

Beschlussvorlage 2017/0290

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	01.11.2017

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Riemsloh	14.11.2017		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	07.12.2017	7	Ö
Verwaltungsausschuss	12.12.2017		N
Rat der Stadt Melle	13.12.2017		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Ortskern Riemsloh - 3. Änderung", Melle-Riemsloh
Beschluss über die Abwägung
Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Die Abwägung wird wie in Anlage 1 dargestellt beschlossen.

Der Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh – 3. Änderung“, Melle-Riemsloh mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung 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. Folgekosten-betrachtung 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 Umkreis 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. Auch werden immer häufiger Anfragen bezüglich einer weiteren, verdichteten oder neuen Bebauung in diesem Bereich an die Stadt Melle herangetragen. Zudem wurde nördlich der Ratsherrenstraße ein Projekt mit seniorengerechten Wohnungen durch die Wohnungsbau Grönegau errichtet, das gemäß § 34 BauGB im Rahmen des Innenbereichs genehmigt und fast vollständig fertiggestellt 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 und gestalten.

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 Träger öffentlicher Belange wurden 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 dahingehend 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. Die Stadt Melle wird nun mit der Wohnungsbau Grönegau über einen Ankauf der Fläche verhandeln. Entsprechende Haushaltsmittel werden zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund wird die Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung aufrechterhalten. (Anmerkung: Die Verhandlungen sind abgeschlossen und die Bushaltestelle ist fertiggestellt.)

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

Die Abwägung wurde durch den Verwaltungsausschuss am 13. Juni 2017 beschlossen (Vorlage 2017/110).

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13. Juni 2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 01.07.2017 im Meller Kreisblatt. Die Beteiligung wurde vom 03.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017 durchgeführt.

Im Rahmen der Auslegung hat ein Bürger eine Stellungnahme vorgebracht.

Bezüglich der Anregung zur Verlegung der Trafostation Am Küsterkamp wird der Stellungnahme gefolgt und das Planzeichen verschoben. Der konkrete Standort ist dann zwischen dem Eigentümer und dem Versorger zu besprechen. Die Trafostation ist jedoch zur Erschließung des Gebiets erforderlich.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.07.2017 über die Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den 36 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 24 eine Stellungnahme abgegeben. Bei den Verbleibenden wird davon ausgegangen, dass sie in ihren Belangen nicht betroffen sind.

Aufgrund von Hinweisen des Landkreises Osnabrück und Gewerbeaufsichtsamtes wurde die schalltechnische Untersuchung um eine Betrachtung des angrenzenden Betriebes (Sägewerk) erweitert. In diesem Zusammenhang wurde deutlich, dass schon allein aufgrund des Abstandes, der Betriebsbeschreibung und der Nutzungsart des Gebiets keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Untersuchung wird den Beteiligten bei Übersendung der Abwägungsunterlagen zur Verfügung gestellt.

Der Landkreis Osnabrück, Untere Wasserbehörde, weist in seiner Stellungnahme daraufhin, dass die Grenze des Trinkwasserschutzgebiets geändert werden muss. Die neue Grenze wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem ist ein Antrag auf Genehmigung im Rahmen der Schutzgebietsverordnung für das Plangebiet erforderlich. Dieser wurde beim Landkreis Osnabrück gestellt.

Das Tiefbauamt weist in seiner Stellungnahme auf die Entwässerungssituation hin. Hierzu werden noch einmal Ausführungen in der Begründung gemacht, die sich auf einzelne Straßenzüge und Flächen des Geltungsbereichs beziehen. Zudem erfolgte ein Hinweis im Bebauungsplan.

Die Freiwillige Feuerwehr weist in ihrer Stellungnahme noch einmal auf die Löschwassersituation hin.

Zunächst ist anzumerken, dass die Planung im Bestand des Ortskerns Riemsloh erfolgt.

Aus diesem Grund ist der Brandschutz durch die bestehenden Leitungen und Strukturen in diesem Bereich gesichert ist. Die Freiwillige Feuerwehr Melle teilt in diesem Zusammenhang auch mit, dass die mit dieser Bebauungsplanänderung beabsichtigte Zunahme der baulichen Nutzung mit dem vorhandenen Einsatzwert und den Möglichkeiten der zuständigen Ortsfeuerwehr Riemsloh und im Zusammenwirken mit den benachbarten Ortsfeuerwehren nach dem derzeitigen Kenntnisstand abgedeckt werden kann.

Teile der Stellungnahme zur Verbreiterung der Zuwegung am Markweg beispielsweise wurden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Zudem wurden noch einmal Ausführungen in die Begründung aufgenommen und ein Hinweis im Bebauungsplan ist erfolgt. So ist deutlich geworden, dass das Freibad ganzjährig als Wasserreserve zur Verfügung stehen muss, um die Löschwassersituation zu verbessern. Weiterhin wurden Angaben zu den notwendigen Löschwassermengen in die Begründung aufgenommen. Und noch einmal auf eine bestehende Forderung zum Bau eines Löschwasserteichs hingewiesen. Damit wird den Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Grundlegende Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht.

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.

Der Bebauungsplan wurde in seinen Grundzügen nicht verändert. Weitere Inhalte sind den Anlagen zu entnehmen.

Übersicht der betroffenen Produkte

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

...