

Beschlussvorlage 2017/0296

| | |
|-------------------|------------|
| Amt / Fachbereich | Datum |
| Bauamt | 01.11.2017 |

| Beratungsfolge | voraussichtlicher Sitzungstermin | TOP | Status |
|--|----------------------------------|----------|----------|
| Ortsrat Buer | 01.11.2017 | | Ö |
| Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung | 07.12.2017 | 9 | Ö |
| Verwaltungsausschuss | 12.12.2017 | | N |
| Rat der Stadt Melle | 13.12.2017 | | Ö |

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "An der blanken Mühle", Melle-Buer
Beschluss über die Abwägung
Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Die Abwägung wird wie in Anlage 1 dargestellt beschlossen.

Der Bebauungsplan „An der blanken Mühle“, Melle-Buer mit örtlicher Bauvorschrift wird als Satzung beschlossen.

| | |
|--|---|
| Strategisches Ziel | Nr. 2 und Nr. 4 |
| Handlungsschwerpunkt(e) | Nr. 2.2, Nr. 4.2 und Nr. 4.3 |
| Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i> | Ausweisung von Wohnbauland in einem bestehenden Gebiet zur Nachverdichtung. |
| Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i> | Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nach dem BauGB. |
| Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i> | Personalkosten, Kosten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. |

Sach- und Rechtslage

Verfahrensablauf

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 Bebauungsplan „An der blanken Mühle“, Melle-Buer beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.12.2016 ortsüblich im Meller Kreisblatt 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 „Plaggensch“ 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, die Sicherung erfolgt durch den parallel abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

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.

Die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung wurde am 29.08.2017 durch den Verwaltungsausschuss beschlossen (Vorlage 2017/ 0185).

In seiner Sitzung am 29.08.2017 hat der Verwaltungsausschuss die Beteiligung der

Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „An der blanken Mühle“, Melle-Buer beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.09.2017 ortsüblich im Meller Kreisblatt bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte dann vom 11.09.2017 bis einschließlich 11.10.2017. Es hat kein Bürger eine Stellungnahme abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.09.2017 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.

Der Landkreis Osnabrück hat in seiner Stellungnahme noch einmal auf Inhalte des RROP zu Neuversiegelungen von Flächen und Überschwemmungsgebieten verwiesen, die im Rahmen der Abwägung in der Begründung behandelt wurden. Zudem hat die Untere Naturschutzbehörde auf die Notwendigkeit eines Monitorings hingewiesen, das nach Herstellung der Ausgleichmaßnahmen erfolgen wird und die Untere Wasserbehörde noch einmal auf den notwendigen Antrag nach Wasserrecht, der aber im Rahmen der Erschließungsplanung eingereicht wird.

Die Freiwillige Feuerwehr hat noch einmal auf die Einhaltung der DIN-Normen verwiesen, die bei der Erstellung der abhängigen und unabhängigen Löschwasserversorgung zu beachten sind. Diese werden im Rahmen der Erschließungsplanung noch einmal mit der hauptamtlichen Brandschau und der Freiwilligen Feuerwehr abgestimmt. Das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Regenrückhaltebecken wird auch als Löschwasserteich ausgebaut. Ein entsprechender Hinweis erfolgte in den textlichen Festsetzungen.

Die Hinweise des Tiefbauamtes zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die weiteren Stellungnahmen wurden ebenfalls in die Abwägung eingestellt.

Es wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Der Bebauungsplan wurde nicht verändert.

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 „Rüschbreite“ 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.

Planungsziele

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. Zur Umsetzung der Ziele wurden die bekannten

Festsetzungen getroffen und örtliche Bauvorschriften formuliert.

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.

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

Übersicht der betroffenen Produkte

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

...