

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

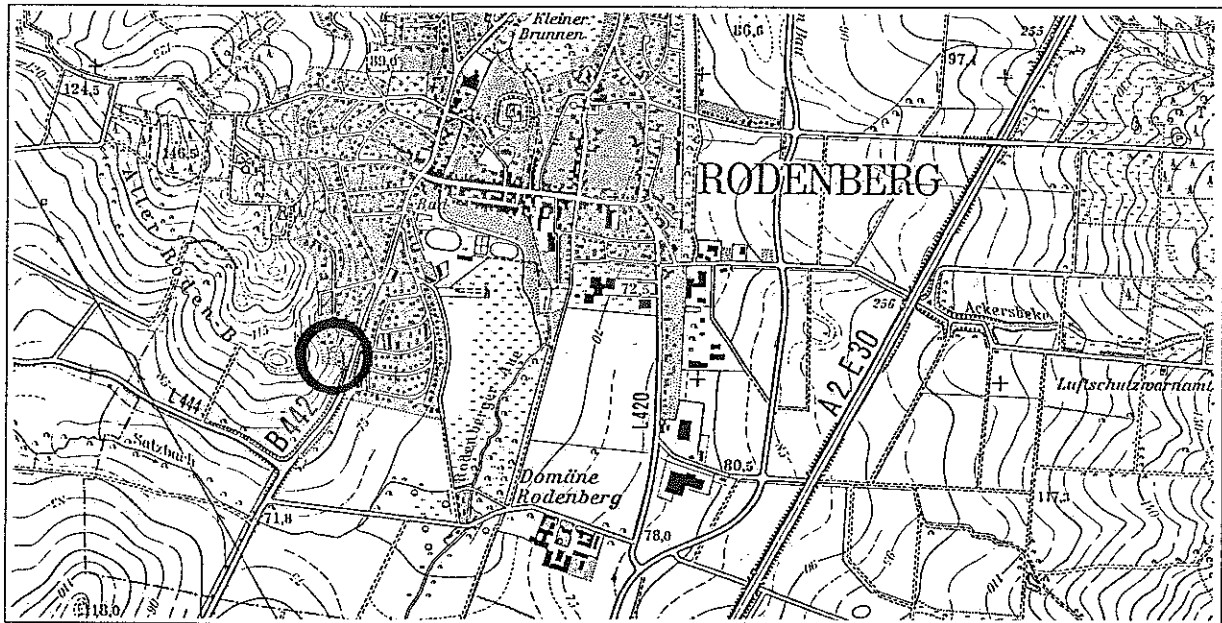
Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B - Plan Nr. 9

"Vor dem Tor"

Stadt Rodenberg

- 4. Änderung -



Abschrift
X Urschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SRL)
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152-51857

Gliederung

1. Grundlagen

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

3. Aufgaben des Bebauungsplanes

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

4.2 Zustand des Plangebietes

4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

5.2 Verkehrsflächen

5.3 Kinderspielplatz

5.4 Belange des Umweltschutzes

5.4.1 Belange von Natur und Landschaft

5.4.2 Altlasten

6. Daten zum Plangebiet

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

7.2 Ver- und Entsorgung

7.3 Kosten für die Gemeinde

8. Abwägung

9. Verfahrensvermerke

1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 9 „Vor dem Tor“, Stadt Rodenberg, wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Rodenberg in der Sitzung am 02.05.2001 eingeleitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich 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.

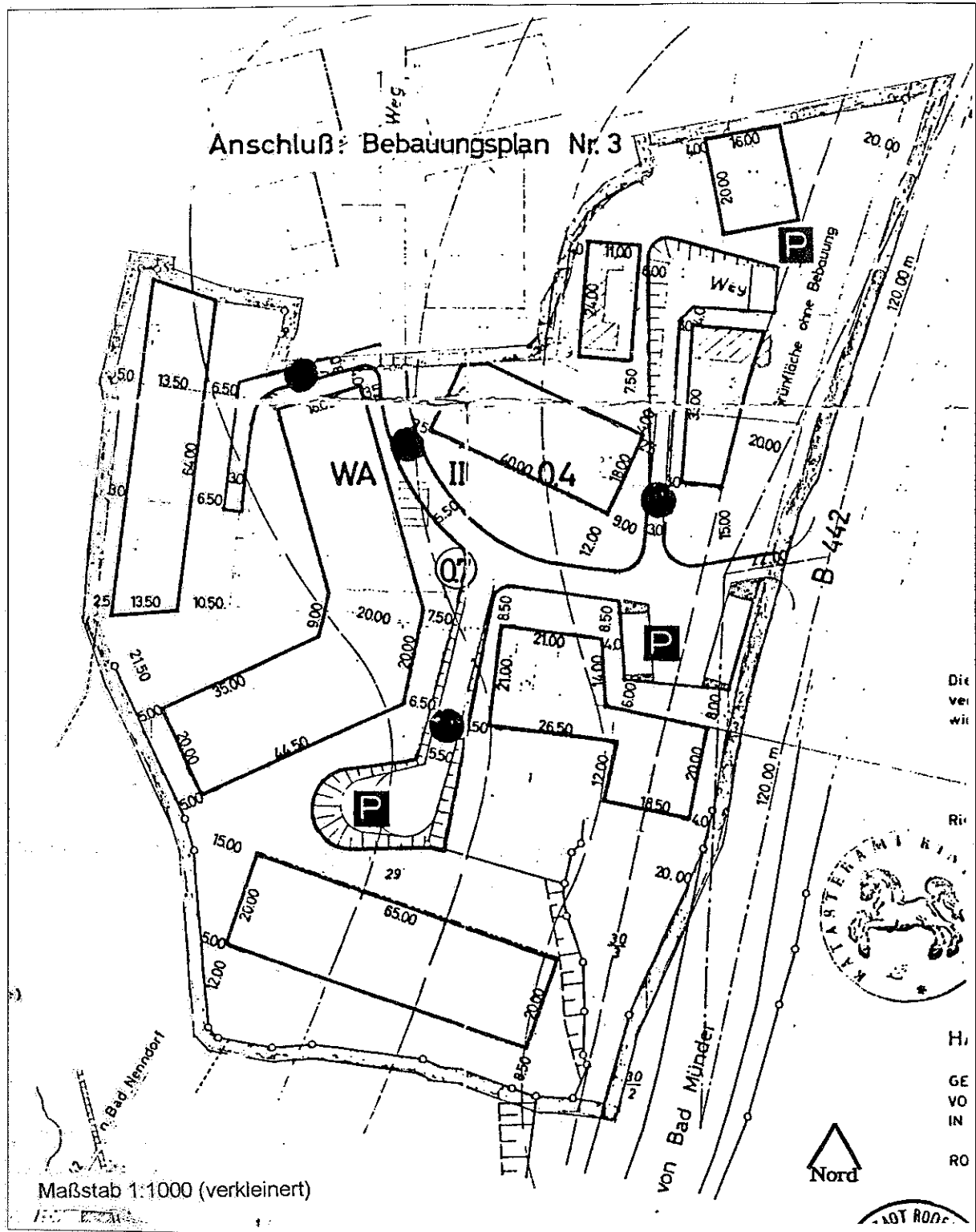
Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01. 1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaurandgesetz vom 22.04.1993 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 eine 4. Änderung, welche die Belange der Regionalplanung nicht berührt, da lediglich überbaubare Grundstücksflächen erweitert werden.

Die beabsichtigte geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Berücksichtigung der individuellen Wohnbedürfnisse, die sich in Form von geplanten Um- oder Erweiterungsvorhaben darstellen und sich in die unmittelbare Umgebung einfügen.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 9 „Vor dem Tor“

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 des B-Planes Nr. 9 "Vor dem Tor", Stadt Rodenberg, 4. Änderung, umfasst eine Gesamtfläche von 3.767 qm und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die nördlichen Grenzen der Flst. 29/5, 29/11 und 29/12
Im Osten:	durch die östlichen Grenzen der Flst. 29/11 und 29/12
Im Süden:	durch die südlichen Grenzen der Flst. 29/5, 29/11 und 29/12
Im Westen:	durch die westliche Grenze des Flst. 29/ 5

Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Rodenberg, Flur 10.

4.2 Zustand des Plangebietes

Der Siedlungsabschnitt Vor dem Tor liegt in der westlichen Ortsrandlage des Stadt Rodenberg und wird durch Wohnhäuser überwiegend mit zugeordneten Hausgärten geprägt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser B-Plan-Änderung befinden sich bereits bebaute Grundstücksflächen, deren Bebauungsstruktur sich aus den strengen Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes (Baulinien etc.) ableitet.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes gelegenen Gebäude stellen sich überwiegend als zweigeschossige Baukörper dar; vereinzelt sind eingeschossige Baukörper realisiert

worden. Eine einheitliche bauliche Gestaltung ist im Hinblick auf örtliche Bauvorschriften nicht erkennbar.

Die Straße Vor dem Tor begrenzt das Plangebiet im Norden. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung durch aufkommende Individualverkehre findet nicht statt, da es sich ausschließlich um den wohnbereichsbezogenen Anliegerverkehr handelt.

Auch in der Umgebung dieses Planbereiches befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die das bereits festgesetzte WA-Gebiet erheblich beeinträchtigen könnten. Von der ehemaligen B 442 gehen auf Grund der geringeren Verkehrsmengen keine erheblichen Beeinträchtigungen in Form von Verkehrslärmimmissionen aus, da sich der überörtliche Verkehr auf die Umgehungsstraße Rodenberg (B 442 neu) verlagert hat.

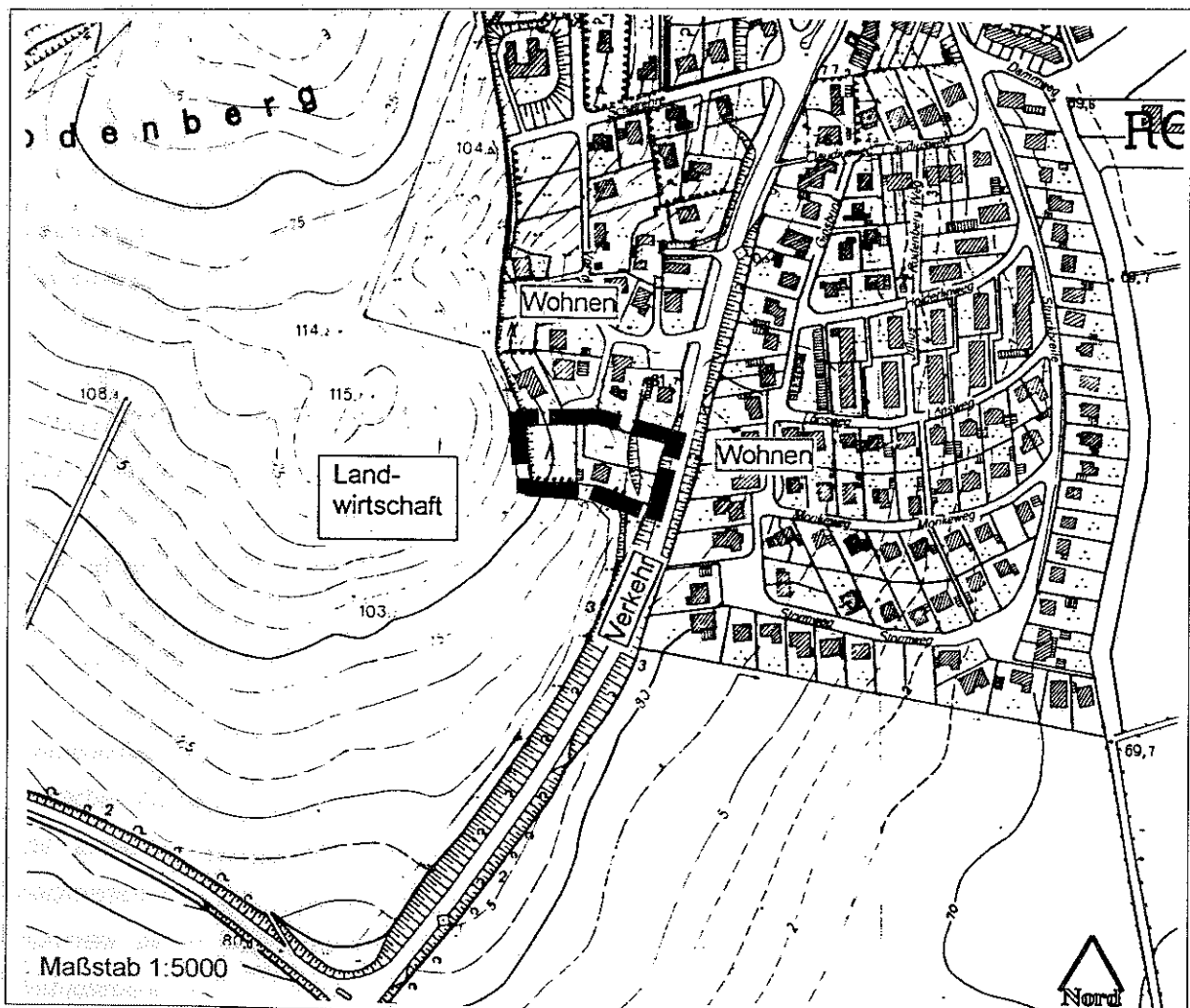


Abbildung der den Planbereich umgebenden Nutzungsstruktur

4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 9 „Vor dem Tor“, Stadt Rodenberg, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Um- und Erweiterungsbauten als auch die Realisierung eines weiteren Grundstückes zum Ziel. Den individuellen und zeitgemäßen Wohnansprüchen soll hiermit Rechnung getragen werden. Die 4. Änderung ist erforderlich, da die bisherigen Festsetzungen (überbaubare Grundstücksflächen) eine Anpassung der baulichen Anlagen an die heutigen Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen nicht zulassen.

Diese Bauleitplanung soll dazu beitragen, dass die zum Teil großen Grundstücksflächen zur Deckung des Baulandbedarfs genutzt werden können. Diese Planungsabsicht ist auch mit der Bodenschutzklausel vereinbar, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Innerhalb des Planbereiches können somit Wohnbedürfnisse gedeckt werden ohne hierfür bisher unbebaute Flächen in der freien Feldmark zu beanspruchen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird in Anlehnung an den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 9 unverändert ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

In Anlehnung an die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 bereits festgesetzten Maße der baulichen Nutzung wird eine max. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 und eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,7 und offenen Bauweise festgesetzt.

Entgegen der Entwurfsfassung dieses B-Planes wird zu Gunsten der Festsetzung der max. Höhe der baulichen Anlage (max. = 10,50 m) auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Durch die Einbeziehung der Höhenbegrenzung soll dem Orts- und Landschaftsbild als auch den nachbarlichen Belangen Rechnung getragen werden. Entgegen der Zahl der Vollgeschosse kann nunmehr die Höhenentwicklung der Baukörper abschließend erkannt und beurteilt werden. Als Bezugsebene wird der höchste Punkt des Hauptgebäude angenommen und lotrecht auf den gewachsenen Boden bezogen. Liegt zwischen den obersten Punkten des Gebäudes eine Differenz,

*die aus der unterschiedlichen Topographie des Geländes resultiert, kann der mittlere Punkt der Firstlinie als Bezugspunkt angenommen werden. *)*

Die so festgesetzten Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem vorhandenen Wohnumfeld angemessene Bebauung und schränken diese nicht über die bereits rechtsverbindlichen Maße der baulichen Nutzung ein.

Damit die im Plangebiet bestehenden und zukünftigen Wohnbedürfnisse hinreichend berücksichtigt werden können, wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Diese stellen im Vergleich zu Baugrenzen eine nicht mehr den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen entsprechende Einschränkung der individuellen Gestaltungsfreiheit der Bauherrn dar. Ebenfalls werden die kleinteilig und restriktiv festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erweitert, so dass die innerhalb des Planbereiches bestehenden Wohnbedürfnisse hinsichtlich der Erweiterung des Wohnraumes und der Realisierung eines weiteren Grundstückes gedeckt werden können. Zu diesem Zweck werden die überbaubaren Grundstücksflächen bis auf 3 m an die Straße Vor dem Tor verlegt. Im Süden wird die südliche Raumkante des bestehenden Wohnhauses aufgenommen und in westlicher Richtung fortgeführt.

Im Osten grenzt die überbaubare Grundstücksfläche an die örtlich vorhandene Böschungskante, die im B-Plan nachrichtlich aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen wurde.

**) im Vergleich zum Entwurf (1. Fassung) geänderter Teil der Begründung*

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet der 4. Änderung des B-Planes Nr. 9 „Vor dem Tor“, Stadt Rodenberg, wird über die Straße Vor dem Tor mit Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erschlossen. Aufgrund der bereits vorhandenen Straßen und öffentlichen Erschließungseinrichtungen ist eine nochmalige oder weitergehende Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich. Der ruhende Verkehr ist gemäß den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

5.3 Kinderspielplatz

Die Belange des Nds. Gesetzes über Kinderspielplätze werden bei dieser Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht die

Entstehung eines weiteren Grundstückes. Mit dieser Bauleitplanung wird die zu erwartende bzw. vorhandene Kinderdichte nicht derart erhöht, dass weitergehende Spiel- und Bewegungsbedürfnisse innerhalb des Plangebietes ggf. durch Ausweisung eines Kinderspielplatzes gedeckt werden müssten.

Aus den o. g. Gründen wird daher 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 4. Änderung des B-Planes Nr. 9 „Vor dem Tor“, Stadt Rodenberg, 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.

0 Lage im Raum und naturräumliche Situation

Die Stadt Rodenberg liegt im Kalenberger Bergland. Die weitgehend von landwirtschaftlicher Nutzfläche eingenommene Erhebung "Alter Rodenberg", die südwestlich der Stadt Rodenberg den Landschaftsraum prägt, erreicht ihren höchsten Punkt bei 146,5 m über NN. Das Plangebiet selbst liegt am Fuße des Alten Rodenberg.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht auf den Löß- und Kalkböden dem Eichen-Hainbuchenwald.

0 Bestand und aktuelle Flächennutzung

Die nicht von Wohnhäusern eingenommenen Flächen des Planbereiches werden zum überwiegenden Teil intensiv gärtnerisch genutzt. Baum- und Strauchbestände sind innerhalb dieser Ziergärten vorhanden.

Die bereits bebauten Grundstücke zeichnen sich darüber hinaus durch einen hohen Anteil an Scherrasenflächen aus. In den Randbereichen der Grundstücke sind zwischenzeitlich ausgeprägte Vegetationsbestände entstanden, die jedoch von der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht unmittelbar betroffen sind.

0 Zusammenfassende Bewertung

Über diese Änderung und Ausweisung von zusätzlich überbaubaren Grundstücksflächen hinaus werden keine weiteren Bodenversiegelungen vorgenommen. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan wird die innerhalb des WA-Gebietes mögliche Versiegelungsrate beibehalten. Aufgrund der Kleinräumigkeit der durch die zusätzliche Bebauung verursachten Eingriffe ist jedoch ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft nicht ableitbar. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.4.2 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.

6. Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 9 umfasst eine Fläche von insgesamt 3.767 qm. Diese Fläche erstreckt sich ausschließlich auf das festgesetzte WA-Gebiet.

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die Veräußerung der Grundstücke ist bereits erfolgt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

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

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird, wie auch schon vorhanden, über Regenwasserkanäle der nachfolgenden Vorflut zugeleitet. Da die 4. Änderung keine über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 hinausgehende Flächenversiegelung zur Folge hat (die Grundflächenzahl wird nicht verändert), 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 vorhandenen Leitungen (Vor dem Tor) und wird durch den Wasserbeschaffungsverband 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 Wesertal GmbH. Über den Anschluss an die in der Straße Vor dem Tor 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 4. Änderung des B-Planes keine Kosten.

8. Abwägung

- **Ergebnis der öffentlichen Auslegung**
- **Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Landkreis Schaumburg, Stadthagen

Seitens des Amt für Zivil- und Katastrophenschutz wurde auf die hinreichende Berücksichtigung der Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes hingewiesen. Hierzu wurde seitens des Rates erwidert, dass die für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen über Löschwasserentnahmestellen im Bereich der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt werden. Diese Anlagen wurden bereits im Zuge der Erschließung des Baugebietes hergestellt.

Seitens des Bauordnungsamtes wurden Hinweise und Anregungen zur Formulierung des § 1 Höhen der örtlichen Bauvorschriften gegeben. Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen wurden in die in den B-Plan entsprechend eingefügt und somit berücksichtigt.

Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, Hameln

Es wurde vorgetragen, dass der Planbereich von entsprechenden Leitungen betroffen ist, die zu berücksichtigen sind. Auf die ausführliche Stellungnahme wird hingewiesen. Die in den vorgelegten Einmaßplänen dargestellten Versorgungsanlagen befinden sich hier ausschließlich im Bereich von Verkehrsanlagen. Eine Darstellung dieser Leitungen und Kabel in der Planzeichnung bzw. die Festsetzung von Leitungsrechten war somit nicht erforderlich.

Auf den Bestand dieser Versorgungsanlagen und die dadurch begründeten Obliegenheiten für die Durchführung von Erdarbeiten und Bepflanzungen wird in der Begründung zur Planung hingewiesen.

Der Hinweis, dass die Strom- und Gasversorgung gewährleistet ist, wurde zur Kenntnis genommen.

Evelyn und Detlef Lachmann, Rodenberg, hatten darauf hingewiesen, dass durch die getroffenen Festsetzungen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu befürchten seien. Hierzu wurde ausgeführt, dass das Maß der baulichen Nutzungen durch die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bestimmt wird. Die getroffene Firsthöhe von max. 10,50 m gewährleistet, dass städtebaul. vertretbare Baumassen entstehen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend geändert und erneut öffentlich ausgelegt.

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet
von

Reinold

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857

Hess. Oldendorf, den 14.03.2002

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 02.05.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 28.08.2001 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 19.09.2001 bis 18.10.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 14.03.2002

Heilmann

Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden nach der öffentlichen Auslegung geändert und erneut öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf zwei Wochen verkürzt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 09.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 20.11.2001 bis 03.12.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 14.03.2002

Heilmann

Stadtdirektor

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

am 13.02.2002

als Satzung (§ 10 BauGB)

sowie die Entwurfbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Rodenberg, den 14.03.2002

Heilmann

Stadtdirektor