

- VORENTWURF / KONZEPT-



STADT STADTOLDENDORF



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. X „ROSENBUSCH-SÜD“



Stand: 05.09.2019

Fassung: Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB))



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
 ASKAN LAUTERBACH
 STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: M. SC. UMWELTPLANUNG
 FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57-0

FAX.: 05151 / 60 98 57-4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

TEIL I: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	4
1.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	4
1.3	Flächennutzungsplan.....	4
2.	VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	7
3.	PLANUNGSKONZEPT	7
3.1	Nutzungsstruktur.....	7
3.2	Verkehrerschließung, ÖPNV	8
3.3	Natur und Landschaft.....	8
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohnungen	10
4.4	Straßenverkehrsfläche	10
4.5	Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltung	11
4.6	Grünordnerische Maßnahmen	11
5.	VER- UND ENTSORGUNG	12
6.	NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, KAMPFMITTELBESEITIGUNG, DENKMALSCHUTZ	13
7.	STÄDTEBAULICHE WERTE	14
7.1	Flächenbilanz.....	14
8.	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
8.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	14
8.2	Kosten, Finanzierung	14
9.	VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG	15

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Stadtoldendorf, und zwar südlich des Rosenbuschweges. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 510/41 und 510/90 sowie teilweise das Flurstück 2063/3 der Flur 7 der Gemarkung Stadtoldendorf.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche. Im Nordosten schließt die Bebauung der Bebauungspläne Nr. 15 „Bülte“ und Nr. 6 „Rosenbusch“ an. Bevor sich weiter nördlich weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerschläge erstrecken. Bei der Bebauung handelt es sich um Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

Im Südwesten des Plangebietes erstreckt sich eine Waldfläche, die einen ehemaligen Sandsteinbruch umfasst. Südlich befindet sich ein Schützenhaus.

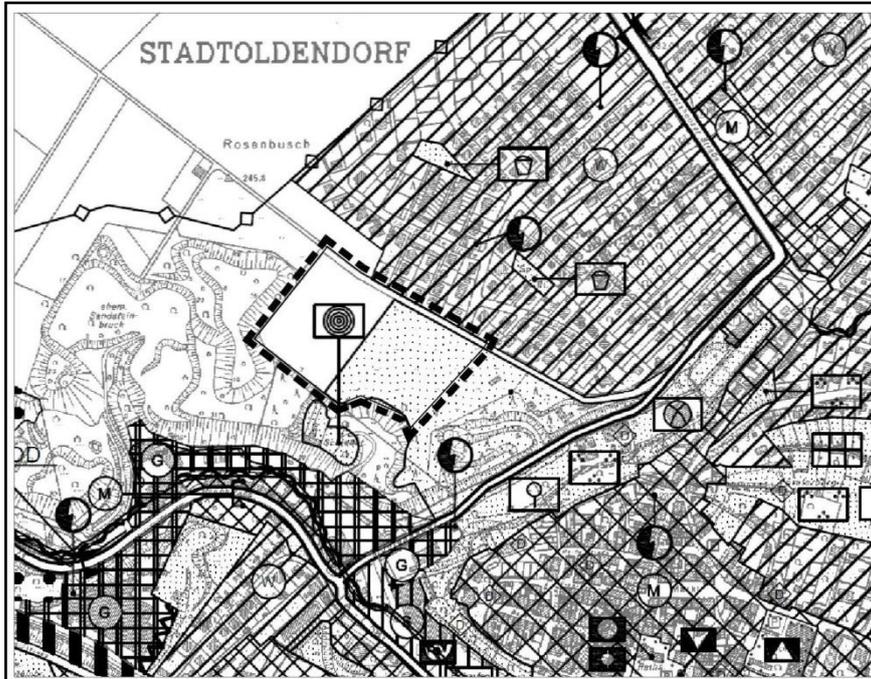
Das Plangebiet liegt an der nördlichen Spitze ca. 240 m ü. NN und fällt nach Süden hin bis auf etwa 230 m ü. NN ab. Es ist damit ein deutliches Gefälle im Plangebiet gegeben.

1.3 Flächennutzungsplan

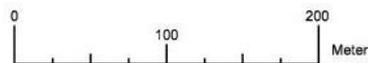
Der Änderungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Stadtoldendorf zum einen Teil als Flächen für die Landwirtschaft und zum anderen Teil als Grünfläche dargestellt. Da der vorliegende Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches überwiegend Allgemeines Wohngebiet (WA) als Baugebiete sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festsetzt, kann er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Zuge der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung wird daher die Darstellung im überwiegenden Planbereich in eine Wohnbaufläche geändert. In den Randbereichen zum bestehenden Wald im Süden werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, um einen gewissen Abstand zu wahren.

**Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (o. M.) mit Kennzeichnung
des Änderungsbereiches**



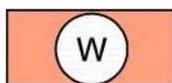
Zeichnerische Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans



M 1:5000

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Stadtoldendorf wird die Ausweisung von entsprechenden Flächen erforderlich. Gemäß der „Bedarfsermittlung Wohnbauflächen 2018 – 2025 Stadtoldendorf“, erarbeitet durch die Planerwerkstatt 3 (November 2018), ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf bei der Mittelprognose bis 2025 von 134 Wohneinheiten. Ein Teil des Bedarfs kann durch Restflächen in geplanten Baugebieten („Rumbruch-Süd“), Baulücken, Gebäudeleerstand und Umnutzungspotenzial abgedeckt werden. Dennoch verbleibt ein Bedarf von etwa 53 Wohneinheiten, der die Entwicklung von Wohnbauflächen notwendig macht. In einem bereits im Jahr 1998 erstellten Siedlungsgutachten wurden verschiedene Flächen untersucht, unter anderem auch das geplante Änderungsgebiet „Erweiterung Rosenbusch“. Diese Fläche ist zwar im Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt, aber aus städtebaulicher Sicht denkbar. Aus diesem Grund sollen nun im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die innere Erschließung erfolgt über eine neu einzurichtende Ringstraße sowie weitere Stichwege zu den hinteren Grundstücken. Im südlichen und westlichen Randbereich ist ein Grünstreifen vorgesehen, der in erster Linie der Abstandswahrung zu dem angrenzenden Waldgebiet dient.

Der städtebauliche Entwurf sieht etwa 30 Grundstücke vor mit Größen von etwa 650 m² bis rd. 1.000 m². Da durch den Bebauungsplan keine Grundstücksteilung erfolgt, können diese auch noch variieren. Es ist eine Bebauung vornehmlich mit Einzelhäusern geplant.

Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplanes



3.2 Verkehrserschließung, ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Ringstraße, die an den „Rosenbuschweg“ anbindet. Zur weiteren internen Erschließung ist die Einrichtung von zusätzlichen Stichwegen erforderlich.

Über den „Rosenbuschweg“ und den „Sundernblick“ gelangt man auf die „Eschershäuser Straße“ (L581). In Richtung Norden besteht somit die Anbindung über die B 64 nach Eschershausen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich am „Mühlenanger“ etwa 300 m östlich des Plangebietes. Hier verkehrt die Buslinie 530 (Stadtoldendorf – Eschershausen).

3.3 Natur und Landschaft

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Bebauungsplan Nr. x „Rosenbusch-Süd“, Stadt Stadtoldendorf

Begründung – VORENTWURF -

613BG-01

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Zur fachgerechten Behandlung der umweltschützenden Belange ist im Rahmen der vorliegenden Planung ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung erstellt worden. Eine zusammenfassende Darstellung der Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist dort enthalten.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan **Nr. x** „Rosenbusch-Süd“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet für Wohnnutzungen zu sichern und zu entwickeln, werden im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den WA-Gebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen. Sie entsprechen nicht dem angestrebten städtebaulichen Charakter des Gebietes und lassen sich nicht verträglich im Zusammenhang mit den angestrebten ruhigen Wohnverhältnissen integrieren. Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes insgesamt gewahrt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliche Zielsetzung ist die Ergänzung der gewachsenen Baustrukturen und die Einfügung angemessen dimensionierter Baukörper in die angrenzende Landschaft. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet entsprechend durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und die Begrenzung der Anzahl der Geschosse sowie die maximale Traufhöhe bestimmt.

Die in den WA-Gebieten festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und dient der maximalen Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohnungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird städtebaulich eine an den vorhandenen Bestand angepasste Bebauung angestrebt. Dafür wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu ermöglichen.

4.4 Straßenverkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll über den vorhandenen Rosenbuschweg erfolgen. Dieser reicht in seinem derzeitigen baulichen Zustand als Erschließungsstraße nicht aus und wird daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ausgebaut. Vom Rosenbuschweg ist u-förmig eine weitere Erschließungsstraße (Planstraße) innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Die Planstraße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Dabei soll generell das Mischprinzip Anwendung finden, d.h. auf den Bau separater Gehwege mit Hochborden kann verzichtet werden. Eine Gliederung des Straßenraumes lässt sich durch einen verspringend anzulegenden Parkstreifen herstellen. Innerhalb dieses Streifens kann eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze für Besucher und Lieferanten

geschaffen werden. Auf die zeichnerische Festsetzung der Parkplatzflächen wird jedoch aus Gründen der Flexibilität verzichtet. Sie sind vielmehr nach Kenntnis der einzelnen Grundstückszufahrten im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren.

4.5 Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltung

Das auf den zusätzlich versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist – falls möglich – mit geeigneten Maßnahmen direkt auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen (z.B. mittels Mulden-Rigolen-Versickerung).

Sollte die Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken nicht gegeben sein, so ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten (z.B. mittels Zisternen) und mit einer zeitlichen Verzögerung – nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde – dem Vorfluter zuzuleiten. In diesem Fall ist für die versiegelten Flächen die Gesamtableitungsmenge des anfallenden Niederschlagswassers auf das natürliche Maß zu beschränken.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

4.6 Grünordnerische Maßnahmen

Anlage einer Gehölzpflanzung (Maßnahmenfläche)

Auf der festgesetzten Maßnahmenfläche entlang der südwestlichen und nordwestlichen Grenze des Plangebietes ist eine Gehölzpflanzung aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen entsprechend den textlichen Festsetzungen anzulegen und zu erhalten. Die Pflanzung ist in 2 bis 3 Reihen anzulegen. Wobei die ersten beiden Reihen am Waldrand durchgehend im Dreiecksverband (Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m) zu pflanzen sind, während die abschließende Reihe in Richtung Wohnbebauung nur noch zu einem Drittel zu bepflanzen ist. Damit wird erreicht, dass der Waldrand locker ausläuft und unter Verwendung einer Saatgutmischung in einen kräuter- und blütenreicher Randstreifen übergeht. Aufgrund des erforderlichen Abstandes von Bebauung zum Wald ist hier ausreichend Raum, um die Flächen am Waldrand entsprechend aufzuwerten.

Einzelbaumpflanzung

Im Westen des Plangebietes umfasst die Maßnahmenfläche einen größeren Bereich. Dieser wird mittels Saatgutmischung als kräuter- und blütenreicher Fläche entwickelt. Um die Fläche aufzulockern, ist hier eine Eiche als Hochstamm (StU mind. 12 – 14 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Auf den Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ziel ist es, eine innere Durchgrünung des Gebietes zu erreichen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz kann durch entsprechende Erweiterungen der vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch Erweiterung des öffentlichen Schmutzwasserkanalisationsnetzes der Stadt Stadtoldendorf.

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vor Ort zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen auf der Grundlage des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ vorzusehen.

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Bereitstellung des Löschwassers ist über das Trinkwassernetz geplant. Gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist eine Löschwasserversorgung von 800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.

6. NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, KAMPFMITTELBESEITIGUNG, DENKMALSCHUTZ

Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der maximal zulässigen Traufhöhen ausreichend berücksichtigt worden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die Landwirtschaft geprägt. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Lärmimmissionen

Das Plangebiet grenzt im Westen außerdem an eine Sportschießanlage an, ...

Altlasten

Informationen zu Altlasten und Bodenverunreinigungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Sollten im Zuge von Bauarbeiten derartige Belastungen festgestellt werden, so sind diese der Region Hannover unverzüglich anzuzeigen.

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Northeim - zu benachrichtigen.

Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass, soweit bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG gilt.

7. STÄDTEBAULICHE WERTE

7.1 Flächenbilanz

Bruttofläche:	33.000 m² =	3,3ha =	100,0%
Allgemeines Wohngebiet	24.915 m ² =	2,5ha =	76,7 %
davon: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	517 m ²		
Straßenverkehrsfläche	4.992 m ² =	0,5ha =	15,1 %
Maßnahmenfläche	3.093 m ² =	0,3ha =	8,2 %

8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Neustrukturierung des Flurstückes erforderlich. Dafür sind privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für notwendige bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

8.2 Kosten, Finanzierung

Durch die Planung entstehen Kosten für die Erschließung des Gebietes, die durch den kommunalen Haushalt zu tragen sind. Entsprechend der vorgesehenen zeitlichen Realisierung der Maßnahmen sind die Kosten anteilig in den kommunalen Haushalt einzubringen.

Die Kosten für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie für das Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. auf die Privateigentümer umgelegt.

9. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -