

Beschlussvorlage 01/2020/0185

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	10.11.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Gesmold	02.12.2020		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	09.12.2020		Ö
Verwaltungsausschuss	15.12.2020		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Auf der Plecke", Melle-Gesmold
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Strategisches Ziel	Z 2 Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen Wandel Z 4 Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Handlungsschwerpunkt(e)	HSP 2.2: Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherstellen HSP 4.3: Bestehende Baugebiete an heutige Nutzungsansprüche anpassen und neues Bauland bedarfsgerecht ausweisen
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung von Wohnbauland in Ortskernrandlage
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Schaffung von Planungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplans
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten Planungskosten werden vom Projektentwickler übernommen

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Bisherige Beschlüsse und weiterer Verfahrensverlauf

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Plecke“ beschlossen. Gleichzeitig wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Auf der Plecke“ gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange als auch der Öffentlichkeit hat vom 02.03.2020 bis einschließlich zum 06.04.2020 stattgefunden; zudem ist aufgrund der Covid-19-Pandemie eine Verlängerung des Auslegungszeitraumes um zwei Wochen (20.04.2020 bis einschließlich 04.05.2020) angeordnet worden.

Während der Erarbeitung der Auslegungsunterlagen wurden mehrere Gutachten eingeholt und fortgeschrieben. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in die Bauleitplanung übernommen. Sowohl eine schalltechnische als auch geruchstechnische Untersuchung wurden eingeholt, um auch die Belange des Lärms und der landwirtschaftlichen Emissionen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes erarbeitet. Diese Ergebnisse sind den Anlagen zu entnehmen. Zusätzlich wurde eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes und ein Fachbeitrag zur Beschaffenheit des Bodens erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind ebenfalls den Anlagen zu entnehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mehrere Stellungnahmen eingegangen.

Gegenstand der Stellungnahmen waren u.a. die Anordnung von Gebäudetypen entlang der „Plaggenstraße“ und die geplante GRZ, GFZ bzw. Geschossigkeit der Gebäude. Zudem gab es Eingaben zur Errichtung und Lage des Spielplatzes. Des Weiteren ist die nicht ausreichende Oberflächenentwässerung und die Lage im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung kritisiert worden.

In Bezug auf die Oberflächenentwässerung hat sich herausgestellt, dass die Else im Hochwasserfall zu stark belastet wird. Diesem Umstand wird durch die Anlage eines Löschwasserteiches und einer Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss begegnet. In Ergänzung und zur Unterstützung des Hochwasserschutzkonzeptes für die Ortslage Gesmold wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes eine vorhandene Niederungsfläche im Überschwemmungsgebiet abgegraben und so zusätzlicher Retentionsraum für den Hochwasserfall geschaffen.

Die geplante Wohnbaufläche liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (Schutzzone III), sodass nun im weiteren Verfahren ein hydrogeologisches Gutachten erstellt worden ist.

Die im Gutachten festgestellte Verringerung der Grundwasserbildung wird durch die Installation von versickerungsoffenen Sohlen in der Regenrückhaltung weitestgehend ausgeglichen. Dazu wird in den Regenrückhaltebecken eine Sohlschwelle eingerichtet, die bei jedem Regenereignis eine niedrige Flutung der Beckensohle sicherstellt. Das zurückgehaltene Wasser wird in den Porenraum der Beckensohle versickert und von dort in den Untergrund abgeleitet, sodass eine Teilversickerung des anfallenden Niederschlagswassers erreicht wird. Darüber hinaus wurden weitere Anregungen und Hinweise der Behörden in den Bebauungsplan aufgenommen und die gutachterlichen Untersuchungen ergänzt.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die förmliche Auslegung beschlossen werden. Hierfür ist bisher der Zeitraum vom 11.01.2021 bis 15.02.2021 vorgesehen.

Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist 5,2 ha groß und befindet sich in Melle-Gesbold westlich der „Plaggenstraße“ und grenzt nördlich an das Baugebiet „In den Drehen“. Die Fläche ist momentan dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu zuordnen. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigten neuen Wohnbauflächen in Melle-Gesbold. Die baulichen Strukturen im westlichen Randbereich des Ortskernes sollen weiterentwickelt und einer Entwicklung zugeführt werden.

Städtebauliche Belange

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, ein Baugebiet zu entwickeln, dass sowohl Geschosswohnungsbau als auch Ein- und Doppelhäuser ermöglicht.

Das Baugebiet wird durch eine ovale Ringstraße, die für den motorisierten Autoverkehr nur eine Anbindung an die „Plaggenstraße“ besitzt, erschlossen. Somit kann – bis auf bei den Stichwegen - auf Wendeanlagen innerhalb des Plangebietes verzichtet werden. Des Weiteren befindet sich im Zentrum des Plangebietes ein von Grundstücken umringter Spielplatz, der sowohl von Norden als auch von Süden zugänglich ist. Zudem werden die beiden Wohngebiete „In den Drehen“ und „Auf der Plecke“ durch einen Fußweg verbunden. Auch wird es in Richtung der Straße „Moorkämpfen“ einen weiteren Siedlungszugang für Fußgänger geben.

Die städtebauliche Grundidee des Plangebietes sieht vor, dass die höchste bauliche Dichte (Mehrfamilienhäuser) sich gleich am Anfang des Baugebietes im Osten anordnet und dann in Richtung Westen immer weiter abnimmt (vom Doppel-/Reihenhaus zum Einfamilienhaus). Somit werden die Haustypen, die einen höheren Verkehr induzieren, gleich am Anfang des Baugebietes platziert, um den motorisierten Autoverkehr innerhalb der Siedlung so gering wie möglich zu halten. Die Mehrfamilienhäuser an der Zufahrt zum Baugebiet sind städtebaulich so angeordnet, dass sie straßenbegleitend den Eingang zum Baugebiet flankieren.

Städtebauliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung sowie entsprechende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung werden differenziert dargestellt. So passen sich die festgesetzten Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, zulässige Trauf- First- oder Gebäudehöhen und Dachformen an den Bebauungsvorschlag an. Grundsätzlich soll mit den Festsetzungen ein gewisses Maß an Flexibilität ermöglicht und dennoch eine einheitliche Siedlungsgestaltung sichergestellt werden.

Ökologische Belange

Flachdächer sollen dauerhaft begrünt werden. Diese sind im gesamten Plangebiet zulässig, um einen Beitrag zur umweltverträglichen Entwicklung des Baugebietes zu leisten. Pflanzgebote von Bäumen auf privaten Grundstücken und der Ausschluss von sog. „Steingärten“ sollen diesen umweltverträglichen Entwurfsansatz unterstützen. Zudem ist die maximale Breite von Zufahrten im Vorgartenbereich sowie die gärtnerische Anlage und Begrünung des Vorgartens festgesetzt worden. Des Weiteren gelten wasserdurchlässige Materialien wie Schotterrasen, Rasengittersteine, dichte Kiesbeete ebenfalls als Versiegelung und sind im Rahmen der Grundflächenzahl voll anzurechnen.

Zu den Belangen der Grundwasserneubildung und dem Umgang mit Niederschlagswasser wird auf den Absatz „Verfahrensablauf“ verwiesen.

Planerische Einordnung

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) ist die Stadt Melle ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle weist für den Geltungsbereich Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Lediglich ein geringer Teil im südlichen Planbereich wird als Außenbereich deklariert. Im Bebauungsplan wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Plecke“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Osnabrück ist die Ausweisung des südlichen Teilbereiches als Außenbereich aufgrund von Parzellenunschärfe zu vernachlässigen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 2.2	Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept schaffen (Z 2, 6)
HSP 4.3	Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung in allen Stadtteilen unter Priorisierung der Innenentwicklung (Z 4, 5, 6)
Z 2	Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen Wandel
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Die Kosten der Planung werden vom Projektentwickler getragen.