

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 3

"Schafrehre "

- 6. Änderung -

Stadt Rodenberg

Urschrift

Gliederung

1. Grundlagen

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

3.2 Allgemeine Ziele und Zwecke

3.3 Zustand des Plangebietes

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

4.2 Verkehrsflächen

4.3 Spielplatz

4.4 Belange des Umweltschutzes

4.4.1 Belange von Natur und Landschaft

4.4.2 Immissionsschutz

4.4.3 Altlasten

5. Daten zum Plangebiet

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

6.2 Ver- und Entsorgung

6.3 Kosten für die Gemeinde

7. Abwägung

8. Verfahrensvermerk

1. Grundlagen

Die Stadt Rodenberg hat beschlossen den B-Plan Nr. 3 „Schafrehre“, Stadt Rodenberg, einer 6. Änderung zuzuführen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich ein Reines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen GFZ = 0,4 dar. Entlang der Südgrenze des Flst. ist eine Grünfläche dargestellt, die eine Breite von rd. 8 m aufweist. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 setzt jedoch für den Bereich der dargestellten Grünfläche ein Reines Wohngebiet fest. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und der Ursprungsbebauungsplan keine Entwicklung aus dem FNP beinhaltet, wird auch im Rahmen dieser 6. Änderung auf die Festsetzung einer Grünfläche verzichtet. 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 der 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. 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.

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

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Schafrehre" umfaßt das Flst. 12/1 , Gemarkung Rodenberg, mit einer Gesamtfläche von 1.794 qm.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 6. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schafrehre“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebäudes, das nach Grundstücksteilung auf der derzeitigen nördlichen Hälfte des Flst. 12/1 beabsichtigt ist, geschaffen werden.

In Anlehnung an die bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 auf dem Flst. 12/1 festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen soll die beabsichtigte Ergänzung von überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der nördlichen Hälfte des Flst. 12/1, zwischen dem Wohnhaus Nr. 5 und dem Flst.14/31, vorgesehen werden. Unter Aufnahme der bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise soll eine für den Siedlungsbereich Schafrehre typische Bebauung ermöglicht werden.

Diese Änderung trägt den Anforderungen der Bodenschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) Rechnung, da durch die Ausnutzung größerer und bislang gering bebauter Grundstücksflächen ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erfolgt. Durch diese "Nachverdichtung" soll ein Beitrag zur Reduzierung von weiteren Siedlungsentwicklungen in Ortsrandlagen geleistet werden.

3.3 Zustand des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Schafrehre" stellt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück mit einem gärtnerisch angelegten Gartenbereich dar. Nutzungen, die geeignet wären das Wohnumfeld erheblich zu beeinträchtigen, sind nicht vorhanden.

Der Siedlungsbereich Schafrehre wird durch überwiegend freistehende Ein- und z. T. zweigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Im Osten verläuft in einer Entfernung von rd. 100 m die B 442, die jedoch aufgrund der ausreichenden Distanz keinen Einfluß auf das hier in Rede stehende Plangebiet hat. Das Plangebiet selbst wird im Süden durch die Straße Schafrehre begrenzt. Im Norden grenzt das Flst. 14/31 und im Osten die Wegeparzelle 14/32 unmittelbar an. Im Westen wird der räumliche Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung von dem ebenfalls mit einem Wohnhaus bebauten Flst. 12/5 begrenzt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 „Schafrehre“, Stadt Rodenberg, festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt als **WR-Gebiet** unverändert. Dies gilt ebenso für die festgesetzte Grundflächenzahl (**GRZ**) = 0,4 und für die **II-geschossige** und **offene Bauweise**. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (**giebelständige Bauweise**) wird zwecks Beibehaltung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ebenfalls unverändert übernommen. In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 wird auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl GFZ verzichtet.

Im Rahmen der 6. Änderung des B-Planes Nr. 3 werden die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen unverändert übernommen. Dies trifft für das Umfeld des vorhandenen Wohngebäudes zu (südliche Teilfläche des Geltungsbereiches). Die durch Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen ergänzten Bereiche sind derart festgesetzt, daß die Baugrenzen zu den bereits südlich festgesetzten Baugrenzen einen Abstand von 10 m einhalten. Zur nördlichen Grenze ist die Baugrenze mit einem Abstand von 8 m festgesetzt. Im Osten ist die Baugrenze in Anlehnung an die bereits südlich festgesetzte Baugrenze festgesetzt worden (Abstand 4 m).

Die o. b. Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen führt zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des konkret beabsichtigten Vorhabens und ist mit den Grundzügen der Planung vereinbar.

4.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 3 „Schafrehre, 6. Änderung“, Stadt Rodenberg, wird über die Straße Schafrehre im Süden und über die Wegeparzelle 14/32 erschlossen. Die v.g. Wegeparzelle ist bereits im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die "Schafrehre" stellt die Verbindung zu der östlich verlaufenden überörtlichen Verkehrsstraße B 442 dar.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb dieses Plangebietes entsprechend den Regelungen der NBauO auf den Grundstücksflächen gedeckt werden. Die Schafrehre ist bereits vollständig ausgebaut, so daß über den Bestand hinaus darin keine weiteren Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen werden.

4.3 Spielplatz

Im Zuge der Straße Am alten Rodenberg befindet sich ein Spielplatz, der aufgrund seiner Lage, Größe und Ausstattung zur Deckung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der zukünftig innerhalb des Planbereiches lebenden Kinder geeignet ist. Es sei ebenfalls darauf hingewiesen, daß die mit der 6. Änderung des B-Planes Nr. 3 beabsichtigte Siedlungsergänzung im Umfang äußerst gering ist, so daß nicht davon auszugehen ist, daß sich die Bebauung eines Grundstückes erheblich auf die Belange des Nds. Gesetzes über Spielplätze auswirkt. Auf die Festsetzung eines Spielplatzes wird daher verzichtet. Die Stadt Rodenberg wird einen entsprechenden Antrag auf Ausnahme von den Regelungen des "Spielplatzgesetzes" stellen.

4.4 Belange des Umweltschutzes

4.4.1 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 Aufstellung des B-Planes Nr. 3 „Schafrehre, 6. Änderung“, Stadt Rodenberg, soll dort die Ausdehnung von überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser 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.

- Eingriffsbeurteilung

Die 6. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schafrehre“ erstreckt sich auf bereits bauplanungsrechtlich als WR-Gebiet festgesetzte Flächen. Da keine bisher als Grünflächen oder Kompensationsflächen vorgesehene Flächen des Plangebietes zusätzlich für eine Bebauung vorgesehen werden sollen und diese Änderung auch nicht zu einer Erhöhung der Versiegelungsrate beiträgt, ist ein erheblicher Eingriff i. S. des Naturschutzrechtes nicht ableitbar.

4.4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der 6. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schafrehre“, Stadt Rodenberg, nehmen die Belange des Immissionsschutzes eine eher untergeordnete Stellung ein, da von der in einer Entfernung von rd. 100 m LL verlaufenden B 442 keine Beeinträchtigungen erkennbar sind. In der unmittelbaren Umgebung dieses Planbereiches befinden sich keine Nutzungen, die geeignet wären, das festgesetzte WR-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

4.4.3 Altlasten

Nach Auskunft der Samtgemeinde Rodenberg sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe abgelagert worden. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen.

5. Daten zum Plangebiet

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca.1.794 qm qm

Reines Wohngebiet: 1.794 qm qm

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die beabsichtigte Teilung und Veräußerung des Grundstückes erfolgt im Wege des freien Grunderwerbs.

6.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Stadt Rodenberg ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können über den Anschluß an die in der Straße Schafrehre vorhandenen SW-Leitungen angebunden werden. Durch die derzeit durchgeführte Erweiterung der Kläranlage Rodenberg wird zukünftig eine ausreichende Reinigungskapazität gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über die in der Straße Schafrehre vorhandenen RW-Kanäle an das vorhandene Kanalnetz mit Anbindung an die nächste Vorflut abgeleitet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist nicht mit einer Verschärfung der hydraulischen Situation der nachfolgenden Vorflut zu rechnen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet ausgewiesenen Reinen Wohngebietes erfolgt durch den Anschluß an die in der Straße Schafrehre vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Schaumburg sichergestellt.

Da die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bereits ausgebaut sind, wird über die darin befindlichen Wasserleitungen und Hydrantenstandorte eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernimmt das Energieversorgungsunternehmen (EVU) Wesertal. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzeln Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Bundespost 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 dem Fernmeldeamt 2, Postfach 9012, 30001 Hannover, Dienststelle PIL; Tel. 0511/ 677-6945 mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

6.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Rodenberg entstehen zur Realisierung dieses B-Planes keine Kosten.

7. Abwägung

Das Amt für Zivil und Katastrophenschutz hatte darauf hingewiesen, daß eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen ist. Die für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermenge kann über die vorhandenen öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt werden. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Vom Elt.-Werk Wesertal, Hameln, wurde auf den Bestand vorhandener Elt.- und Gasversorgungsanlagen hingewiesen. Auf diese Versorgungseinrichtungen ist Rücksicht zu nehmen. Bei den dargestellten Versorgungsanlagen handelt es sich um Grundstücksanschlüsse. Der Bestand dieser Leitungen wird durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Die Hinweise des Elt.-Werkes Wesertal, Hameln, wurden zur Kenntnis genommen.

8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von



Reinold
Hess. Oldendorf, den 23.03.1998

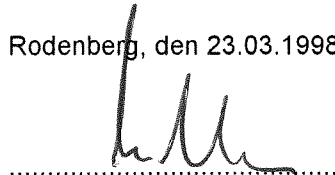
Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
31840 Hess Oldendorf - Kleinenwieden 3
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/518575

Vereinfachte Änderung

Den Bewilligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 23.10.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 28.11.1997 gegeben.

Rodenberg, den 23.03.1998



Wilke
Gemeindedirektor

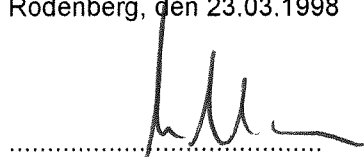
Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 19.12.1997

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, den 23.03.1998



Wilke
Gemeindedirektor