

Satzungsbegründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh – 2. Änderung“,
Melle – Riemsloh (Döhren)

1.0 Beschlüsse, Bekanntmachungen und Verfahren

Am 30.01.1982 ist der bisherige Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh“ rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan erstreckt sich von der L 83 – St. Annener Straße – im Westen bis zur Ratsherrenstraße im Osten und umfasst sowohl Bereiche nördlich der L 91 als auch südlich der L 91. Somit wird fast der gesamte Ortskern Riemsloh durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt.

Auch der bestehende Friedhof einschließlich der Erweiterungsflächen ist in diesem Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen. Dieser Friedhof befindet sich zwischen der St. Annener Straße im Westen und dem Friedhofsweg im Osten bzw. Süden. Die südlichen Teile der Friedhofs-Erweiterungsfläche sind bisher nicht belegt.

Südlich der vorhandenen Friedhofskapelle sieht der Bebauungsplan ferner einen größeren Spielplatz vor, der jedoch an dieser Stelle nie realisiert worden ist.

Durchgeführte Untersuchungen haben gezeigt, dass die südlichste Teilfläche der Friedhofs-Erweiterungsfläche in einer Größenordnung von ca. 3.500 m² einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Da sich hier eine ausgebaute und erschlossene Straße befindet, bietet sich dort dafür eine Bebauung an, um dadurch eine beidseitige Bebauung der bestehenden Straße zu erreichen. Auch der ursprünglich ausgewiesene – nie realisierte – Spielplatz ist hier entbehrlich, da mittlerweile im weiter südlich anschließenden Baugebiet „Mühlenheide“ ein weiterer Spielplatz entstanden ist.

Somit kann am Friedhofsweg eine durchgehende innerörtliche Bauzeile ausgewiesen werden.

Zweck des Planungsverfahrens ist es nunmehr, die bisherige Spielplatzausweisung an dieser Stelle vollends aufzugeben und die ausgewiesene Friedhofs-Erweiterungsflächen zu minimieren. Stattdessen soll sich dort in Anlehnung an die umgebenden Nutzungsausweisungen ein allgemeines Wohngebiet ergeben.

Der Fachausschuss des Rates sowie der Ortsrat Melle – Riemsloh haben sich für ein dementsprechendes Planungsverfahren ausgesprochen. Nach Durchführung der 1. Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung sind die eingegangenen Hinweise in die Begründung aufgenommen worden. Der Rat der Stadt Melle hat sich dann am 21.03.2007 für die Durchführung der 2. Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung ausgesprochen. Dieser wurde in der Zeit vom 15.05.2007 bis 15.06.2007 durchgeführt – etwa zeitgleich Behördenbeteiligung -. Nach abschließender Endabwägung hat schließlich der Rat der Stadt Melle am 20.09.2007 den Satzungsbeschluss gefasst.

2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh“ ist in einer Planunterlage durch das vorgesehene Planzeichen (gestrichelte schwarze Linie) genau gekennzeichnet. Von der Änderung ist lediglich das Flurstück 174/31, Flur 2, Gemarkung Döhren, erfasst.

3.0 Planungsabsicht und Notwendigkeit

Einige Grundzüge der Planänderung sind bereits im Abschnitt 1.0 dargelegt. Bei dem Änderungsverfahren geht es darum, eine bisherige Spielplatzplanung – Spielplatz wurde dort nie realisiert – aufzugeben, eine Friedhofs-Erweiterungsfläche dem Bedarf entsprechend zu reduzieren und an dieser Stelle eine Wohnbauzeile auszuweisen, wodurch eine beidseitige Bebauung an einer bereits erschlossenen und vorhandenen Straße erreicht werden kann. Die Fläche stellt sich bisher als „ungeordnete“ Grünfläche dar.

Eine durchgeführte Belegungsrechnung hat gezeigt, dass die bisherige Friedhofs-Erweiterungsfläche, wie sie im Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh“ von 1982 ausgewiesen ist, nicht in vollem Umfang benötigt wird. Diese Berechnung – als Anlage beigefügt – zeigt, dass ca. 3.500 m² einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Insbesondere für den südlichen Bereich, der direkt an eine bereits vorhandene und erschlossene Straße angrenzt, bietet sich eine anderweitige Nutzung – Bebauung – an, um dadurch eine wirtschaftliche Auslastung der vorhandenen Straße zu erreichen. Da sich sowohl westlich, südlich als auch östlich bebaute Bereiche anschließen, würde sich die zusätzliche Bebauung nahtlos in die Umgebung einfügen.

Im bisherigen Bebauungsplan ist südlich der bestehenden Friedhofskapelle ferner eine ca. 2.500 m² große Fläche für Spielplatznutzung vorgesehen. Dieser Spielplatz konnte dort jedoch nicht realisiert werden. Als problematisch wurde die unmittelbare Nähe zum Friedhof bzw. zur Friedhofskapelle angesehen. Immer wieder sind in der Vergangenheit Ersatzstandorte für einen Spielplatz gesucht worden. Im Rahmen der Realisierung des Baugebietes „Mühlenheide“ wurde dann schließlich ca. 300 m südöstlich ein großräumiger Spielplatz angelegt, der nunmehr auch dem südlichen Ortskern Riemsloh bedarfsmäßig dienen kann. Der am Rande des Baugebietes „Mühlenheide“ entstandene Spielplatz liegt unmittelbar an einer großräumigen naturräumlichen Maßnahmenfläche und kann auch gefahrlos über verkehrsberuhigte Straßen erreicht werden. Dieser Spielplatzstandort ist somit insgesamt geeigneter als der bisher im Ortskern-Bebauungsplan vorgesehene Spielplatz südlich der Friedhofskapelle.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll somit auf den ursprünglich ausgewiesenen Spielplatz südlich der Friedhofskapelle verzichtet werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Melle ist der Friedhof Riemsloh insgesamt als Grünfläche dargestellt, umgeben von teilweise gemischten Bauflächen, teilweise Wohnbauflächen. Die neu entstehende Bauzeile würde konkret noch von der Grünflächendarstellung erfasst sein. Da es sich hier um eine „Innenentwicklung“ handelt und auch Darstellungen im Flächennutzungsplan letztlich nicht parzellenscharf zu sehen sind, muss es nicht zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes kommen. Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan diesbezüglich zu berichtigen.

4.0 Städtebauliche Entwicklung

4.1 Verkehrskonzept

Der Änderungsbereich befindet sich inmitten des Ortskernes Riemsloh. Alle umgebenden Straßenführungen sind vorhanden und auch bereits ausgebaut. Änderungen im Verkehrskonzept sind somit nicht erforderlich. Konkret schließt sich der Friedhofsweg an den Änderungsbereich an.

4.2 Nutzungskonzept

In Anlehnung an die Ausweisungen in der Umgebung soll die neue Bauzeile als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Diese Nutzungsausweisung führt dann zu einem harmonischen

Nutzungsübergang zu den bereits bestehenden Wohngebieten. Ebenfalls in Anlehnung an die umgebenden Ausweisungen soll letztlich auch nur eine baurechtlich eingeschossige Bebauung zugelassen werden. Da auch der Ursprungsbebauungsplan bereits für die ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete die gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung etc. ausschließt, sollen diese Ausnahmen nunmehr auch innerhalb des Bereichs der 2. Änderung ausgeschlossen bleiben. Abgestellt auf die nunmehr gültige Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 ergibt somit ein Ausschluss der Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 5 - Tankstellen -. Ställe für Kleintierhaltung etc. werden in der Baunutzungsverordnung von 1990 in allgemeinen Wohngebieten nicht mehr erwähnt. Der beabsichtigte Ausschluss ist städtebaulich begründet, da das umgebende Verkehrssystem z. B. für die Errichtung einer Tankstelle nicht leistungsfähig wäre.

Da es sich nur um eine kurze Bauzeile handelt, wird auf die Ausweisung von Firstrichtungen verzichtet. Hier würden sich durchaus unterschiedliche Firstrichtungen in die umgebende Bebauung einfügen.

Unmittelbar westlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Baudenkmal. Zwischen diesem Baudenkmal und einer möglichen zusätzlichen Bebauung ergibt sich aber auf jeden Fall ein Mindestabstand von 30 m, so dass der Umgebungsschutz letztlich gewahrt ist. Mit Rücksicht auf dieses Baudenkmal wurde jedoch der überbaubare Bereich zurückgenommen.

Geringfügig können sich von der westlich verlaufenden L 83 noch Immissionsbeeinträchtigungen ergeben. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Eine Altablagerung befindet sich unmittelbar westlich des Änderungsbereichs. Hier ist durch eine verfahrensbegleitende Untersuchung die nutzungsbezogene Unbedenklichkeit festgestellt worden. Die Altlastenuntersuchung ist als Anlage beigefügt.

4.3 Ver- und Entsorgungskonzeption

Die vorgesehene Bauzeile befindet sich bereits an einer ausgebauten Erschließungsstraße. Dementsprechend sind auch die Ver- und Entsorgungsleitungen in diesem Bereich bereits vorhanden. Lediglich die Hausanschlüsse müssen noch eingebaut werden. Im weiteren Verlauf ist jedoch die Verlegung eines Regenwasserkanals von rd. 160 m erforderlich.

Eine Änderung der Ver- und Entsorgungskonzeption ergibt sich durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Ortskern Riemsloh“ somit nicht. Durch die wenigen möglichen Bauvorhaben wird sich auch die Oberflächensituation nicht entscheidend verändern. Ein rechnerischer Nachweis liegt vor - als Anlage beigefügt -.

Weiter westlich befindet sich auf einem landwirtschaftlichen Anwesen ein Löschwasserteich, der auch diesen Änderungsbereich abdeckt.

4.4 Strukturveränderungen

Eine Strukturveränderung ergibt sich dadurch, dass eine bisher eine brachliegende „ungeordnete“ Grünfläche, die bisher noch nicht der ursprünglich angedachten Nutzung zugeführt wurde, weitestgehend zu einer Baufläche umgewandelt werden soll.

Die Bedarfserhebungen haben gezeigt, dass diese Strukturänderung städtebaulich sinnvoll ist. Die Flächen stehen für den angedachten Zweck zur Verfügung. Sozialpläne sind nicht erforderlich.

5.0 Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind Bauland, überbaubare Flächen und bauliche Nutzungen in kartographisch einwandfreier Weise dargestellt. Der Bebauungsplan enthält die notwendigen Festsetzungen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern - § 1 Abs. 5 BauGB -. Die Zeichen entsprechen der Planzeichenverordnung.

6.0 Hinweise

6.1 Da es sich hier um eine einheitliche Fläche handelt, wird die Bebauung ohne Umlegungsverfahren bzw. Grenzregelungsverfahren abzuwickeln sein.

6.2 Bei Durchführung von Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Einrichtungen der RWE AG, auf Anlagen der T-Com, auf Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Melle sowie des städtischen Wasserwerks Rücksicht zu nehmen.

6.3 Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Funde, die bei den Bau- und Erdarbeiten im Planungsraum gemacht werden, gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich zu melden. Eingetragene Baudenkmäler bzw. Bodendenkmäler sind im Planungsraum nicht bekannt.

6.4 Für die Lagerung von Heizöl und anderen grundwassergefährdenden Stoffen sind strenge Maßstäbe anzulegen. Die Zuständigkeit richtet sich jeweils nach den dann geltenden Bestimmungen.

7 Planungstechnische Angaben

7.1	Fläche des Geltungsbereichs der 2. Änderung	=	ca. 3.900 m ²
7.2.1	WA - Grundstücksfläche	=	2.940 m ²
7.2.2	WA - Geschossfläche	=	ca. 1.180 m ²
7.3	Grünfläche (Friedhof)	=	860 m ²
7.4	Verkehrsfläche (Stellplätze)	=	ca. 100 m ²

8.0 Ausführungstechnische Angaben

8.1 Verkehrsflächen

Die umgebenden Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Sie werden durch diese Änderung nicht berührt.

8.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits in den umgebenden Straßen vorhanden. Hausanschlüsse sind noch herzustellen.

9.0 Träger der Erschließungsmaßnahmen

Weitergehende Erschließungsmaßnahmen werden durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan nicht ausgelöst, da durch die vorhandenen Straßen die Erschließung bereits gesichert ist.

10.0 Kosten

Kosten ergeben sich durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan nicht.

Melle, 20.09.2007

.....
Der Bürgermeister

Diese Satzungsbegründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates am 20.09.2007 zugrunde gelegen.

Melle, 20.09.2007

.....
Der Bürgermeister