

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

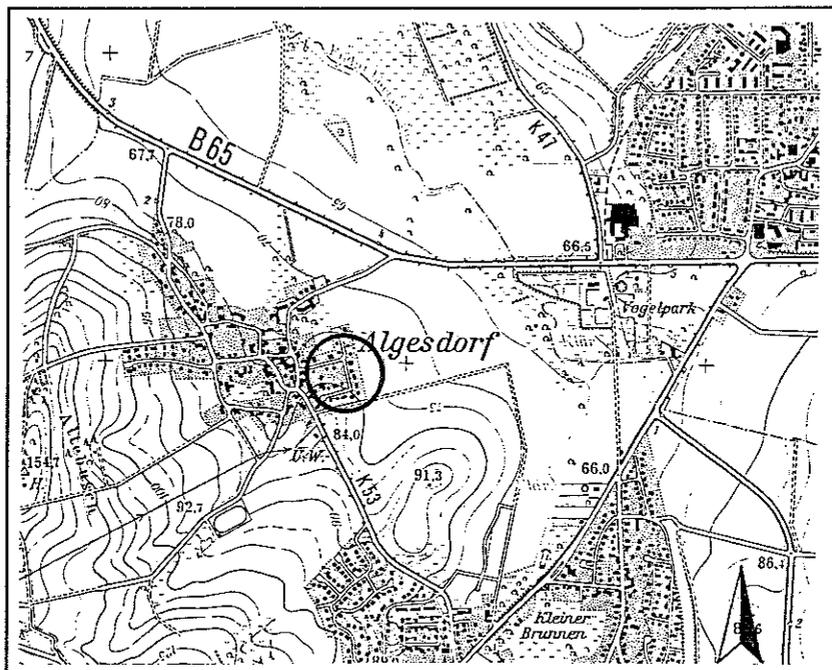
Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 3

"Osterfeld"

OT Algedorf

- 1. Änderung -



Urschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SRL)
31737 Rinteln – Krankenhäger Straße 12
Telefon 05751 - 9646744 - Telefax 05751 - 9646745

Gliederung

1. Grundlagen	3
2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen	3
3. Aufgaben des Bebauungsplanes	3
4. Städtebauliches Konzept	4
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
4.2 Zustand des Plangebietes	4
4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke	4
5. Inhalt des Bebauungsplanes	5
5.1 Bauliche Nutzung	5
5.2 Verkehrsflächen	6
5.3 Kinderspielplatz	6
5.4 Belange des Umweltschutzes	6
5.4.1 Belange von Natur und Landschaft	6
5.4.2 Altlasten	7
6. Daten zum Plangebiet	7
7. Durchführung des Bebauungsplanes	7
7.1 Bodenordnung	7
7.2 Ver- und Entsorgung	7
7.3 Kosten für die Gemeinde	8
8. Abwägung	9
9. Verfahrensvermerke	10

1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Osterfeld“, OT Algesdorf, wurde mit Beschluss des VA der Stadt Rodenberg in der Sitzung am 12.11.2003 eingeleitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt Wohnbauflächen dar. Die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg einschließlich seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01.1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466) erstellt worden.

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Ziele und Zwecke dieses B-Planes sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Bei dieser Bauleitplanung handelt es sich um die 1. Änderung. Die Belange der Regionalplanung sind mit dieser Bauleitplanung vereinbar, da es sich um die Förderung der Innenentwicklung von Ortsteilen handelt. Die Umwandlung festgesetzter nicht überbaubarer Grundstücksflächen in überbaubare Grundstücksflächen dient der Ausnutzung bislang baulich ungenutzter, erschlossener Flächen und trägt dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung.

3. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Osterfeld", OT Algesdorf, umfasst eine Gesamtfläche von 5.495 qm und wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flst. 9/1 und 23/5.
Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 9/1 und 9/3, die Straße Osterfeld wird gequert.
Im Osten: durch die östliche Grenze der Straße Osterfeld
Im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 23/5 und 24/5, die Straße Osterfeld wird gequert.

4.2 Zustand des Plangebietes

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes liegenden Flächen werden zu Wohnzwecken mit zugeordneten Hausgärten genutzt. Die vorhandenen Gebäude stellen sich als eingeschossige Baukörper dar.

Die Grundstücke Osterfeld Nr. 8, 13 und 15 befinden sich im räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes. Das unmittelbar östlich an das Grundstück Osterfeld Nr. 8 angrenzende Flst. 9/3 ist unbebaut und stellt sich als intensiv genutzter Hausgarten dar. Im Norden, Osten und Süden werden die genannten Grundstücke von der im B-Plan Nr. 3 „Osterfeld“ festgesetzten und realisierten öffentlichen Verkehrsfläche Osterfeld begrenzt und erschlossen. Im Osten des festgesetzten WA-Gebietes sind öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt und zwischenzeitlich realisiert.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur Nutzungen und Einrichtungen, die mit der Zweckbestimmung des WA-Gebietes vereinbar sind und keine Nutzungskonflikte auslösen.

4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Osterfeld“, OT Algesdorf, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes zum Ziel. Innerhalb des Plangebietes soll auf den derzeit im

rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 3 "Osterfeld" festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine weitere bauliche Anlage in Form eines Wohnhauses errichtet werden. Der mit dieser Bauleitplanung verbundene Planungsansatz ist mit der Bodenschutzklausel vereinbar, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Durch die Ausnutzung geeigneter Bauflächen kann die Siedlungsentwicklung primär auf den Innenbereich beschränkt werden, so dass die Inanspruchnahme von in der freien Feldmark gelegenen Grundstücksflächen vermieden bzw. reduziert werden kann.

Diese Bauleitplanung soll dazu beitragen, dass eine der Umgebung angemessene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche ermöglicht wird. Um dies sicherzustellen, sollen die im B-Plan Nr. 3 „Osterfeld“ festgesetzten Maße der baulichen Nutzung unverändert übernommen werden.

In diesem Zusammenhang sollen durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auch ggf. zukünftig auftretende Bau- und Wohnbedürfnisse berücksichtigt werden, die zur Realisierung eines zeitgemäßen Wohnens in Form der Erweiterung von Gebäuden in Erscheinung treten können.

Innerhalb des Planbereiches der 1. Änderung soll eine Bebauungsstruktur realisiert werden, die sich an die vorhandene Siedlungsstruktur hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung anpasst.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird ein **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Über den im B-Plan Nr. 3 „Osterfeld“ getroffenen Regelungen zu Nutzungsausschlüssen und Nutzungszulässigkeiten hinaus soll keine Einschränkung oder neu definierte Art der baulichen Nutzung zugelassen werden.

In Anlehnung an die im Ursprungsbebauungsplan bereits festgesetzten Maße der baulichen Nutzung wird eine max. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 und eine eingeschossige und offene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem vorhandenen Wohnumfeld angemessene Bebauung und lassen eine individuelle bauliche Gestaltung und bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Straße Osterfeld auch in Nord-Süd-Richtung miteinander verbunden worden, um eine angemessene bauliche Ausnutzung der relativ großen Grundstücksflächen gewährleisten zu können.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird eine Vervollständigung des Siedlungsbereiches im Sinne der Förderung der Innenentwicklung bereits erschlossener Grundstücksflächen möglich.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Osterfeld“, OT Algesdorf, wird über die Straße Osterfeld, die im Norden, Osten und Süden an den Planbereich angrenzt bzw. sich im Plangebiet befindet, erschlossen. Aufgrund der bereits vorhandenen Straßen ist eine nochmalige oder weitergehende Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich.

Die bereits bestehenden öffentlichen Parkplätze werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz übernommen und entsprechend festgesetzt.

Entlang der o.g. Parkplätze ist mit Ausnahme eines 5 m breiten Zufahrtsbereiches ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hierdurch soll die neue und hinzukommende Grundstückszufahrt zu Gunsten der Ordnung des ruhenden Verkehrs eindeutig dokumentiert werden.

5.3 Kinderspielplatz

Die Ortslage Algesdorf wird durch die angrenzende und weiträumige freie Landschaft deutlich geprägt. Diese landschaftliche Situation wirkt positiv auf die Deckung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der zukünftig im Plangebiet lebenden Kinder, so dass eine eigene, im B-Plan festgesetzte Spielplatzfläche in diesem besonderen Einzelfall nicht vorgesehen ist.

Da durch diese B-Plan-Änderung lediglich ein Grundstück zusätzlich einer Bebauung zugeführt werden soll, werden die Belange des Nds. Gesetzes über Spielplätze nicht unmittelbar tangiert. Aus den o. g. Gründen wird auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet.

5.4 Belange des Umweltschutzes

5.4.1 Belange von Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatSchG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen.

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Osterfeld“, OT Algesdorf, soll innerhalb des rechtsverbindlich ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes für einen Teilbereich die Vergrößerung der Bauflächen ermöglicht werden. Es ist also zu

prüfen, ob mit dieser zusätzlichen Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt werden, wenn derartige Beeinträchtigungen auftreten, wie diese vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

Da durch die 1. Änderung die bauliche Dichte nicht erhöht und auch keine festgesetzten Grün- oder Pflanzflächen im Sinne des §) Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB betroffen sind, ist ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft nicht ableitbar.

5.4.2 Altlasten

Die Stadt Rodenberg hat keine Kenntnisse über Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe, die in diesem Planbereich abgelagert sein könnten. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen.

6. Daten zum Plangebiet

Allgemeines Wohngebiet:	4.164 qm
Öffentliche Verkehrsfläche:	990 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	
Zweckbestimmung Parkplatz:	341 qm
Plangebiet gesamt:	5.495 qm
	=====

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt im Rahmen des freien Grunderwerbs.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der OT Algesdorf ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können im freien Gefälle über die vorhandenen SW-Kanäle angebunden werden.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird, wie auch schon vorhanden, über Regenwasserkanäle der nachfolgenden Vorflut zugeleitet. Da die 1. Änderung dieses B-Planes sich lediglich auf ein Grundstück hinsichtlich einer pot. Versiegelung auswirkt, kann eine zusätzliche Beeinträchtigung der vorhandenen Vorflutsituation nicht abgeleitet werden. Auf weitergehende Festsetzungen zur Versickerung etc. wird daher verzichtet.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet ausgewiesenen WA-Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die in der Straße Osterfeld vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt.

Über die vorhandenen Trinkwasserleitungen ist die Löschwasserversorgung als gesichert anzunehmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität/Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt das Energieversorgungsunternehmen E.On Westfalen Weser AG. Über den Anschluss an die in der Straße Osterfeld vorhandenen Leitungen kann eine ausreichende Versorgung sichergestellt werden.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung 1 Postfach 9011, 30001 Hannover, Ressort SuN 14, Telefon 0511/308-9514 - mindestens 6 Monate vor Baubeginn - schriftlich angezeigt werden.

7.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Rodenberg entstehen zur Realisierung der 1. Änderung des B-Planes keine Kosten.

8. Abwägung

E.ON Westfalen Weser, Hameln

Die Hinweise auf die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsanlagen wurden berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan sei auf den Bestand dieser Leitungen und die durch den Versorgungsträger vorgetragenen Schutz und Sicherungsmaßnahmen hinzuweisen.

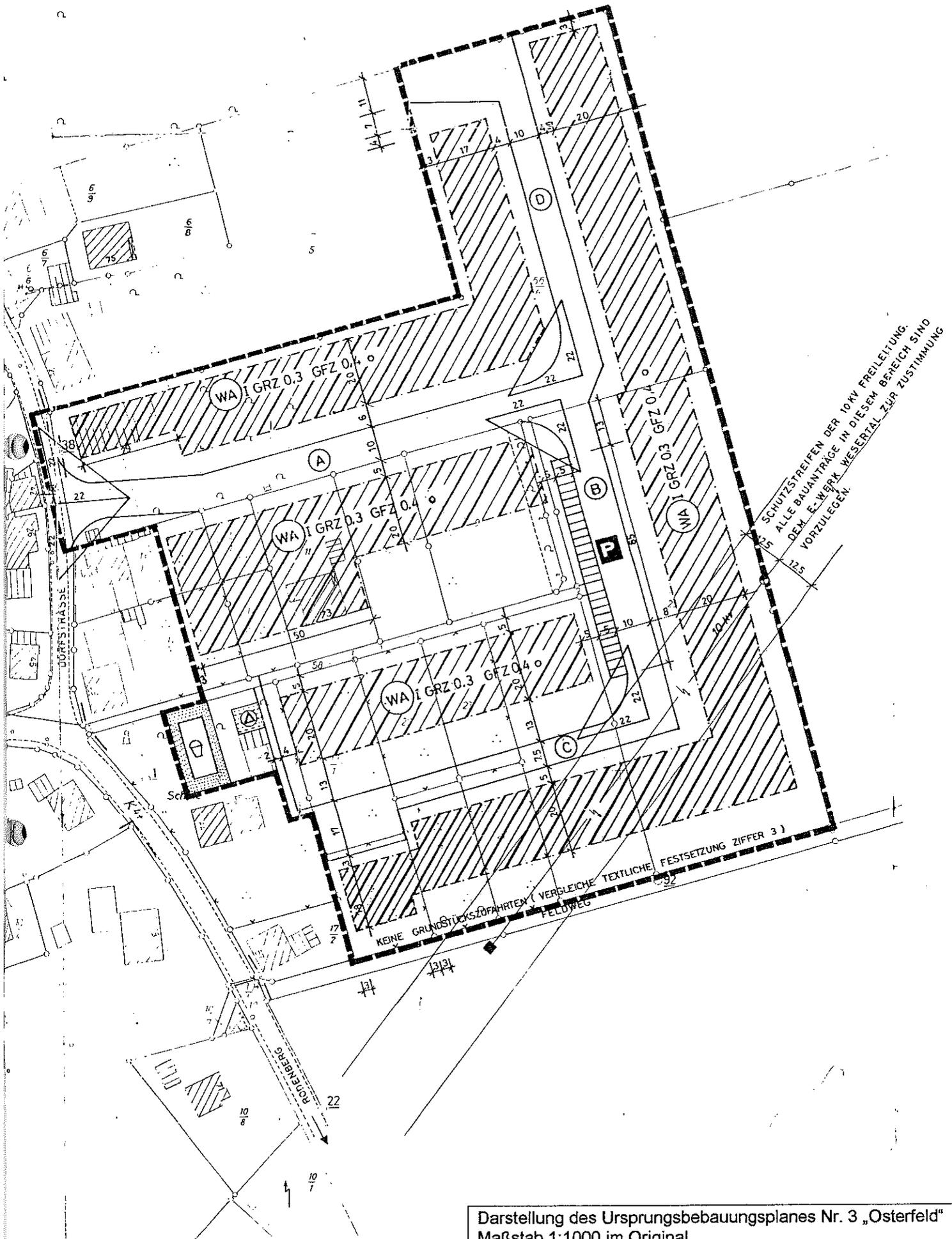
Es wurde seitens des Rates der Stadt Rodenberg zur Kenntnis genommen, dass die Strom- und Gasversorgung für das Plangebiet durch Erweiterung des Ortsnetzes gewährleistet werden kann.

Landkreis Schaumburg, Stadthagen

Die Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz wurden zur Kenntnis genommen.

Der Rat stellte fest, dass die vorhandenen Erschließungsstraßen eine ausreichende Zuwegung zu allen bebauten Grundstücken ermöglichen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung wird durch Löschwasserentnahmestellen im Bereich der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

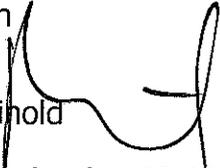


Darstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 „Osterfeld“
 Maßstab 1:1000 im Original



9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet
von

Reinhold 

Rinteln, den 23.12.2004

Planungsbüro Matthias Reinold

Dipl.- Ing. für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)

31737 Rinteln – Krankenhäuser Straße 12

Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

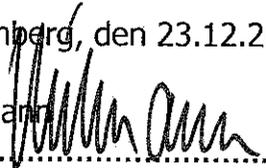
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg fasste in seiner Sitzung am 12.11.2003 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 28.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.12.2003 bis 15.01.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 23.12.2004

Heilmann 

.....
Stadtdirektor

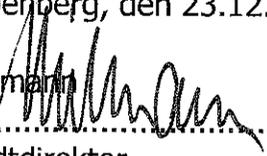
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 22.12.2004

als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Rodenberg, den 23.12.2004

Heilmann 

.....
Stadtdirektor