

## Beschlussvorlage 2017/0185

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	17.07.2017

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ortsrat Buer</b>	<b>14.08.2017</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b>	<b>16.08.2017</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>29.08.2017</b>		<b>N</b>

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

### **Bebauungsplan "An der blanken Mühle", Melle-Buer**

#### **Beschluss über die vorläufige 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 vorläufige Abwägung wird wie in Anlage 1 dargestellt beschlossen.

Der Bebauungsplan „An der blanken Mühle“, Melle-Buer 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.4

**Handlungsschwerpunkt(e)**

Bedarfsgerechte Bestands- und Baulandentwicklung unter  
Priorisierung der Innenentwicklung.  
Den ländlichen Raum und die Dorfentwicklung fördern  
Nr. 4.2 und 4.3

**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. Folgekosten-  
betrachtung und  
Personalressourcen**

*(Was müssen wir einsetzen?)*

Personalkosten, Kosten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

## **Sach- und Rechtslage**

In seiner Sitzung am 06.12.2016 hat der Verwaltungsausschuss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplanes „An der blanken Mühle“, Melle-Buer beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich im Meller Kreisblatt am 10.12.2016 bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte dann vom 19.12.2016 bis einschließlich 20.01.2017. Es hat kein Bürger eine Stellungnahme abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.12.2016 über die Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den 37 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 25 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.

Die Stadt- und Kreisarchäologie hat aufgrund der Bodenbeschaffenheit „Plaggenesch“ Bedenken hinsichtlich eines möglichen Bodendenkmals in diesem Bereich vorgebracht. Aus diesem Grund wurden am 04.01.2017 Sondierungsarbeiten durchgeführt. Im Ergebnis haben die Arbeiten keine Hinweise auf vor- und frühzeitliche Fundstellen erbracht. Mit Schreiben vom 12.01.2017 teilte die Stadt- und Kreisarchäologie mit, dass keine weiteren Bedenken mehr gegen die Planung bestehen.

Der Unterhaltungsverband „Else“ gab hinsichtlich der Entwässerung die angespannte Situation des Suttbaches zu Bedenken. Im Rahmen einer Untersuchung der HI Nord in Bezug auf die Entwässerung (siehe Anlagen) wird deutlich, dass die Oberflächenentwässerung mit Hilfe eines Regenrückhaltebeckens und der Einleitung in den Suttbach in einem Bereich nach der Kläranlage die Situation nicht verschärft wird. Zudem kann ebenfalls das Gebiet Rüschenbreite durch das Bebauungsplangebiet entwässern. So entfällt die Einleitung des Regenwassers vor der Verrohrung des Suttbaches. Auch dies trägt noch einmal zur Entlastung des Baches bei.

Sowohl der Brandschutz des Landkreises Osnabrück als auch die Freiwillige Feuerwehr Melle weisen auf die Notwendigkeit einer unabhängigen Löschwasserversorgung hin. Im Rahmen der Planung wird das Regenrückhaltebecken südöstlich des Plangebiets auch zur Löschwasserversorgung genutzt. Das Becken zur Regenrückhaltung war zunächst außerhalb des Plangebiets am Nordring geplant. Da das Regenrückhaltebecken auch gleichzeitig als unabhängige Löschwasserreserve dienen soll, war die Entfernung der angedachten Fläche zu hoch. Ein Heranrücken an das Plangebiet nördlich des Friedhofparkplatzes ist aufgrund der Nähe zum Friedhof nicht durchführbar. So soll das Regenrückhalte- bzw. Löschwasserbecken nun nördlich des Friedhofs und südöstlich des Plangebiets angelegt werden. Das Becken kann in Bezug auf die Löschwasserversorgung somit auch für eine mögliche Erweiterung genutzt werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan und der Begründung erfolgt.

Der hydraulische Nachweis zur Regenwasserableitung wird durch das Büro HI Nord bis zum Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung hinsichtlich der beschriebenen Erkenntnisse noch einmal aktualisiert.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,9 ha und liegt im Ortsteil Melle-Buer, nördlich und östlich der Stüvestraße sowie südlich der Straße „Rüschenbreite“ und westlich des Nordrings. Es umfasst das Flurstück 70/10 (tlw.) der Flur 6 sowie die Flurstücke 71/19 (tlw.), 72/4, 73/2, 74/2 (tlw.), 74/5 (tlw.), 153/24 (tlw.), 560 (tlw.) und 561/2 (tlw.), der Flur 7, Gemarkung Buer (siehe Anlage 1).

Das Plangebiet wird bislang überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Das Ziel der Planung ist die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen im Stadtteil Buer. Um die Stadtteile Melles auch weiterhin attraktiv gestalten zu können, sollen in den nächsten Jahren Baugebiete entstehen, um auch neue Grundstücke für Familien zu schaffen. Die Nachverdichtung hat zwar in Bezug auf die Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen und des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Osnabrück auch für die Stadt Melle durchaus

Priorität, dennoch ist zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfes ebenso die Ausweisung eines Wohngebietes erforderlich. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

Das Plangebiet wird dementsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im Westen, Süden und Norden (WA 1) wird eine maximale zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. So können insbesondere im Bereich der Stüvestraße auch Mehrfamilienhäuser entstehen, um auch hier neben dem Einfamilienhaus andere Wohnformen zuzulassen. Entlang des inneren Rings (WA 2) und im Osten (WA 3) wird eine eingeschossige Bauweise mit einer entsprechend geringeren GRZ und GFZ von 0,4 festgesetzt. Im Bereich des WA 2 können Gebäude bis zu einer Länge von 40 m entstehen und damit auch verdichtete Wohnformen wie beispielweise Reihenhäuser, die im städtebaulich eher ländlich geprägten Kontext dennoch eine höhere Grundstücksfläche aufweisen können. Die Festsetzung ist aber so offen gestaltet, dass ebenfalls Einfamilienhäuser möglich sein werden. Im WA 1 und 3 sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 25 m zulässig. Hier können insbesondere in einer eingeschossigen Bauweise typische Einfamilienhäuser entstehen. Das städtebauliche Spektrum lässt im gesamten Gebiet damit verschiedene Bauformen zu.

Um dennoch eine einheitliche Gestaltung des Gebiets zu erreichen, wurden im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung Trauf- und Firsthöhen festgelegt. Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossiger Bauweise maximal 4 m, bei zwei Geschossen maximal 6,50 m. Der First darf eine Höhe von maximal 10 m nicht überschreiten. Weiterhin wurden gleichförmige Firstrichtungen in Ost-West-Ausrichtung festgesetzt, so ist eine einheitliche Gebäudeausrichtung gegeben, aber eine Solar- und Photovoltaikanlage möglich. Zudem sollen Festsetzungen zur Dachneigung und Farbgebung der Dacheindeckung das Gebiet harmonisch in die vorhandenen Strukturen an der Rüschenbreite und Stüvestraße integrieren. Diese Festsetzungen sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen unerheblich.

Zudem sind Festsetzungen hinsichtlich der Lage von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen getroffen worden. Diese sind im Rahmen des Bebauungsplans zu öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem ist zur Einfahrt von Garagen und Carports ein Abstand von 5 m einzuhalten. So soll ein halböffentlicher Raum im Sinne eines Vorgartens entstehen und erhalten werden. Gleiches soll durch die Begrenzung der Zaunhöhen auf 1,20 m in Bereichen zu öffentlichen Verkehrsflächen erreicht werden.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes soll von der Stüvestraße aus über eine neue innere Erschließungsstraße erfolgen. Ferner wird das Plangebiet über einen Fuß- und Radweg an die Straße „Rüschenbreite“ angeschlossen. Dieser Anschluss soll gleichzeitig auch als Not- und Rettungsweg dienen. Die Fläche liegt nahe dem Ortskern. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen wie Kindergarten und Schule sind über Fußwege sicher erreichbar. Damit ist das Gebiet grundsätzlich an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen angeschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden verschiedene Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebiets getroffen. So gibt es eine zentrale Grünfläche, die durch Fußwege angeschlossen ist und als Spielplatz bzw. öffentliche Parkanlage gestaltet und genutzt werden soll. Weiterhin ist je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. So entsteht eine Durchgrünung des Gebiets durch entsprechende standortheimische Gehölze. Zur Abgrenzung des Friedhofs ist ein privater Grünstreifen geplant.

Im Umweltbericht wird deutlich, dass das entstehende Defizit von 18.656 Werteinheiten nicht vollständig durch die beschriebenen Maßnahmen im Gebiet ausgeglichen werden kann. Deshalb sollen im Bereich „Gemeinbedarfsfläche Waldorf“ die entsprechenden Werteinheiten ausgeglichen werden.

Zudem ist durch die Planung ein Feldlerchenpaar betroffen. Hierzu wird durch eine

entsprechende CEF-Maßnahme in der Nähe des Plangebiets eine Ersatzfläche geschaffen. Der Artenschutz ist damit nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle stellt den Großteil des Geltungsbereichs bereits als Wohnbaufläche dar. Zudem wird eine kleine Fläche in der Nordostecke als gemischte Baufläche und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Damit weicht die vorliegende Planung geringfügig von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes ab. Nach Auffassung der Stadt Melle widerspricht der vorliegende Bebauungsplan trotz der geringen Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt wird. Eine Änderung ist damit nicht erforderlich. Der Landkreis Osnabrück hat dieser Vorgehensweise in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

Weitere Informationen zum Entwurf des Bebauungsplanes sind den Anlagen zu entnehmen.

## Übersicht der betroffenen Produkte

Betroffene (s) Produkt(e): 511-01                    Räumliche Planung
---