

Stadt Melle

Bebauungsplan „Ortskern Wellingholzhausen Neufassung – 1.Änderung“

Abwägungsvorschlag

**der Verwaltung zu den im Rahmen des Beteiligungsverfahrens
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

I. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gingen folgende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein:

1. Anwohner 1 vom 21.04.2022

Mkk, den 21.04.2022

An das Bauamt Melle

Städt. Einspruch gegen
 Grundstück im Bebauungsplan
 Berglehmsche Grundstück 19
 das von der Wohnungsbauförderungs-
 anstalt erworben wurde und mit einer
 zweigeschossigen Bauweise bebaut
 werden soll. Das Grundstück ist
 von drei Seiten mit einer
 eingeschossigen Bebauung umgeben,
 deshalb muß man sich diesen
 orientieren. Unser Grundstück
 grenzt direkt an Hermannstr. 9
 Nr. 9
 103
 Die Wohnqualität verschlechtert
 sich erheblich wegen Lärm
 so auch ein höherer Wertverlust
 der Immobilie.
 Darum die Bebauungsgrenze
 nur Nordseite 3m beträgt
 und nur Ostseite die Bebauung
 grenzt 8m an das Grundstück
 16/1 für Lärm kein
 1/2
 wie zur Verfügung
 Hochachtungsvoll Jan Mann

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein Einspruch ist im Beteiligungsverfahren nicht möglich. Das Schreiben wird als Stellungnahme gewertet.

Die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise ermöglicht eine Innenentwicklung mit einer angemessenen vertikalen Verdichtung. Die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung entspricht ebenfalls der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan (B-Plan Ortskern Wellingholzhausen – Neufassung), sowie im nördlich angrenzenden Bebauungsplan (B-Plan „Uhlemanns Feld – 1. Änderung“). Ziel dabei ist im Wesentlichen der schonende Umgang mit der Ressource Grund und Boden im Kontext der Innenentwicklung.

Durch Maßnahmen der Innenentwicklung werden Neuversiegelungen im Außenbereich reduziert. Die großzügige Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine bestmögliche und flexible Nachverdichtung im Ortskern von Wellingholzhausen.

Bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelungen werden im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Im Bebauungsplan werden lediglich potentiell baubare Bereiche über Baugrenzen festgesetzt.

<p>2.</p>	<p><u>Anwohner 2 vom 28.04.2022</u></p> <p>Anfrage und Stellungnahme zum Bebauungsplan " Ortskern Wellingholzhausen Neufassung" Borgloher Straße</p> <p>Frage: Wer hat ein Wegerecht entlang des Hauses Borgloher Str.10-14 ? Gibt es ein Wegerecht zur Erreichung des geplanten Baugrundstücks? Wenn es ein Wegerecht gibt, wie breit ist der Weg? Breit genug für Baufahrzeuge, Feuerwehr und andere große Fahrzeuge? Meiner Meinung nach ist dafür zu wenig Platz.</p> <p>Falls eine Bebauung stattfinden sollte, spreche ich mich für eine eingeschossige Bauweise aus, weil sich diese besser in die umgebende Bebauung einfügt.</p> <p>Bitte bestätigen Sie mir den Eingang dieses Schreibens und, wenn möglich, geben Sie mir Antwort auf meine Fragen bezüglich des Wegerechts. Ich bin Eigentümer der Wohnungen Borgloher Str.14.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Melle, 28.04.2022</p>	<p>Die Stellungnahme wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß § 30 BauGB Abs. 1 ist im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Der Bebauungsplan bereitet Baurechte lediglich vor. Die gesicherte Erschließung ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p> <p>Die Erschließung der noch auszubildenden, einzelnen Grundstücke ist so herzustellen, dass eine Zuwegung durch Rettungskräfte gemäß § 4 NBauO i. V. m. § 1 DVO-NBauO möglich ist.</p> <p>Die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise ermöglicht eine Innenentwicklung mit einer angemessenen vertikalen Verdichtung. Die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung entspricht ebenfalls der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan (B-Plan Ortskern Wellingholzhausen – Neufassung), sowie im nördlich angrenzenden Bebauungsplan (B-Plan „Uhlemanns Feld – 1.Änderung“). Ziel dabei ist im Wesentlichen der schonende Umgang mit der Ressource Grund und Boden.</p>
------------------	---	--

3. Anwohner 3 vom 29.04.2022



Melle, den 28.04.2022

An die
Stadtverwaltung
Schürenkamp 16
49324 Melle

Betr. Bebauungsplan Wellingholzhausen – Ortskern
Hier: Stellungnahme nach Einsicht in die Planungsunterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan wurde in den amtlichen Nachrichten am 19.03.2022 im Meller Kreisblatt veröffentlicht.

Nach Einsichtnahme möchte ich anmerken, dass die Begründung für die Verdichtung teilweise nicht nachvollziehbar ist. So steht u.a. unter II: Es entspricht daher der Systematik des umgebenden Bebauungsplanes.

Hierzu folgende Feststellungen: insbesondere die Zweigeschossigkeit entspricht nicht der Bauweise der nördlich angrenzenden Siedlung Uhlemannsfeld. Ausserdem ist den Planungsunterlagen kein Hinweis auf die Dachform der neuen Häuser zu entnehmen. Bei zwei Vollgeschossen und einem möglichen Satteldach hat die Höhe der Gebäude erhebliche Auswirkungen auf das „Wohngefühl“ der Bewohner der nördlich angrenzenden Gebäude.

Bei einem Grenzabstand von nur 3 Meter haben die neuen Gebäude erhebliche negative Auswirkungen auf die Beschattung bzw. Sonneneinstrahlung auf die nördlich angrenzenden Grundstücke. Unter diesem Aspekt ist das im Baurecht genannte Gebot der Rücksichtnahme nicht eingehalten worden.

Vor diesem Hintergrund bitte ich, in den zuständigen Gremien den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass nur eine eingeschossige Bauweise zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise ermöglicht eine Innenentwicklung mit einer angemessenen vertikalen Verdichtung. Die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung entspricht ebenfalls der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan (B-Plan Ortskern Wellingholzhausen – Neufassung), sowie im nördlich angrenzenden Bebauungsplan (B-Plan „Uhlemanns Feld – 1.Änderung“). Ziel dabei ist im Wesentlichen der schonende Umgang mit der Ressource Grund und Boden im Kontext der Innenentwicklung.

Durch Maßnahmen der Innenentwicklung werden Neuversiegelungen im Außenbereich reduziert. Die großzügige Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine bestmögliche und flexible Nachverdichtung im Ortskern von Wellingholzhausen.

Bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelungen werden im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Im Bebauungsplan werden lediglich potentiell baubare Bereiche über Baugrenzen festgesetzt.

Die Grenzabstände werden von den einzuhaltenden Abstandsflächen der Gebäude gemäß § 7 NBauO vorgegeben. Das Abstandrecht regelt den für die Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden erforderlichen Abstand zwischen Gebäuden, die voneinander getrennt stehen, d.h. nicht unmittelbar aneinander gebaut sind.