

Original

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

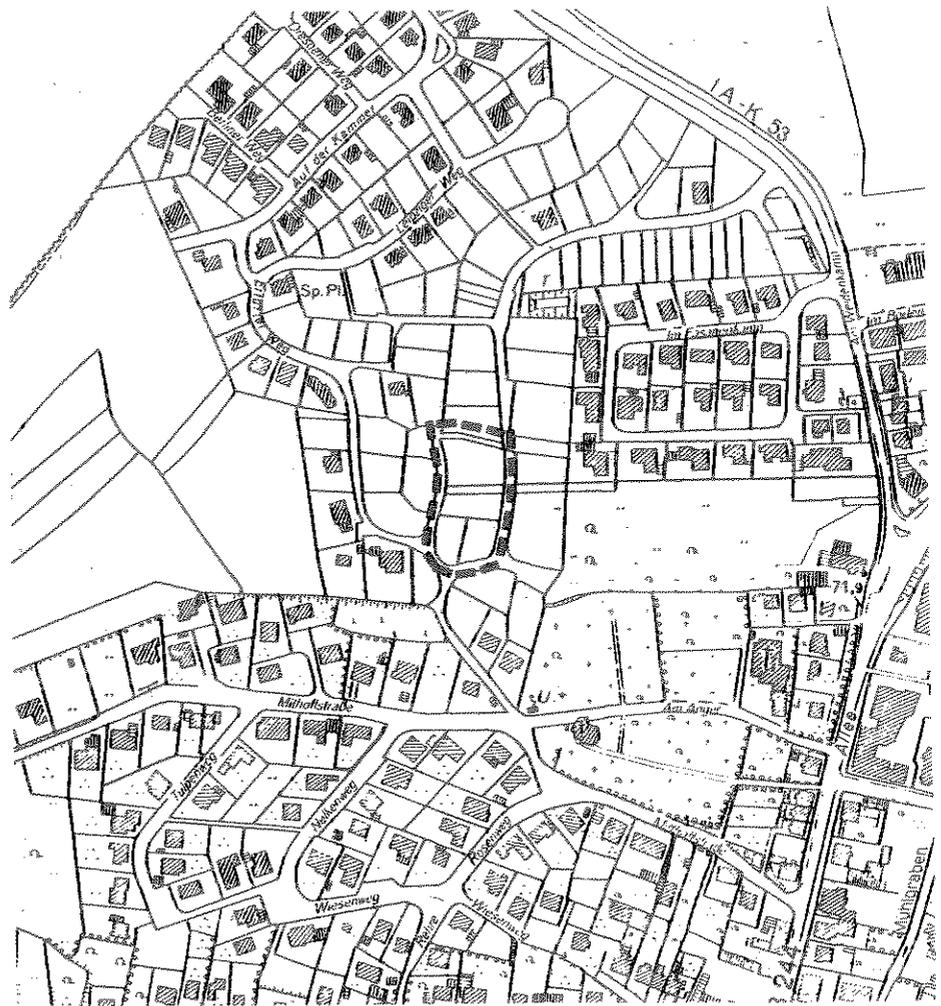
Landkreis Schaumburg Regierungsbezirk Hannover

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 . 2 1 C

" A u f d e r K a m m e r "

2 . Ä n d e r u n g



Bearbeitet : 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	5
1.2 Erfordernis und Zweck der Planung	5
1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	6
1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB	6
1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentli- cher Belange gem. § 4 Abs. 1 und der gleich- zeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	6
2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	8
2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung	8
2.1.1 Städtebauliche Werte	8
2.1.2 Allgemeines Wohngebiet	8
2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept	8
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.2 Bauweise, Baugrenzen	9
2.2.3 Grünflächen	9
2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft	9
2.3 Verkehrsflächen	10
2.3.1 Individualverkehr	10
2.3.2 Ruhender Verkehr	10
2.4 Umweltschutz	10
2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft	10
2.5 Ver- und Entsorgung	10
2.5.1 Elt. Strom, Gas, Wasser, Brandschutz	11
2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung	11
2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen	11
2.5.4 Fernmeldenetz	11
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	11
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	11
3.2 Überschlägliche Kosten für die Durchführung der Erschließung	12
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	12
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	13
4.1 Auslegungsbeschluß	13
4.2 Satzungsbeschluß	13
4.3 Beschluß der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	13

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Während der Aufteilung der Baugrundstücke im südlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 C ergaben sich aufgrund der Eigentumsansprüche sowie der zum Teil stark geneigten Geländeoberfläche Nutzungsprobleme, deretwegen eine 1. Änderung geboten erschien.

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung wurde Ende 1992 begonnen.

Die während der öffentlichen Auslegung von den Trägern öffentlicher Belange erhobenen Bedenken und Anregungen bezogen sich auf folgende Punkte.

1. Oberpostdirektion Hannover, Telekom, vom 30.09.92
Fernmeldenutzerweiterung
2. Staatl. Amt für Wasser und Abfall, vom 02.10.92
Ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Baugebiets, entsprechend Punkt 2.5 der Begründung
3. Landkreis Schaumburg
Amt für Naturschutz, vom 28.09.92
Hinweis auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 21 C
Forderung weitergehender Ausgleichsmaßnahmen, die in gleicher Größe der zu erwartenden Versiegelung entsprechen sollen
4. Landkreis Schaumburg
Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, vom 02.10.92
Soweit nach den Untergrundverhältnissen möglich, sei der Versickerung des Regenwassers auf den Bauplätzen der Vorrang einzuräumen
5. Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, vom 16.10.92
Die 10 kV Erdkabelleitung Nr. 1080 sei entsprechend dem neuen Wegeverlauf umzulegen

Aus dem Kreise der Personen gingen Bedenken und Anregungen ein von

1. RA Dr. Jürgen Klausning und Partner für Herrn Uwe Wehrhahn, Im Fasanenkamp 17, vom 16.10.92
Zum Ausbau der Planstraße (E) bestehe kein Einverständnis. Durch die Anlage eines Parkplatzes werde das Wohngrundstück unzumutbaren Lärm- und Abgas-Belastigungen ausgesetzt. Damit verstoße die Planung gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung.

Zu den vorgebrachten Bedenken und Anregungen traf der Rat der Stadt Rodenberg entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB folgende Entscheidung :

(A) Träger öffentlicher Belange

Zu 1.)

Die Vorsorgemaßnahmen zur Fernmeldenetzwerkerweiterung sind bereits in Abs. 2.5.4 der Entwurfsbegründung enthalten

zu 2.)

Wie in der Begründung unter Punkt 2.5 aufgeführt, wird die Ver- und Entsorgung "ordnungsgemäß" vorgenommen

zu 3.)

Die in der Stellungnahme zum insgesamt rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21 C enthaltenen Gesichtspunkte sind pauschal nicht auf das Gebiet der 1. Änderung anwendbar. Angesichts der zur Schaffung von Wohnraum notwendigen Realisierung des Erschließungskonzeptes besteht für die kleinräumige 1. Änderung keine Möglichkeit zur weitergehenden Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen.

zu 4.)

Bei geeigneten Untergrundverhältnissen wird der Regenwasserversickerung der Vorrang eingeräumt

zu 5.)

Vor einer Bebauung der betroffenen Grundstücke erfolgt die Verlegung der Erdkabelleitung in den öffentlichen Straßenverkehrsraum

(B) Personen

Zu 1.)

Mit Eintritt der Wirksamkeit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes gehören die Flurstücke 32/9, 359/29 und 22/3 zum Allgemeinen Wohngebiet. Herr Wehrhahn erwarb diese Grundstücke zu einem Zeitpunkt, als ihm durch den Erläuterungsplan vom 15.04./05.10.85 für die Abschnitte (A), (B) und (C) die Wohnbau-Entwicklungsabsichten der Stadt Rodenberg hinreichend bekannt waren. Der Westrand des (als Reines Wohngebiet festgesetzten) Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Weidenkamp", also auch das Grundstück Wehrhahn, war früher auch nicht frei von Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung. Die von Herrn Wehrhahn im eigenen Interesse vorgeschlagene Änderung der verkehrlichen Erschließung muß wegen der kontinuierlich den Geländehöhenverhältnissen anzupassenden Straßen sowie der (dem Gesamtkonzept entsprechenden) landschaftsgebundenen Parzellierung und Eingliederung der Grundstücke in das Ortsbild, unberücksichtigt bleiben.

Die zur 1. Änderung erhobenen Bedenken wurden unter Hinweis auf die zuvor im November 1990 mitgeteilte Entscheidung zurückgewiesen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 C ist der ursprünglich am Friedhofsrand vorgesehene Parkplatz entfallen.

Nach Abwägung der von der Planung berührten Belange stellte die vom Rat der Stadt Rodenberg getroffene Entscheidung gegenüber dem Alternativvorschlag vom 31.07.92 eine elementare planerische Entschliebung dar, durch die zum Ausdruck kam, wie und in welcher Richtung die städtebaulich geordnete Fortentwicklung stattfinden sollte, dabei wurde davon ausgegangen, daß Herr W. im Interesse der Allgemeinheit einsichtig sein und die Erreichung des Einvernehmens möglich sein würde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 C "Auf der Kammer" ist seit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover, Nr. 19, vom 04.08.1993 rechtsverbindlich.

Weil nunmehr beabsichtigt ist, die zwischen Erfurter- und Magdeburger Weg gelegenen Grundstücke unter besonderer Berücksichtigung der Geländeoberflächenneigung, abweichend vom bisherigen Konzept, zu bebauen, hat der Rat der Stadt Rodenberg die Durchführung einer 2. Änderung beschlossen.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 C "Auf der Kammer", Flur 9, wird begrenzt

Im Norden - durch die Südgrenze des Flurstücks 23/5,
im Osten - durch den Magdeburger Weg,
im Süden - durch den Magdeburger Weg,
im Westen - durch den Erfurter Weg.

1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Nach erfolgter Parzellierung der zwischen Erfurter- und Magdeburger Weg gelegenen Grundstücksfläche stellte sich heraus, daß die Form der dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche den Vorstellungen der Bauinteressenten hinsichtlich der Errichtung der Neubauten, insbesondere am Erfurter Weg, nicht genügen würde.

Damit eine allgemein bessere Berücksichtigung der Geländeoberflächenneigung möglich wird, muß eine 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden, durch die einerseits der Abstand zwischen Baugrenze und Wegefläche auf 3 m verringert und zum anderen entlang des Erfurter Weges die Garagenstandorte durch Baulinien so festgesetzt werden, daß die Einfahrt jeweils parallel zur Wegefläche geschieht.

1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes
aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 C "Auf der Kammer", sowie dessen 1. und 2. Änderung, entsprechen der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Für den Bereich der 2. Änderung wird von einer Beteiligung der Bürger bezüglich der a l l g e m e i n e n Ziele und Zwecke der Planung, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, abgesehen, weil die Unterrichtung und Erörterung bereits auf anderer planerischer Ebene erfolgt ist.

1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 und der gleichzeitigen öffentlichen Aus-
legung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Den Abwägungsentscheidungen des Rates liegen lt. Nr. 30.1 der 4. Änderung der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch sämtliche Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 sowie alle Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB zugrunde.

Die Bedenken und Anregungen

(A) der Träger öffentlicher Belange

bezogen sich hauptsächlich auf :

1. Ldkr.Schbg. Zivil-und Katastrophenschutz, vom 01.02.94 Brandschutzsicherung.
2. Ldkr.Schbg. Wasser-und Abfallwirtschaft, vom 16.02.94 Betreibung der Abwasserförderanlagen, Regenwassereinleitung in Vorfluter, Regenrückhaltung.
3. Ldkr.Schbg. Planungsamt, vom 04.03.94 Hinweis auf aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung.

(B) Personen

Aus dem Kreise der Personen liegen keine Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Zu den Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange trifft der Rat folgende Entscheidung :

Zu 1)

Das Baugebiet wird (entsprechend Abs. 2.5.1 der Entwurfsbegründung) ausreichend mit Löschwasser versorgt und innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Hydranten in den untereinander erforderlichen Abständen versehen.

Zu 2)

Gegenüber der z.Zt. rechtsverbindlichen Fassung ist mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine wesentliche Änderung der baulichen Nutzung verbunden. Insoweit werden die Abwasserförderanlagen bedarfsentsprechend betrieben.

Aufgrund des in Rechtskraft befindlichen Bebauungsplanes ist ebenso die schadlose Ableitung des anfallenden Regenwassers geregelt.

Bei künftigen Planungen bzw. abschnittswisen Erschließungen wird von Fall zu Fall über Regenrückhaltemaßnahmen sowie über die Anordnung muldenförmiger Sickersysteme entschieden.

Zu 3)

Die zeichnerische Darstellung der Bebauungsplan-Änderung wird redaktionell mit einem Hinweis auf die zugrundezuliegende Fassung der Baunutzungsverordnung versehen.

2. Städtebauliche Ziele
und Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan Nr. 21 C wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.1.1 Städtebauliche Werte

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 C umfaßt eine Fläche von netto 0,2300 ha

Die bestehenden Erschließungsflächen Erfurter- und Magdeburger Weg liegen außerhalb der Änderungsbereichsabgrenzung.

Geplant sind 5 WE
bei durchschnittlich 2,4 EW/WE = 12 Personen

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Auf der Kammer" als Allgemeines Wohngebiet (WA) verlief in 3 Entwicklungsstufen.

Mit Rücksicht auf die zum Teil starke Geländeoberflächenneigung geschah die bauliche Nutzung der einzelnen Grundstücke durch kleinteilige Elemente.

Entsprechend der bisherigen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 C werden im Gebiet der 2. Änderung die in der Bau-nutzungsverordnung unter § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4 und 5 vorgesehenen Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 ausgeschlossen.

Die in der rechtsverbindlich gewordenen 1. Änderung enthaltene Örtliche Bauvorschrift wird unverändert übernommen, sie ist Bestandteil des Bebauungsplanes nach den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung.

Aus den Textlichen Festsetzungen der 1. Änderung entfällt der auf die Eingrünung entlang des Friedhofs zutreffende Absatz. Ergänzt wurde eine Grundsatz-Regelung zur Versickerung des Regenwassers.

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gilt im Bereich der 1. wie in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 C angesichts

des in der Ortsrandlage bestehenden Bodengefälles als Minimalwert die eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschoßflächenzahl von gleichfalls (0,4).

2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend den Nutzungsstufen (A), (B), (C), sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 C gilt die offene Bauweise.

Die Form der überbaubaren Grundstücksfläche wird bei der 2. Änderung durch Abstandsmaße zu den angrenzenden Wege- und Grundstücksflächen bestimmt.

Bis auf die Garagenstandorte östlich vom Erfurter Weg, zu deren Festsetzung "Baulinien" dienen, umschließen "Baugrenzen" die überbaubaren Grundstücksflächen, damit die Errichtung von Neubauten unter genügender Berücksichtigung der jeweiligen Höhenverhältnisse erfolgen kann.

2.2.3 Grünflächen

Inmitten des Änderungsbereiches sind, abgesehen von der textlich festgesetzten Pflanzung großkroniger Laubbäume, keine besonderen Grünelemente enthalten.

Als Kinderspielplatz steht die in zentraler Lage des Bebauungsplanes Nr. 21 C vorhandene Einrichtung zur Verfügung.

2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das ehemalige Weideland der rd. 3200 m² umfassenden 2. Änderung blieb seit seiner Aufteilung in einzelne Grundstücke in Erwartung der beabsichtigten Bebauung ungenutzt.

Gegenüber der rechtsverbindlich bestehenden Fassung des Bebauungsplanes Nr. 21 C und seiner 1. Änderung ist, weil durch die 2. Änderung die Schutzgüter : Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna, sowie das Landschaftsbild, nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden, keine Eingriffsregelung auf bauleitplanerischer Ebene zu treffen.

Im vorliegenden Fall bleiben entsprechende Einzelregelungen auf die bauaufsichtsrechtlichen Genehmigungsverfahren beschränkt, wobei nicht unbeachtet bleiben darf, daß ein erheblicher Fehlbestand an Wohnraum ausgeglichen werden muß und daß nach § 15a der am 29.10.93 veröffentlichten 2. Novelle des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes bei

Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (nach § 30 Abs. 1 BauGB) die Bestimmungen der Eingriffsregelung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§§ 9 bis 12 NNetG) nicht angewandt werden.

Ansonsten werden die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege inmitten des 3.200 m² großen Änderungsbereiches im einzelnen durch die Absätze 1 bis 4 der Örtlichen Bauvorschrift sowie durch die Absätze 1 bis 4 der Textlichen Festsetzungen in kompensierender Weise berücksichtigt.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Das Anliegerwegenetz des Bebauungsplanes Nr. 21 C wird unverändert beibehalten.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Zur Anlage von Einstellplätzen und öffentlichen Parkflächen gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 21 C weiter.

2.4 Umweltschutz

2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen aus der Nachbarschaft zu erwarten, weil es sich dort um gleichgeartete Nutzungen handelt.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Elektrischer Strom, Gas, Wasser, Brandschutz

Das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH gewährleistet die Versorgung mit Erdgas und mit elektrischer Energie aus den örtlich vorhandenen Netzen.

Durch das in Rodenberg bestehende zentrale Wasserversorgungsnetz können die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität, sowie auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang, versorgt werden.

Die Stadt Rodenberg gewährleistet nach § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978, daß die lt. § 42 der Niedersächsischen Bauordnung als Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen ausreichend erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen sichergestellt wird.

2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser gelangt über ausreichend groß profilierte Abflußleitungen in die, östlich von Apelern vorhandene, zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg.

Die schadlose Ableitung des anfallenden Regenwassers erfolgt über die vorhandene Regenwasserkanalisation in Richtung Rodenberger Aue.

2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

Eine einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch die vom Landkreis Schaumburg betriebene zentrale Müllabfuhr sichergestellt.

Altablagerungen sind nach Kenntnis der Stadt Rodenberg innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

2.5.4 Fernmeldenetz

Die Deutsche Bundespost, Bereich Telekom, sieht die Erweiterung des Fernmeldenetzes innerhalb des Plangebietes vor.

Die Stadt Rodenberg wird sich deshalb mindestens 9 Monate vor Inangriffnahme von Bauarbeiten mit dem zuständigen Fernmeldeamt 2 Hannover in Verbindung setzen, damit die erforderlichen Leitungsverlegearbeiten früh genug mit der Ausführung anderer Straßenbaumaßnahmen koordiniert werden können.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Für die anhand des Entwicklungskonzeptes zuendenzuführende Erschließung bildet dieser Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung zur Vervollständigung des Anliegerwegenetzes bzw. für die Inanspruchnahme der Grundstücke. Die diesbezüglichen Vorkehrungen werden alsbald getroffen.

3.2 Überschlägliche Kosten für die Durchführung der Erschließung

Gegenüber den bisher vorgesehenen Erschließungskosten bzw. der prozentualen Beteiligung der Stadt Rodenberg entstehen durch die Planänderung keine höheren Kosten.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung der geänderten Bebauungsplanfestsetzung ist nicht vom Erwerb der Grundstücksflächen zur Herstellung der verkehrlichen Erschließung abhängig.

Rodenberg, am 27.06.1994



.....
Ratsvorsitzender



.....
Stadtdirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde bearbeitet

am 06.01.1994

Ortsplaner:
Dipl.-Ing. Hans Bundtzen
Wilhelm-Busch-Weg 21
31737 Rinteln



4.1 Der VA der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 01.12.1993

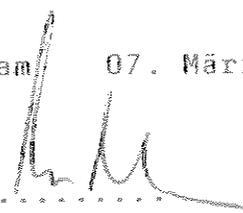
dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB beschlossen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.01.1994

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 02.02.1994 bis 04.03.1994 gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB öffentlich ausgelegt

Rodenberg, am 07. März 1994



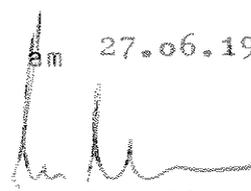
.....
(Wilke)

4.2 Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 des BauGB in seiner Sitzung am 23.06.1994

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, am 27.06.1994



.....
(Wilke)