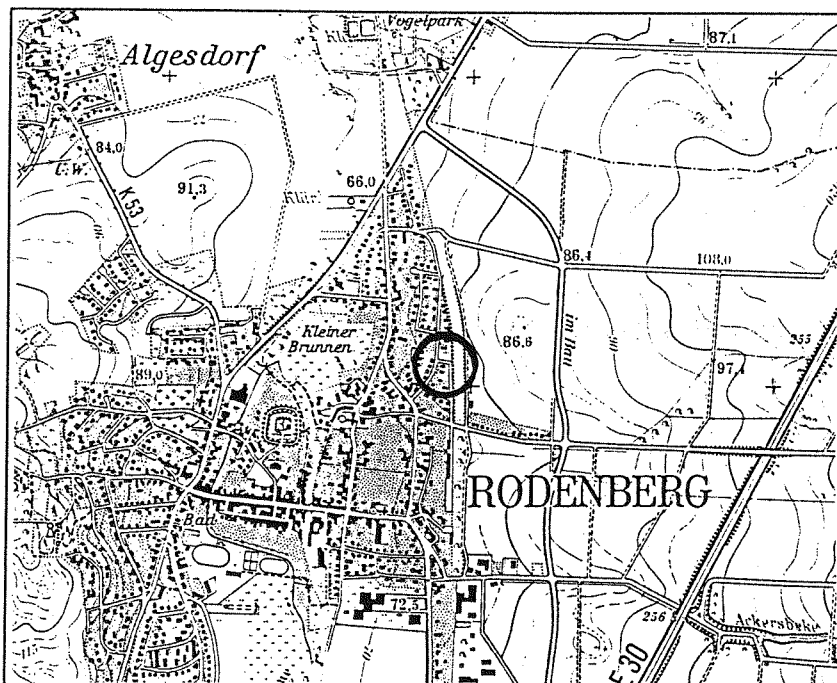


# Bauleitplanung der Stadt Rodenberg Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

Begründung  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

## B - Plan Nr. 17 „Rehre - Rektorgarten“ 2. Änderung



	Abschrift
X	Urschrift

---

Matthias Reinold - Planungsbüro  
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SRL)  
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35  
Telefon 05152-1566 - Telefax 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 Immissionsschutz/ 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 des B-Planes Nr. 17 „Rehre-Rektorgarten“, 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 gemischte Bauflächen dar.

Da auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO beabsichtigt ist, kann davon ausgegangen werden, dass die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg einschließlich seiner wirksamen Änderungen entwickelt werden. 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. 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.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanung sollen durch die Veränderung von überbaubaren Grundstücksflächen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für heutige Anforderungen an die individuelle bauliche Ausnutzung von Grundstücksflächen geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden die bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 17 im Hinblick auf ihr heutiges Erfordernis überprüft und entsprechend angepasst. Die hiermit verbundenen Planänderungen sind im Umfang geringfügig und beeinträchtigen nicht die Belange der Raumordnung und Landesplanung.

### 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. 17 „Rehre-Rektorgarten“, Stadt Rodenberg, umfasst eine Gesamtfläche von 4.700 qm und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 29/6 und 29/9. Das Flst. 73/15 (Wegeparzelle) wird gequert.

Im Osten: durch eine gedachte Linie, die von einem Grenzpunkt, der auf der nördlichen Grenze des Flst. 29/9 liegt und einen Abstand von 12 m zur östlichen Grenze hält, in südlicher Richtung auf den nordöstlichen Grenzpunkt der Straße Rektorgarten zuläuft (Bereich der südlichen Grenze des Flst. 29/8) und durch die östliche Grenze der Straße Rektorgarten.

Im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 30/3 und 30/6. Das Flst. 73/15 wird gequert.

Im Westen: durch die westliche Grenze des Flst. 73/15.

alle Gemarkung Rodenberg.

#### 4.2 Zustand des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17, 2. Änderung, erstreckt sich auf zum Teil mit einer Nebenanlage und mit einem Wohnhaus bebaute und auf bisher gärtnerisch genutzte Grundstücksflächen westlich der ehemaligen Bahnlinie Rodenberg – Bad Münder.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird überwiegend durch freistehende Wohnhäuser geprägt. Vereinzelt befinden sich kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe im näheren Umfeld



#### **4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Der B-Plan Nr. 17 „Rehre-Rektorgarten“, Stadt Rodenberg, 2. Änderung, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von baulichen Anlagen zum Ziel. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen die bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen den heutigen Anforderungen an die Aufnahme und Ableitung des aufkommenden Verkehrs angepasst werden. Hierzu gehört die Rücknahme des im Osten des Geltungsbereiches festgesetzten und noch nicht realisierten Wendehammers, die Umwandlung der Zweckbestimmung Fußweg in öffentliche Verkehrsfläche und die Rücknahme der im Falkenweg festgesetzten Zweckbestimmung Parkplatz. Die v.g. Festsetzungen sind zur Gewährleistung einer geordneten Verkehrsabwicklung nicht mehr erforderlich, da der ruhende Verkehr zum größten Teil auf den bereits bebauten Grundstücksflächen untergebracht und die von der Festsetzung Fußweg betroffenen Flächen in ausreichender Breite für den fließenden Verkehr genutzt werden und zur Verfügung stehen. Die durch den B-Plan Nr. 17 (Ursprungsfassung) mögliche Flächenversiegelung im Bereich der Straßen soll somit reduziert werden.

Durch die o.b. Korrekturen des B-Planes sollen die überbaubaren Grundstücksflächen der betroffenen Flurstücke erweitert werden, so dass eine sinnvollere Ausnutzung des festgesetzten MI-Gebietes vorgenommen werden kann.

Art und Maße der baulichen Nutzung sollen jedoch unverändert festgesetzt werden, damit sich die Neubebauung in die Umgebung einfügen und vorhandene Baurechte nicht verändert werden brauchen.

Zur Darlegung des städtebaulichen Gesamtzusammenhanges werden die südlich an den bisher festgesetzten Fußweg angrenzenden Grundstücksflächen in den Plangeltungsbereich einbezogen und hinsichtlich der Festsetzung der Baugrenzen entsprechend berücksichtigt.

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Bauliche Nutzung**

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird in Anlehnung an die Festsetzungen des B-Planes Nr. 17 unverändert ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dieser B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan auch zur Wahrung der vorhandenen Nutzungsstruktur i. S. eines MI-Gebietes beitragen.

In Anlehnung an die bauliche Ausnutzung und Dichte der in der Umgebung des Plangebietes befindlichen Grundstücksflächen wird eine max. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,5 sowie eine zweigeschossige und offene Bauweise festgesetzt. Die so festgesetzten Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld angemessene Bebauung und schränken diese nicht über die bereits baulich ausgenutzten Flächen ein.

Durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 eine individuellere Platzierung der baulichen Anlagen möglich. Eine Einschränkung der bebaubaren Flächen soll zu Gunsten der individuellen Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Nutzer nicht festgesetzt werden. Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 werden die überbaubaren Grundstücksflächen bis auf 3 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heran festgesetzt. Somit wird den zukünftigen Grundstückseigentümern ausreichend Gestaltungsfreiraum zur Stellung der Baukörper eingeräumt.

Die im Süden des räumlichen Geltungsbereiches befindlichen bebauten Grundstücke werden zur Darlegung eines geordneten städtebaulichen Zusammenhanges mit in diese Änderung einbezogen, so dass im Ost-West-Verlauf der Straße Rektorgarten eine einheitliche bauliche Gestaltung und Ausnutzung der Grundstücksflächen möglich ist.

## **5.2 Verkehrsflächen**

Der B-Plan Nr. 17 „Rehre-Rektorgarten“, Stadt Rodenberg, wird über den Falkenweg und Finkenweg an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Versorgungszentrum Rodenberg befindet sich westlich des Plangebietes und ist fußläufig erreichbar.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die zur Aufnahme bzw. Ableitung des aufkommenden Verkehrs nicht mehr erforderlich sind. Hierbei handelt es sich um eine Wendeanlage (Durchmesser 18 m), die zur Bewältigung des lokal aufkommenden Verkehrs nicht mehr benötigt wird. Statt dessen ist die Umwandlung der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg in eine der örtlich vorhandenen Parzellenbreite entsprechende uneingeschränkte Verkehrsfläche (4,5 m) vorgesehen, so dass eine direkte verkehrliche Anbindungen an den Falkenweg ermöglicht wird. In diesem Zusammenhang sollen die an der Ostseite des Falkenweges festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz entfallen und dem MI-Gebiet zur sinnvollen Abgrenzung der betroffenen Baugrundstücke zugeordnet werden. Die Parkplätze sind zur Ordnung des ruhenden Verkehrs nicht erforderlich. Der im Baugebiet entstehende ruhende Verkehr wird gem. den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt.

Durch die hier beschriebenen Korrekturen der öffentlichen Verkehrsflächen werden die örtlichen Verkehrsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die Rücknahme von öffentlichen Verkehrsflächen führt dazu, dass die Eingriffsintensität, die mit der Versiegelung der bislang ausgewiesenen Verkehrsflächen verbunden wäre, reduziert wird. Die Verkehrsabwicklung entspricht dem gegenwärtig bereits fließendem Verkehr.

### **5.3 Kinderspielplatz**

Durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 wird gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung des B-Planes keine höhere Bevölkerungsdichte zu erwarten sein. Daher werden die Anforderungen des Nds. Gesetzes über Spielplätze durch den im B-Plan Nr. 17 festgesetzten Kinderspielplatz, der ungeachtet der 2. Änderung auch weiterhin rechtsverbindlich ist, hinreichend erfüllt.

### **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.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 "Rehre-Rektorgarten", Stadt Rodenberg, dient der Reduzierung von nicht mehr benötigten Verkehrsflächen und der gleichzeitigen Erweiterung der im Mischgebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. 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.

#### **Baurechtliche Situation**

Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes befindet sich im Kernbereich des Stadt Rodenberg und erstreckt sich auf Teilbereiche des bereits rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 17 „Rehre – Rektorgarten“. Da mit der 2. Änderung die Versiegelungsintensität nicht erhöht wird und keine landschaftlich bedeutsamen Vegetationsbestände beansprucht werden, kann ein erheblicher



Eingriff im Sinne des o.b. Naturschutzrechtes nicht abgeleitet werden. Über den rechtsverbindlichen B-Plan hinausgehende Kompensationsmaßnahmen sind somit 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 des B-Planes Nr. 17 umfasst eine Fläche von insgesamt 4.700 qm.

MI-Gebiet:	3.706 qm
Verkehrsflächen, öffentlich:	994 qm
<u>Summe:</u>	<u>4.700 qm</u>

### **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 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 mit dieser Bauleitplanung keine umfangreichen Flächenversiegelungen vorbereitet werden, die auf die Abflussverhältnisse der vorhandenen Vorflut erheblich beeinträchtigend einwirken könnten, wird auf die Festsetzung einer gezielten Versickerung oder Rückhaltung des Oberflächenwassers verzichtet.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet ausgewiesenen MI-Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen (Falkenweg und Rektorgarten) 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, Hameln. Über den Anschluss an die in der Straße Rektorgarten und Falkenweg 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 04411/308-94414 - mindestens 6 Monate vor Baubeginn - schriftlich angezeigt werden.

### **7.3 Kosten für die Gemeinde**

Der Stadt Rodenberg entstehen zur Realisierung des B-Planes über die mit der Durchführung der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes verbundenen Kosten keine weiteren Kosten.

## **8. Abwägung**

Landkreis Schaumburg, Stadthagen

Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung werden durch die bereits vorhandenen öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt.

Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, Hameln

Die in den Plänen dargestellten Versorgungsanlagen befindet sich hier ausschließlich im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen. Eine Darstellung dieser Leitungen und Kabel in der Planzeichnung bzw. die Festsetzung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich.

In der Begründung wird auf den Bestand der Leitungen und Kabel und die genannten Obliegenheiten für die Durchführung von Erdarbeiten und die Bepflanzung hingewiesen.

Der Hinweis, dass die Strom- und Gasversorgung durch die Erweiterung des Ortsnetzes gewährleistet ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg, Lindhorst, hatte darauf hingewiesen, dass er für die Wasserversorgung zuständig ist. Der Abschnitt 7.2 der Begründung wurde entsprechend korrigiert.

Deutsche Telekom AG, Hannover

Erschließungsmaßnahmen wurden mit der Technikniederlassung abgestimmt.

## 9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet von

Reinold

-----  
Hess. Oldendorf, den 20.03.2002

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

---

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 18.05.2001 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 12.06.2001 bis 11.07.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 20.03.2002

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 20.03.2002

Heilmann

-----  
Stadtdirektor