

Beschlussvorlage 2019/0043

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	13.02.2019

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Riemsloh	19.03.2019		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	20.03.2019		Ö
Verwaltungsausschuss	26.03.2019		N
Rat der Stadt Melle	04.04.2019		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Ortskern Riemsloh - westliche Teiländerung", Melle-Riemsloh Beschluss über die Abwägung Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Die Abwägung gemäß §§ 3 Abs. 1, 2; 4 Abs. 1,2; 4a Abs. 3 wird wie in den Anlagen dargestellt beschlossen.

Der Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh – westliche Teiländerung“ wird als Satzung beschlossen.

Strategisches Ziel	2, 4
Handlungsschwerpunkt(e)	2.2, 4.2, 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 Bebauungsplans im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nach dem BauGB.
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personal, Gutachten, Verfahrenskosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

In seiner Sitzung am 06.03.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Riemsloh – westliche Teiländerung“ beschlossen. Nach Erarbeitung der Planunterlagen konnte am 05.02.2019 der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst werden.

Der Auslegungszeitraum erstreckte sich vom 14.02.2019 bis zum 15.03.2019.

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt am westlichen Randbereich des Ortskerns Riemsloh und hat eine Größe von ca. 4.679 m². Er umfasst in der Gemarkung Döhren, Flur 1, die Flurstücke 16/2, 16/4, 16/5, 16/6, 16/7 und 16/8.

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ortskern Riemsloh“ und sind hier als Mischgebiet festgesetzt. Die Baugrenze entspricht jedoch nicht den Vorstellungen einer städtebaulichen Ausnutzung und Weiterentwicklung des Gebiets. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

In den straßenbegleitenden Bereichen wird ein Mischgebiet mit einer maximal zwei- bzw. dreigeschossigen offenen Bauweise, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Dies ergibt sich sowohl aus der städtebaulichen Zielsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, als auch der vorhandenen Umgebung im Straßenzug, die sich bereits als Mischgebietsfläche darstellt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer maximal eingeschossigen offenen Bauweise und einer GRZ und GFZ von 0,4 festgesetzt. Hier sollen klassische Wohnnutzungen zur Nachverdichtung des Ortskerns beitragen. Um eine möglichst flexible und dennoch sinnvolle städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, werden großzügige Baugrenzen festgesetzt.

Zudem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften über die Ausbildung der Dächer getroffen. So sind im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes 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 kann sie insbesondere im dörflich-ländlichen Bereich durchaus eine gestalterische Funktion haben und einer besseren Integration in das Siedlungs- und Landschaftsbild dienen.

Das Plangebiet ist von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben und durch diese erschlossen. Im Geltungsbereich selbst sind aufgrund der vorhandenen Erschließung, der Lage und der Größe des Gebiets keine weiteren, öffentlichen Verkehrsflächen geplant, sondern ist eine private Erschließung der rückwärtigen Grundstücke festgesetzt. Im Einzelfall müssen aus diesem Grund privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt werden. Die Erschließung der Grundstücke ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Melle abzustimmen.

Das Änderungsgebiet ist bereits an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Melle angeschlossen und kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden. Auch die Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich sichergestellt.

Ziel der Planung ist die Nachverdichtung der baulichen Strukturen im westlichen Randbereich des Ortskerns Riemsloh. Die Ortseingangssituation von Riemsloh war bereits im Rahmen des Masterplans „Riemsloh für Jung und Alt“ sowie bei der Bewerbung zur Dorferneuerung kritisch betrachtet worden. Nunmehr soll die Eingangssituation unter städtebaulichen Gesichtspunkten, auch in Hinblick auf das angrenzende denkmalgeschützte Gebäude, gestaltet und neu gegliedert werden. Neben der Nachverdichtung soll somit auch eine der Lage angemessene städtebauliche und gestalterische Aufwertung des gesamten Bereiches erreicht werden. So soll in den straßenbegleitenden Bereichen ein Mehrfamilienhaus das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude (Tagespflege) ergänzen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist eine kleinteilige Bebauung, z.B.

Einfamilienhäuser, geplant.

Der Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh – westliche Teiländerung“, Melle-Riemsloh wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Gemäß den Vorgaben zum beschleunigten Verfahren nach § 13a 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.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Gegenstand der Stellungnahmen waren u.a. die Löschwassersituation und die Erreichbarkeit des Plangebiets mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen. Es wurden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, jedoch führte keine der Einwendungen zu einer Änderung der Planung. Der Vorschlag zur Abwägung der Stellungnahmen ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-