

Beschlussvorlage 2017/0289

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	30.10.2017

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Neuenkirchen	29.11.2017		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	07.12.2017		Ö
Verwaltungsausschuss	12.12.2017		N
Rat der Stadt Melle	13.12.2017		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Rahder Buckrich - östliche Erweiterung", Melle-Neuenkirchen
Beschluss über die Abwägung
Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Die Abwägung wird wie in Anlagen 2 und 3 dargestellt beschlossen.

Der Bebauungsplan „Rahder Buckrich – östliche Erweiterung“, Melle-Neuenkirchen 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

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 80/9, 91/1 und 133/3, der Flur 5, in der Gemarkung Neuenkirchen und ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Fläche des Plangebiets hat insgesamt eine Fläche von 6.313 m².

Der Bebauungsplan „Rahder Buckrich“ ist seit dem Jahr 2002 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich schließt den derzeitigen Änderungsbereich nicht mit ein. Damit besteht für die Erweiterungsfläche derzeit kein Baurecht.

Das Ziel der Planung ist die Erweiterung der Wohnbaufläche für den Bereich Rahder Buckrich. Die Fläche befindet sich östlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und ist bereits durch die vorhandene Straße erschlossen. Damit wird die bestehende Infrastruktur genutzt, um weitere Wohnbauflächen in Melle-Neuenkirchen zu ermöglichen. In diesem Fall handelt es sich aus Sicht der Stadt Melle um eine Nachverdichtung. Somit entspricht diese Bauleitplanung den Zielen und Grundsätzen der Stadt Melle.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes als auch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2016/0294).

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB am 24.06.2017 ortsüblich im Meller Kreisblatt bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte vom 03.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017.

Es hat kein Bürger eine Stellungnahme abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2017 über die Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Von den 38 angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben 24 eine Stellungnahme abgegeben. Bei den Verbleibenden wird davon ausgegangen, dass sie in ihren Belangen nicht betroffen sind.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (zukünftige Gärten) durch Minimierung oder, wo möglich, durch Verzicht der Befahrung des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen eine Verdichtung vermieden werden sollte, um Beeinträchtigungen des Bodens zu verhindern. So sollte der Boden beispielsweise durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatten) geschützt werden. Weiterhin sollte zur Erhaltung eines Teils der Bodenfunktionen beim Bau von Parkflächen, Wegen, Seitenstreifen, o. ä. wasserdurchlässige Materialien zur Befestigung verwendet werden (Schotterrasen, Rasengittersteine, etc.). Diese Hinweise nimmt die Stadt Melle zur Kenntnis. Allerdings werden keine weiteren Festsetzungen in Bezug auf wasserdurchlässige Materialien getroffen, da bei einer GRZ von 0,3 keine Vollversiegelung der Grundstücke erreicht wird.

Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Melle weist auf die mangelnde unabhängige Löschwasserversorgung hin. Derzeit wird die Bodenbeschaffenheit für einen möglichen Ausbau des bestehenden, südlich gelegenen Regenrückhaltebeckens zum Löschwasserteich geprüft. Es ist geplant, das Becken im Zuge der

Baumaßnahme zur Rückhaltung zu ertüchtigen (regelt der Erschließungsvertrag). Weiterhin steht im Bereich des Hofes Dierksheide ein Regenrückhaltebecken zur Verfügung, das schon derzeit ständig Wasser führt und damit als Löschwasserteich geeignet ist.

Hierzu läuft derzeit ebenso ein Bauleitplanverfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan). Ein Ausbau zum Löschwasserteich wird in diesem Bauleitplanverfahren ohnehin erfolgen müssen. Die unabhängige Löschwasserversorgung wäre damit gesichert.

Der Landkreis Osnabrück bringt keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung vor. Allerdings wird angeregt, die Verfahrenswahl zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB noch einmal genauer zu erläutern. Dieser Anregung wird gefolgt und die Begründung in diesem Zusammenhang nachrichtlich ergänzt. Die Untere Wasserbehörde weist noch einmal auf die notwendigen Anträge zur Oberflächenentwässerung hin. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die notwendigen Anträge werden gestellt.

Im Rahmen der Auslegung hat das Tiefbauamt der Stadt Melle in seiner Stellungnahme zur Entwässerung erklärt, dass die Rückhaltung im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung entgegen des Entwässerungskonzeptes und der getroffenen Festsetzungen zentral geregelt werden soll. Das Tiefbauamt stellt nach Prüfung der Unterlagen fest, dass eine Rückhaltung auf dem Grundstück ein Rückhaltevolumen zwischen ca. 12,0 m³ und 14,0 m³ erforderlich machen würde. Der erforderliche Kostenrahmen von ca. 7.200,00 € für die Rückhaltung sollte den Grundstückseigentümern nicht zugemutet werden. Zudem müsse auch in dieser Variante ohnehin die öffentliche Kanalisation ertüchtigt werden, wenn man eine vollständige Auslastung nicht hinnehmen wolle. Es wird weiter ausgeführt, dass vier Haltungen der öffentlichen Kanäle vergrößert werden müssen. Hausanschlüsse seien ohnehin für die Grundstücke zu erstellen, so dass die Straße in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen werden würde. So sind zum einen die bestehenden Kanäle zu vergrößern und zum anderen das Regenrückhaltebecken um die notwendige Menge zu ertüchtigen. Die entsprechenden Festsetzungen zur dezentralen Rückhaltung wurden aus dem Bebauungsplan entfernt und durch entsprechende Hinweise ersetzt, dass eine Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken durch die Stadt Melle begrüßt wird. Die Begründung wurde ebenfalls in Bezug auf die Oberflächenentwässerung ergänzt.

Aufgrund der Änderungen wurde der Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nochmals ausgelegt, um die Stellungnahmen erneut einzuholen. Die Beteiligung wurde verkürzt und eingeschränkt durchgeführt. Dementsprechend wurde gemäß Satz 2 des Beschlussvorschlages bestimmt, dass nur zu den im Bebauungsplan kenntlich gemachten Punkten eine Stellungnahme abgegeben werden kann. Die Beteiligung kann gemäß § 4 a Abs. 3 S. 3 BauGB angemessen verkürzt werden. Die Beteiligungsdauer von zwei Wochen ist in diesem Zusammenhang angemessen, da sich die Änderungen nur auf die festgesetzten Vorschriften zur Oberflächenentwässerung, eine minimale Erweiterung des Grünstreifens und der Verkehrsfläche im Norden beziehen. Diese Festsetzungen werden nicht zu Lasten der Anwohner oder zukünftigen Grundstückseigentümer verändert. Mit dem Investor wurde der Plan abgestimmt. Weitere Änderungen, die zu einer erneuten Auslegung führen würden, wurden nicht vorgenommen. So war eine verkürzte Auslegung von zwei Wochen angemessen, um die Änderungen auch in Bezug auf die Gesamtplanung nachzuvollziehen, und die eigene Betroffenheit zu bewerten.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.10.2017 die erneute, eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 21.10.2017 ortsüblich im Meller Kreisblatt.

Im Zuge der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen thematisieren die Oberflächenentwässerung sowie die Verkehrssituation im näheren Umfeld des Plangebiets. Keine der Stellungnahmen führt zu einer Änderung Planung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 30.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.10.2017 über die erneute Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den 38 angeschriebenen haben 23 eine Stellungnahme abgegeben.

Grundlegende Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht. Der Bebauungsplan wurde in seinen Grundzügen nicht verändert.

Der Bebauungsplan wurde in seinen Grundzügen nicht verändert. Die Festsetzungen bleiben erhalten. So wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet mit einer maximal eingeschossigen, offenen Bauweise und einer GRZ und GFZ von 0,3 festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zudem örtliche Bauvorschriften über die Dachform festgesetzt, um den Gebietscharakter zu erhalten. Ziel ist die Integration der Neubauten in die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur, ohne eine moderne Bauweise in diesem Bereich zu verhindern. Flachdächer sind mit einer Begrünung herzustellen. Diese Festsetzung wurde auch für Garagen sowie An- und Vorbauten getroffen.

Der Bebauungsplan „Rahder Buckrich – östliche Erweiterung“, Melle-Neuenkirchen wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt. Gemäß den Vorgaben zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Auch § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Melle stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Damit ist das Entwicklungsgebot eingehalten und der Flächennutzungsplan muss folglich auch nicht nachrichtlich geändert werden.

Weitere Inhalte zum Bebauungsplan sind den Anlagen zu entnehmen.

Übersicht der betroffenen Produkte

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

...