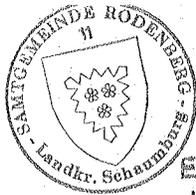


Landkreis Schaumburg,  
Stadt Rodenber  
12. FEB. 19 8  
Apt.



- Abschrift -

Es wird hiermit beglaubigt, daß  
diese Abschrift/diese Fotokopie  
mit dem Original übereinstimmt.

Stadt Rodenberg

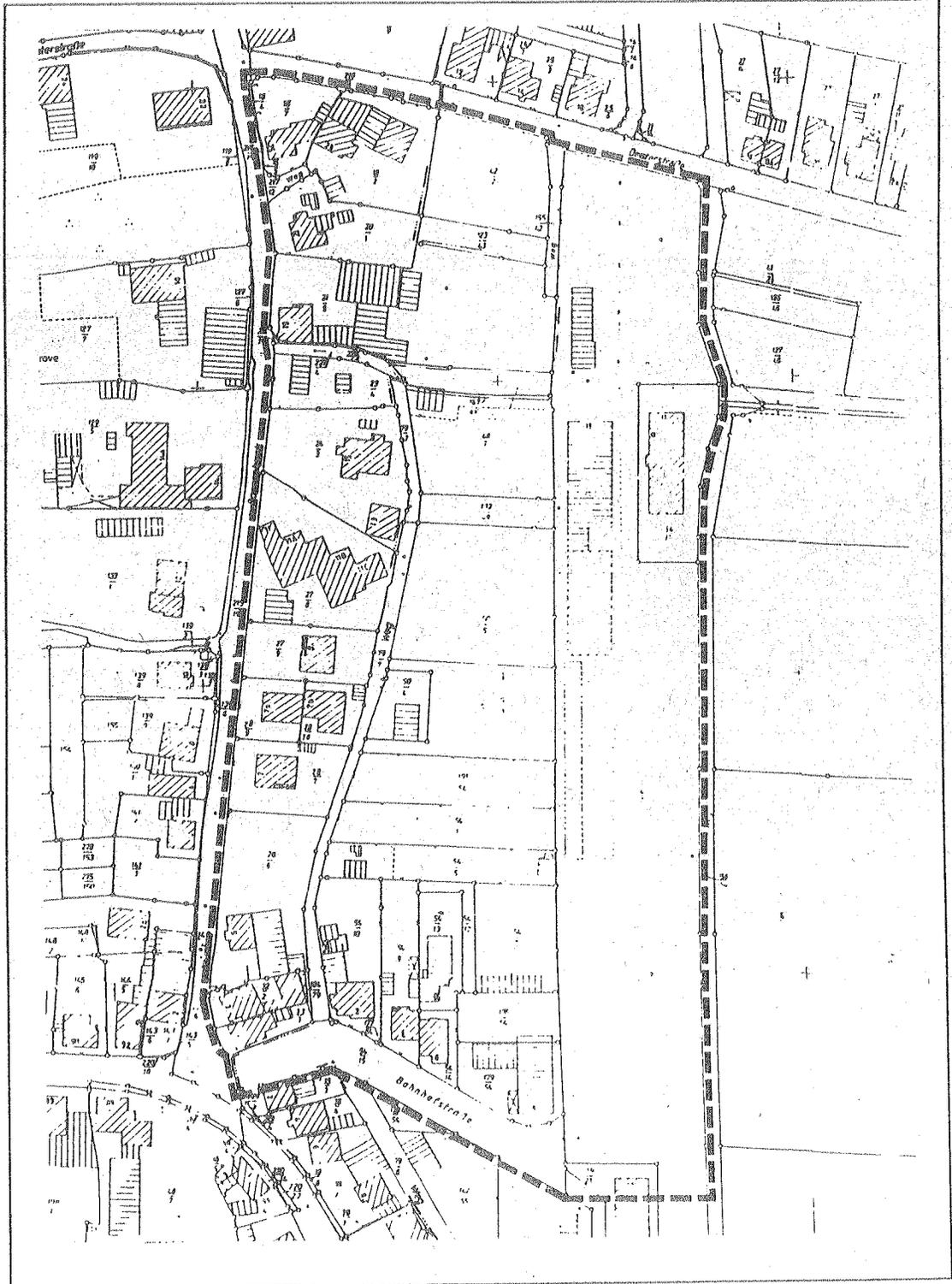
Landkreis Schaumburg

Rodenberg, den 20. 01. 98  
Der Samtgemeindedirektor  
im Auftrage:

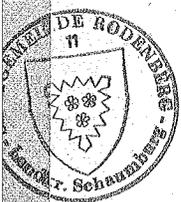
Bebauungsplan Nr. 33 "Bahnhofstraße"

Kuier

Begründung



ARGEPLAN  
Stadtplaner und Architekten  
Hannover



## Inhalt

1.)	Zwecke und Ziele des Bebauungsplans; Geltungsbereich	2
2.)	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.)	Städtebauliches Konzept	3
4.)	Festsetzungen des Bebauungsplans	5
4.1)	Art der Nutzung	5
4.2)	Maß der Nutzung	5
4.3)	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.4)	Verkehrsflächen	6
4.5)	Grünflächen; Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
4.6)	Kinderspielplatz, Nachweis	8
4.7)	Sonstige Festsetzungen	9
5.)	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung	9
6.)	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
7.)	Belange des Umweltschutzes	10
8.)	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
9.)	Durchführung des Bebauungsplans	12
9.1)	Bodenordnende Maßnahmen	12
9.2)	Grundsätze für soziale Maßnahmen	12
9.3)	Überschlägliche Kostenermittlung	13
10.)	Verfahrensdurchführung, Darstellung der Abwägung Verfahrensvermerke zur Begründung	13 19

### 1.) Zwecke und Ziele des Bebauungsplans, Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 "Bahnhofstraße" beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung der bislang unbebauten Grundstücke östlich der vorhandenen Bebauung am Bassenbrink und des brachliegenden Geländes des ehemaligen Bahnhofs.

Die Ausweisung der Baugebiete ist städtebaulich sinnvoll, da baulich nicht genutzte Grundstücke in Stadtkernnähe, die allseitig umbaut sind bzw. werden, herangezogen werden und hierdurch einem weiteren Landschaftsverbrauch entgegengewirkt wird. Weiterhin ist der Anschluß und die Nutzung vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Entsprechend der Umgebung ist eine gemischte Nutzungsstruktur angestrebt. Diese Zielsetzung entspricht der Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen z.B. für Dienstleistungsbetriebe in zentraler Lage, für die im Altstadtbereich des Stadtkerns keine ausreichend bemessenen Flächen zur Verfügung stehen. Im Osten des Planbereichs wird ein Gewerbegebiet erschlossen; in Ergänzung zu diesem wird im Plangebiet die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen in Verbindung mit einer allgemein zulässigen Wohnnutzung angestrebt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt. Er umfaßt zwei Teilbereiche, von denen der eine überwiegend für eine bauliche Nutzung herangezogen werden soll, während in dem anderen die Ersatzmaßnahmen ausgeführt werden, die in dem ersten Teilbereich nicht kompensiert werden können.

## **2.) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg sowie die für Teilbereiche dieses Bebauungsplans gültige 4. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für die überwiegenden Flächen dieses Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dar. Für den östlichen Bereich dieses Bebauungsplans ist eine Bahntrasse mit einer zugehörigen Verkehrsfläche dargestellt. Diese Darstellung ist gegenstandslos, da die Bahnlinie seit mehr als 10 Jahren eingestellt, aufgehoben und abgebaut ist. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Im Plangebiet selbst sind auf der ehemaligen Bahntrasse Gebäude errichtet, die nach § 34 BauGB genehmigt wurden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen daher der beabsichtigten Festsetzung eines Mischgebiets nicht entgegen.

## **3.) Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

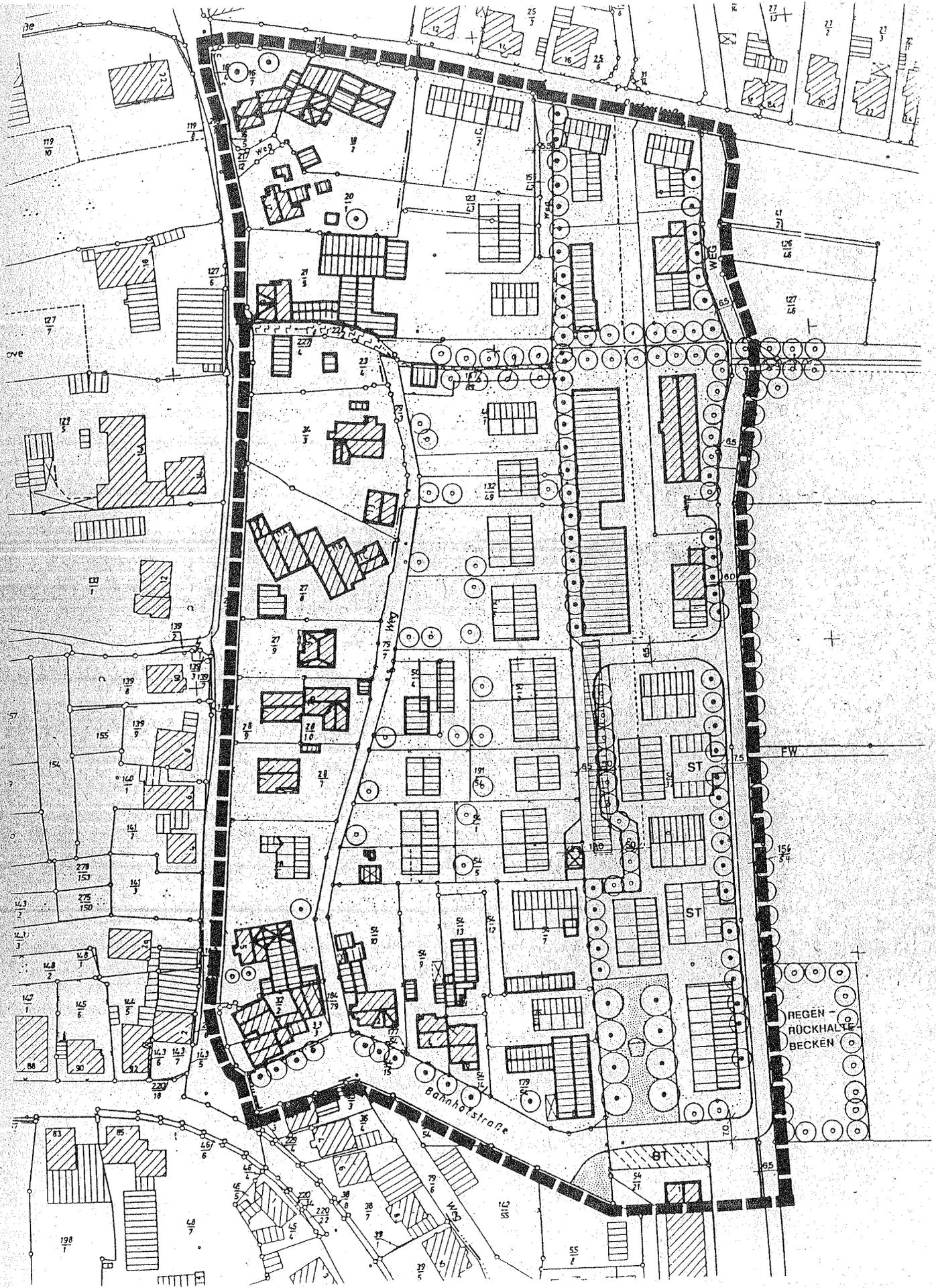
Hiernach ist vorgesehen, das für eine Bebauung vorgesehene ehemalige Bahngelände durch eine Planstraße zu erschließen, die eine Verlängerung der Bahnhofstraße darstellt und auf einem derzeitigen Feldweg am Ostrand des Plangebiets verläuft. Die Erschließung der hier vorgesehenen Bebauung erfolgt von dieser Planstraße. Ebenfalls werden die bereits vorhandenen Gebäude im nördlichen Teil des Bahnhofsgeländes zukünftig von dieser Straße erschlossen.

Auf dem brachliegenden Bahnhofsgelände bestehen z. Zt. Einzelgebäude für Verkaufseinrichtungen und besondere Wohnformen. Diese Struktur soll durch Einzelgebäude, die teilweise in Hofform angeordnet sind, ergänzt werden.

Im rückwärtigen Bereich der Straße Bassenbrink ist auf den Gartengrundstücken eine Neubebauung vorgesehen. Wegen der Stadtkernnähe und der vorhandenen Versorgungsanlagen ist eine bauliche Nutzung dieses Bereichs sinnvoll. Zur Einfügung in die Umgebung sollen hier überwiegend Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Die Erschließung dieser Bauflächen erfolgt durch eine Stichstraße zur Planstraße auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände. Über diese Stichstraße erfolgt die Erschließung der überwiegenden Anzahl der möglichen Neubauten auf den Gartengrundstücken. Da diese Stichstraße von Müllfahrzeugen befahren werden soll, ist eine ausreichend bemessene Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Anbindung dieser Erschließung an den nördlichen Abschluß der Planstraße ist erforderlich, um den für eine Bebauung vorgesehenen Teil des Bahnhofsgeländes zusammenhängend nutzen zu können und um eine Durchschneidung dieser Fläche zu vermeiden.

Die zusätzliche Erschließung ist bei einer Bebauung der Gartengrundstücke erforderlich, da der vorhandene Wirtschaftsweg westlich der Gärten nur noch im begrenztem Umfang zusätzliche Erschließungsfunktionen übernehmen kann.



# STADT RODENBERG

Bebauungsplan Nr.33  
'Bahnhofstraße'

Städtebaul. Konzept

Bezüglich der Lage dieser Erschließung wurden im Verlauf dieses Planverfahrens mehrere Lösungsansätze verfolgt:

- Eine Erschließung der zusätzlichen Baugrundstücke über einen verbreiterten Wirtschaftsweg ist wegen der problematischen Einmündung in die Bahnhofstraße, der dort vorhandenen, engen Bebauung und der Störung bereits bebauter Grundstücke nicht sinnvoll.
- Bei einer zentralen Anordnung auf den Gartengrundstücken verbleiben für eine Bebauung nicht ausreichende Grundstückstiefen.
- Gleiches gilt für eine Anordnung der Erschließung an der Ostseite der Gartengrundstücke; das städtebauliche Ziel, das Gebiet wegen der Zentrumsnähe baulich intensiv zu nutzen, wäre wegen der geringen Grundstückstiefe nicht mehr erreichbar. Es würde die zweite Bauzeile entfallen.
- Bei einer Anordnung der Erschließungsstraße östlich der Hecke wären zahlreiche Durchschneidungen erforderlich, durch die der ökologische Wert geringer wäre als der einer geschlossenen Neuanpflanzung. Weiterhin könnte die Erschließungsstraße nicht niveaugleich mit den dazugehörigen Baugrundstücken ausgeführt werden.

Der Eingriff in die Hecke, die an der vorgesehenen Lage der Erschließungsstraße besteht, ist daher nicht vermeidbar, wenn die Gartengrundstücke einer städtebaulich sinnvollen Bebauung zugeführt werden sollen, die an dieser Stelle wegen der Nähe zum Stadtkern angestrebt wird.

Der derzeitige Feldweg an der östlichen Plangebietsgrenze bleibt im nördlichen Abschnitt in seiner Funktion erhalten, da er für die Erschließung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlich ist. Der Wirtschaftsweg östlich der Grundstücke am Bassenbrink bleibt ebenfalls in seiner bestehenden Funktion erhalten, da er zur Erschließung der bestehenden Grundstücke und baulichen Anlagen benötigt wird.

Der parallel zu dem Feldweg an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Gehölzstreifen, der sich in den letzten Jahren längs eines Grabens entwickelt hat, soll weitestgehend erhalten bleiben und ergänzt werden.

Die vorhandene gehölzbestandene Böschung im Westen des Bahngeländes stellt die Abgrenzung des höher gelegenen ehemaligen Bahngeländes zu der geplanten Neubebauung auf den Gartengrundstücken im rückwärtigen Bereich der Bebauung am Bassenbrink dar. Im mittleren Abschnitt der Böschung wird es erforderlich, hier die Erschließung der Gartengrundstücke auf deren Niveau anzuordnen. Die Böschung wird an der Ostseite der Erschließungsstraße wieder vorgesehen und mit Gehölzen bepflanzt. Eine Anordnung der Erschließungsstraße östlich der Böschung ist nicht sinnvoll, da dies für Grundstückszufahrten zu mehreren Durchschneidungen der Hecke mit Einschnitten geführt hätte.

Das Plangebiet wird von einem wasserführenden Bach gequert, der wegen der Aufschüttung des Bahngeländes in diesem Bereich in Tieflage bzw. verrohrt verläuft. Die Seitenräume dieses Baches sind zu dessen Eingrünung und zur Gliederung der Baugebiete als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um auch der benachbarten Wohnnutzung ein angemessenes Umfeld zu gestalten.

Die vorhandene Bebauung am Bassenbrink ist in ihrem Bestand übernommen; hier sind nur noch in beschränktem Umfang Ergänzungen möglich.

Im Bereich der im Süden des Plangebiets vorhandenen Bäume soll die überwiegend versiegelte Fläche zu einer Grünfläche mit Spielplatz umgestaltet werden.  
Flächenbilanz:

Plangebiet	=	5,5 ha = 100 %
davon:		
Baugebiete	=	4,5 ha = 81,8 %
öffentl. Grünfläche	=	0,2 ha = 3,6 %
öffentl. Verkehrsfläche	=	0,8 ha = 14,6 %

#### **4.) Festsetzungen des Bebauungsplans**

##### **4.1) Art der Nutzung**

Entsprechend der für das Plangebiet insgesamt angestrebten gemischten Nutzungsstruktur sind die Baugebiete als Mischgebiete festgesetzt. Zielsetzung ist die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Verbindung mit einer allgemein zulässigen Wohnnutzung. Dieses entspricht auch der vorhandenen Nutzungsstruktur und ergänzt das Flächenangebot des im Osten an den Planbereich anschließenden Gewerbegebiets, welches zur Zeit erschlossen wird. Die Zielsetzung entspricht der bestehenden Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen z.B. für Dienstleistungsbetriebe, für die im Stadtkern keine ausreichend bemessenen Flächen zur Verfügung stehen. Das Plangebiet ist hierfür wegen der Nähe zum Stadtzentrum und seiner Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz besonders geeignet. Die angestrebte Mischnutzung entspricht weiterhin der Zielsetzung einer kleinräumigen Verknüpfung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Wegen der geringen Tiefe des Plangebiets erfolgt keine weitergehende Differenzierung, da dies dazu führen könnte, daß wegen der Kleinräumigkeit eine in einem Mischgebiet allgemein zulässige Nutzung wegen der unmittelbaren Nachbarschaft eines allgemeinen Wohngebiets unzulässig sein kann.

In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen, um vor allem in den Abendstunden Störungen der Wohnnutzung und Beeinträchtigungen des Ortsbilds auszuschließen.

##### **4.2) Maß der Nutzung**

Das Maß der Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die höchstzulässige Höhe der Gebäude (Traufhöhe) ausreichend bestimmt zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung. Für die überwiegend bebauten Bereiche erfolgt keine Festsetzung der Gebäudehöhe.

In dem bestehenden Baugebiet östlich der Straße "Bassenbrink" ist eine GRZ von 0,6 und damit die Obergrenze gemäß § 17 (1) BauNVO festgesetzt; dies entspricht der bestehenden hohen Ausnutzung einer Vielzahl von Grundstücken. Für die östlichen Mischgebiete sind ebenfalls die Oberwerte gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, um hier auf den beengten Grundstücksverhältnissen eine sinnvolle Bebauung realisieren zu können. In den Bereichen, in denen wegen der bestehenden Bebauung für die Grundflächenzahl der Oberwert gemäß § 17 BauNVO festgesetzt ist, ist zusätzlich eine Geschoßflächenzahl von 1,0 festgesetzt, die hinter den Oberwerten zurückbleibt, um eine übermäßige Verdichtung der Bereiche auszuschließen.

Der östlich an die Bebauung am Bassenbrink anschließende, zur Zeit unbebaute Bereich ist mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt, um die Versiegelung zu begrenzen und eine Durchgrünung wie das Anpflanzen von Bäumen zu ermöglichen. Weitergehende Festsetzungen be-

züglich des Maßes der Nutzung sind in diesen Bereichen zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Diese Regelung dient dazu, eine übermäßige Versiegelung zu verhindern und eine intensive Begrünung sicherzustellen.

#### **4.3) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Einfügung der Baugebiete in das vorhandene Ortsbild ist die offene Bauweise festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich des Bassenbrinks sind auf den derzeit unbebauten Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um hier eine kleinteilige Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, zu sichern. In der Planzeichnung ist in diesen Baugebieten die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Haus/ Haushälfte beschränkt, um sicherzustellen, daß sich die Gebäude auch hinsichtlich der Kubatur in das Ortsbild einfügen und um übermäßig große Stellplatzanlagen zu vermeiden. In den weiteren Baugebieten ist eine Festsetzung von Haustypen ist nicht erfolgt, um den Eigentümern für die Örtlichkeit angemessene Lösungen zu belassen.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt; die Bautiefen lassen Raum für individuelle Lösungen.

#### **4.4) Verkehrsflächen**

Die Anbindungen der für eine Neubebauung vorgesehenen Baugebiete erfolgt über die Bahnhofstraße. Hierbei wird im Südosten auf einen vorhandenen Feldweg zurückgegriffen.

Von dieser Erschließungsstraße aus erfolgt die Anbindung der derzeit unbebauten Grundstücke im rückwärtigen Bereich des Bassenbrinks. Diese Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um eine dieser Funktion und dem Siedlungscharakter entsprechende Gestaltung sicherzustellen. Ausbaukonzepte für diese Bereiche werden im Rahmen der weiteren Ausbauplanung erstellt. Da diese Straße von Müllfahrzeugen befahren werden soll, ist eine ausreichend bemessene Wendeanlage vorgesehen.

Diese Erschließungsstraße soll niveaugleich zu den westlich angrenzenden Gartengrundstücken angelegt werden. Der Höhenunterschied zwischen den Gärten und dem ehemaligen Bahnhofsgelände wird durch eine neue Böschung an der Ostseite der Erschließungsstraße überbrückt, die mit einem Gehölzstreifen bepflanzt wird. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung.

Die zusätzliche Erschließung ist bei einer Bebauung der Gartengrundstücke erforderlich, da der vorhandene Wirtschaftsweg westlich der Gärten nur noch im begrenztem Umfang zusätzliche Erschließungsfunktionen übernehmen kann.

Bezüglich der Lage dieser Erschließung wurden im Verlauf dieses Planverfahrens mehrere Lösungsansätze verfolgt:

- Eine Erschließung der zusätzlichen Baugrundstücke über einen verbreiterten Wirtschaftsweg ist wegen der problematischen Einmündung in die Bahnhofstraße, der dort

- vorhandenen, engen Bebauung und der Störung bereits bebauter Grundstücke nicht sinnvoll.
- Bei einer zentralen Anordnung auf den Gartengrundstücken verbleiben für eine Bebauung nicht ausreichende Grundstückstiefen.
  - Gleiches gilt für eine Anordnung der Erschließung an der Ostseite der Gartengrundstücke; das städtebauliche Ziel, das Gebiet wegen der Zentrumsnähe baulich intensiv zu nutzen, wäre wegen der geringen Grundstückstiefe nicht mehr erreichbar. Es würde die zweite Bauzeile entfallen.
  - Bei einer Anordnung der Erschließungsstraße östlich der Hecke wären zahlreiche Durchschneidungen erforderlich, durch die der ökologische Wert geringer wäre als der einer geschlossenen Neuanpflanzung. Weiterhin könnte die Erschließungsstraße nicht niveaugleich mit den dazugehörigen Baugrundstücken ausgeführt werden.

Die Anbindung dieser Erschließungsstraße an die Planstraße am Ostrand des Plangebiets erfolgt im Norden der für eine Neubebauung auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände vorgesehenen Baufläche, um diese nicht zu durchschneiden und zusammenhängend nutzen zu können.

Ein Wirtschaftsweg, der im Osten an die bebauten Grundstücke am Bassenbrink angrenzt, soll in seiner bestehenden Funktion als rückwärtige Erschließung bestehender Grundstücke und Gebäude erhalten bleiben. Wegen seiner geringen Breite und der problematischen Einmündung in die Bahnhofstraße und um bestehende Ruhebereiche nicht durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu stören, soll dieser Wirtschaftsweg nur in begrenztem Umfang zur Erschließung von Neubauten herangezogen werden.

Der im Nordosten bestehende Feldweg soll in seiner derzeitigen Funktion erhalten bleiben, da er für die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen notwendig ist. Er ist daher mit der Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Verkehr festgesetzt.

Nach den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen auf eine Höhe von 0,80 m begrenzt und beeinträchtigen damit auch an Einmündungen nicht die Sicherheit des Verkehrs.

#### **4.5) Grünflächen; Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Süden des Plangebiets ist eine Fläche, die durch vorhandene Großbäume geprägt ist, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die vorhandene Versiegelung weitestgehend aufgehoben wird, um die Standortbedingungen der Bäume zu verbessern. Diese Fläche ist zur Sicherung der Bäume als Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Zur Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstreifen sind diese als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt. Im Südosten des Plangebiets liegt ein Gehölzstreifen zwischen dem Baugebiet und der Erschließungsstraße; zur weitestgehenden Erhaltung des Gehölzstreifens ist hier die Anzahl und die Gesamtbreite von Zufahrten durch textliche Festsetzung begrenzt.

An der westlichen Grenze des ehemaligen Bahnhofsgeländes wird es erforderlich, einen Teil des dortigen Gehölzstreifens zur Anlage einer Erschließung der westlich angrenzenden Grundstücke, auf denen eine Bebauung ermöglicht werden soll, heranzuziehen. Die derzeit bestehende Böschung soll an der Ostseite dieser Erschließungsstraße wieder hergestellt und mit einem Gehölzstreifen bepflanzt werden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung.

Die zusätzliche Erschließung ist bei einer Bebauung der Gartengrundstücke erforderlich, da der vorhandene Wirtschaftsweg westlich der Gärten nur noch im begrenztem Umfang zusätzliche Erschließungsfunktionen übernehmen kann.

Um den Baumbestand der Bahnhofstraße abzusichern, ist die Straßenfläche ebenfalls als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ein an der Bahnhofstraße vorhandener, stadtbildprägender Großbaum ist als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt.

Im Norden des Plangebiets ist im Bereich des querenden Grabens eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die angestrebte Bepflanzung ist durch eine entsprechende Festsetzung gesichert. Die Flächen dienen zur Eingrünung des Baches, zur Gliederung zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung und zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität in diesem Bereich. Eine Freilegung des Grabens ist in diesem Bereich nicht möglich, da er tief unter dem hier aufgeschütteten Gelände des ehemaligen Bahndamms verläuft.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß in den Mischgebieten je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Die Festsetzung soll eine intensive innere Durchgrünung der Baugebiete mit standortgerechten Gehölzen sicherstellen.

Weiterhin sind an den Erschließungsstraßen, in dem verkehrsberuhigten Bereich und in den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechen belasteten Flächen anzupflanzende Laubbäume festgesetzt, um die angestrebte Durchgrünung der Erschließungsanlagen zu sichern.

Die dargestellten Regelungen dienen zur Minimierung des durch die Erschließungsanlagen und die Bebauung verursachten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und sind ein Beitrag zu dessen Ausgleich.

Für darüber hinaus notwendige Kompensationsmaßnahmen ist in einer Entfernung von ca. 250 m zum Plangebiet eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, auf der die nach der landschaftspflegerischen Beurteilung zu diesem Bebauungsplan notwendigen Ersatzmaßnahmen realisiert werden.

#### **4.6) Kinderspielplatz**

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Plangebiet ca. 54.000 qm Geschoßfläche realisierbar:

Fläche Baugebiete = 4,9 ha

Mittlere GRZ = 0,55, II Vollgeschosse = 53.900 qm

Für den Spielplatznachweis wird davon ausgegangen, daß hiervon ca.  $\frac{3}{5}$  = 32.400 qm für Wohnen genutzt werden. Nach § 3 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze muß die Fläche des Spielplatzes für Kinder mindestens 2 % dieser Fläche = 650 qm betragen. Der festge-

setzte Spielplatz hat eine Größe von 1.250 qm und entspricht damit den Erfordernissen des Nieders. Spielplatzgesetzes.

#### **4.7) Sonstige Festsetzungen**

Ein das Plangebiet querender Graben ist als Gewässer festgesetzt.

Für eine im Plangebiet vorhandene Versorgungsleitung Elektrizität ist ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Weiterhin sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger, die zur Ver- und Entsorgung der zusätzlichen Bebauung erforderlich werden, festgesetzt.

Zur Verringerung und Verzögerung des Abflusses des Oberflächenwassers enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, daß bei Neubauten Rückhaltevorrichtungen in Form von offenen Versickerungsmulden oder Zisternen auf den einzelnen Grundstücken anzulegen sind.

Die Planzeichnung enthält die zeichnerischen Festsetzungen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dieser besteht aus zwei Teilbereichen.

#### **5.) Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung**

Die auf der niedersächsischen Bauordnung beruhenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um die Beurteilung von Bauvorhaben übersichtlich und nachvollziehbar zu gestalten. Sie sind unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit auf das im Interesse der Allgemeinheit erforderliche Maß beschränkt.

Sie sind erforderlich, um dem Baugebiet ein charakteristisches, geschlossenes Erscheinungsbild zu geben.

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

#### **Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften** **Dächer**

Die Dachlandschaft ist ein wesentliches Element des Stadtbilds sowohl in der Nah- wie auch der Fernwirkung. Um ein geschlossenes Erscheinungsbild zu erreichen, sind Regelungen bezüglich der Neigungen und der Dachfarben geneigter Dächer getroffen.

#### **Einfriedungen**

Die Regelung der Arten und Höhen der Einfriedungen an der Grenze zu Straßen und im Bereich zwischen den Straßen und der Bebauung erfolgt, um in den öffentlichen Räumen eine geschlossene und angemessene Gestaltung zu erreichen. Die Regelungen lassen Raum für individuelle Lösungen.

#### **6.) Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung der neuen Baugebiete ist durch die Anbindung der geplanten Straßen an die Bahnhofstraße sichergestellt.

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie die Regen- und Schmutzwasserabführung werden durch den Anschluß an die vorhandenen und ausreichend bemessenen Anlagen in den vorhandenen Straßen sichergestellt.

Eine Heranziehung des vorhandenen Gewässers III. Ordnung, der das Plangebiet quert, und des Rückhaltebeckens im östlich anschließenden Gewerbegebiet zur Oberflächenentwässerung ist nicht vorgesehen. Wegen der schlechten Wasserdurchlässigkeit der Böden und der bestehenden Neigung zu Staunässe ist eine Versickerung im Plangebiet nur eingeschränkt möglich.

Zur Verringerung und Verzögerung des Abflusses des Oberflächenwassers enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, daß bei Neubauten Rückhaltevorrichtungen in Form von offenen Versickerungsmulden oder Zisternen auf den einzelnen Grundstücken anzulegen sind.

Beim Neubau der Straßen werden ausreichend bemessene Leitungen für die Löschwasserversorgung und Anlagen zur Löschwasserentnahme vorgesehen. Die Anlagen werden entsprechend den geltenden Richtlinien erstellt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird nachgewiesen und in entsprechenden Planunterlagen erfaßt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg.

Die Erschließung der Baugebiete wird damit sichergestellt.

## **7.) Belange des Umweltschutzes**

Belange des Umweltschutzes sind nicht betroffen. Es bestehen bzw. entstehen keine Immissionskonflikte durch konkurrierende Nutzungen im Plangebiet oder zu angrenzenden Baugebieten. Schutzabstände zu landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht erforderlich.

**Altlasten** sind im Plangebiet nicht bekannt und wegen der bisherigen Nutzungen nicht anzunehmen.

## **8.) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Eine Beurteilung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds, des Eingriffs und der erforderlichen Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich bzw. Ersatz erfolgt in einer landschaftspflegerischen Beurteilung, die parallel zu diesem Bebauungsplan erarbeitet ist. Sie ist dieser Begründung als Anlage beigelegt und Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Die Ergebnisse dieser landschaftspflegerischen Beurteilung sind in diesen Bebauungsplan eingeflossen; sie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Freiflächen der bebauten Grundstücke im Westen des Plangebiets werden zur Zeit als Hausgärten, überwiegend mit Scherrasen und damit einer relativen Artenarmut genutzt. Der zentrale Bereich wird durch Grünland und Gärten, zum Teil mit Obstwiesen, genutzt. Im Osten schließt sich, durch eine lange Hecke und einen Geländesprung getrennt, der ehemalige Bahndamm an. Dieser ist geprägt durch Ruderalflächen und durch vegetationsfreie Flächen. Festzustellen ist ein verstärkter Stickstoffeintrag und ein höherer Anteil nitrophiler Arten. Diese Fläche wird begrenzt durch einen Gehölzstreifen und einen episodisch wasserführenden Graben. In der Tierwelt wurden aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen keine Seltenheiten aufgefunden. Die Teilbereiche sind daher mit geringer bzw. geringer/mittlerer

Wertigkeit für das Biotoppotential bewertet. Das Landschaftsbild des Bereichs wird als unbefriedigend bewertet.

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar, der in der landschaftspflegerischen Beurteilung bewertet ist. Weiterhin werden die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen genannt. Hierzu zählen die Erhaltung von Einzelbäumen und Hecken, die Begrenzung der Bodenversiegelung, Regelungen bezüglich der Durchgrünung sowie der landschaftlichen Einbindung.

Der Bebauungsplan enthält hierzu die entsprechenden Festsetzungen wie die weitestgehende Erhaltung und Ergänzung von Gehölzstreifen und Einzelbäumen, die Minimierung der Breite der Verkehrsflächen, der Ausschluß der Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen, die Pflanzgebote zum Anpflanzen von Laub- oder Obstbäumen, das Pflanzgebot zur Anlage eines Gehölzstreifens, die Anlage von Grünflächen und das Freihalten des vorhandenen Grabens.

Die landschaftspflegerische Beurteilung nennt weitere Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs wie einen hohen Fugenanteil für verkehrsberuhigte Bereiche und private Verkehrsflächen und das Anpflanzen von Bäumen in diesen Verkehrsflächen, das Anpflanzen von Laub- oder Obstbäumen auf den Grundstücken, die Beschränkung von Nebenanlagen und Garagen auf die überbaubaren Flächen und die Begrünung von Stellplatzanlagen.

Den Empfehlungen ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gefolgt. Der Empfehlung zur Minimierung der Bodenversiegelung ist durch eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten und durch den Ausschluß der Überschreitung der Grundflächenzahl und damit einer Reduzierung der Stellplätze gefolgt.

Im Westen des Bahnhofsgeländes wurde zur Erschließung der westlich angrenzenden Gartengrundstücke in eine vorhandene Hecke eingegriffen.

Die zusätzliche Erschließung ist bei einer Bebauung der Gartengrundstücke erforderlich, da der vorhandene Wirtschaftsweg westlich der Gärten nur noch im begrenztem Umfang zusätzliche Erschließungsfunktionen übernehmen kann.

Bezüglich der Lage dieser Erschließung wurden im Verlauf dieses Planverfahrens mehrere Lösungsansätze verfolgt:

- Eine Erschließung der zusätzlichen Baugrundstücke über einen verbreiterten Wirtschaftsweg ist wegen der problematischen Einmündung in die Bahnhofstraße, der dort vorhandenen, engen Bebauung und der Störung bereits bebauter Grundstücke nicht möglich.
- Bei einer zentralen Anordnung auf den Gartengrundstücken verbleiben für eine Bebauung nicht ausreichende Grundstückstiefen.
- Gleiches gilt für eine Anordnung der Erschließung an der Ostseite der Gartengrundstücke; das städtebauliche Ziel, das Gebiet wegen der Zentrumsnähe baulich intensiv zu nutzen, wäre wegen der geringen Grundstückstiefe nicht mehr erreichbar. Es würde die zweite Bauzeile entfallen.
- Bei einer Anordnung der Erschließungsstraße östlich der Hecke wären zahlreiche Durchschneidungen erforderlich, durch die der ökologische Wert geringer wäre als der einer geschlossenen Neuanpflanzung. Weiterhin könnte die Erschließungsstraße nicht niveaugleich mit den dazugehörigen Baugrundstücken ausgeführt werden.

Der Eingriff in die Hecke, die an der vorgesehenen Lage der Erschließungsstraße besteht, ist daher nicht vermeidbar, wenn die Gartengrundstücke einer städtebaulich sinnvollen Be-

bauung zugeführt werden sollen, die an dieser Stelle wegen der Nähe zum Stadtkern angestrebt wird.

Bei Pflegearbeiten an der Hecke zeigte sich, daß zahlreiche Gehölze nicht erhalten werden konnten. Ihr ökologischer Wert ist daher gegenüber der Situation, die der Grünordnungsplan aufzeigt, niedriger.

In Abwägung der Belange des Naturschutzes und der städtebaulichen Zielsetzung, die Gartengrundstücke zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung wegen ihrer Zentrumsnähe baulich intensiv zu nutzen, wird daher an der festgesetzten Lage der Erschließungsstraße festgehalten. Der Eingriff in die Hecke ist in die Bilanzierung des Grünordnungsplans eingegangen.

Die Bilanzierung des Eingriffs ergab, daß die dargestellten Minimierungsmaßnahmen und die in den Bebauungsplan eingeflossenen grünordnerischen Empfehlungen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen allein nicht in der Lage sind, den Eingriff im Plangebiet auszugleichen.

Es wird daher auf eine Kompensationsfläche in einer Entfernung von ca. 250 m vom Plangebiet in einer nach der landschaftspflegerischen Beurteilung notwendigen Größe zurückgegriffen. Diese ist Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Flächen befinden sich überwiegend im Besitz der Stadt Rodenberg. Sie gehören zur selben naturräumlichen Einheit wie das Plangebiet. Vorgesehen ist für Teile der Fläche die Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Für die bandartigen Flächen ist eine intensive, artenreiche Aufforstung vorgesehen. Hier sollen Hecken, die im Plangebiet teilweise verloren gehen, ersetzt werden. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung über die Bepflanzung dieser Flächen; die Stadt Rodenberg wird die Kompensationsflächen entsprechend den Aussagen der landschaftspflegerischen Beurteilung herstellen. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen gelten.

Der Bebauungsplan enthält zur Sicherung der Ausführung die Festsetzung der Herstellungszeiträume für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Er enthält weiterhin die Festsetzung, daß für Anpflanzungen die Gehölze aus der Gehölzliste der landschaftspflegerischen Beurteilung zu verwenden sind.

Durch textliche Festsetzung sind die Ersatzmaßnahmen den Verursachern zugeordnet, d.h. den Grundstücken, für die durch diesen Bebauungsplan Baurechte geschaffen werden.

## **9.) Durchführung des Bebauungsplans**

### **9.1) Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung dieses Bebauungsplans sind nicht vorgesehen. Die Stadt ist überwiegend Eigentümer der für die Erschließung und die Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen und wird die darüber hinaus erforderlichen Flächen freihändig erwerben.

### **9.2) Grundsätze für soziale Maßnahmen**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans treten keine nachteiligen Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände auf, so daß Vorstellungen zur Vermeidung oder Minderung nicht erforderlich sind.

### **9.3) Überschläglich ermittelte Kosten für die Gemeinde**

Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplans Kosten für Grunderwerb, Freilegung und Ausbau der Verkehrsflächen, der Grünflächen und der Ausgleichsmaßnahmen.

Öffentliche Verkehrsflächen, ca. 6.300 qm  
 Ausbau incl. Grunderwerb, Versorgungsanlagen, Beleuchtung  
 6.300 qm x DM 200,--/qm = DM 1.260.000,--

Öffentliche Grünfläche, ca. 1.100 qm  
 Ausbau incl. Spielgerät  
 1.100 qm x DM 70,--/qm = DM 77.000,--

Fläche für Ersatzmaßnahmen, ca. 13.400 qm  
 Ausbau incl. Grunderwerb  
 13.400 qm x DM 20,--/qm = DM 268.000,--

Die Stadt hat bislang keine Satzung gemäß § 8a Abs. 5 BNatSchG zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erlassen. Die Stadt wird die Maßnahmen durchführen und die Finanzierung sicherstellen.

Nach § 127 (2) Nr. 1 und 2 BauGB sind von den Kosten die öffentlichen Verkehrsflächen erschließungsbeitragspflichtig.

Bei einem Erschließungsbeitrag von 90 % verbleiben der Stadt damit die folgenden Kosten:

Verkehrsflächen = DM 1.260.000,-- DM; davon 10 %	=	DM 126.000,--
Öffentliche Grünflächen	=	DM 77.000,--
Ersatzmaßnahmen	=	<u>DM 268.000,--</u>
Summe	=	<u>DM 471.000,--</u>
		=====

### **11.) Verfahrensdurchführung, Darstellung der Abwägung**

#### **Erste öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.12.1993 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 05.08.1994 erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 24.08.1994 bis 26.09.1994.

Die **Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 19.08.1994 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Die Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange, soweit sie Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen, und das Ergebnis der Abwägung (Beschluß des Verwaltungsausschusses der Stadt vom 22.02.1995) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Das **Amt für Agrarstruktur** fordert den Erhalt des östlichen Wirtschaftswegs in seiner Funktion und die Realisierung landschaftspflegerischer Kompensationsmaßnahmen in Planungsraum.

Abwägung: Der Wirtschaftsweg bleibt in dem Bereich, wo er zukünftig zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen erforderlich ist, in seiner Funktion erhalten. Die Kompensationsmaßnahmen werden im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet durchgeführt.

Das **Staatl. Amt für Wasser und Abfall** regt die Versickerung von Regenwasser an.

Abwägung: Der Boden ist aufgrund seiner Lage, seiner Beschaffenheit und der bestehenden Staunässe für eine Versickerung nicht geeignet.

Der **Landkreis Schaumburg** weist auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Löschwasserversorgung, auf Wendeanlagen für Müllfahrzeuge und ergänzende Angaben zur Oberflächenentwässerung hin. Es wurden Anregungen zur Aufhebung von Bedenken bezüglich einzelner Aussagen und der Planunterlagen der landschaftspflegerischen Beurteilung gegeben und ein Gestaltungs- und Pflegeplan für die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen angeregt. Weiterhin wird eine Ergänzung der Festsetzungen um Geschoßflächenzahlen und die teilweise Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets angeregt.

Abwägung: Die Begründung wird um Aussagen zur Löschwasserversorgung und zur Oberflächenentwässerung ergänzt. Die erforderlichen Wendeanlagen für Müllfahrzeuge sind vorgesehen. Die landschaftspflegerische Beurteilung wird entsprechend den Anregungen ergänzt. Soweit erforderlich, wird der Planentwurf um die Festsetzung von Geschoßflächenzahlen ergänzt. Die Festsetzung eines Mischgebiets entspricht den Zielen für diesen Bereich des Stadtgebiets; die geringe Tiefe des Plangebiets läßt eine Differenzierung nicht zu.

Das **Elektrizitätswerk Wesertal** weist auf vorhandene Leitungen hin.

Abwägung: Die Leitungen werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die **Anregungen und Bedenken der Bürger** und das Ergebnis der Abwägung (Beschluß des Verwaltungsausschusses der Stadt vom 22.02.1995) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Es wird auf die Erschwerung eines geplanten Anbaus durch die festgesetzte Verkehrsfläche hingewiesen. Der Erhalt der Wegefläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke "Am Bassenbrink" wird gefordert. Für das Flurstück 54/7 wird eine öffentliche Zuwegung angeregt. Es wird zu Bedenken gegeben, daß die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke gemindert wird.

Abwägung: Eine veränderte Verkehrskonzeption, die eine mittige Erschließung der für eine Bebauung vorgesehenen Gartengrundstücke beinhaltet, sichert die bauliche Erweiterung eines vorhandenen Gebäudes, den Erhalt des Weges als Wirtschaftsweg, die öffentliche Zuwegung des Flurstücks 54/7 und die Bebaubarkeit von Einzelgrundstücken.

Da durch die Änderungen des Planentwurfs Grundzüge der Planung berührt sind, wurde eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs.3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB erforderlich. Diese wurde vom Verwaltungsausschuß der Stadt am 22.02.1995 beschlossen.

### **Zweite öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB**

Die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs.3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.03.1995 in der Zeit vom 05.04.1995 bis 09.05.1995.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.1995 über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Die Anregungen und Bedenken von den **Trägern öffentlicher Belange** zu Festsetzungen des Bebauungsplans sowie das Ergebnis der Abwägung (Beschluß des Verwaltungsausschusses der Stadt vom 26.07.1995) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der **Landkreis Schaumburg** fordert eine ausreichend bemessene Wendeanlage für Müllfahrzeuge am Ende des westlichen Erschließungswegs.

Bedenken bestehen wegen des noch auszugleichenden Kompensationsdefizits von ca. 1.500 qm, die entsprechend der landschaftspflegerischen Beurteilung zur Verfügung zu stellen sind.

Es wird darauf hingewiesen, daß sich die Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet befindet und daß Anpflanzungen in diesem Bereich mit der Unteren Wasserbehörde und dem zuständigen Unterhaltungsverband Nr.53 "West- und Südaue" abzustimmen sind.

Zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses wird für Neubauten die Festsetzung von Rückhaltevorrichtungen in Form von Zisternen oder offenen Versickerungsmulden auf den einzelnen Grundstücken angeregt.

Das Planungsamt weist auf die Bedenken aus der Stellungnahme zur 1. Auslegung hin, die sich auf den östlichen Planbereich bezogen; aus Lärmschutzgründen wurde für diesen die Ausweisung eines Wohngebiets anstelle des Mischgebiets angeregt.

Abwägung: Eine ausreichend bemessene Wendeanlage ist festgesetzt. Die Festsetzung der Ausgleichsflächen werden um das Flurstück 69/50 ergänzt; die erforderlichen Kompensationsflächen werden damit zur Verfügung gestellt; die Anpflanzungen werden mit der Unteren Wasserbehörde und dem zuständigen Unterhaltungsverband abgestimmt. Der Anregung bezüglich der Festsetzung von Rückhaltevorrichtungen wird gefolgt.

An der Festsetzung eines Mischgebiets im östlichen Planbereich wird festgehalten. Der Gebietstyp entspricht der Zielsetzung, in diesem Bereich, an den im Osten ein Gewerbegebiet angrenzt, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Verbindung mit einer allgemein zulässigen Wohnnutzung anzusiedeln. Das Flächenangebot des Gewerbegebiets soll hierdurch um dieses Nutzungsangebot ergänzt werden. Die Zielsetzung entspricht der bestehenden Nachfrage z.B. von Dienstleistungsbetrieben, für die im Stadtkern keine ausreichend bemessenen Flächen zur Verfügung stehen. Die Zielsetzung entspricht auch der im Südosten des Plangebiets bereits bestehenden Nutzungsstruktur und der angestrebten kleinräumigen Verknüpfung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Von den **Bürgern** wurden in nahezu gleichlautenden Stellungnahmen Anregungen und Bedenken vorgebracht und in einer Fragestunde im Rahmen einer Bauausschußsitzung am 29.6.1995 mit ihnen erörtert. Die Inhalte der Anregungen und Bedenken und das Ergebnis der Abwägung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bedenken wurden vorgebracht gegen die vorgesehene mittige Erschließung der Gartengrundstücke. Stichwege sollten nicht festgesetzt werden, die Erschließung der Grundstückstiefe sollte privat geregelt werden. Es wurde angeregt, die Erschließung auf das städtische Bahnhofsgrundstück bzw. an die Ostgrenze der Gartengrundstücke zu legen. Eine Fußwegverbindung vom Bahnhofsgelände zur Bahnhofstraße durch die Gärten wird für nicht erforderlich gehalten und wegen der damit verbundenen Störungen abgelehnt. Die Notwendigkeit der Bebauung der Gartengrundstücke wird in Frage gestellt.

Abwägung: Den Anregungen und Bedenken wird dadurch entsprochen, daß der Erschließungsweg an der Westseite des ehemaligen Bahnhofsgrundstücks festgesetzt wird. Die

Festsetzung von Stichwegen zur Erschließung der Grundstückstiefe entfällt weitestgehend. Eine zusätzliche Fußwegverbindung vom ehemaligen Bahnhofsgelände zur Bahnhofstraße wird nicht mehr vorgesehen. An der grundsätzlichen Bebaubarkeit der Gartengrundstücke wird festgehalten, da diese wegen der Nähe zum Stadtkern städtebaulich sinnvoll ist und von mehreren Eigentümern gewünscht wird.

Den Anregungen und Bedenken der Bürger wurde damit weitestgehend entsprochen. Die entsprechenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen Grundzüge der Planung, so daß gemäß § 3 Abs.3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB eine erneute Auslegung des Planentwurfs erforderlich ist. Diese wurde vom Verwaltungsausschuß der Stadt am 26.07.1995 beschlossen.

### **Dritte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB**

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 01.03.1996 erfolgte die 3. Auslegung gemäß § 3 Abs.3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB in der Zeit vom 18.03.1996 bis 19.04.1996.

Die Träger wurden mit Schreiben vom 15.03.1996 über die erneute Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 11.02.1997 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen. Die Inhalte der Anregungen und Bedenken und das Ergebnis der Abwägung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### **Träger öffentlicher Belange:**

##### **Landkreis Schaumburg:**

1.) Das **Amt für Naturschutz** äußert Bedenken gegen die vorgelegte Planfassung.

Die von Nord nach Süd verlaufende Hecke wurde in wesentlichen Bereichen durch Anlage einer Erschließungsstraße überplant. Desweiteren wurden Reduzierungen der Hecke im Osten vorgenommen. Der ökologische Wert dieser Strukturen wurde im Grünordnungsplan herausgestellt. Nach dem Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung wurden in den vorhergehenden Entwürfen des B-Plans diese ökologisch sensiblen Bereiche als zu erhalten festgesetzt. Diese Vermeidungsmaßnahmen flossen in die Bilanzierung des Grünordnungsplans ein.

Der nunmehr festgesetzte Pflanzgebotstreifen ist nicht in der Lage, diese Unterbrechung der Hecke auszugleichen.

Ausarbeitungen zu dieser wesentlichen Änderung aus der Begründung nicht zu entnehmen.

2.) Das **Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft** weist darauf hin, daß sich die Kompensationsflächen außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Rodenberger Aue befindet.

3.) Das **Straßenverkehrsamt** weist darauf hin, daß bei der Planung der verkehrsberuhigten Bereiche die Verwaltungsvorschriften des § 42 Abs.4a StVO zu beachten sind.

##### **Abwägung:**

zu 1.) Die im Bebauungsplan vorgesehene Lage der Erschließungsstraße ist erforderlich, um die beabsichtigte private Bodenordnung realisieren zu können. Die in den vorangegangenen Planfassungen vorgesehenen Anordnungen der Erschließungsstraße haben sich als nicht realisierbar herausgestellt, da sie eine sinnvolle Bebauung der Gartengrundstücke nicht zuließen:

Eine Erschließung der zusätzlichen Baugrundstücke über den Wirtschaftsweg ist wegen der problematischen Einmündung in die Bahnhofstraße und der Störung bereits bebauter Grundstücke nicht sinnvoll; bei einer zentralen Anordnung auf den Gartengrundstücken verbleiben für eine Bebauung nicht ausreichende Grundstückstiefen. Gleiches gilt für eine Anordnung der Erschließung westlich der Hecke; das städtebauliche Ziel, das Gebiet wegen der Zentrumsnähe baulich intensiv zu nutzen, wäre wegen der geringen Grundstückstiefe nicht mehr erreichbar. Es würde die zweite Bauzeile entfallen. Bei einer Anordnung der Erschließungsstraße östlich der Hecke wären zahlreiche Durchschneidungen erforderlich, durch die der ökologische Wert geringer wäre als der einer geschlossenen Neuanpflanzung.

Der Eingriff ist daher nicht vermeidbar, wenn die Gartengrundstücke einer städtebaulich sinnvollen Bebauung zugeführt werden sollen, die an dieser Stelle wegen der Nähe zum Stadtkern angestrebt wird.

Bei Pflegearbeiten an der Hecke zeigte sich, daß zahlreiche Gehölze nicht erhalten werden konnten. Ihr ökologischer Wert ist daher gegenüber der Situation, die der Grünordnungsplan aufzeigt, niedriger.

In Abwägung der Belange des Naturschutzes und der städtebaulichen Zielsetzung, die Gartengrundstücke zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung wegen ihrer Zentrumsnähe baulich intensiv zu nutzen, wird daher an der festgesetzten Lage der Erschließungsstraße festgehalten. Nach Aussagen des Grünordnungsplans wird der Eingriff durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Die Aussagen der Begründung des Bebauungsplans zur gewählten Lage der Erschließungsstraße sind redaktionell um die vorgenannten Gründe zu ergänzen.

zu 2.) Ein entsprechender Hinweis in der Begründung ist damit gegenstandslos geworden und entfällt.

zu 3.) Die Verwaltungsvorschriften werden bei konkreten Planungen beachtet.

### **Bürger:**

Es wird vorgebracht, das Leitungsrecht und die Baugrenze an der Südseite der Gartengrundstücke entfallen zu lassen bzw. zu verlegen, um hier eine Grenzbebauung vornehmen zu können.

Abwägung: Das Leitungsrecht liegt im vorgesehenen Bauwuch zu den bebauten Grundstücken an der Bahnhofstraße und ist an dieser Stelle erforderlich zur Entsorgung der geplanten östlichen Erschließungsstraße. Nach dem städtebaulichen Konzept soll eine Grenzbebauung zum nördlich angrenzenden Grundstück erfolgen.

Der Eigentümer der nördlichen Gartengrundstücke 48/4 und 132749 strebt eine Umnutzung nicht an und lehnt eine Überplanung ab; der Wirtschaftsweg zu seinem Grundstück soll erhalten bleiben; er ist nicht bereit, eventuelle Erschließungskosten zu tragen.

Abwägung: Die Bebaubarkeit der Flurstücke ist ein Angebot, das vom Eigentümer nicht realisiert werden muß, die bestehende Nutzung kann erhalten bleiben. Der bestehende Weg ist als Verkehrsfläche planungsrechtlich abgesichert. Von den in diesem Bebauungsplan zusätzlich festgesetzten Verkehrsflächen sind die Flurstücke nicht betroffen. Die Verteilung eventueller Ausbaukosten für den Wirtschaftsweg ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Es wird eine zusätzliche Erschließungsstraße auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände angeregt.

Abwägung: Die zusätzliche Erschließung ist in der ausgelegten Planfassung enthalten.

Bei einer Nutzung des Wirtschaftswegs ohne Wendehammer werden Probleme mit der Müllentsorgung und der Anlieferung der Gebäude gesehen.

Abwägung: die überwiegende Anzahl der möglichen Neubauten wird über die neue Erschließungsstraße im Osten erschlossen. Wegen der geringen zusätzlichen Belastung ist eine Wendeanlage nicht erforderlich; wegen der geringen Entfernung kann die Müllentsorgung zur Bahnhofstraße erfolgen.

Es wird ausgeführt, daß der ausgelegte Plan von dem Ergebnis der Erörterung mit den Bürgern in der Bauausschußsitzung vom 29.06.1996 abweicht.

Abwägung: In der Bauausschußsitzung wurde eine Anordnung der Erschließung an der Ostseite der Gartengrundstücke abgestimmt. Die Verwaltung wurde dabei beauftragt, zu überprüfen, ob eine Anordnung auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände möglich ist. Der ausgelegte Planentwurf entspricht diesem Erörterungsergebnis.

Bedenken werden vorgebracht gegen die Festsetzung der Verkehrsfläche auf dem Flurstück des Wirtschaftswegs im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Bassenbrink 11. Es wird eine Verlegung auf das Bahnhofsgelände angeregt.

Abwägung: Der bestehende Weg wird von dem nördlich angrenzenden Eigentümer beansprucht. Eine Verlegung auf das Bahnhofsgelände kann wegen der dortigen Böschung mit anschließender Halle nicht erfolgen.

Aus dem Ergebnis der Abwägung ergeben sich keine Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan Nr. 33 „Bahnhofstraße“ in der Fassung der dritten Auslegung in seiner Sitzung am 11.02.1997 als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Begründung beschlossen.

## Verfahrensvermerke zur Begründung

Diese Begründung wurde ausgearbeitet durch

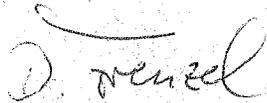
**ar g e p l a n**

Stadtplaner und Architekten

Bödekerstr. 62 30161 Hannover

Tel. 0511/31 10 61

Hannover, den 07.10.1996



Der Verwaltungsausschuß der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung vom 26.07.1995 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB des Entwurfs des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung beschlossen.

Nach Bekanntmachung vom 01.03.1996 hat die Entwurfsbegründung zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans vom 18.03.1996 bis 19.04.1996 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Entwurfsbegründung wurde vom Rat der Stadt Rodenberg in seiner Sitzung vom 11.02.1997 als Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB beschlossen.

Rodenberg, den 08.04.1997

gez. Meier  
Bürgermeister

gez. i. V. Nonnenberg  
Stadtdirektor

Siegel