



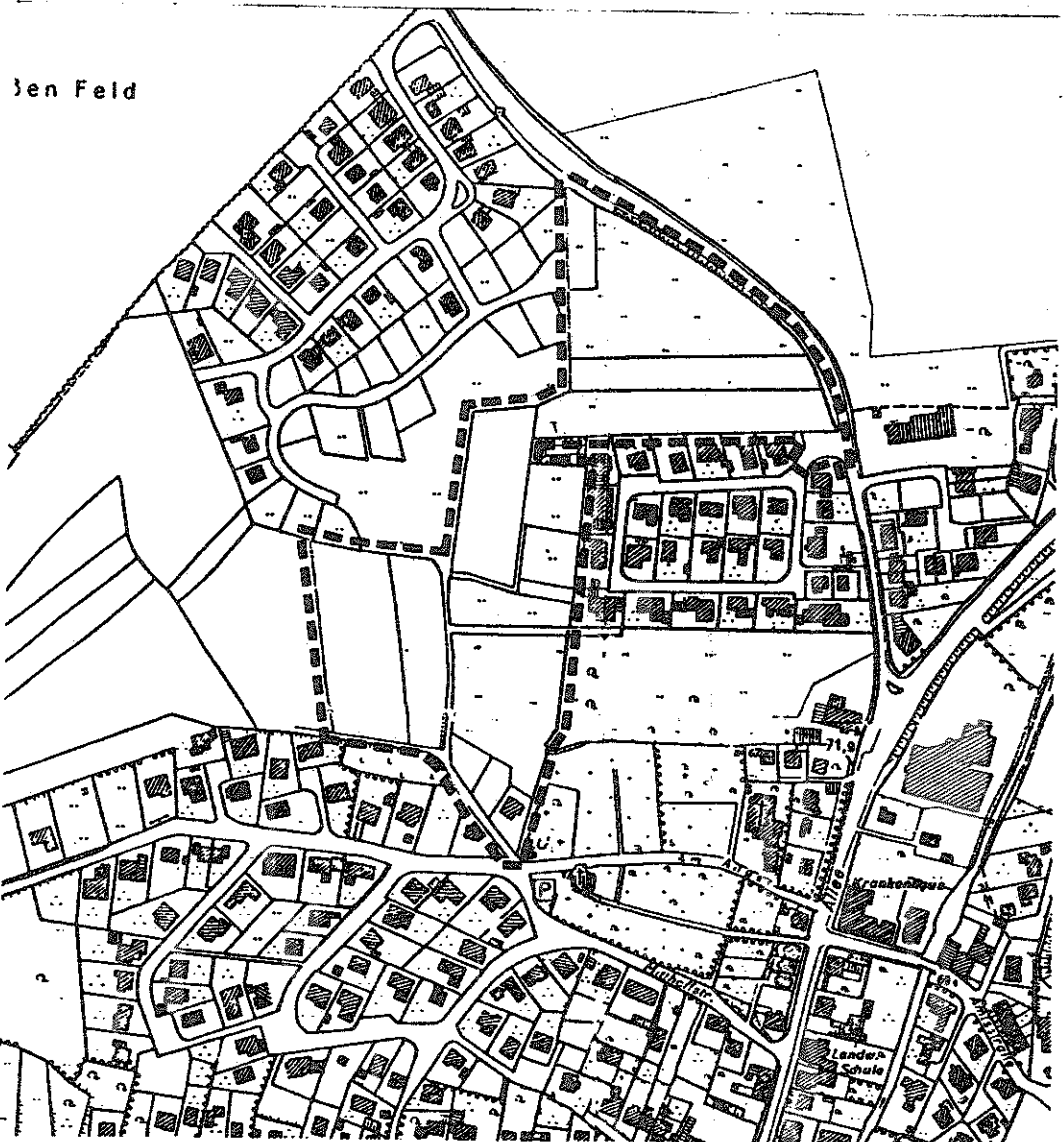
S t a d t R o d e n b e r g

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 "



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 | 4 |
| 1.2 Erfordernis und Zweck der Planung | 4 |
| 1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan | 5 |
| 1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB | 5 |
| 1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffent- licher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB | 8 |
| 1.6 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 10 |
| 2. <u>Städtebauliche ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</u> | 14 |
| 2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 2.1.1 Städtebauliche Werte | 14 |
| 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet | 15 |
| 2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept | 18 |
| 2.2.1 Maß der baulichen Nutzung | 18 |
| 2.2.2 Bauweise, Baugrenzen | 18 |
| 2.2.3 Grünflächen | 18 |
| 2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft | 19 |
| 2.3 Verkehrsflächen | 20 |
| 2.3.1 Individualverkehr | 20 |
| 2.3.2 Ruhender Verkehr | 21 |
| 2.4 Umweltschutz | 21 |
| 2.4.1 Emissionen aus der Nachbarbebauung | 21 |
| 2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr | 22 |
| 2.5 Ver- und Entsorgung | 22 |
| 2.5.1 Elt. Strom, Gas, Wasser, Brandschutz | 22 |
| 2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung | 23 |
| 2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen | 23 |
| 2.5.4 Fernmeldenetz | 23 |
| 3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u> | 23 |
| 3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden | 23 |
| 3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung | 24 |
| 3.3 Bodenordnende Maßnahmen | 24 |
| 4. <u>Verfahrensvermerke</u> | 26 |
| 4.1 Auslegungsbeschluß | 26 |
| 4.2 Satzungsbeschluß | 26 |
| 4.3 Beschluß der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB | 26 |

Zur Begründung gehörend .

Erläuterungsplan im Maßstab 1 : 1 000

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 C ist Bestandteil eines, im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten, "Allgemeinen Wohngebietes" bzw. einer, mit der 4. und 13. Änderung ausgewiesenen, "Wohnbaufläche", wodurch in diesem Bereich der Stadt Rodenberg eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird.

Für die Bebauungsplanaufstellung im Flurgebiet "Auf der Kammer" war von vornherein ein dreistufiges Verfahren vorgesehen.

Begonnen wurde Anfang 1981 am Nordrand mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 A, dessen räumliche Ausdehnung 3,74 ha betrug.

Diesen Bebauungsplan genehmigte der Landkreis Schaumburg Ende 1982. Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover am 10.11.1982 (mit Ergänzung nochmals am 22.04.1984) trat die Rechtsverbindlichkeit ein.

Infolge der großen Nachfrage waren bereits Anfang 1985 die meisten Grundstücke bebaut, so daß die Voraussetzung für die Einleitung der zweiten städtebaulichen Entwicklungsstufe gegeben war.

Der Rat der Stadt Rodenberg entschloß sich daher unter besonderem Hinweis auf die außergewöhnlichen topographischen Rahmenbedingungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 B mit einem Umfang von 3,06 ha.

Hierbei mußten gleichzeitig die Konsequenzen aus der 1985 wirksam gewordenen 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg berücksichtigt werden. Einerseits forderte das Straßenbauamt Hameln zur Entlastung der neuen Zufahrt eine aus dem Neubaugebiet nach Süden führende Verkehrsverbindung zur Nordstadt. Andererseits ermöglichte nunmehr die 13. Flächennutzungsplanänderung, anstelle der wegen zu großen Umfanges entfallenen Friedhofserweiterung, eine "verbindende" bauliche Nutzungsausdehnung bis zur "Mithoffstraße".

Um indessen die über den zweiten Entwicklungsabschnitt nach Süden hinausgehenden städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Rodenberg zu verdeutlichen, zeigt schon der "Erläuterungsplan" zum Bebauungsplan Nr. 21 B das Gesamtkonzept auf.

Der Bebauungsplan Nr. 21 B selbst erlangte seine Rechtsverbindlichkeit mit der Bekanntmachung vom 23.11.1987.

Nachdem das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 A inzwischen vollständig bebaut ist und auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 B fast alle Grundstücke an Interessenten vergeben wurden, die mittlerweile ihre Wohnhäuser annähernd zur Hälfte errichtet haben, hält die Nachfrage nach geeignetem Bauland weiterhin so stark an, daß nunmehr auch die Realisierung der dritten Entwicklungsstufe in Angriff genommen werden muß.

Der Rat der Stadt Rodenberg beschloß daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 C.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 C, in Flur 9 Gemarkung Rodenberg und in Flur 3 Gemarkung Algesdorf

wird folgendermaßen begrenzt :

im Norden : durch die Kreisstraße 53

im Osten : Unter Einbeziehung der aufzuhebenden Zufahrt K 53 - Anliegerweg "Im Fasanenkamp" durch die Südgrenze des Flurstücks 50/2, die Ostgrenze des Flurstücks 23, die Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 22 sowie deren Verlängerung nach Süden (westliche Friedhofsabgrenzung) bis zur "Mithoffstraße"

im Süden : durch den Anliegerweg (H) Flurstück 225, die Nordgrenze des alten Judenfriedhofes Flurstück 221 und die Nordgrenze des Flurstücks 24/3

im Westen : durch die Ostgrenze des Flurstücks 21 sowie durch die Süd- und Ostabgrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 B.

1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Als Grundlage für die restliche bauliche Nutzung innerhalb des dreistufig in Anspruch genommenen Flurgebietes "Auf der Kammer", bzw. zur Vervollständigung der baulichen Maßnahmen innerhalb der Wohnbauflächen ist es erforderlich, die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan sowie aus seiner 4. und 13. Änderung ersichtlichen städtebaulichen Ziele mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 C präzisiert zu verwirklichen.

Dabei ist von besonderer Bedeutung, daß :

- o die im Bebauungsplan Nr. 21 B festgesetzten Wege, entsprechend der schon im "Erläuterungsplan" vorgesehenen, die Hanglage sorgfältig berücksichtigenden, Führung fortgesetzt werden,

- o durch die Anliegerwege (E) und (H) die vom Straßenbauamt Hameln bereits 1981, zur Entlastung der neuen Zufahrt zur K 53, geforderte Verkehrsverbindung zur Mithoffstraße entsteht und
- o die Stellung der Haupt- Baukörper (Firstrichtung) entlang aller Anliegerwege zur Erreichung einer ausgewogenen Ortsbildgestaltung annähernd parallel- laufend zu den im Plan in relativ dichter Folge dargestellten Höhenschichtlinien erfolgt.

1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg mit seiner Fortschreibung durch die 4. und 13. Änderung weist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 C zum Teil als "Allgemeines Wohngebiet" und sonst als "Wohnbaufläche" aus.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt nach dem Flächennutzungsplan eine Geschößflächenzahl von (0,5).

Östlich des Plangeltungsbereiches verläuft die K 53 (früher K 44), deren Belange nach § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes zu berücksichtigen sind. Entlang der Westseite der K 53 besteht ein Bereich "ohne Ein- und Ausfahrt", außerdem ist eine 20 m tiefe Zone von Bebauung freizuhalten.

Diese Vorgaben werden durch den Bebauungsplan präzisiert.

Sowohl die vorhandenen als auch die hinzukommenden Bewohner des Plangebietes können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs in Rodenberg versorgen.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden durch den Bebauungsplan Nr. 21 C nicht berührt.

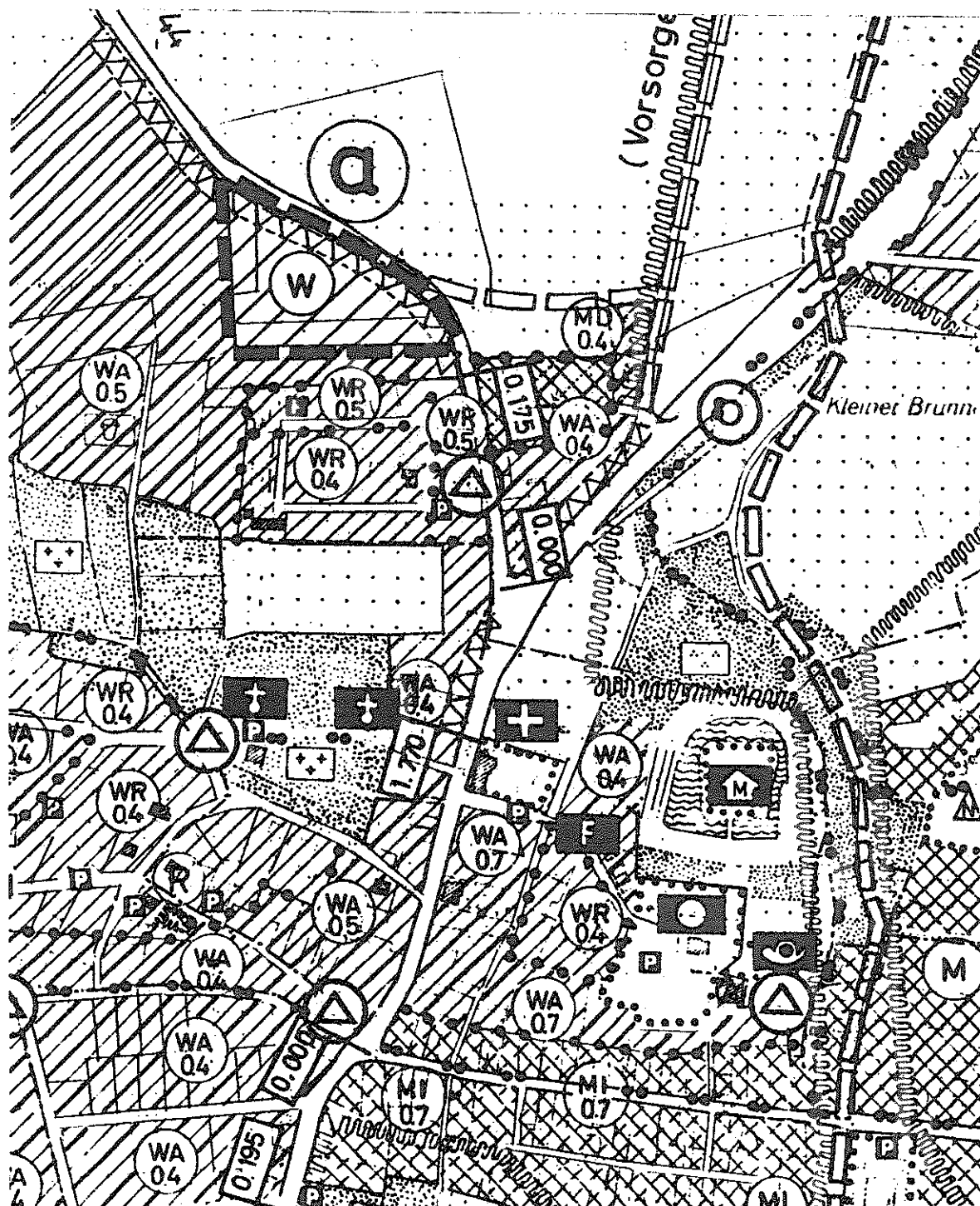
(Auf den folgenden Blättern sind Ausschnitte der 4. und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt)

1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

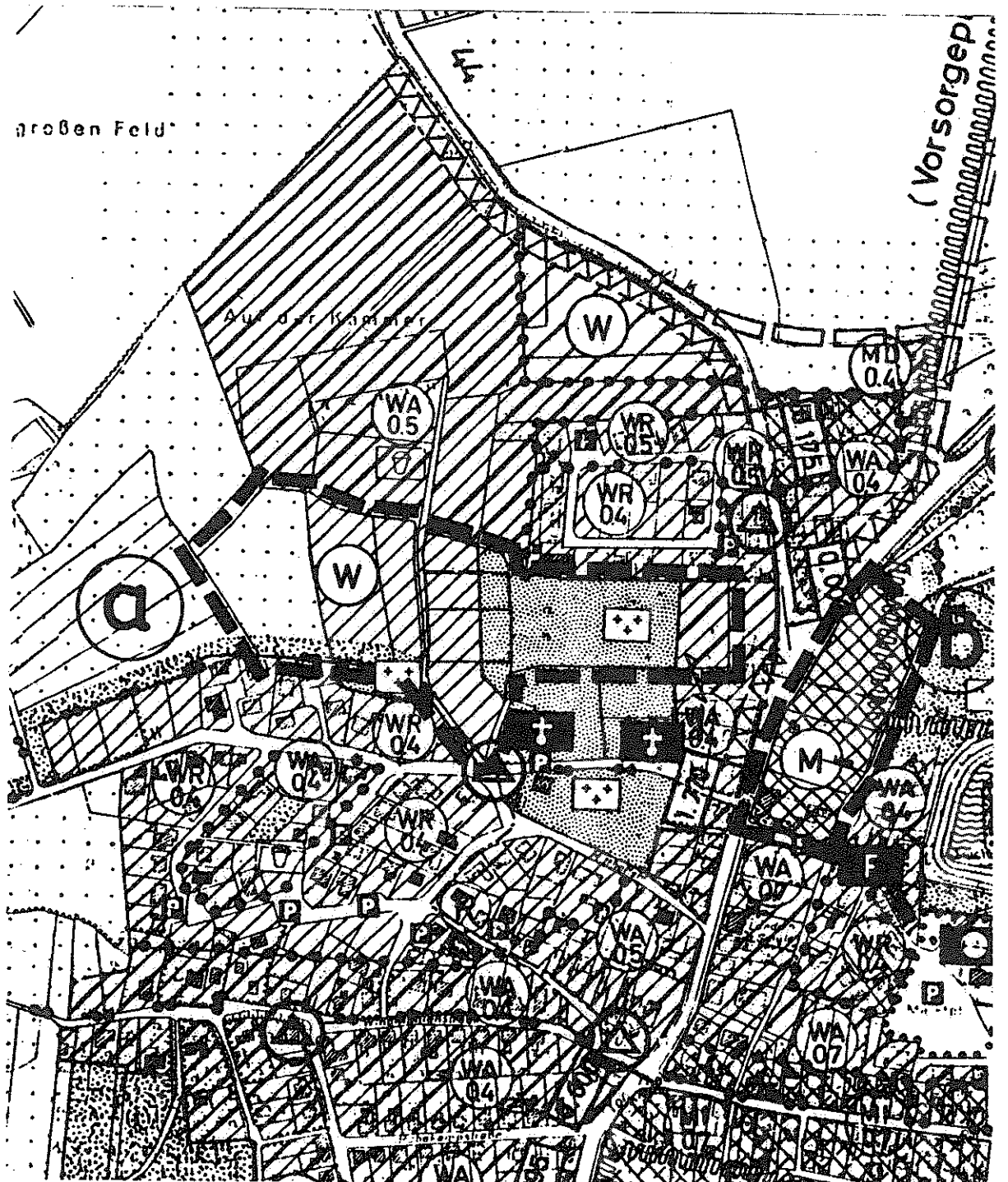
Von einer Beteiligung der Bürger hinsichtlich der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, wird abgesehen, weil die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage erfolgt ist.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4. Änderung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
13. Änderung



1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich im wesentlichen auf :

- o den beabsichtigten Ausbau des Fernmeldenetzes,
- o den Vorschlag zur Verlagerung der Einmündung des Anliegerweges (E) in die K 53 nach Norden, die Befürchtung von Nachteilen beim Ausbau des Verbindungsweges (H) und die Ausbildung des Wohnweges (F) entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften,
- o die als "Eingriff" angesehene bauliche Nutzung, die Veränderungen des Landschaftsbildes und Bodenversiegelungen zur Folge habe. Mit den Bebauungsplanfestsetzungen trage die Stadt Rodenberg zwar zur Geringhaltung der Eingriffe bei, dennoch seien Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 NNatG vorzunehmen. Die Übergangspflanzung im Westen und Osten solle auf 10 m verbreitert werden. Die am Judenfriedhof vorgesehene Bepflanzung könne zugunsten eines Wildkrautsaumes entfallen. Der Gehölzbestand entlang der K 53 solle als zu erhalten dargestellt werden. Entlang der Anliegerwege sollten Linden im Abstand von 10 bis 15 m gepflanzt werden. Die geplanten Parkflächen sollten aus regenwasserdurchlässigem Material erstellt und mit Bäumen gegliedert werden. Die Möglichkeit zur Regenwasserversickerung sei zu untersuchen,
- o die Wasserversorgung durch Anschluß an die zentrale Einrichtung, die Abwasserableitung in die zentrale Kanalisation und die Niederschlagswasserbeseitigung über Regenwassermulden in den Vorfluter. Da durch die Bodenversiegelung eine größere Wasserabflußmenge anfallen könne, solle zur Überprüfung einer evtl. erforderlich werdenden Regenwasserrückhaltung eine Fachfirma eingeschaltet werden,
- o die Freihaltung unterirdischer Versorgungsanlagen von Bepflanzungen. Eine Überbauung von Altablagerungen dürfe nicht erfolgen. Bei Bauleitplanungen bestünde die Verpflichtung zur Kennzeichnung von Altablagerungen.

Den Abwägungsentscheidungen des Rates liegen lt. Nr. 34.1 Abs. 4 der Verwaltungsvorschriften sämtliche Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB zugrunde.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB trifft der Rat der Stadt Rodenberg folgende, im einzelnen den textlich ausführlicheren "Formblatt"- Beschlüssen zu entnehmende, Entscheidung :

- o Dem Fernmeldeamt 2 Hannover wird der Beginn von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich mitgeteilt.
- o Die Einmündung des Anliegerweges (E) in die K 53 wird nach dem Ausbautwurf des Straßenbauamtes vom 15.11.1985 hergestellt. Mit der südlichen Verkehrsverbindung wird der ausdrücklichen Forderung des Straßenbauamtes zur Entlastung der neuen Kreisstraßenzufahrt entsprechen. Nachteilige Auswirkungen sind durch die geringe Breite der Planstraße (H) ausgeschlossen. Am Ende des kurzen Wohnweges (F) ist zugunsten größerer Wohnruhe ein Wendeplatz mit 18 m Fahrbahndurchmesser entbehrlich.
- o Nicht aufgrund des Bebauungsplanes, sondern erst durch die konkrete bauliche Verwendung von Grundstücken, ist von einem "Eingriff" in Natur und Landschaft zu reden. Weil ein Bebauungsplan nicht unmittelbar zum "Eingriff" führt, fällt er nicht unter § 8 Abs. 4 BNatSchG. Damit indessen durch den Planvollzug keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurückbleibt, setzt der Bebauungsplan (als Ausgleich) von vornherein fest, daß zur Gestaltung und Gliederung des Plangebiets mit Grün je 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum gepflanzt werden, und als Übergang zur freien Feldmark bzw. zum Friedhof, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) BauGB eine Randeingrünung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern (in gleichbreiter Fortsetzung der rechtsverbindlich gewordenen Randeingrünung des Bebauungsplanes Nr. 21 B) hergestellt werden muß. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird im übrigen dadurch verringert, daß die Führung der Anliegerwege konsequente Rücksicht auf die vorhandenen Geländehöhenverhältnisse nimmt und daß (neben der niedrigen Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung) die "Örtliche Bauvorschrift" eine angemessene Einbindung in die bereits baulich genutzte Umgebung gewährleistet. Eine Verbreiterung der Randeingrünung kann aus Gleichheitsgründen nicht in Frage kommen. Neben dem intensiv begrünten Friedhof wäre dies ohnehin bedeutungslos. Der Wildkrautsaum nördlich des Judenfriedhofes kann erhalten bleiben. Die im Straßenraum der K 53 vorhandenen Gehölze liegen außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches, sie sind deshalb bauleitplanerisch nicht festsetzbar. Die Anliegerwege können entlang ihrer Grenzen mit Linden bepflanzt werden. Die Parkflächen werden mit regenwasserdurchlässigen Befestigungen angelegt und mit Büschen und Bäumen eingefasst. Ob eine Regenwasserversickerung stattfinden kann, ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung nicht zu beurteilen.
- o Die Untersuchungen zum evtl. Erfordernis einer Regenwasserrückhaltung werden von einem Ing. Büro vorgenommen.
- o Unterirdische Versorgungsanlagen werden von Bepflanzungen freigehalten.

1.6 Ergebnis der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen

(A) der Träger öffentlicher Belange

bezogen sich im wesentlichen auf :

- o die schon am 24.07.1990 bezüglich der Anbindung der Planstraße (H) an die Mithoffstraße vom Straßenverkehrsamt geäußerten Bedenken,
- o die Aufrechterhaltung der Stellungnahme vom 23.07.1990 aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Entscheidung des Rates zur Bepflanzung der Anliegerwege mit Linden, Herstellung von Parkflächen aus wasserdurchlässigem Material, Einfassung mit Büschen und Bäumen, sei im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festzusetzen. Auch zwischen den doppelten Parkplatzreihen seien durchgehende, 1 m breite, Grünstreifen anzulegen und mit Bäumen im Abstand von 8 m zu bepflanzen.

Eine Randeingrünung des Plangebietes von nur 4 bis 5 m sei zur Ausbildung von Gehölzbeständen zu gering.

Wegen der zumeist aus nicht einheimischen Gehölzen bestehenden Friedhofsbepflanzung solle die dem gegenüber festgesetzte Eingrünung auch verstärkt werden.

Der Wildkrautsaum nördlich des Judenfriedhofes sei zu erhalten.

- o die neben dem Bebauungsplan Nr. 21 C vorgenommene Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 B.

Weil anstelle des im Bebauungsplan Nr. 21 B festgesetzten Anliegerweges (C) nunmehr eine Stichstraße (C) mit Wendepplatz die Grundstückerschließung sicherstelle, müsse eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 B erfolgen.

Die Bedenken und Anregungen

(B) von Personen

bezogen sich im wesentlichen auf :

- o (Uwe Wehrhahn) die nicht gewünschte Einbeziehung der Flurstücke 359/29, 22/3 und 32/9 in den Bebauungsplan, unter Erinnerung an das Schreiben vom 29.04.90.

- o (Walter/Brigitte Oberbeck) die für bedenklich gehaltene Einbeziehung des Flurstücks 22/2 in den Bebauungsplan, wie auch unter dem 30.04.1990 zum Ausdruck gebracht,
- o (Horst/Elke Gelhaar) die, das Grundstück durchschneidende Wegeführung des Bebauungsplanes,
- o (Friedrich Röhler) die weiterhin als Weidefläche benötigte Bebauungsplan- Teilfläche, die zum Wegeausbau bzw. zur Anlage von Parkflächen vorgesehen sei.

Den Abwägungsentscheidungen des Rates liegen lt. Nr. 34.1 Abs. 4 der Verwaltungsvorschriften sämtliche Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 sowie alle Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB zugrunde.

Gem. § 1 Abs. 6 BauGB trifft der Rat der Stadt Rodenberg, im einzelnen dem ausführlicheren Wortlaut der Formblatt-Beschlüsse entsprechend, folgende Entscheidung :

zu (A)

- o Der im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB geäußerten Befürchtung nachteiliger Auswirkungen beim Anschluß des Anliegerweges (H) an die Mithoffstraße lag die Vermutung eines höheren Verkehrsaufkommens zugrunde.

Nach den örtlichen Gegebenheiten bzw. den Nutzungsbedingungen innerhalb dieses bevorzugten Wohngebietes kann der Rat diese Befürchtungen nicht teilen.

Schließlich ist auch aus der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan allgemein bekannt, daß das Straßenbauamt seine Zustimmung zum neuen Anschluß an die K 53 aus Entlastungsgründen davon abhängig gemacht hat, daß im Süden des Plangebietes eine weitere Verkehrsverbindung hergestellt wird.

Damit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm weitgehend vermieden werden, erhält der Verbindungsweg (H) eine Ausbaubreite von nur 6 m.

Aufgrund dieses kausalen Zusammenhangs müssen die Bedenken zurückgewiesen werden.

- o Angesichts der Aufrechterhaltung der Stellungnahme vom 23.07.1990 gelten weiterhin die hierzu im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB getroffenen Entscheidungen.

Die Stadt Rodenberg ist Eigentümerin der Grundstücke und insbesondere der Verkehrsflächen. Deshalb bedarf es nach der vom Rat bekundeten Absichtserklärung zur Bepflanzung der Anliegerwege und speziellen Ausbildung der Parkflächen keiner nachträglichen zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen.

Weil es sich bei der Randeingrünung um landschaftlich weniger anspruchsvolle Bereiche handelt, wird die (wie im anschließenden Bebauungsplan Nr. 21 B) festgesetzte Pflanzzone für durchaus angemessen gehalten.

Zweifellos kann die Stadt Rodenberg nach § 178 BauGB die Grundstückseigentümer zur Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) BauGB verpflichten. Dies muß jedoch bei gleichen Voraussetzungen entsprechend der bisherigen Handhabung geschehen. Dabei spielt die durchschnittlich geringe Größe der "Randgrundstücke" eine besondere Rolle, da deren bauliche und hausgärtnerische Nutzung nicht zu stark reglementiert werden darf. Darüber hinaus hat die Stadt die Bestimmungen des § 41 Abs. 2 BauGB in ihre Überlegungen einzubeziehen, denn für die Festsetzung von Bindungen für eine Bepflanzung sind den Grundstückseigentümern in Abhängigkeit von der Breite ggf. Entschädigungen in Geld zu leisten.

Nördlich des Judenfreidhofes stellt der wirksame Flächennutzungsplan eine durchgehende Fußgänger- Grünverbindung dar. Eine endgültige Entscheidung über die Erhaltung des dort im Verlauf der Jahre entstandenen Wildwuchses kann erst im Zusammenhang mit dem geplanten Wanderweg- Ausbau getroffen werden.

- o Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 C zeigt lediglich aus Orientierungsgründen auch die Festsetzungen des unmittelbar anschließenden Bebauungsplanes Nr. 21 B.

In diesem Bebauungsplan wurde der Verbindungsweg (C) nur deshalb vorgesehen, weil keine Grundstücke ohne Erschließung bleiben sollten. Bei der Nutzungsfortsetzung war ein Festhalten an dieser Lösung nicht mehr sinnvoll. Zugunsten einer höheren Wohnqualität wurde die verkehrliche Erschließung durch die Planung einer nunmehr parallel zu den Höhenschichtlinien verlaufenden Stichstraße mit Wendeplatz wesentlich verbessert.

Die daraufhin erforderliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 B wird unverzüglich durchgeführt.

zu (B)

- o (Uwe Wehrhahn) Für den aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleiteten Bebauungsplan ist die Bereitschaft zur Hergabe von Flurstücken für Wohnbauzwecke von untergeordneter Bedeutung. Aus Art. 14 des Grundgesetzes läßt sich kein absoluter Schutz auf den Fortbestand vorhandener Nutzungen ableiten. Die Stadt Rodenberg ist daher bei ihren Planungen nicht an den vorgefundenen Bestand gebunden, sie kann diesen durch rechtmäßige Abwägung (unter Berücksichtigung der Entschädigungsregelung des BauGB) umgestalten.

Insoweit muß die Stadt bei ihrer Bauleitplanung keine Rücksicht auf Einzelinteressen nehmen, sie hat vielmehr eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Den geäußerten Bedenken kann daher nicht entsprochen werden.

- o (Walter/Brigitte Oberbeck) Im Rahmen einer geordneten Erschließung kann weder von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen noch auf die Inanspruchnahme der einbezogenen Grundstücke verzichtet werden. Die Stadt Rodenberg ist bei ihrer Planung nicht an den vorgefundenen Bestand gebunden, denn aus Art. 14 des Grundgesetzes läßt sich kein absoluter Schutz auf den Fortbestand vorhandener Nutzungen ableiten. Weil die Stadt ohne Rücksichtnahme auf Einzelinteressen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten hat, müssen die privaten Interessen hinter die öffentlichen Belange zurücktreten. Die geäußerten Bedenken werden in diesem Zusammenhang zurückgewiesen.
- o (Horst/Elke Gelhaar) Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann im Interesse Einzelner nicht abgewichen werden. Dabei ist die Bereitschaft zur Hergabe von Flurstücken für Wohnbauzwecke von zweitrangiger Bedeutung. Nachdem aus Art. 14 des Grundgesetzes kein absoluter Schutz auf Fortbestand vorhandener Nutzungen hergeleitet werden kann, ist die Stadt Rodenberg bei ihrer Planung nicht an den vorgefundenen Bestand gebunden, sie kann ihn durch rechtmäßige Abwägung (unter Berücksichtigung der Entschädigungsregelung des BauGB) umgestalten.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung müssen die privaten Interessen hinter die öffentlichen Belange zurücktreten. Deshalb werden die geäußerten Bedenken zurückgewiesen.

- o (Friedrich Röhler) Angesichts der Nutzungsausweisung des wirksamen Flächennutzungsplanes, insbesondere aufgrund der Darstellung des an der "Allee" liegenden Bereiches als "Allgemeines Wohngebiet", ist nicht nachzuvollziehen, daß der zum Bebauungsplangeltungsbereich zählende, 2.600 qm große und rd 200 m westlich des Hauses Röhler liegende, Grundstücksrand unbedingt weiterhin als "hofnahe" Weidefläche genutzt werden muß.

Entsprechend den Bestimmungen des § 1 Abs. 5 BauGB werden daher die geäußerten Bedenken als unbegründet zurückgewiesen.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

In Übereinstimmung mit der Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes im wirksamen Flächennutzungsplan bzw. mit der Wohnbauflächenausweisung der 4. und 13. Änderung wurde die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 C als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Am Südrand sind zwei Bauwerke vorhanden, die bezüglich ihrer Nutzungsart dem Zulässigkeitskatalog des § 4 der Baunutzungsverordnung entsprechen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 C wird abschließend die dritte Realisierungsstufe der Bebauung des Flurgebietes "Auf der Kammer" erreicht. In diesem Rahmen muß das verkehrliche Erschließungskonzept, das bereits dem Bebauungsplan Nr. 21 B zugrundegelegt hat, unter sorgfältiger Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten so vervollständigt werden, daß der Anschluß an den südlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 12 "Mithoffstraße" entsteht.

2.1.1 Städtebauliche Werte

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 C hat ein Größe von brutto 4,8666 ha

Erschließungsflächen
Wege (E), (D), (G), (H), (C), (F)
insgesamt 5.280 qm
öffentlicher Parkplatz 2.450 qm

0,7730 ha

4,0936 ha

Die Erschließungsflächen der Wohnwege umfassen rd. 11 % des Brutto-Baulandes.

Der öffentliche Parkplatz wird nicht in die Erschließungsflächen einbezogen, weil er hauptsächlich den Friedhofsbesuchern zur Verfügung stehen soll, für die in den angrenzenden Straßenräumen bislang nicht genügend Platz vorhanden ist.

Bebauungsdichte im Plangebiet
(unter Zugrundelegung des Erläuterungsplanes)

| | | | |
|-----------|----------------------|---|-------|
| vorhanden | 2 Einfamilienhäuser | = | 2 WE |
| geplant | 52 Einfamilienhäuser | = | 52 WE |
| | | | <hr/> |
| | | | 54 WE |

bei durchschnittlich 2,4 Personen je Wohneinheit

| | |
|-----------|---------------|
| vorhanden | 5 |
| geplant | 125 |
| | <hr/> |
| | 130 Personen. |

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Der dreistufig konzipierte Bebauungsplan Nr. 21 setzt insgesamt die Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" fest, wobei im einzelnen die örtlich unterschiedlich vorhandene Geländeoberflächenneigung besondere Beachtung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der Oberflächenwasserableitung verlangt.

Dabei ist die Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung auf die zu erwartende Bebauung mit Einfamilienhäusern abgestimmt. Die aus dem Erläuterungsplan hervorgehende Erschließungsstruktur und die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beziehen sich auf Parzellengrößen von durchschnittlich 600 bis 800 qm Größe. Damit stehen angemessene Entfaltungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Durch die "Textlichen Festsetzungen" wird jedoch eine Nutzungseinschränkung vorgenommen, die die Zulässigkeit der, unter § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4 und 5 der Bau-nutzungsverordnung bezeichneten Ausnahmen :

- o Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
- o Gartenbaubetriebe und
- o Tankstellen

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 der BauNVO innerhalb des Plangebietes ausschließt.

Diese Einschränkung ist erforderlich, damit :

- o das, dem städtebaulichen Entwicklungskonzept entsprechende, ruhige und sichere Wohnen nicht unnötig gestört wird,
- o betriebliche Einrichtungen mit größerem Flächenbedarf und der Gefahr der Eigenentwicklungsüberschreitung von vornherein in dem, der Wohnbaunutzung vorbehaltenen, Bereich nicht entstehen und
- o dieses Stadtrandgebiet auch weiterhin durch eine generell kleinteilige Baustruktur, durchsetzt mit ebensolchen Grün- Elementen, geprägt bleibt.

Aus den gleichen Gründen wird darüberhinaus eine "Örtliche Bauvorschrift" hinsichtlich der :

- o Dachformen, Dacheindeckung und Traufhöhenbegrenzung und
- o Stellung der Haupt- Baukörper (Firstrichtung)

erlassen.

Mit der Beschränkung auf ortstypische Material- und Gestaltungselemente soll erreicht werden, daß ein individuelles Konzept zur besseren Einbindung in die bauliche und landschaftliche Situation befolgt wird.

Am Altbau- Nordrand von Rodenberg stehen durchweg Einzelhäuser mit Sattel- und Walmdächern.

Um im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 C eine, diesen überwiegend vorhandenen Formen angegliche Ortsbildgerechte Ausbildung der Dächer und damit eine, der traditionellen Gestaltung entsprechende, heimische Bauweise zu erreichen, sollen nur Sattel- und Walmdächer mit einem begrenzten Neigungsspielraum errichtet werden.

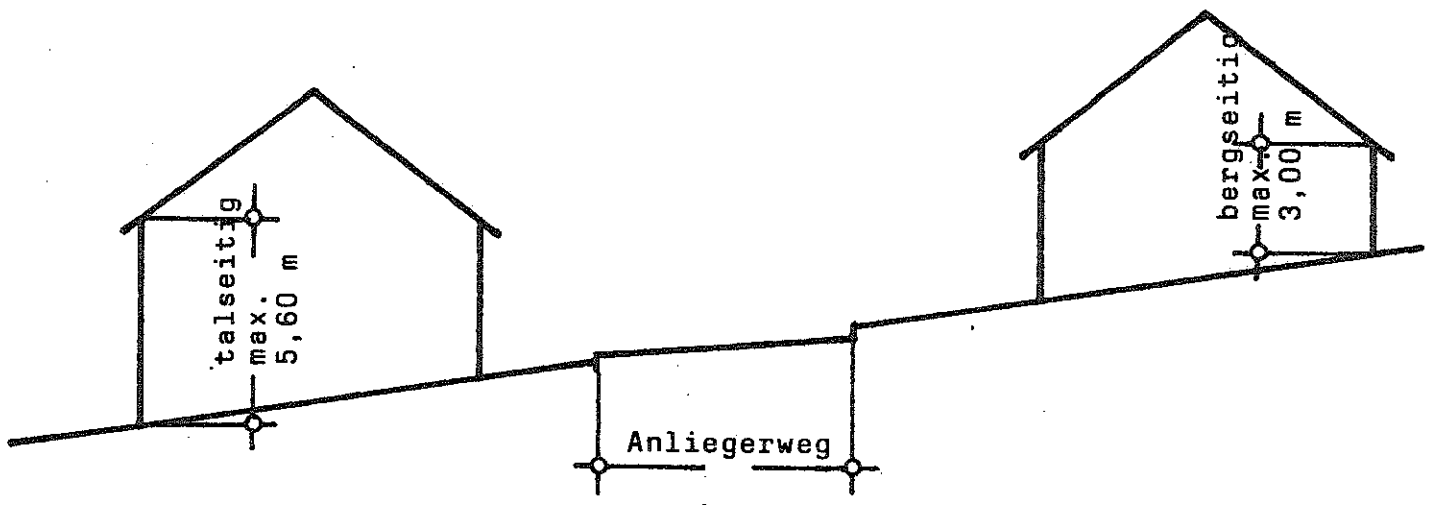
Damit die Eindeckung der Haupt- Gebäude mit Dachpfannen nicht in einer ortsfremden Weise vorgenommen und auch nicht zu vielfarbig ausgeführt wird, sollen Farbtöne aus dem Farbregister RAL 840 HR innerhalb eines festgelegten Spielraumes verwendet werden. Farbtöne, die zwischen den näher bezeichneten RAL- Farben liegen, werden auch zugelassen.

Ein ortsgestalterisch befriedigender Übergang zur freien Feldmark ist ebenso wie eine Angleichung an die benachbarte eingeschossige Bauweise nur durch eine insgesamt niedrig gehaltene Bebauung erreichbar.

Deshalb wird für die Haupt- Baukörper unter Zugrundelegung der Hangsituation eine Traufhöhen- Begrenzung vorgenommen, Dies kann jedoch in einer stärker geneigten Geländeoberfläche nur dann Beachtung finden, wenn die Traufseiten der Baukörper parallel zu den Höhenschichtlinien zu stehen kommen. Dazu ist die vorherige Festlegung der Stellung der Gebäude durch Bestimmung der Firstrichtung für die Haupt- Baukörper (entsprechend dem symbolisierten Planzeichen) unabdingbar.

Für, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor Erlangung der Rechtsverbindlichkeit, vorhandene Häuser gelten, bezüglich ihrer Materialien, Formen und Farben, textlich festgesetzte Ausnahmeregelungen für den Fall von Modernisierungen oder Erweiterungen.

(Auf dem folgenden Blatt ist die Traufhöhenbegrenzung schematisch dargestellt)



Begrenzung der Traufhöhen M. 1 : 200

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

In Übereinstimmung mit den, für die beiden ersten Entwicklungsstufen geltenden Nutzungsgrundlagen und den hiernach errichteten Häusern, insbesondere aber unter konsequenter Würdigung der im Plangebiet bestehenden Geländeoberflächenneigung, muß die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mit einem relativ niedrigen Wert geschehen.

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 C gilt daher die eingeschossige Bauweise.

Dazu bestimmt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von (0,4).

2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

In Abhängigkeit von den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 21 A und Nr. 21 B und von der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die entlang der Anliegerwege bandartig geformten überbaubaren Grundstücksflächen sind einheitlich 17 m tief.

Als Abgrenzung dienen ausschließlich Baugrenzen, damit zur Errichtung von Neubauten die größtmögliche Platzierungsfreiheit besteht.

2.2.3 Grünflächen

Der Bebauungsplan Nr. 21 C setzt Verkehrsgrünflächen und abschirmende private Randeinrönungen gegenüber dem Friedhof im Osten, dem alten Judenfriedhof im Süden und der freien Feldmark im Westen fest, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) des Baugesetzbuches flächendeckend mit einheimischen Büschen und Bäumen zu bepflanzen sind.

Dem Rat der Stadt Rodenberg erscheint hierfür eine Breite von 4 m ausreichend, zumal angesichts der inzwischen rechtsverbindlichen schmalen Randeingrünungen der Bebauungspläne Nr. 21 A (3 m) und Nr. 21 B (4 m) aus Gleichheitsgründen keine wesentlich abweichende Breite vertreten werden kann.

Im Übrigen stellt diese private Schutzgrünpflanzung eine durchgehende Abschirmung dar, die (wenn künftig auch mit unterschiedlicher Breite) in jedem Fall durch die in ortsüblicher Weise erfolgende Hausgartenbepflanzung ergänzt werden wird.

Ein rd. 1.000 qm großer Kinderspielplatz wurde für die drei Entwicklungsstufen des Bebauungsplanes Nr. 21 in zentraler Lage ausgebaut.

2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 C liegt als letzte Entwicklungsstufe südlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 B. Unmittelbar im Süden besteht Anschluß an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 10 "Weidenkamp" und Nr. 12 "Mithoffstraße".

Mit Ausnahme der Grundstücke östlich vom Anliegerweg (H) besteht z.Zt. noch die landwirtschaftliche Nutzung, vornehmlich als Weidefläche.

Im Osten, ausgehend von der K 53, verläuft nach Westen ansteigend, eine Geländemulde, die (im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 B) an der Westgrenze des zentral gelegenen Spielplatzes durch eine Steilböschung mit Feldgehölzbestand deutlich begrenzt wird.

Der Höhenunterschied beträgt hierbei auf rd. 350 m Länge rd. 20 m.

Die Gelände- Höhenunterschiede des sonst im wesentlichen nach Nordwesten ansteigenden Gebietes sind aus der Höhenschichtliniendarstellung hinreichend abzulesen.

Hervorzuhebende Landschaftsbestandteile im Sinne von § 28 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 C nicht vorhanden. Demgegenüber ist aufgrund des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes damit zu rechnen, daß das festgesetzte Wohngebiet, bis auf eine rd. 120 m lange Strecke am Westrand, in die bebaute Ortslage am Nordrand von Rodenberg eingebunden sein wird.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden unter diesem Aspekt zunächst durch eine (planungsrechtlich abgesicherte) ortsbildgerechte und landschaftsgebundene Führung der Anliegerwege mit Angleichung der baulichen Nutzung an die kleinteilig bestehende Nachbarschaft berücksichtigt.

In südlicher Fortsetzung der im Bebauungsplan Nr. 21 B vorhandenen West- Eingrünung gegenüber der freien Feldmark erfolgt außerdem im Westen des Bebauungsplanes Nr. 21 C eine abschirmende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) BauGB, die durch die gärtnerische Nutzung der Neubaugrundstücke in dieser Zone noch verstärkt werden wird, zumal entsprechend der "Textlichen Festsetzung" als Rahmen- Eingrünung je 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Gegenüber dem im Südosten angrenzenden Friedhof soll eine Schutzpflanzung in gleicher Art erfolgen. Außerdem wird der westlich vom Friedhof geplante öffentliche Parkplatz von Verkehrsgrün eingefafßt. Als Verkehrsgrün ausgewiesen ist darüberhinaus die, aufgrund der Bestimmungen des § 24 NStrG baulich nicht nutzbare, Fläche südlich der Einmündung des neuen Anliegerweges (E) in die K 53. Die das Plangebiet im Osten begrenzende, nach dem Ausbauplan des Straßenbauamtes vom 15.11.1985 in ihrer Führung und Breite verbesserte, K 53 wird beidseitig mit je 4 m Breite von Entwässerungsgräben eingefafßt. Entlang der Kreisstraßenwestseite verläuft ein 1,80 m breiter Radweg mit Grasseitenstreifen von je 0,60 m, an dem ostseitig Linden im Abstand von rd. 20 m untereinander stehen.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Außerhalb der Ostabgrenzung des Plangebietes verläuft die K 53 (früher K 44).

Nachdem die verkehrliche Erschließung der Bebauungspläne Nr. 21 A und Nr. 21 B bisher ausschließlich über die im Norden bei km 0,600 vorhandene Zufahrt erfolgte, muß jetzt die im Erschließungs- Gesamtkonzept vorgesehene Verlegung der Einmündung der Planstraße (E) in die K 53 rd. 80 m weiter nordwärts erfolgen.

Die bestehende Zufahrt zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 "Weidenkamp" wird in diesem Zusammenhang geschlossen, sie liegt mit einer Längsneigung von rd. 12 % ohnehin denkbar ungünstig. Als neue Zufahrt zum Wohngebiet "Weidenkamp" ist die, von der Planstraße (E) nach Süden abzweigende, Planstraße (D) vorgesehen.

Für den aus Rodenberg kommenden Verkehr sieht das Ausbaukonzept vom 15.11.1985 (das in den Bebauungsplan außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches übernommen wird) eine Linksabbiegespur vor.

Das aus dem Neubaugebiet anfallende Regenwasser darf die Wegeseitengräben nicht zusätzlich belasten, es muß durch entsprechende Abflußleitungen in den Vorfluter gelangen.

Im Übrigen wird die neue Zufahrt zur K 53 zufolge einer früheren Forderung des Straßenbauamtes dadurch entlastet, daß im Zuge der verkehrlichen Gesamterschließung ein 6 m breiter Ausbau des Anliegerweges (H) vorgenommen wird, der die Verbindung nach Süden zur Mithoffstraße herstellt.

Ein- und Ausfahrten dürfen entlang der K 53 nicht angelegt werden.

Als Sichtfläche nach Norden und Süden wird an der neuen Zufahrt entsprechend RAS-K-1/1988 mit einer zusammengefaßten Anfahrts- und Annäherungssicht bis zum Fahrbahnrand der K 53 von 10 m, eine Sichtfläche von jeweils 135 m (80 km/h) festgesetzt.

Die innere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 21 C geschieht unter Fortsetzung der Anliegerwege aus der Entwicklungsstufe (B), die hinsichtlich ihres Verlaufes in gleicher Weise spezielle Rücksicht auf das außergewöhnliche Oberflächengefälle nehmen. Die Aufteilung des Straßenraumes ist aus der Profildarstellung im Erläuterungsplan ersichtlich.

Die Regelung eines ungestörten Verkehrsablaufes und die Freihaltung der Sicht an den Wegeeinmündungen erfolgt durch entsprechende Zurücksetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 C vorgesehenen Anliegerwege sind so untereinander verbunden, daß gem. § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift die Abholung des Mülls ungehindert, d.h. ohne Behinderung der Fahrzeuge durch Rücksetzmanöver, erfolgen kann.

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 der 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-).

Darüberhinaus sind im Verlauf der ausreichend breit bemessenen Anliegerwege und auf dem öffentlichen Parkplatz Stellplätze für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis, Möbelwagen usw.) in angemessenem Umfang verfügbar.

2.4 Umweltschutz

2.4.1 Emissionen aus der Nachbarbebauung

Zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sind die Belange des Umweltschutzes vorrangig zu berücksichtigen. Emissionen aus der Nachbarbebauung sind in diesem Fall nicht zu erwarten, weil es sich um eine völlig gleichartige Nutzung handelt.

Ebenso hat die im Südwesten angrenzende Weidenutzung bislang weder im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 B noch entlang der restlos bebauten Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mithoffstraße" zu wesentlichen Beeinträchtigungen geführt.

2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr

Im oberen Teil liegt die K 53 im Geländeeinschnitt. Andererseits kann die bauliche Nutzung neben der Kreisstraße frühestens in einem Abstand von 20 m beginnen.

Wenn aufgrund der dörflichen Struktur zwischen Rodenberg und Algesdorf nicht überhaupt das bisherige ländliche und verkehrliche Nutzungsnebeneinander toleriert werden soll, können im einzelnen Bedarfsfall allenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen (für die das Straßenbauamt nicht zuständig ist) den durch den Quell- und Zielverkehr bzw. durch die gelegentlich vorkommende Nutzung der Verbindung Rodenberg - B 65 verursachten Verkehrslärm soweit herabmindern, daß er nicht als wesentliche Beeinträchtigung empfunden wird.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Elt. Strom, Gas, Wasser, Brandschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 21 C gewährleistet das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas aus den vorhandenen Netzen. Umspann- und Reglerstationen sind im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 A vorhanden. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 21 B ist eine Trafo-Station vorgesehen.

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

Bezüglich der im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 C zu erwartenden Wasserverbrauchsmengen hat (verglichen mit der Gesamtzahl der Einwohner von Rodenberg) die theoretische Bevölkerungszunahme um rd. 130 Personen keine ausschlaggebende Bedeutung.

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.

Im Plangebiet werden dazu Leitungen mit 125 mm Durchmesser (mindestens aber 100 mm) im Ringsystem verlegt und in diese, in Abständen von 80 bis 120 m untereinander, Hydranten unter Beachtung der DIN-Vorschriften eingebaut.

2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser gelangt durch ausreichend bemessene Abflußleitungen in die bei Apelern vorhandene zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg.

Unter entsprechender Ergänzung der in Rodenberg bestehenden Regenwasserkanalisation kann die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in östlicher Richtung in die Rodenberger Aue erfolgen. Was den Regenwasseranfall angeht, so wird durch die kleinteilige eingeschossige Bebauung gegenüber dem jetzigen Kulturzustand keine wesentlich stärkere Oberflächenbefestigung eintreten, so daß nicht mit einem erheblich größeren Regenwasseranfall gerechnet werden muß und auf diese Weise der Vorfluter und die Unterliegergewässer auch nicht wesentlich stärker als bisher belastet werden.

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 Plangebietes nicht vorhanden.

2.5.4 Fernmeldenetz

Die Deutsche Bundespost, Bereich TELEKOM, sieht eine Erweiterung des Fernmeldenetzes innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches vor.

Die Stadt Rodenberg wird sich rechtzeitig, d.h. 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

Im Rahmen der aus städtebaulichen Gründen anhand des Gesamt-Erschließungskonzeptes zuendenzuführenden inneren Erschließung und baulichen Nutzung bildet der Bebauungsplan Nr. 21 C die planungsrechtliche Voraussetzung für die zweckentsprechende Vervollständigung des Anliegerwegenetzes und für die bedarfsgerechte Inan-

spruchnahme der bislang noch freien Flächen, wobei zur Realisierung alsbald die, zur Vollendung der Erschließungsmaßnahmen nötigen, Vorkehrungen getroffen werden.

Daneben bildet dieser Bebauungsplan auch die Grundlage für die neue verkehrliche Anbindung an die K 53.

3.2 Überschlägliche Kosten für die Durchführung der Erschließung

Für die, aus den Bebauungsplanfestsetzungen ersichtliche, restliche Erschließung müssen von der Stadt Rodenberg die zum Ausbau des Wegenetzes und zur Anlage des öffentlichen Parkplatzes erforderlichen Grundstücke-
teile erworben werden.

Dafür ergeben sich, unter Zugrundelegung von Richtpreisen, folgende Kosten :

Erschließungsflächen

Anliegerwege (E), (D), (G), (H), (C), (F) = 5.280 qm

Die Anlage des, den Friedhofsbesuchern zur Verfügung stehenden Parkplatzes, wird nicht in die Erschließungskosten einbezogen.

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Grundstückserwerb | |
| 5.280 qm | 105.500,00 DM |
| Freilegung, Vermessung, Nebenkosten | |
| 5.280 qm | 10.500,00 DM |
| Straßenbau, Entwässerung, Beleuchtung | |
| 5.280 qm | 528.000,00 DM |
| | <hr/> |
| | rd. 644.000,00 DM |

Für die alsbald zu treffenden städtebaulichen Maßnahmen entfallen auf die Stadt Rodenberg voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von

rd. 65.000,00 DM

die aus Haushaltsmitteln bereitgestellt werden können.

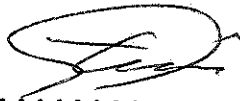
3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung der Bebauungsplanfestsetzungen ist vom Erwerb der Grundstücksflächen zur Herstellung der verkehrlichen Erschließung abhängig.

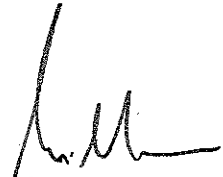
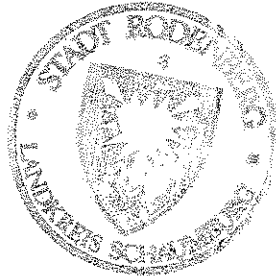
Dieser Grunderwerb soll freihändig, auf der Basis des Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses für den Landkreis Schaumburg erfolgen.

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

Rodenberg, am 27.12.1990



.....
Ratsvorsitzender



.....
Gemeindedirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Erläuterungsplan wurde ausgearbeitet

am 07.06.1990
07.08.1990

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 09.04.1990

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 03.09.1990

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung und Erläuterungsplan

vom 11.09.1990 bis 11.10.1990

gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB öffentlich ausgelegen

Rodenberg, am 15. Oktober 1990

.....
Gemeindedirektor

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 21.12.1990

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, am 27.12.1990

.....
Gemeindedirektor