

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 29 C

"Suntalstraße West "

- 3. Änderung -

Stadt Rodenberg

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Urschrift

Gliederung

1. Grundlagen

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

3. Städtebauliches Konzept

- 3.1 Räumlicher Geltungsbereich**
- 3.2 Allgemeine Ziele und Zwecke**
- 3.3 Zustand des Plangebietes**

4. Inhalt des Bebauungsplanes

- 4.1 Bauliche Nutzung**
- 4.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**
- 4.3 Verkehrsflächen**
- 4.4 Belange des Umweltschutzes**
 - 4.4.1 Belange von Natur und Landschaft**
 - 4.4.2 Immissionsschutz**
 - 4.4.3 Altlasten**

5. Daten zum Plangebiet

6. Durchführung des Bebauungsplanes

- 6.1 Bodenordnung**
- 6.2 Ver- und Entsorgung**
- 6.3 Kosten für die Gemeinde**

7. Abwägung

8. Verfahrensvermerk

1. Grundlagen

Die Stadt Rodenberg hat beschlossen den B-Plan Nr. 29 C „Suntalstraße West“, Stadt Rodenberg, einer 3. Änderung zuzuführen.

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 - Inkraftgetreten am 27.01. 1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466) erstellt worden.

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

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

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes umfaßt eine Fläche von ca. 0,63 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Haydnweges.

Im Osten: durch die östliche Grenze der Flst. 56/167, 56/74, 56/164, 56/163 und 56/166.

Im Süden: durch die nördliche Grenze des Johann-Sebastian-Bach-Weges.

Im Westen: durch die östliche Grenze des Johann-Sebastian-Bach-Weges (Stichstraße) und durch eine gedachte Linie, die in einem Abstand von 3 m östlich der östlichen Flurstücksgrenze des Flst. 56/155 verläuft.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 29 C „Suntalstraße West“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine lokal gebundene der konkrete Nachfrage nach kleinen Grundstückseinheiten geschaffen werden.

In Anlehnung an die den Planbereich umgebende Bebauung soll dies durch eine überwiegend geringfügige Verschiebung/Ausdehnung der Baugrenze erfolgen. In diesem Zusammenhang können aktuelle Baubegehren berücksichtigt werden, so daß die angestrebte Siedlungsentwicklung nahezu zum Abschluß gebracht werden kann. Gleichzeitig soll der B-Plan die in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 C im Zuge des Haydnweges festgesetzten Stellplätze entsprechend der in der Örtlichkeit schon bedarfsgerecht vorgenommenen Parzellierung neu geordnet und angepaßt werden. In diesem Zusammenhang soll der vormals in der Planstraße B (Haydnweg) festgesetzte Wendehammer als solcher entfallen und als öffentlicher Parkplatz genutzt werden.

3.3 Zustand des Plangebietes

Durch eine geringfügige Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen sollen kleinere Baugrundstücke entwickelt und somit gleichzeitig ein Beitrag zum flächensparenden Bauen geleistet werden. Da durch die in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 C "Suntalstraße West" die Baugrenzen einen mit 5 m z. T. deutlich größeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und diese Festsetzung jedoch unwirtschaftliche bzw. nicht der Nachfrage entsprechende Grundstücksgrößen "erzeugte", ist nunmehr die 3. Änderung des B-Planes zur hinreichenden Deckung der konkreten Bedürfnisse erforderlich. Die Flächen der ehemals vorgesehenen Wendeanlage (Parzelle ist im Plan noch erkennbar) werden schon gegenwärtig, jedoch unbefestigt, als Parkfläche genutzt. Auch diese Fläche soll angemessen gestaltet und als Parkplatz zur Verfügung gestellt werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 C „Suntalstraße West“, Stadt Rodenberg, festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt als WA-Gebiet unverändert. Dies gilt ebenso für die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3, Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,3 und für die I-geschossige und offene Bauweise.

Im Rahmen der 3. Änderung werden die Baugrenzen insgesamt mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Hiervon sind lediglich die im nördlichen Planbereich gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, die lediglich im Osten bis auf 3 m an den Haydnweg heran verlegt werden.

Die unter 2. „Gebäudehöhen“ der textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes aufgeführte Begrenzung der Gebäudehöhe bei I-geschossigen Gebäuden entfällt nunmehr ersatzlos. Einerseits leisten die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung mit einer Dachneigung von 28 -48 Grad in Verbindung mit der zulässigen I-geschossigen Bauweise ein hinreichendes Einfügen in die schon bebaute Umgebung. Andererseits hat sich aus der Umgebung dieses Planbereiches gezeigt, daß bei einer eingeschossigen Bauweise die festgesetzte max. Gebäudehöhe von 9,00 m nur sehr selten erreicht wurde. Um ein Übermaß an Festsetzungen zu vermeiden und dem Bauwilligen ein großes Maß an individuellem Gestaltungsspielraum zu belassen, wird auf die Höhenfestsetzung verzichtet.

Diese o. b. Änderungen führen zur Erleichterung der konkret beabsichtigten Bauvorhaben sowie Grundstücksteilungen und ist mit den Grundzügen der Planung vereinbar.

4.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Von der 3. Änderung bleiben die in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 C getroffenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung unberührt und weiterhin rechtsverbindlich.

Der Vollständigkeit halber sei darauf aufmerksam gemacht, welche Regelungsgegenstände Bestandteil dieses B-Planes (3. Änderung) sind:

- Dachneigung

Im Geltungsbereich des B-Planes sind für die Haupt-Baukörper nur Sattel- und Walmdächer mit Neigungen von 28 - 48 Grad zulässig.

- Dacheindeckung

Die Eindeckung ist mit roten bis rotbraunen Dachpfannen vorzusehen. Als Ausgangs-Farbwert gilt der naturrot gebrannte Ton-Dachziegel.

- Einfriedung

Einfriedungen dürfen gegenüber dem darunterliegenden Gebäude max. 1,20 m hoch sein. Neben öffentlichen Verkehrsflächen sind sie nur als senkrecht strukturierte Holzzäune oder Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

Die Festsetzung betreffen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, die an das traditionelle Ortsbild anknüpfen. Untypische und störende Bauformen sowie Materialien sollen ausgeschlossen werden. Das Errichten von individuellen Haustypen wird jedoch ermöglicht und gefördert. Der Gestaltungsrahmen läßt ebenfalls noch Spielraum, wenn eine unzumutbare Belastung einzelner entstehen würde. Auf dem B-Plan Nr. 29 C (3. Änderung) sind die o. g. örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung aufgeführt.

4.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 29 C „Suntalstraße West, 3. Änderung“, Stadt Rodenberg, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird über die Suntalstraße erschlossen. Von der Suntalstraße verläuft in westlicher Richtung der Johann-Sebastian-Bach-Weg. Von diesem verschwenkt in nördlicher Richtung der Haydnweg, der das gesamte Plangebiet des B-Planes Nr. 29 C „Suntalstraße West“ an den nördlich schon errichteten Siedlungsbereich anbindet.

Das Plangebiet ist über das öffentliche Straßen- und Wegenetz gut angebunden. Das Erfordernis eines Fußweges innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird im Rahmen der konkreten Ausbauplanung geprüft. Der B-Plan trifft für diesen Fall die Festsetzung "öffentliche Verkehrsfläche". Der Stellplatzbedarf, der auf der Grundlage der 1. Änderung dieses B-Planes im nördlichen Abschnitt des Haydnweges in Form einer öffentlichen Parkfläche innerhalb des Straßenraumes u. a. gedeckt werden sollte, wird in den Bereich der ehemals im Zuge des Haydnweges geplanten Wendeanlage (siehe Katastereinzeichnung - kreisförmig) verlegt. Die nicht mehr benötigten öffentlichen Parkflächen, die im Zuge des Haydnweges vorgesehen waren, werden den angrenzenden Grundstücken zugeordnet und als WA-Gebiet festgesetzt. Die Parzellenbreite der in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 C festgesetzten Verkehrsfläche (Haydnweg) wird mit 5,50 m übernommen.

Im übrigen ist der Stellplatzbedarf gem. den Regelungen der NBauO auf den Grundstücken sicherzustellen.

4.4 Belange des Umweltschutzes

4.4.1 Belange von Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatschG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatschG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 29 C „Suntalstraße West, 3. Änderung“, Stadt Rodenberg, soll dort die Ausdehnung von überbaubaren Grundstücksflächen und eine geringfügige Neuordnung des ruhenden Verkehrs ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt werden, wenn derartige Beeinträchtigungen auftreten, wie diese vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

- Eingriffsbeurteilung

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 29 C „Suntalstraße West“ erstreckt sich auf bereits bauplanungsrechtlich als WA-Gebiet und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Flächen. Da keine bisher als Grünfläche oder Kompensationsfläche vorgesehene Flächen des Plangebietes zusätzlich für eine Bebauung vorgesehen werden sollen, ist ein erheblicher Eingriff i. S. des Naturschutzrechtes nicht ableitbar. Weitergehende Kompensationsmaßnahmen, wie sie in der 1. Änderung des B-Planes 29 C „Suntalstraße West“ aufgeführt sind und auch weiterhin rechtliche Wirkung erzeugen, sind daher nicht erforderlich. Die im Bereich der öffentlichen Parkflächen festgesetzten 4 Bäume entfallen im Zuge der Rückentwicklung der ehemals festgesetzten Parkplätze. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der nunmehr neu festgesetzten öffentlichen Parkflächen werden diese mit berücksichtigt. Aufgrund der Form der nunmehr festgesetzten Parkfläche ist zuvor eine konkrete Ausbauplanung erforderlich, der hinsichtlich der Baumstandorte nicht vorgegriffen werden soll. Die textl. Festsetzungen, die für den Planbereich der 3. Änderung relevant sind und grünordnerische Belange zum Inhalt haben, sind ebenfalls der Vollständigkeit halber auf dem B-Plan aufgeführt.

4.4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 C „Suntalstraße West“, Stadt Rodenberg, sind die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der östlich benachbarten Wellpapierfabrik und der noch weiter östlich gelegenen BAB 2 in Form eines vom TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt ausgearbeiteten schalltechnischen Gutachtens dargelegt und für die städtebauliche Planung aufbereitet worden.

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens haben in Form von textlichen Festsetzungen (passiver Schallschutz an Gebäuden) Eingang in den B-Plan (1. Änderung Nr. 10 und 11) gefunden. Diese textl. Festsetzungen werden unverändert für den räumlichen Geltungsbereich übernommen, so daß davon ausgegangen werden kann, daß die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der 3. Änderung hinreichend berücksichtigt werden.

Ebenfalls wird der Planbereich mit der Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen versehen.

4.4.3 Altlasten

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

5. Daten zum Plangebiet

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca. 6.359,00 qm

Allgemeines Wohngebiet: 5.527,00 qm

Öffentliche Verkehrsflächen: 607,00 qm

Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche: 225,00 qm

Summe der Plangebietsflächen: 6.359,00 qm

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die entstehenden Grundstücksflächen werden im Rahmen des nachfolgenden Grunderwerbs an Bauinteressenten veräußert.

6.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Stadt Rodenberg ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können über den Anschluß an die im Johann-Sebastian-Bach-Weg und im Haydnweg vorhandenen SW-Leitungen angebunden werden. Durch die derzeit durchgeführte Erweiterung der Kläranlage Rodenberg wird zukünftig eine ausreichende Reinigungskapazität gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über die in den o. g. Straßen vorhandenen RW-Kanäle an das im B-Plan Nr. 29 C (1. Änderung) bereits festgesetzte Regenrückhaltebecken geleitet. Von dort erfolgt eine dosierte Ableitung des Oberflächenwassers an die nachfolgende Vorflut.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Wohngebiete erfolgt durch den Anschluß an die im Johann-Sebastian-Bach-Weg und im Haydnweg vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Schaumburg sichergestellt.

Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung wurde bereits auf eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes geachtet und hingewirkt. Die konkreten Ausbauplanungen hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Hydrantenstandorte etc. sind mit der für den Brandschutz des Landkreises Schaumburg zuständigen Stelle abgestimmt worden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

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

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Bundespost angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, Postfach 9012, 30001 Hannover, Dienststelle PIL; Tel. 0511/ 677-6945 mindestens 9 Monat vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

6.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Rodenberg entstehen zur Realisierung dieses B-Planes keine über die mit der 1. Änderung dieses B-Planes hinausgehenden Kosten.

7. Abwägung

Vom Elektrizitätswerk Wesertal GmbH Hameln wurde auf den Bestand der im Baugebiet vorhandenen Versorgungsleitungen hingewiesen. Auf diese Versorgungsleitungen ist weiterhin Rücksicht zu nehmen. Erdarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen müssen rechtzeitig der Regionalstelle Rodenberg mitgeteilt werden. Von einer Bepflanzung direkt über oder neben diesen Versorgungseinrichtungen ist abzusehen.

Der vorgetragene Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und im Rahmen erforderlicher Tief- und Straßenbauarbeiten beachtet.

8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von 

Reinold
Hess. Oldendorf, den 23.03.1998

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

Der VA der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung

am 22.01.1997

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 04.07.1997

ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 22.07.1997 bis 21.08.1997

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Rodenberg, den 23.03.1998

.....
Wilke
Gemeindedirektor

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

am 19.12.1997

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, den 23.03.1998

.....
Wilke
Gemeindedirektor