

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 29 C

"Suntalstraße West "

- 5. 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 Spielplatz

4.5 Belange des Umweltschutzes

4.5.1 Belange von Natur und Landschaft

4.5.2 Immissionsschutz

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

Auf die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 29 C, die auch für den Planbereich der 5.Änderung relevant sind und u.a. grünordnerische Belange zum Inhalt haben, wird Bezug genommen und verwiesen. Da die textlichen Festsetzungen im Rahmen der 5.Änderung nicht verändert werden, wird auf eine Darstellung im B-Plan verzichtet.

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 der 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 C "Suntalstraße West" umfaßt eine Fläche von ca. 0,5 ha. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flst. 57/79, 57/78, 57/77, Gemarkung Rodenberg.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 C „Suntalstraße West“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Kindergartens geschaffen werden. Die Erweiterung ist in Form eines Anbaues, der an der Nordseite des Gebäudes errichtet werden soll, vorgesehen. Um die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kindergartenkinder hinsichtlich der vorhandenen und gestalteten Außenspielflächen nicht einzuschränken, soll die derzeitig als Stellplatz genutzte Fläche nördlich des Kindergartens für die Erweiterung des Kindergartens genutzt werden.

In Anlehnung an die bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 C festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen soll die beabsichtigte Erweiterung durch eine geringfügige Verschiebung/Ausdehnung der Baugrenzen in nördlicher Richtung ermöglicht werden.

Gleichzeitig soll im Rahmen der 5. Änderung dieses B-Planes die im Ursprungsbebauungsplan an der Nordseite des Kindergartens festgesetzten Stellplätze verlegt werden. In diesem Zusammenhang soll die nördlich an den Kindergarten und im Ursprungsbebauungsplan Nr 29 C "Suntalstraße West" festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz entsprechend den örtlich erkennbaren Erfordernissen ausgedehnt werden. Die in diesem Bereich ebenfalls festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kommunikationsplatz (öffentlich) soll zur besseren Ausnutzung und Gestaltung dem Spielplatz zugeordnet werden. Dies entspricht den lokal erkennbaren Bedürfnissen der im Plangebiet lebenden Bevölkerung.

3.3 Zustand des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 C "Suntalstraße West" wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch den vorhandenen und in den Außenbereichen gestalteten Kindergarten geprägt. Im Nordwesten grenzt ein gestalteter öffentlicher Spielplatz an das Gelände des Kindergartens an. Der Spielplatz dient der Deckung der Bewegungs- und Spielbedürfnisse der im Plangebiet "Suntalstraße West" lebenden Kinder. Der im Ursprungsbebauungsplan als Kommunikationsplatz festgesetzte Bereich stellt sich als Grünfläche mit Spielmöglichkeiten dar.

Im Süden und Westen verläuft der Haydnweg und Mozartweg. Beide Wege dienen der Erschließung des Kindergartens sowie der benachbarten Wohnbereiche.

Aufgrund der im Baugebiet Suntalstraße West sich vollziehenden bzw. vollzogenen Bauentwicklung ist der Bedarf nach einer dritten Kindergartengruppe gegeben. Diese Gruppe soll in dem geplanten Anbau untergebracht 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) = 0,4, Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,7 und für die II-geschossige und offene Bauweise. Die Begrenzung der baulichen Anlagen auf max. 12 m Firsthöhe wird ebenfalls unverändert übernommen.

Im Rahmen der 5. Änderung werden die Baugrenzen in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Hiervon sind lediglich die im nördlichen Planbereich gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen. In diesem Bereich halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m zu den nördlichen Grundstücksgrenzen des Kindergartens.

Diese o. b. Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen führt zur bauleitplanungsrechtlichen Zulässigkeit des konkret beabsichtigten und ist mit den Grundzügen der Planung vereinbar.

4.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Von der 5. Änderung bleiben die in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 C getroffenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung unberührt und weiterhin rechtsverbindlich.

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.. Auf die erneute und somit wiederholte Festsetzung der o. g. örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird jedoch mit Bezug auf die bereits in der Ursprungsfassung rechtsverbindlich festgesetzten Bauvorschriften verzichtet.

4.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 29 C „Suntalstraße West, 5. Änderung“, Stadt Rodenberg, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird über den Mozartweg und über einen Teilabschnitt des Haydnweges erschlossen. Der Haydnweg verläuft in südlicher und westlicher Richtung und dient vorwiegend der Erschließung nachfolgender Wohngebiete. Der Mozartweg stellt mit seiner Anbindung an die Suntalstraße die Haupteerschließungsachse des Baugebietes dar. Der Mozartweg selbst verschwenkt im Bereich des Kindergartens in nördlicher Richtung und erschließt die dort gelegenen Wohnbereiche.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb dieses Plangebietes entsprechend den Regelungen der NBauO auf den Grundstücksflächen gedeckt werden. In diesem Zusammenhang werden die für den Kindergarten erforderlichen Stellplätze im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze des Flst. 57/78 verlegt und dort neu ausgewiesen.

4.4 Spielplatz

Die bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 C festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird übernommen und in östlicher Richtung bis zu den festgesetzten Stellplätzen ergänzt.

Die mit der Zweckbestimmung Kommunikationsplatz festgesetzte öffentliche Grünfläche wird dem Spielplatz zugeordnet, um bei der Gestaltung und Ausnutzung des Spielplatzes besser angemessen auf die lokal erkennbaren Bedürfnisse einzugehen. Es wird dabei davon ausgegangen, daß der somit ergänzte Spielplatz ebenfalls zum Zwecke der Kommunikation genutzt werden kann und wird.

4.5 Belange des Umweltschutzes

4.5.1 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, 5. 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 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 C „Suntalstraße West“ erstreckt sich auf bereits bauplanungsrechtlich als WA-Gebiet und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Kommunikationsplatz 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 Ursprungsfassung des B-Planes Nr. 29 C "Suntalstraße West" aufgeführt sind und auch weiterhin rechtliche Wirkung erzeugen, sind daher nicht erforderlich.

Auf die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 29 C, die auch für den Planbereich der 5. Änderung relevant sind und u.a. grünordnerische Belange zum Inhalt haben, wird Bezug genommen und verwiesen. Da die textlichen Festsetzungen im Rahmen der 5. Änderung nicht verändert werden, wird auf eine Darstellung im B-Plan verzichtet.

4.5.2 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 die 1. Änderung des B-Planes (1. Änderung Nr. 10 und 11), dessen räumlicher Geltungsbereich sich nicht auf den Planbereich der hier in Rede stehenden 5. Änderung erstreckt, gefunden. Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung ist von der o.b. Immissionsschutzproblematik nicht betroffen, so daß keine Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

4.5.3 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.	5.000 qm
Allgemeines Wohngebiet:	3.900,00 qm
Öffentliche Grünfläche Spielplatz:	1.100,00 qm
Summe der Plangebietsflächen:	5.000,00 qm

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die vorhandenen und von dieser B-Plan-Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Rodenberg.

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 Mozartweg und 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 des im Plangebiet ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes erfolgt durch den Anschluß an die im Mozartweg 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.

Im Planbereich ist die bereits vorhandene Kabelumspannstelle entsprechend gekennzeichnet worden.

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 Monate 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

Seitens des **Landkreis Schaumburg, Amt für Zivil- und Katastrophenschutz**, wurde auf die Stellungnahme vom 19.02.1993 hingewiesen. Die in der Stellungnahme vom 19.02.1993 vorgetragene Hinweise (Löschwasserversorgung) wurden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes "Suntalstraße West" berücksichtigt.

Seitens des **Landkreis Schaumburg, Gesundheitsamt**, wurde festgestellt, daß unmittelbar zwischen dem für die Erweiterung des Kindergartens vorgesehenen Gelände und der nördlich davon festgelegten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Ursprungsplan)/Kommunikationsplatz sich eine 10 kV-Kabelumspannstelle befindet.

Die Auswertung vorliegender Literatur habe gezeigt, daß zur Zeit nicht ausgeschlossen werden kann, daß elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder auch schon bei Feldstärken, wie sie selbst im Alltag vorkommen können, eine bestimmte Belästigung oder ein Gesundheitsrisiko darstellen. Dabei wird besonders die Wirkung auf Kinder und Heranwachsende hervorgehoben.

Aus diesem Grund sollte vom zuständigen Elektrizitätswerk Wesertal GmbH sichergestellt werden, daß die in der 26. BImSchV festgelegten Grenzwerte ständig eingehalten und so betrieben werden, daß sie Unbefugten (hier vor allem Kinder) keine Eingriffsmöglichkeiten bieten. Die vorhandene Begründung um die Kabelumspannstelle einschl. des dahinter befindlichen Schaltkastens sollte bestehen bleiben.

Die vorhandene 10 kV-Kabelumspannstelle wurde durch das Energieversorgungsunternehmen Wesertal GmbH, Hameln errichtet. Unterhaltung und Betrieb dieser Anlage sind ausschl. Angelegenheit des Versorgungsunternehmens. Dabei obliegt dem Versorgungsunternehmen auch die Verkehrssicherungspflicht und die Einhaltung geltender Immissionsgrenzwerte. Hierzu werden im Rahmen dieses städtebaulichen Planverfahrens keine Regelungen oder Festsetzungen getroffen.

Seitens des **Elektrizitätswerkes Wesertal, Hameln**, wurde darauf hingewiesen, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die 10 kV-Mittelspannungserdkabel der Leitung Nr. 1080, Niederspannungserdkabel, Straßenbeleuchtungskabel, Nachrichtenkabel und Gasleitung verlaufen. Weiterhin befinden sich in dem betroffenen Bereich die Umspannstelle "Mozartweg" sowie eine Straßenbeleuchtungsübergabestelle. Es wird darum gebeten diese Versorgungseinrichtungen im B-Plan aufzunehmen. Auf diese Versorgungseinrichtungen sei Rücksicht zu nehmen.

Von einer Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern direkt oder neben unserer unterirdischen Leitungen ist abzusehen.

Es handelt sich um Versorgungsleitungen im Bereich vorhandener öffentlicher Straßen, Hausanschlußleitungen sowie eine Kabelumspannstelle und einer Straßenbeleuchtungsübergabestelle, die im Plangebiet bereits vorhandene Kabelumspannstelle wurde durch Festsetzung im B-Plan abgesichert.

Das Energieversorgungsunternehmen verfügt über die erforderlichen Rechte für die Verlegung, den Betrieb und die Unterhaltung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen. Eine Aufnahme in den B-Plan ist nicht erforderlich. Hoch- und Tiefbauarbeiten sowie Bepflanzungen im Bereich dieser Versorgungseinrichtungen werden mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt.

8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von



Reinold
Hess. Oldendorf, den 17.03.1998

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 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 25.07.1997

ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 12.08.1997 bis 11.09.1997

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Rodenberg, den 17.03.1998

.....
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 17.03.1998

.....
Wilke

Gemeindedirektor