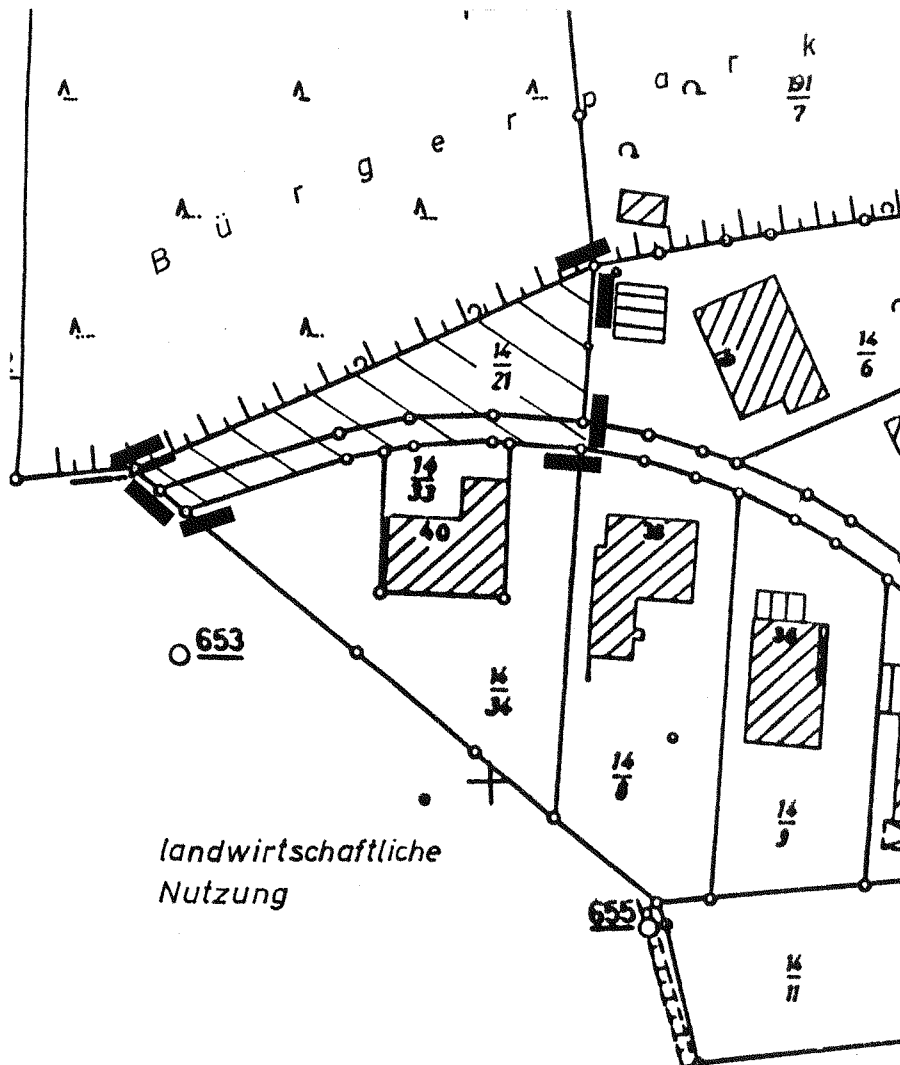


Original

R o d e n b e r g
g R e g i e r u n g s b e z i r k H a n n o v e r

ü n d u n g
s p l a n N r. 3
d e r u n g
"S c h a f r e h r e"



Ausgearbeitet : Ortsplaner Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

S t a d t R o d e n b e r g

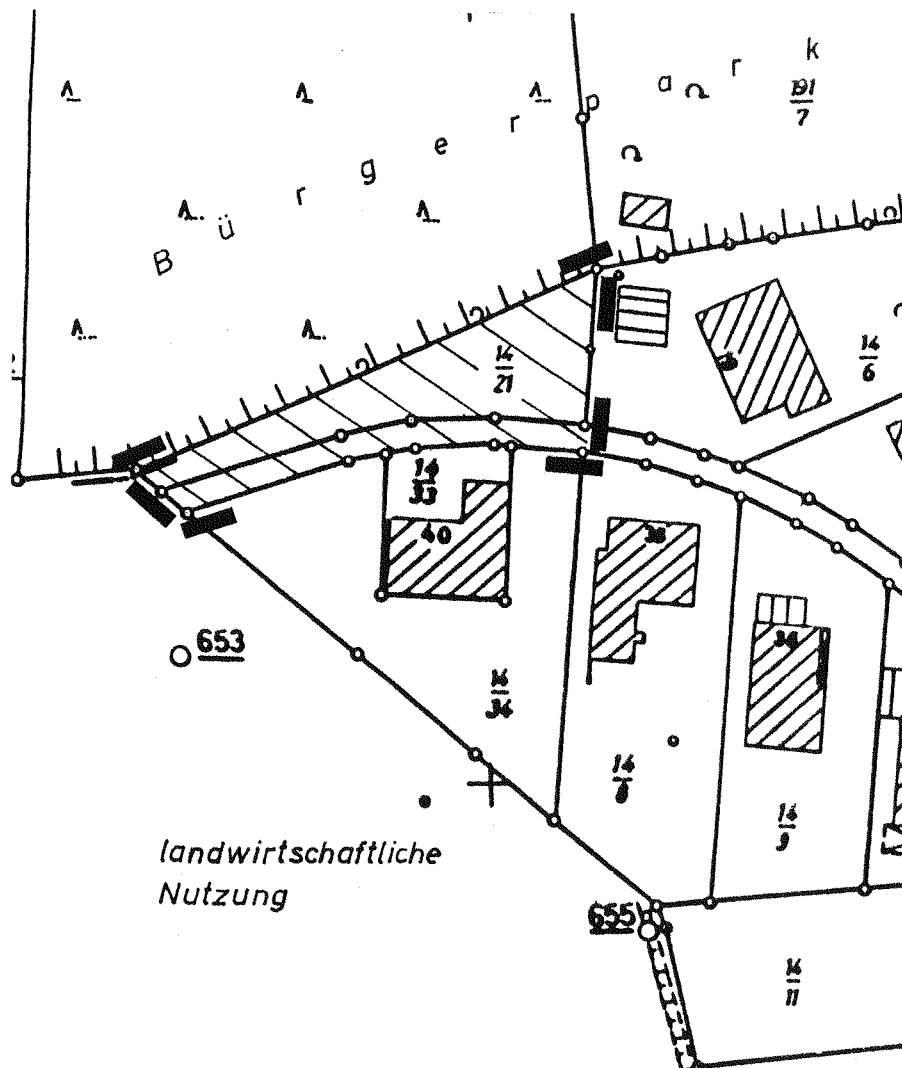
Landkreis Schaumburg Regierungsbezirk Hannover

B e g r ü n d u n g

B e b a u u n g s p l a n N r . 3

5 . Ä n d e r u n g

"S c h a f r e h r e"



Ausgearbeitet : Ortsplaner Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
1. <u>Allgemeines/ Verfahrensablauf</u>	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Erfordernis und Zweck der Planung	3
1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4 Ergebnis der Erörterungen nach § 2a Absatz 2 des BBauG	4
1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffent- licher Belange gem. § 2 Absatz 5 des BBauG	5
1.6 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Absatz 6 BBauG	
2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	6
2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung	6
2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept	6
2.2.1 Grünfläche	6
2.2.2 Zustand von Natur und Landschaft	6
2.3 Verkehrsflächen	7
2.3.1 Individualverkehr, Fußweg	7
2.3.2 Ruhender Verkehr	7
2.4 Umweltschutz	8
2.4.1 Emissionen aus dem Verkehr	8
2.5 Ver- und Entsorgung	8
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	8
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schafrehre" alsbald getroffen werden	8
3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Realisierung einer einwandfreien verkehr- lichen Erschließung	8
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	9
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	10
4.1 Auslegungsbeschluß	10
4.2 Satzungsbeschluß	10
4.3 Beschluß der Begründung gem. § 9 (8) BBauG	10

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Rodenberg faßte in seiner Sitzung am 4.03.1986 den Beschluß zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schafrehre" im Sinne von § 30 des Bundesbaugesetzes

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt :

im Norden : durch die Südgrenze (Böschungskamm) des Bürgerparks

im Osten : durch die Westgrenze des Flurstücks 14/6 (Schafrehre 19)

im Süden : durch die Wegeparzelle 14/36 (Schafrehre)

im Westen : durch die Westgrenze der Grünfläche 14/21

1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Wegen der, nach heutigen Erkenntnissen unvollständigen und nicht den neuesten Vorschriften entsprechenden, verkehrlichen Erschließung im Nordwesten des, inzwischen restlos bebauten, Plangebietes ist es zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Zu- und Abfahrtsmöglichkeit für alle infragekommenden Benutzer dringend erforderlich, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schafrehre" vorzunehmen, damit am Westende des rd. 3,50 Meter breiten Wohnweges "Schafrehre" nunmehr ein, in seinem Durchmesser ausreichend großer, Wendepplatz (mit LKW' Wendekreis) ausgebaut werden kann.

Dies ist umso dringlicher, als die ursprünglich zwischen den Wohnhäuser Schafrehre Nr. 11 und Nr. 34 vorgesehene Park- und Wendemöglichkeit infolge der örtlich vorhandenen Geländesteigung bis heute nicht so angelegt wurde, wie das in der rechtsverbindlichen Bebauungsplanfassung aus den 60-er Jahren festgesetzt worden ist, sondern nur als Ausweichstelle zur Verfügung steht.

1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächen-nutzungsplan

Nach dem, am 17.10.1980 durch die Bezirksregierung

Hannover unter Az. 309.7-21101-2-57/7/80 genehmigten, wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg gehört der Änderungsbereich zum "reinen Wohngebiet".

Hiernach ist die Schafrehre nicht nur Wohnweg, sie ist auch, insbesondere mit ihrer Fußwegverlängerung nach Westen, als Wanderweg dargestellt, der zunächst durch eine tiefe (mit landwirtschaftlichen Maschinen nicht nutzbare) Geländeausmuldung führt und sodann, etwa an der tiefsten Stelle dieser Geländemulde, nach Norden in den Bürgerpark abbiegt.

Den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schafrehre" weist der wirksame Flächennutzungsplan als Grünfläche aus.

An Ort und Stelle wird jedoch schon seit längerer Zeit auf dem Ostteil dieses Flurstücks eine, provisorisch angelegte, Wendemöglichkeit genutzt.

Da das, im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte, Flurstück 14/21 wegen seines dreieckförmigen Zuschnitts, seiner geringen mittleren Breite und seiner inzwischen herangewachsenen Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, unmittelbar angrenzend an den Bürgerpark der Stadt Rodenberg, keineswegs für eine bauliche Nutzung in Frage kommen kann, wird im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schafrehre" die Grünfläche mit ihrer Bepflanzung so weitgehend wie möglich erhalten und andererseits nur soviel Grundstücksfläche für den Wendepplatz und für zwei öffentliche Parkplätze in Anspruch genommen, wie das zur Erreichung einer ordnungsgemäßen verkehrlichen Erschließung nötig ist.

1.4 Ergebnis der Erörterungen nach § 2a Abs.2 BBauG

Die Stadt Rodenberg hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung anhand der Entwurfsfassung vom 25.06.1986 in der Zeit vom

24. Oktober 1986 bis 11. November 1986

öffentlich dargelegt.

Dabei wurden die wesentlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben.

Während der Beteiligungsfrist gingen aus dem Kreise der interessierten Bevölkerung keine Äußerungen ein.

1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Absatz 5 des Bundesbaugesetzes

Die, nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu berücksichtigenden, Forderungen bezogen sich im wesentlichen auf :

- o die Erhaltung des vorhandenen Grünbestandes innerhalb der "öffentlichen Grünfläche" unter gleichzeitiger Festsetzung der hier speziell zuzuordnenden Nutzung.

Der Rat der Stadt hat alle eingegangenen Stellungnahmen beraten und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Absatz 7 des Bundesbaugesetzes einbezogen.

- o Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält für die Grünfläche, entsprechend der Planzeichenverordnung, eine Festsetzung als "öffentliche Grünfläche" zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Absatz 1 Nr 25 Buchstabe (b) des Bundesbaugesetzes.

Angesichts der neben dem festgesetzten Wendepunkt verbleibenden relativ geringen Restgrundstücksbreite handelt es sich um Straßengeleitgrün (Verkehrsgrün), das infolge der unmittelbar nördlich der Plangebietsgrenze vorhandenen, Steilböschung keinerlei Beziehung zum angrenzenden "Bürgerpark" besitzt, aber auch aufgrund des vorhandenen Bewuchses mit Laubbäumen und Büschen optisch völlig von dem älteren hochstämmigen Fichtenbestand in unmittelbarer Nachbarschaft abweicht.

Die dauernde Erhaltung des Verkehrsgrünbestandes innerhalb des Bebauungsplan Änderungsbereiches wird durch eine entsprechende "Textliche Festsetzung" gewährleistet.

1.6 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Absatz 6 des Bundesbaugesetzes

Außer einem Hinweis auf die Oberflächenwasser- und Müll- Entsorgung gingen weder von den Trägern öffentlicher Belange, noch von Personen, Bedenken und Anregungen ein.

Der Rat nahm das zur Kenntnis.

Die Hinweise zur Entsorgung werden im Zuge der Ausbaumaßnahmen berücksichtigt.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 - 5. Änderung -

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Schafrehre" ist das Bauland als "reines Wohngebiet" festgesetzt. Hierzu gehört als Grünfläche (ohne jegliche bauliche Nutzung) das Gebiet der 5. Änderung.

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Grünfläche

Soweit die Fläche des Flurstücks 14/21 nicht für verkehrliche Zwecke erforderlich ist, setzt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "öffentliche Grünfläche" fest, innerhalb der die vorhandenen Bäume und Sträucher gem. § 9 Absatz 1 Nr. 25 (b) zu erhalten sind.

2.2.2 Zustand von Natur und Landschaft

Der an der höchsten Stelle der "Schafrehre" relativ eben gelegene Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist einerseits aufgrund der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan und andererseits nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit älterem Großgrün in Form von Bäumen und Sträuchern bewachsen. Lediglich der östliche Teil des Flurstücks 14/21 wird -mit provisorischer Befestigung- als Wendeplatz genutzt.

Unmittelbar nördlich davon beginnt, mit einer nach Norden tief abfallenden Böschung, der, hauptsächlich mit Fichten bestandene, Bürgerpark der Stadt Rodenberg.

Östlich und südlich grenzen Wohnbaugrundstücke an.

Im Westen liegt (vor dem Südrand des Bürgerparks) eine, mit landwirtschaftlichen Großgeräten nicht nutzbare, grasbewachsene Geländemulde.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gemäß § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes dadurch berücksichtigt, daß die nicht zur ordnungsgemäßen verkehrlichen Erschließung benötigte Teilfläche des Flurstücks 14/21 als öffentliche Grünfläche festgesetzt und die hierauf befindlichen Bäume und Sträucher zu erhalten sind.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr, Fußweg

Im Augenblick bestehen bei der geringen Breite des Wohnweges "Schafrehre" Ausweich- oder Wendemöglichkeiten allein auf den jeweils privatseitig befestigten Gebäudezuwegungen bzw. Garageneinfahrten.

Sofern diese Einfahrten auf den Straßenbegrenzungslinien eingefriedigt oder auch nur mit Ketten abgehängt werden würden, wären Wendebemühungen kaum noch mit Erfolg durchzuführen.

Deshalb muß das Westende der Schafrehre schnellstmöglich mit einem Wendeplatz ausgestattet werden, dessen Fahrbahndurchmesser 18,00 Meter zu betragen hat, (LKW- Wendemöglichkeit) weil u.a. nach § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift (UVV) die Müllbeseitigung (Abholung) nur dann erfolgen darf, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, daß ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird.

Aus Sicherheitsgründen müssen entlang der Wendeplatz-nordseite bzw. gegenüber dem erheblich tiefer liegenden Bürgerpark Leitplanken angebracht werden.

Die "Schafrehre" ist gleichzeitig (als Fußweg nach Westen weiterführend) in das Wanderwegenetz eingebunden und steht unmittelbar mit den im Bürgerpark verlaufenden Fußwegen in Verbindung.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Die Einstellplätze für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen (§ 47 Abs. 2 NBauO) müssen gem. § 47 Abs. 4 NBauO auf den Baugrundstücken geschaffen werden. (Hierzu Ausführungsbestimmungen zu §§ 46 und 47 NBauO mit Anlage : Richtlinien für den Einstellplatzbedarf vom 27.07.1979 -Nds. MBl. S. 1479-).

Diese Bestimmungen haben auf den inzwischen bebauten Einzelgrundstücken des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schafrehre" durchweg eine ausreichende Berücksichtigung gefunden.

Besondere Flächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis, Möbelwagen usw.) sind im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schafrehre" im Verlauf der Wohnwege vorhanden, so daß die Verkehrsfläche angesichts der Baugebietsrandlage auch zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs ausreicht.

Eine Ausnahme hiervon bildet allerdings der äußerste Nordwestzipfel des Plangebietes. Deshalb werden westlich des geplanten Wendeplatzes zwei öffentliche Parkplätze festgesetzt.

2.4 Umweltschutz

2.4.1 Emissionen aus dem Verkehr

Die im Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schafrehre" erforderliche Anlage eines Wendeplatzes ist ausschließlich zur nachträglichen Sicherstellung einer einwandfreien verkehrlichen Erschließung des restlos bebauten reinen Wohngebietes bestimmt.

Damit tritt gegenüber dem heutigen Zustand keine höhere Frequentierung durch den Verkehr ein. Dementsprechend werden auch keinerlei Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

2.5 Ver- und Entsorgung

Fragen der Elt- Strom- und Wasserversorgung, der Schmutz- und Regenwasserableitung sowie der Müllbeseitigung fallen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht an.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Im Zusammenhang mit der Verkehrssicherungspflicht bildet die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schafrehre" für die Stadt Rodenberg die rechtliche Voraussetzung zum zweckgerechten Ausbau der innerörtlichen Verkehrsflächen.

Zur Verwirklichung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sollen alsbald die, zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen verkehrlichen Erschließung notwendigen, Ausbaumaßnahmen zur Durchführung kommen.

3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Realisierung einer einwandfreien verkehrlichen Erschließung

Zur Verwirklichung der, aus den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schafrehre" ersichtlichen, Erschließungsvervollständigung muß von der Stadt Rodenberg das Flurstück 14/21 käuflich erworben und alsdann der Wende- und Parkplatz ausgebaut werden.

Für diese Maßnahmen werden, unter Zugrundelegung von Richtzahlen, voraussichtliche Kosten in Höhe von rd. 40.000,-- DM anfallen.

Auf die Stadt Rodenberg entfallen für die als bald zu treffenden städtebaulichen Vorkehrungen voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. 4.000,-- DM.

Dieser Betrag wurde in die Finanzplanung aufgenommen, er steht demzufolge aus Haushaltsmitteln bereit.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist als Grundlage für die Durchführung der bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Zur Realisierung der Festsetzungen der 5. Änderung, insbesondere der verkehrlichen Erschließung, will die Stadt Rodenberg freihändig, auf der Basis des Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses für den Landkreis Schaumburg, die erforderliche Grundstücksfläche erwerben.

Sollte ein Ankauf zu angemessenen Bedingungen wider Erwarten scheitern, ist aufgrund der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes auch eine Enteignung möglich.

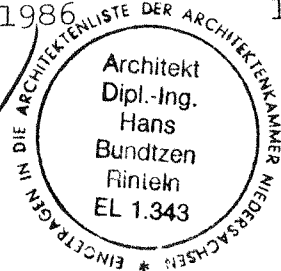
Rodenberg, am 23. Juni 1987

.....
Bürgermeister

.....
Stadtdirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet am 25. Juni 1986 10. Oktober 1986



Ortsplaner
Dipl.-Ing. Hans Bundtzen
Wilhelm- Busch- Weg 21
3260 R i n t e l n 1

4.1 Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 12. Februar 1987 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 -5. Änderung- zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15. April 1987 ortsüblich bekanntgemacht

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 hat vom 23. April 1987 bis 25. Mai 1987

gem. § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen

Rodenberg, am 29. Mai 1987

.....
Stadtdirektor

4.2 Der Rat der Stadt Rodenberg hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 18. Juni 1987 als Satzung (§ 10 BBauG)

4.3 sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG als Begründung der Entscheidung beschlossen

Rodenberg, am 23. Juni 1987

.....
Stadtdirektor