

Beschlussvorlage 2017/0110

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	18.04.2017

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Riemsloh	30.05.2017		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	07.06.2017		Ö
Verwaltungsausschuss	13.06.2017		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Ortskern Riemsloh - 3. Änderung", Melle-Riemsloh
Beschluss über die Abwägung
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

Die Abwägung wird wie in Anlage 1 dargestellt beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ortskern Riemsloh – 3. Änderung“ wird gebilligt.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

Strategisches Ziel

Nr. 2 und Nr.4

Handlungsschwerpunkt(e)

Nachverdichtung/ Erhalt der bestehenden Strukturen im gesamten Stadtgebiet Melle, um die bestehenden Baugebiete durch eine Anpassung an die heutigen Nutzungsansprüche weiter entwickeln und erhalten zu können. Lfd Nr. 112 und 119.

Ergebnisse, Wirkung

(Was wollen wir erreichen?)

Ausweisung von Wohnbauland in einem bestehenden Gebiet zur Nachverdichtung.

Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis

(Was müssen wir dafür tun?)

Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nach dem BauGB.

Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen

(Was müssen wir einsetzen?)

Personalkosten, Kosten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Sach- und Rechtslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Ratsherrenstraße und verläuft Richtung Norden entlang der Straße ‚Auf dem Brinke‘ bis zum ‚Küsterkamp‘. Im Westen schließt der Geltungsbereich westlich des Feuerwehrhauses ab. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 114.112 m².

Der Verlauf des Geltungsbereiches ist ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Ortskern Riemsloh wurde im Jahr 1981 aufgestellt und am 30.01.1982 rechtsverbindlich. Im Rahmen der Genehmigung der Satzung durch die übergeordnete Behörde wurden im Süd-Osten des Geltungsbereichs Flächen im Radius um einen landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund der Geruchsimmissionen durch Schweinehaltung aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Mittlerweile wurde der Betrieb aufgegeben und die Immissionen durch die Landwirtschaft bestehen nicht mehr. Weiterhin werden immer häufiger Anfragen bezüglich einer weiteren, verdichteten oder neuen Bebauung in diesem Bereich an die Stadt Melle herangetragen. Zudem wird derzeit nördlich der Ratsherrenstraße ein Projekt mit seniorenrechtlichen Wohnungen durch die Wohnungsbau Grönegau errichtet, das gemäß § 34 BauGB im Rahmen des Innenbereichs genehmigt worden ist.

Aus den genannten Gründen sollen nun vor allem die zuvor aus der Genehmigung herausgenommenen Flächen im Rahmen dieser Bauleitplanung überarbeitet werden. Ziel ist zum einen die Verdichtung der bestehenden und bereits bebauten Grundstücke zu ermöglichen, zum anderen sollen unbebaute Grundstücke noch einmal überplant werden, um sie einer Nutzung zu zuführen. Insbesondere in den zentralen Bereichen des Ortskerns Riemsloh ist eine Verdichtung in Zeiten des demographischen Wandels aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und wünschenswert.

Aus diesem Grund fand im Jahr 2015/ 2016, initiiert durch den Stadtteil selbst und im Rahmen des „Zukunftsfonds Ortskernentwicklung“, gefördert durch den Landkreis Osnabrück und die Stadt Melle, eine Planerwerkstatt zur Erstellung eines Masterplanes „Riemsloh für Jung und Alt“ statt. Es ist also nicht nur eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung, vielmehr möchten die Geschäftsleute und Bürger Riemslohs selbst ihr Stadtteilzentrum erhalten.

Folglich soll im Rahmen dieser Planung der bereits über 30 Jahre alte Bebauungsplan den derzeitigen und zukünftigen Nutzungsansprüchen angepasst werden, um eine Nachverdichtung und damit eine flächenschonende Entwicklung auch im Sinne des Baugesetzbuches zu erreichen.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06. Oktober 2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.10.2015 im Meller Kreisblatt. Die Beteiligung erfolgte vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015. Im Rahmen der Auslegung hat kein Bürger Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.10.2015 über die Auslegung informiert. Von den 42 angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben 29 eine Stellungnahme abgegeben. Bei den Verbleibenden wird davon ausgegangen, dass sie in ihren Belangen nicht betroffen sind.

Es wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Insbesondere vom Tiefbauamt der Stadt Melle und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden Anregungen in Bezug auf die Baugrenzen und Baulinien zur besseren Einsehbarkeit in die Straßen vorgebracht. Diesen Anregungen wurde gefolgt und die Planzeichnung verändert, um die Einsehbarkeit an Kreuzungen zu gewährleisten.

Der Hinweis der Wohnungsbau Grönegau zu den Eigentumsverhältnissen im Bereich der geplanten Bushaltestelle wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Melle hat Anträge zur Förderung der Errichtung der Bushaltestelle gestellt, die im Frühjahr 2016 positiv entschieden wurden. Nun wird mit der Wohnungsbau Grönegau über einen Ankauf der

Fläche verhandelt. Entsprechende Haushaltsmittel werden zur Verfügung gestellt. Folglich wird die Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Bushaltestelle‘ aufrechterhalten.

Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden zudem aufgrund der mittlerweile erbrachten Gutachten in wesentlichen Teilen verändert.

Im Entwurf werden die Flächen bezüglich der Art der Nutzung in Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete unterteilt. Hierbei ist die tatsächliche Bebauung maßgeblich. In diesem Zusammenhang werden in den Mischgebieten Vergnügungsstätten und in den allgemeinen Wohngebieten Tankstellen ausgeschlossen. Weiterhin werden im Rahmen von Baugrenzen und Geschossigkeiten sowie der Grund- und Geschossflächenzahlen das Maß der baulichen Nutzung als auch die überbaubare Grundstücksflächen festgelegt.

Um dem Ziel der Planung, den Ortskern in seiner Struktur zu erhalten, gerecht zu werden, wird eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Die Dachneigung ist im gesamten Geltungsbereich in der formulierten Form vorhanden. Die Strukturen bilden die Grundlage für die Festsetzung dieses gestalterischen Elements. Die Mindestneigung von 25° ergibt sich aus dem Bestand des Ortskerns. Ziel ist die Integration der Neubauten in die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur, ohne eine moderne Bauweise in diesem Bereich zu verhindern. Für Pult- und Zeltdächer wird eine Mindestneigung von 15° festgesetzt. Es sind derzeit im bestehenden Gebiet alle Dachformen vorhanden. Die Festsetzung ist für die Hauptgebäude getroffen worden. Damit sind Nebenanlagen nicht betroffen und auch kleinere, untergeordnete Gebäudeteile können mit einer anderen Dachneigung errichtet werden.

Im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes sind Flachdächer mit einer Begrünung herzustellen. Diese Festsetzung wurde auch für Garagen sowie An- und Vorbauten getroffen. Die Dachbegrünung übernimmt unter anderem die Funktion zur Regenrückhaltung und der Wärmespeicherung bei Sonneneinstrahlung. Zudem hat sie insbesondere im dörflich-ländlichen Bereich eine gestalterische Funktion und dient einer besseren Integration in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Auf die Regelung weiterer Gestaltungselemente wie Farben und Materialien wird in diesem Zusammenhang verzichtet, da bei der Gestaltung der Neubauten durchaus gestalterische Spielräume erhalten bleiben sollen.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 stellt für den Geltungsbereich ‚Fläche für Wohnen‘ und ‚gemischte Baufläche‘ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Das Entwicklungsgebot wird eingehalten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind in einem Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die genaueren Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Neben dieser Verpflichtung, die aus dem BauGB resultiert, ist der Eingriffsregelung nach § 5 f des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) Rechnung zu tragen. Um die gesetzlichen Anforderungen einzuhalten, wird im Verfahren zum Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt, in welchem auch die Eingriffsregelung bearbeitet wird. In diesem Zusammenhang werden die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft/Erholung, Klima und Luft sowie Kultur und Sachgüter bearbeitet. Die Inhalte sind gemäß der getroffenen Festsetzung auch Inhalt des Bebauungsplanes, um die Eingriffsregelungen und weiteren Maßnahmen, die im Umweltbericht dargestellt sind, durch die Planzeichnung bzw. die entsprechenden Festsetzungen zu sichern.

Mit der vorliegenden Planung ist innerhalb der genehmigten Bereiche der Ursprungsplanung keine zusätzliche bzw. über die bisherigen planungsrechtlich abgesicherten Festsetzungen hinausgehende Versiegelung möglich. Innerhalb der bislang nicht genehmigten Teilbereiche der Ursprungsplanung führt die vorliegende Planung gegenüber dem derzeitigen Zustand zu

einer rein rechnerischen zusätzlichen Versiegelung von ca. 5.700 m².

Der Verlust (Versiegelung und sonstige Überplanung von Biotopen / Freiflächen) stellt einen Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung dar. Die Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG ist somit anzuwenden. Die Grundlage der Bewertung stellt das Osnabrücker Kompensationsmodell (Landkreis Osnabrück, 2016) dar. Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden. Die Stadt Melle beabsichtigt, die Kompensation des bestehenden ökologischen Defizits in Höhe von 9.463 Werteinheiten über Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft nachzuweisen. Die Kompensation des ökologischen Defizits erfolgt über Flächen des Kompensationsflächenpools „Gut Ostenwalde“.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes wurde ein Artenschutzbeitrag erarbeitet. Die geplante Nachverdichtung bedingt in erster Linie einen Verlust von Nahrungsflächen für die potentiell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten. Zur Minimierung bzw. Vermeidung werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen (Dachbegrünung von Flachdächern, Festsetzung privater Grünflächen) getroffen. Zudem werden für Mehlschwalben südöstlich des Plangebiets Nisthilfen errichtet, um einem Verlust von Fortpflanzungsstätten durch Neubauten frühzeitig entgegenzuwirken. Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen sowie allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen, wie der zeitlichen Festsetzung einer möglichen Baufeldräumung und Kontrollierung der Gebäude vor Abrissmaßnahmen (siehe Umweltbericht, Kapitel 9.3.4) kann ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verhindert werden.

Zudem wurden Festsetzungen bezüglich der Immissionen durch Straßenverkehrslärm getroffen, die aufgrund des bestehenden Gutachtens erlassen worden sind. So sind zum Schutz der Wohn- und Schlafräume passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Das Verfahren wird im Normalverfahren durchgeführt.

Weitere Informationen zum Bauleitplanverfahren sind den Anlagen zu entnehmen.

Übersicht der betroffenen Produkte

Betroffene (s) Produkt(e):