßen ausgehen. Sie wies darauf hin, dass keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden können. Dieser Hinweis wird übernommen.
- Privatpersonen äußerten Bedenken zur Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Möglichkeit der grenznahen Bebauung im Änderungsbereich. Im Geltungsbereich erfolgt die gemäß Planungsziel (§ 1 Abs. 5 u.a. BauGB) geforderte städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die großzügige Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine bestmögliche und flexible Nachverdichtung und leistet somit einen wesentlichen Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden. Nachbarliche Einschränkungen sind bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen zu wahren Grenzabstände mit u.a. Anforderungen an die Belichtung und Belüftung nicht zu erwarten.

Aufgrund der o.g. Stellungnahmen wurden die Unterlagen zum Bauleitplan nach den Beteiligungsschritten gem. § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB um eine schalltechnische Untersuchung sowie erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen ergänzt. Durch die Ergänzungen wird eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird der Entwurf erneut für einen angemessenen verkürzten Zeitraum öffentlich ausgelegt. Die Möglichkeit zur Abgabe der Stellungnahmen wird dabei auf die ergänzten Teile beschränkt (hier: schalltechnische Ergänzungen, Kurzstellungnahme zu Geruchsmissionen). Da durch die Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschränkt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist für den Zeitraum vom 28.04.2023 bis 12.05.2023 vorgesehen.

### Ziel der Planung

Das Ziel der Planung ist mit möglichen Nachverdichtungen eine ressourcenschonende und nachhaltige Bestands- und Baulandentwicklung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan soll als Maßnahme der Innenentwicklung Ausweisungen von erforderlichen Bauland in den Außenbereichen verringern.

### Städtebauliche Belange

Die mit der Erweiterung des Baufensters geschaffene Möglichkeit der Nachverdichtung ist daher naheliegend und städtebaulich positiv zu bewerten. Die großzügige Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine bestmögliche und flexible Nachverdichtung im Ortskern von Wellingholzhausen. Die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise ermöglicht eine Innenentwicklung mit einer angemessenen vertikalen Verdichtung und entspricht dem Ursprungsbebauungsplan (B-Plan Ortskern Wellingholzhausen – Neufassung), sowie dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan (B-Plan „Uhlemanns Feld – 1.Änderung“). Vorhandene Baurechte entlang der Straße werden nicht zurückgenommen, sondern können weiterhin ausgenutzt werden.

Um städtebauliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen sind eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse, ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, sowie eine orientierte Untersuchung in Bezug auf Altlasten erarbeitet worden (Anlagen 03 bis 05). Hieraus sind teilweise Festsetzungen eingearbeitet worden, doch im Wesentlichen bestehen keine Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans. Ergänzend wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Anlage 06). Danach sind bei der Errichtung neuer Wohngebäude sowie der baulichen Änderung oder Erweiterung bestehender Wohngebäude Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In Bezug auf den Verkehrslärm wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Gem. DIN 4109 werden je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bestimmt. Auf Anregung der Landwirtschaftskammer wurde eine Kurzstellungnahme zu den Geruchsemissionen erstellt, um sicherzustellen, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in Bezug auf Gerüche für den Geltungsbereich gem. TA Luft 2021 eingehalten werden. Aus Gutachtersicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung (Anlage 07).

#### Ökologische Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden insbesondere Festsetzungen zu den ökologischen Belangen getroffen. So sollen Flachdächer mit einem extensiven Gründach errichtet und dauerhaft erhalten werden. Darüber hinaus sollen, je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, standortgerechte, heimische Laubbäume, sowie drei standortheimische Sträucher gepflanzt werden. Zusätzlich wird eine Begrünung der Stellplatzanlagen mit einem Laubbaum je 5 Einstellplätze, sowie die Materialität der Stellflächen mit wasserdurchlässigem Pflaster festgesetzt. Außerdem wird auf die gewünschte Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien hingewiesen. Im Einzelnen ist dies in der Anlage 08 - Checkliste ökologische Belange nachzulesen.

#### 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 mit der Darstellung Raum- und Siedlungsstrukturen im ländlichen Raum versehen.

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 als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ mit

einer Fläche von weniger als 20.000m<sup>2</sup> gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Betroffene (s) Produkt(e):           |  |
| 511-01                               | Räumliche Planung  |
| HSP 2.2                              | Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept schaffen   |
| HSP 4.2                              | Nachhaltige Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung  |
| Z 2                                  | Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen Wandel   |
| Z 4                                  | Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen |
| Ordentlicher Ergebnishaushalt:       | -  |
| Außerordentlicher Ergebnishaushalt:  | -  |
| Finanzhaushalt:                      | -  |
| Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre: | -  |