

Bauleitplanung der Gemeinde Emmerthal

Bezirksregierung Hannover - Landkreis Hameln-Pyrmont

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 60

"Neue Mitte"

OT Kirchohsen

1. Änderung und Erweiterung

Urschrift

Abschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SAL)

31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35

Telefon 05152-1566 - Telefax 05152-51857

Gliederung

| | |
|--|-----------|
| 1. Grundlagen | 3 |
| 2. Aufgaben des Bebauungsplanes | 3 |
| 3. Städtebauliches Konzept | 4 |
| 3.1 Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 3.2 Ziele und Zwecke der Planung | 4 |
| 3.3 Zustand des Plangebietes | 5 |
| 4. Inhalt des Bebauungsplanes | 7 |
| 4.1 Bauliche Nutzung | 7 |
| 4.2 Verkehrsflächen | 9 |
| 4.3 Belange des Umweltschutzes | 10 |
| 4.3.1 Belange von Natur und Landschaft | 10 |
| 4.3.2 Belange des Immissionsschutzes | 11 |
| 4.3.3 Altlasten | 11 |
| 5. Daten zum Plangebiet | 12 |
| 6. Durchführung des Bebauungsplanes | 12 |
| 6.1 Bodenordnung | 12 |
| 6.2 Ver- und Entsorgung | 12 |
| 6.3 Kosten für die Gemeinde | 14 |
| 7. Abwägung | |
| 8. Verfahrensvermerk | |

1. Grundlagen

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 14.06.2000 beschlossen, den B-Plan Nr. 60 "Neue Mitte", OT Kirchohsen, einer 1. Änderung und Erweiterung zuzuführen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal einschließlich seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 60 sind für den räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes bereits WA- und MI - Gebiete festgesetzt.

Dieser B-Plan ist auf der 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.

In seiner Sitzung am 6.12.1999 hatte der VA beschlossen diesen B-Plan erneut und eingeschränkt öffentlich auszulegen. Diese Auslegung bezieht sich u. a auf die Einfügung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im westlichen und östlichen Planbereich, die Vergrößerung von öffentlichen Verkehrsflächen (westlicher Bereich der Straße Neue Mitte), Rücknahme von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches (südlicher Planbereich) und Vergrößerung des Allgemeinen Wohngebietes (WA2).

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung faßte der VA der Gemeinde Emmerthal hat am 13.03.2000 nochmals den Beschluß zur erneuten und eingeschränkten öffentlichen Auslegung, die sich auf die Einbeziehung der im Süden an den Planbereich angrenzenden Flurstücke 283/3, 50/3 und 53/3 und auf die hierfür vorgesehene Festsetzung eines Mischgebietes sowie auf die GRZ=0,4, GFZ=0,7 und auf die II-geschossige Bauweise (Traufhöhe max. 6,5 m) erstreckt.

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.

Die öffentlichen und privaten Belange sollen 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. 3,4 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 48/14, 48/29, 48/27, 48/28, 58/9, 60/12 und 60/9.

Im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flst. 60/9, 60/18, die nördliche Grenze des Flst. 60/19 sowie im weiteren Verlauf durch die westliche Grenze des Flst. 63/11 (L 431) und durch die östlichen Grenzen der Flst. 53/14, 53/7, und 50/3.

Im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 53/12, 50/3, 283/3, 48/30, 48/9 sowie 280/18.

Im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flst. 281/11, 47/28 und 47/27 sowie der Verlängerung dieser Linie auf die südliche Grenze des Flst. 280/18. Das Flst. 47/26 wird gequert.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 60 "Neue Mitte" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohngebäuden, die im wesentlichen dem "betreuten Wohnen" dienen sollen, geschaffen werden. Diese Gebäude, die insgesamt einer Wohnanlage zugeordnet werden, sollen im südwestlichen Bereich des Plangebietes realisiert werden. Die in diesem B-Plan-Abschnitt im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen lassen jedoch die Entwicklung einer Altenwohnanlage derzeit nicht zu, so daß die Änderung des B-Planes erforderlich ist.

In räumlicher Nähe zur Hauptstraße (Bereich Tankstelle) sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Rettungsstation (DRK) mit Zufahrt geschaffen werden. In diesem Bereich ist die Einbeziehung der westlich angrenzenden Gewässerparzelle (als Zufahrt) erforderlich, um für die Rettungsstation, über den Anschluß an die westlich angrenzende Landesstraße möglichst kurze Wege zum öffentlichen Straßennetz zu gewährleisten. Eine gleichwertige alternative Verkehrsführung der Rettungsfahrzeuge besteht nicht, da über die Benutzung der plangebietsinternen Verkehrsflächen für den Rettungsfall ein zu großer Zeitaufwand zu erwarten wäre (ggf. entstehender Rückstau etc.).

Im Rahmen dieser, auf einzelne Bereiche des westlichen Plangebietes bezogenen Änderungen ist die Umwandlung von bislang festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die der verkehrlichen Erschließung angrenzender Grundstücksflächen dienen, in öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Die geplante Festsetzung entspricht sodann den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.

Um die Belange der im Aufstellungsverfahren vorgetragenen Anregungen eines südlich an den Planbereich angrenzenden Anliegers hinsichtlich der Bebauung seiner rückwärtigen (nördlichen Grundstücksflächen) zu berücksichtigen, ist der B-Plan um die betroffenen Flurstücke erweitert worden. In diesem Bereich sollen die Erweiterungsabsichten des Anliegers, der zur Hauptstraße eine Dienstleistungseinrichtung betreibt, berücksichtigt und ermöglicht werden. Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches wurde in Abstimmung mit dem nördlich angrenzenden Anlieger durchgeführt, um nachbarliche Belange schon bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ein Eingriff in das städtebauliche Gesamtkonzept bewirkt die Erweiterung des B-Planes nicht. Es werden vielmehr für eine Bebauung geeignete Flächen im Sinne des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden einer Bebauung zugeführt, ohne weitere Siedlungsaktivitäten in der freien Landschaft zu bewirken.

Die im Zusammenhang mit der "planerischen" Änderung stehenden "textlichen Festsetzungen" dieses B-Planes werden entsprechend geändert bzw. redaktionell angepaßt. Dies gilt u. a. für die Einfügung der abweichenden Bauweise. Die wesentlichen und den städtebaulichen Rahmen dieses B-Planes bildenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen des Erschließungskonzeptes (Verkehrsflächen) bleiben von dieser Änderung unberührt bzw. werden ergänzt und lediglich zur Darlegung des städtebaulichen Gesamtzusammenhanges dargestellt.

3.3 Zustand des Plangebietes

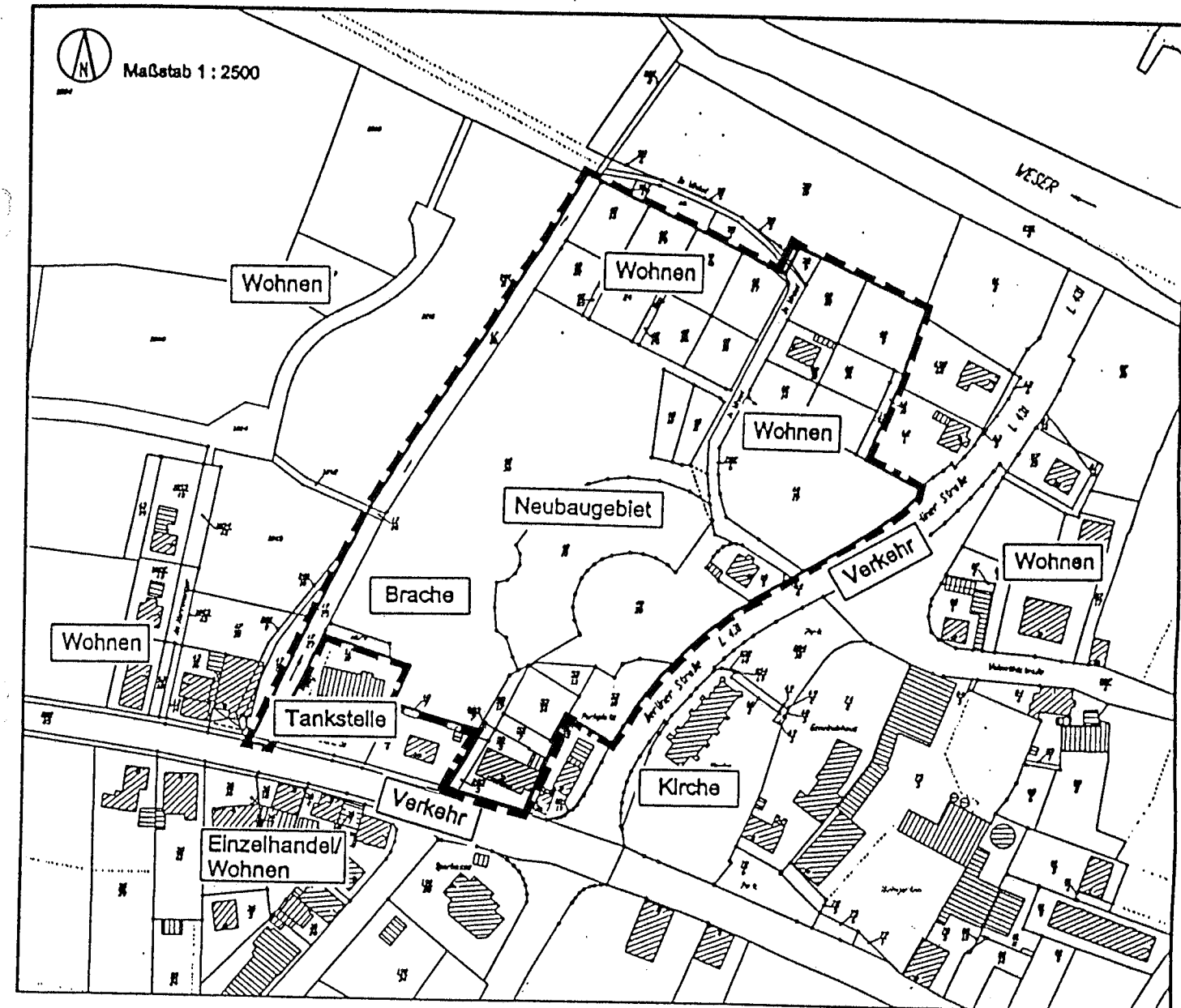
Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplanes sind innerhalb des Plangebietes "Neue Mitte" alle erforderlichen und festgesetzten Erschließungsanlagen (Straße, Ver- und Entsorgung) und zahlreiche Gebäude realisiert bzw. derzeit in der Entstehung. Dies gilt insbesondere für die halbrunden und die Neue Mitte prägenden Gebäude, die im zentralen Bereich des Baugebietes realisiert werden.

Die zum westlichen Plangebietsrand orientierten Bauflächen, die wesentlich von der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes betroffen sind, sind noch unbebaut. In diesem Bereich deuten lediglich die bereits realisierten Erschließungsstraßen auf eine zukünftig zu erwartende Bebauung hin.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die innerhalb des Plangebietes vorhandene und die Umgebung des Plangebietes prägenden Nutzungen. Aufgrund der auf den angrenzenden Landesstraßen fließenden

Verkehrsmengen sind bereits im Ursprungsbebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz vorgesehen, die unverändert übernommen werden.

Das im westlichen Plangebietsrand verlaufende Gewässer (III. Ordnung) wird, mit Ausnahme der geplanten Zufahrt zur geplanten Rettungsstation, in der gegenwärtigen Erscheinungs-/Zustandsform als Wasserfläche übernommen.



4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Die 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes erstreckt sich nicht auf die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten und gegliederten WA- und MI - Gebiete. Daher wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung unverändert übernommen. Dies bezieht sich auf die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und auf die damit verbundenen Nutzungsausschlüsse und Lärmschutzfestsetzungen.

Die Maße der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) bleiben, bezogen auf die jeweiligen Baugebiete, ebenfalls unverändert und werden daher wie folgt in die 1. Änderung und Erweiterung übernommen.

| | GRZ | GFZ | Bauweise | Anzahl der Vollgeschosse | Gebäudehöhen |
|------|------------|----------------|----------------|--------------------------|---------------|
| WA 1 | 0,4 | 0,8 | O | II | TH max. 6,5 m |
| WA 2 | 0,4 | 0,7 | <u>RE + DO</u> | II | TH max. 6,5 m |
| WA 3 | 0,4 | 0,7 | O | II | --- |
| MI 1 | 0,6 | 1,2 | g | II-III | TH max. 10 m |
| MI 2 | 0,4 | 0,7 | a | II | --- |
| MI 3 | 0,4 | 0,7/0,8 | O | II | TH max. 6,5 m |
| MI 4 | 0,4 | 0,8 | O | II | TH max. 6,5 m |
| MI 5 | 0,4 | 0,7/0,8 | G/O | II | TH max. 6,5 m |
| MI 5 | 0,4 | 0,8 | O | II | TH max. 6,5 m |

Aus der o. a. Tabelle sind die tatsächlichen Änderungsgegenstände (fett gedruckt) erkennbar. Hierbei handelt es sich lediglich um das eingefügte WA3-Gebiet, das aus dem ehemaligen WA2-Gebiet entwickelt und zur Kennzeichnung der unterschiedlichen Bauweise erforderlich geworden ist.

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan ist für das westliche WA3-Gebiet eine offene Bauweise festgesetzt, um hinsichtlich der Realisierungsfähigkeit individuelle und den Baulandbedürfnissen angemessene Bauformen zu ermöglichen. Auf die Festsetzung von Reihen- und Doppelhäusern wird aus Gründen der Gestaltungsfreiheit überwiegend verzichtet. In den Bereichen des WA2-Gebietes, die bereits mit Doppelhäusern bebaut sind, wurde aus Gründen des Nachbarschutzes für die angrenzenden und noch unbebauten Grundstücke eine entsprechende Bauweise beibehalten und im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung zur Erzielung einer ausreichenden Grundstücksbreite ausgedehnt.

Innerhalb des MI 2 - Gebietes wird die festgesetzte offene Bauweise in eine abweichende Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge umgewandelt. Diese Änderung ist erforderlich, um die geplante

bauliche Anlage, die dem "betreuten Wohnen" dienen soll, realisieren zu können. Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung benachbarter Grundstücke ist dadurch nicht zu erwarten. Eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ist erforderlich, um das mit der o. g. Einrichtung verbundene Raumprogramm auch im Hinblick auf die Ausnutzung von Sonnenlicht umsetzen zu können.

Der aus dem Raumprogramm eines Projektes resultierende gestalterische Aspekt hat jedoch auch Auswirkungen auf die Gebäudehöhe. Die innerhalb des MI2- und WA3- Gebietes konkret geplanten Vorhaben sind mit der im B-Plan Nr. 60 bereits festgesetzten II-geschossigen Bauweise vereinbar, so daß entgegen dem Vorentwurf nunmehr die zweigeschossige Bauweise unverändert Bestandteil des B-Planes Nr. 60, 1. Änderung und Erweiterung, bleibt und lediglich auf die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen (First- und Traufhöhe) verzichtet wird. Hierdurch soll eine den konkreten Bauvorhaben entsprechende individuelle Gebäudegestaltung und -ausnutzung ermöglicht werden.

In den festgesetzten WA 3 und MI 2 - Gebieten sind die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den individuellen Anforderungen an eine Grundstücksgestaltung und -nutzung ausgedehnt worden. Zum benachbarten Gewässer halten die Baugrenzen einen Abstand von 5 m, so daß der notwendige Unterhaltungstreifen von Bebauung freigehalten wird. In diesen Baugebieten ist die Ausdehnung der überbaubaren Flächen in westlicher Richtung erforderlich, um einerseits den Standort für die geplante Rettungsstation (MI 2 - Gebiet, nahe der Tankstelle mit Anbindung an die Hauptstraße) zu sichern. Andererseits sind die im WA 3 - Gebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in westlicher Richtung ausgedehnt worden, um eine zur Sonne orientierte Stellung der Gebäude zu ermöglichen.

Da in diesem Bereich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von weiteren (Alten-) Wohnanlagen geschaffen werden sollen, deren Gebäudelänge die bislang festgesetzte überbaubare Tiefe von 18 m überschreitet, ist die Verlegung der Baugrenzen als Voraussetzung für die Realisierung erforderlich. Die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen und Baugebiete (WA 3 und MI 2) ist mit der Umwandlung der bislang festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ in MI/WA-Gebiete verbunden.

Im Süden ist der räumliche Geltungsbereich bis zur Hauptstraße erweitert worden, um zukünftig eine Bebauung des rückwärtigen (nördlichen) Grundstückes Hauptstraße Nr. 52 zu ermöglichen. Der Umgebung angepaßt, wird ein Mischgebiet (MI5), eine GRZ=0,4, GFZ= 0,7 und eine II-geschossige und offene Bauweise und eine max. Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt. Diese Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine sich in die Umgebung einfügende und sich in Richtung Mitte unterordnende Bebauung.

Die öffentliche Grünfläche, die aufgrund des z. T. geringen und schmalen Flächenzuschnittes für sich keine herausragende städtebauliche Bedeutung oder Wirkung hat, soll den privaten Grundstücksflächen zugeordnet und zu einem Teil (Bereich nördlich des Fußweges) als private „Parkanlage“ in Form von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zugeordnet werden. Somit werden städtebaulich

wenig wirksame öffentliche "Restflächen" vermieden. Im Rahmen der Vorhabenplanung sollen diese Flächen gestalterisch in die zukünftige Wohnanlage integriert werden. Dieser Planungsansatz ist mit der Bodenschutzklausel vereinbar, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Der in diesem Bereich sich konkretisierende Wohnbedarf kann innerhalb des Baugebietes konzentrierter gedeckt werden. Weitere und z. T. außerhalb der Ortschaft gelegene Flächen brauchen sodann nicht zwingend beansprucht werden.

4.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 60 "Neue Mitte, 1. Änderung und Erweiterung", OT Kirchohsen, wird über die Berliner Straße erschlossen. Die zentrale Erschließung des Baugebietes bestimmenden öffentlichen Verkehrsflächen werden unverändert aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 60 übernommen.

Die entstehenden rückwärtigen Bauflächen/Baugrundstücke, die derzeit über festgesetzte Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) erschlossen werden, sollen über öffentliche Verkehrsflächen erreicht werden können. Da die "umgewandelten" GFL - Flächen z. T. eine Länge von über 50 m aufweisen (östliches Plangebiet), ist eine der Wohnumgebung angepaßte Wendeanlage (Durchmesser 12 m) festgesetzt worden. Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes ist zwischenzeitlich durch Grunderwerb eine Verfestigung der an die GFL-Flächen angrenzenden Grundstücksflächen eingetreten, so daß sich die Einfügung und Umwandlung in öffentliche Verkehrsflächen mit Wendeanlage an den örtlich entstandenen Grenzen orientiert.

In diesem besonderen Einzelfall ist das Rangieren von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen erforderlich.

Um den funktionalen Übergangsbereich des Baugebietes „Neue Mitte“ in das westlich angrenzende Baugebiet nachhaltig zu dokumentieren, ist die im Ursprungsbebauungsplan bereits festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ in einer Breite von 6 m festgesetzt. Diese Breite soll als 3 m breiter Fuß- und Radweg und als eine 3 m breite und im Rahmen der Vorhabenplanung noch festzulegende Grünachse gestaltet werden. Die Flächen der Zufahrt zur Rettungsstation als Verbindung zur Hauptstraße werden als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Um die zukünftig das WA2-Gebiet anfahrenen Kfz-Verkehre angemessen aufnehmen zu können, ist die ehemals 3,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche des Straßenabschnittes "Neue Mitte" (Westteil) aufgeweitet worden. Die trifft auch für den vorgelagerten Wendebereich zu, der gegenüber der erstmals durchgeführten öffentlichen Auslegung ebenfalls aufgeweitet wurde, um den zu erwartenden Individualverkehr aufnehmen zu können. Im Bereich des östlichen Abschnittes der Straße Neue Mitte wurde entgegen der ersten Entwurffassung für die nach Norden verschwenkende Wegeparzelle auf die Umwandlung in eine öffentliche Verkehrsfläche verzichtet. Diese Fläche ist bereits an die Anlieger veräußert.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen stehen auch den landwirtschaftlichen Verkehrszwecken zur Verfügung (Zuwegung zu den Wiesen im Bereich der Weser).

4.3 Belange des Umweltschutzes

4.3.1 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. 60 "Neue Mitte", 1. Änderung und Erweiterung", OT Kirchhosen, soll im wesentlichen die Verlegung und Aufweitung von überbaubaren Grundstücksflächen, die Umwandlung von öffentlichen Grünflächen in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Umwandlung von GFL-Flächen in öffentliche Verkehrsflächen ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit den damit verbundenen Bautätigkeiten 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, wie derartige Beeinträchtigungen vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

- Eingriffsbeurteilung

Die 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 60 "Neue Mitte" erstreckt sich auf bereits bauplanungsrechtlich als WA- und MI- Gebiet festgesetzte Flächen und auf Flächen, die dem öffentlichen Verkehr dienen. Da keine bisher als Kompensationsfläche festgesetzten Flächen des Plangebietes zusätzlich für eine Bebauung vorgesehen werden und die geplante Bebauungsdichte und -art gleich bleibt, ist ein erheblicher Eingriff i. S. des Naturschutzrechtes auch bei Berücksichtigung der Rücknahme der öffentlichen Grünflächen nicht ableitbar. Weitergehende Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Im Bereich des Gewässers wird die dort festgesetzte öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) aufgehoben und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche den zu Wohnzwecken zukünftig dienenden Gebäuden zugeordnet. Als gestalterischer Ausgleich für die entfallene Grünfläche werden auf den privaten Grundstücksflächen umfangreiche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Pflanzstreifen sollen zur Gliederung und Durchgrünung der angrenzenden Wohnbereiche beitragen. Der nunmehr vorgesehenen platzartigen Durchgrünung des Plangebietes wird gegenüber der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche der Vorrang eingeräumt, da diese Flächen neben der ökologischen Aufwertung auch in Zuordnung zum Fuß- und Radweg und zum Komplex der Altenwohnanlage eine besondere Attraktivität für die unmittelbare angrenzenden Nutzungen entfalten werden.

Die ursprünglich großflächige Versiegelung der im Plangebiet befindlichen Flächen wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 60 nicht als erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft eingeschätzt.

Auf einer Länge von rd. 80 m ist die Verrohrung des Gewässers (südlicher Planbereich) geplant, da dieser Abschnitt als Zufahrt zur geplanten Rettungsstation dienen soll. Die Uferbereiche dieses Abschnittes stellen eine teilweise intensive Vegetationsfläche dar. Dem öffentlichen Belang „Katastrophenschutz“, der mit der Realisierung einer Rettungsstation untrennbar verbunden ist, wird gegenüber der Erhaltung des Grabenabschnittes der Vorrang eingeräumt.

4.4.2 Belange des Immissionsschutzes

Aufgrund der von den angrenzend verlaufenden Landesstraßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen werden die bereits im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz an Gebäuden unverändert übernommen und auf das ergänzte MI-Gebiet (MI5-Gebiet) übertragen. Die textl. Festsetzungen sind als solche unverändert auf den B-Plan aufgetragen und auf das v.g. MI5-Gebiet zu beziehen. Das aus dem Ursprungsbebauungsplan stammende schalltechnische Gutachten ist zu diesem Zweck hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen auf den ergänzten Planbereich ausgedehnt worden. Im Sinne einer planerischen Vorsorge wurden zum Schutz zukünftiger Wohnnutzungen o.ä. die Werte für das MI5-Gebiet angewendet.

4.4.3 Altlasten

Nach Auskunft der Gemeinde Emmerthal 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. | | 34,134,00 qm |
| Allgemeines Wohngebiet: | | 10.768,00 qm |
| - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: | 720,00 qm | |
| Mischgebiet: | | 15.698,00 qm |
| Öffentliche Verkehrsflächen: | | 6.278,00 qm |
| - Fußweg: | 250,00 qm | |
| - Verkehrsberuhigter Bereich: | 1.100,00 qm | |
| - Parkfläche | 1.658,00 qm | |
| Grünfläche | | 306,00 qm |
| Wasserfläche | | 1.084,00 qm |
| Summe der Plangebietsflächen: | | 34.134,00 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

Der OT Kirchhosen ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Emmerthal angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können über den Anschluß an die vorhandenen SW-Leitungen angebunden werden.

Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten bzw. zu versickern. Dies erfolgt für das MI 1 Gebiet in dem Straßenseitengraben der Planstraße A. Für die übrigen Bereiche sind

zusammenhängende Flächen zur Versickerung vorgesehen, die mit entsprechenden Leitungsrechten gesichert sind. Es wird darauf hingewiesen, daß von den jeweiligen privaten Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen entsprechende Überlaufmöglichkeiten zum Herrengaben zu schaffen sind. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und ggf. beabsichtigten Grunderwerbs ist auf die o.b. Form der Oberflächenwasserableitung zu achten; es ist auf entsprechende Rückhalte- und Ableitungsmöglichkeiten zu achten. Auf weitergehende Leitungsrechte wird verzichtet, da die konkrete Parzellierung nicht hinreichend genug bestimmbar ist.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über die in den o. g. Straßen vorhandenen RW-Kanäle an die nachfolgende Vorflut abgegeben. Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung dieses B-Planes wird auf das bereits realisierte Entwässerungskonzept abgestellt. Der bereits zum Teil bebaute Bereich des ergänzten MI-Gebietes (Süden) wird bereits über die in der Hauptstraße vorhandene Regenwasserkanalisation entwässert. Hierfür gilt, mit Ausnahme der neu zu bebauenden rückwärtigen Flächen, die Rückhaltung bzw. dosierte Ableitung des Oberflächenwassers nicht.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch den Anschluß an die bereits verlegten Leitungen und wird durch die Gemeinde Emmerthal sichergestellt.

Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung wurde bereits seitens der Gemeinde Emmerthal auf eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes geachtet und hingewirkt. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der noch zu ergänzenden öffentlichen Flächen wird auf eine ausreichend dimensionierte Löschwasserversorgung ebenfalls hingewirkt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Hameln-Pyrmont.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

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

Erdarbeiten in der Nähe der Erdkabelleitung sind der zuständigen Regionalstelle in Bodenwerder, Am Mühlentor 6, Tel.: 05533/97080- wenigstens 8 Tage vorher - mitzuteilen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird auf den hinreichenden Schutz der o. g. Leitung (Abstände und Bepflanzung etc.) hingewirkt.

Telekommunikation

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom 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 9011, 30001 Hannover, Dienststelle PIL; Tel. 0511/ 677-6945 mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

6.3 Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Emmerthal entstehen zur Realisierung dieses B-Planes über den B-Plan Nr. 60 (Ursprungsfassung) hinausgehende Kosten im Sinne des § 127 BauGB. Die Kosten für die Verrohrung des Herregrabens betragen einschl. der Fahrbahn rd. 140.000 DM.

7. Abwägung

- **Ergebnis der öffentlichen Auslegung**
- **Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Erschließungsgesellschaft Neue Mitte Emmerthal GmbH hatte Hinweise und Anregungen zur Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche ("Neue Mitte" Bereich West) vorgetragen, die berücksichtigt wurden, um die auftretenden Verkehre im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des zu erwartenden Verkehrs nicht zu beeinträchtigen. Die Wegeparzelle 60/18 sollte nach Abstimmung mit den betroffenen Anliegern und der Erschließungsgesellschaft keine öffentliche Verkehrsfläche werden. Der Charakter der Wegeparzelle "privat" soll auch weiterhin erhalten bleiben.

Aufgrund von weiteren Hinweisen und Anregungen des Grundstückseigentümers Hauptstraße Nr. 52 wurde das im Entwurfsstadium vorgesehene Gehrecht, das eine funktionale Verbindung zwischen dem westlichen Teilbereich dieses B-Planes und der Hauptstraße sicherstellen sollte wieder aufgehoben.

Der B-Plan ist bezüglich der Definition des Nutzerkreises des innerhalb des MI2-Gebietes festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes durch das Wort "Gewässerunterhaltungspflichtigen" ergänzt worden. Der Anregung, im Bereich des Flst. 48/14 (nordwestlicher Planbereich) die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den zwischenzeitlich verrohrten Graben zu verschenken, wurde nicht gefolgt. Auch bei verrohrten Gewässern handelt es sich gem. § 91 NWG um eine Gewässer, das ein parallel hierzu verlaufendes Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen aufweisen muss.

Im Hinblick auf die zukünftige Gestaltung und Nutzung des im südöstlichen Planbereich geplanten Parkplatzes wurde der bereits entlang der Westseite der Berliner Straße (L 431) festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt aus dem B-Plan Nr. 60 "Neue Mitte" (Ursprungsfassung) unverändert übernommen, um die Belange des in der Landesstraße fließenden Verkehrs nicht durch ungeordnet ausfahrende Fahrzeuge zu beeinträchtigen. Gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung des B-Planes ist daher keine Änderung dieser Festsetzung geplant. Bei der konkreten Vorhabenplanung (Parkplatz) sind die rechtsverbindlichen Festsetzungen des B-Planes auch weiterhin zu beachten.

Im Hinblick auf die vorgetragenen Hinweise zur Entwässerung des Baugebietes wurde darauf verwiesen, dass in der Begründung zum B-Plan Nr. 60, 1. Änderung, dargelegt wurde, dass im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung auf das bereits realisierte Entwässerungskonzept abgestellt wird. Eine grundsätzliche Infragestellung kann aus dieser Erläuterung nicht entnommen werden. Auf die auch weiterhin rechtsverbindliche und unverändert übernommene textliche Festsetzung des B-Planes Nr. 60 (Nr. 2.3 Oberflächenentwässerung) wurde hingewiesen. Daraus geht hervor, daß das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten bzw. versickert wird. Dies erfolgt für das MI 1 Gebiet in dem Straßenseitengraben der Planstraße A. Für die übrigen Bereiche sind zusammenhängende Flächen zur Versickerung vorgesehen, die mit entsprechenden Leitungsrechten gesichert sind. In der Begründung wird hierzu eine Ergänzung aufgenommen, die auf den Sachverhalt der Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers eingeht. Es wurde zusätzlich aufgenommen, dass die o.g. Überlaufmöglichkeit zum Herrengraben auf den privaten Grundstücksflächen geschaffen werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist auf die o.b. Form der Oberflächenwasserableitung zu achten. Ein Widerspruch zu der bislang festgesetzten Oberflächenwasserableitung war somit nicht gegeben.

Hinsichtlich der Darlegung der Kostenstruktur ist die Begründung des B-Planes durch die Aussage ergänzt worden, dass für die Verrohrung eines Gewässerteilstückes Kosten entstehen. Die Kosten sind einschl. der Herstellung der Fahrbahn mit rd. 140.000 DM beziffert worden.

Im Hinblick auf den vorgetragenen Hinweis bzgl. der im B-Plan festgesetzten Grünflächen, die Entwässerungsfunktionen übernehmen sollte, gehen aus dem B-Plan keine Festsetzungen hervor, die darauf hindeuten, dass die ehemals festgesetzten öffentlichen Grünflächen als Versickerungsanlage dienen sollten. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern stellen einen entsprechenden Ersatz für die bislang festgesetzten Grünflächen dar. Diese Flächen können als Versickerungsraum genutzt werden, soweit die Pflanzen mit der zeitweisen Durchfeuchtung vereinbar sind. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Fassung des B-Planes Nr. 60 enthält die 1. Änderung lediglich rd. 90 qm weniger Grünanteil (Bereich parallel zum Herrengraben, einschl. begrünter Fußweg).

Die vorgetragenen Hinweise zu vertraglichen Regelungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können als solche auch nicht im B-Plan festgesetzt werden, da der Festsetzungskatalog des § 9 abschließend ist. Zwischen der Erschließungsgesellschaft und der Gemeinde werden Gespräche geführt,

in denen auf die aufgeworfenen Aspekte (Erschließungsumfang, Verhältnis zwischen bebaubarer und nicht bebaubarer Fläche, Anteil der Straßenflächen etc.) eingegangen wird.

Die sich aus der o.g. Abwägung ergebenden Ergänzungen wurden im Rahmen einer erneuten öffentlichen und auf zwei Wochen verkürzten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB) entsprechend geändert.

Die Landwirtschaftskammer Hannover hatte vorgetragen, dass auf die Benutzung der öffentlichen Verkehrsfläche durch Vietrieb zu achten sei. Dieser Hinweis wurde in die Begründung zum B-Plan Nr. 60 "Neue Mitte" eingefügt.

Der Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz hatte allgemeine Hinweise zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung vorgetragen, die zur Kenntnis genommen wurden. Die Hinweise zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sind bereits in den B-Plan Nr. 60 eingeflossen und bleiben auch in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 60 "Neue Mitte", 1. Änderung, bestehen. In den textlichen Festsetzungen befinden sich bereits Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers, so dass die nachfolgende Vorflut nicht zusätzlich belastet und ein Beitrag zur Anreicherung des Grundwassers geleistet wird.

Die Rechtsanwälte und Notare Dr. Horst Kock o.a. hatten Anregungen hinsichtlich der Erweiterung der auf dem Grundstück Hauptstraße 52 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen vorgetragen, die im Rahmen einer erneuten öffentlichen Auslegung berücksichtigt wurden.

Es wurde hinsichtlich der katastermäßigen Bezeichnung einzelner Flst. darauf hingewiesen, dass diese (Gebäude- und Freifläche) für die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit einer zukünftigen Bebauung nicht relevant sind. Dies gilt auch für die Verlegung einer Starkstromleitung oder in der Vergangenheit durchgeführter Grundstückstausch. Für die bauplanungsrechtliche Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben ist allein der B-Plan entscheidend, soweit sich – in diesem Fall - dieser auf die Fläche der Eigentümer Feldmann erstreckt.

Die Eigentümer der Flst. 48/14, 48/29, 48/28 und 48/27 (nördliche Plangebietsgrenze) hatte dargelegt, dass sie auf der im B-Plan gekennzeichneten Flächen für Leitungsrechte, die bei Bedarf für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in Form der Verlegung eines Regenwasserkanals mit Anbindung an den westlich verlaufenden Graben hätte genutzt werden können, bauliche Anlagen zur Unterbringung von Fahrzeugen und Kleingeräten realisieren wollen. Eine Genehmigung könne der Landkreis nur in Aussicht stellen, wenn das Leitungsrecht nicht mehr erforderlich ist und aus dem B-Plan

herausgenommen wird. Die betroffenen Anlieger hatte daher die Herausnahme des Leitungsrechtes aus dem B-Plan Nr. 60 angeregt, da es aufgrund der bereits realisierten Oberflächenentwässerung nicht mehr erforderlich ist. Ein Regenwasserkanal ist nicht realisiert worden und nach Auskunft der Erschließungsgesellschaft auch nicht erforderlich.

Aus den o.g. Gründen (fehlendes Erfordernis) wurde auf die o.g. festgesetzte Fläche für Leitungsrechte verzichtet.

8. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet
von

Reinold

Hess. Oldendorf, den 05.07.2000

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 20.9.1999 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 2.10.1999 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 12.10.1999 bis 15.11.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emmerthal, den 05.07.2000

Jarck
Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 13.3.2000 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 18.3.2000 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 29.3.2000 bis 14.4.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emmerthal, den 05.07.2000

Jarck
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

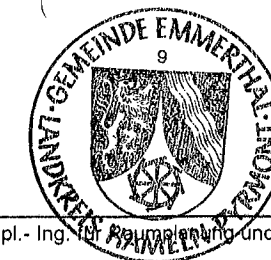
Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 26.6.2000
als Satzung (§ 10 BauGB)

sowie die Entwurfbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Emmerthal, den 05.07.2000

Jarck
Gemeindedirektor



Anlage 1

Pflanzenauswahl

Für die Anlage von Neupflanzungen sind als Leitarten die nachfolgend aufgeführten Pflanzarten bzw. solche zu verwenden, die in ihren Eigenschaften u. Funktionen ähnlich sind u. weitgehend den naturräumlichen Bedingungen entsprechen. Die Aufzählung ist daher nicht abschließend.

a. Großkronige Laubbäume, z. B.

Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Feldulme (*Ulmus minor* = *U. carpinifolia*)
Flatterulme (*Ulmus laevis* = *U. effusa*)
Bruchweide (*Salix fragilis*)
Silberweide (*Salix alba*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Holländische Linde (*Tilia europaea*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Birke (*Betula pendula*)

b. Mittelkronige Laubbäume, z. B.

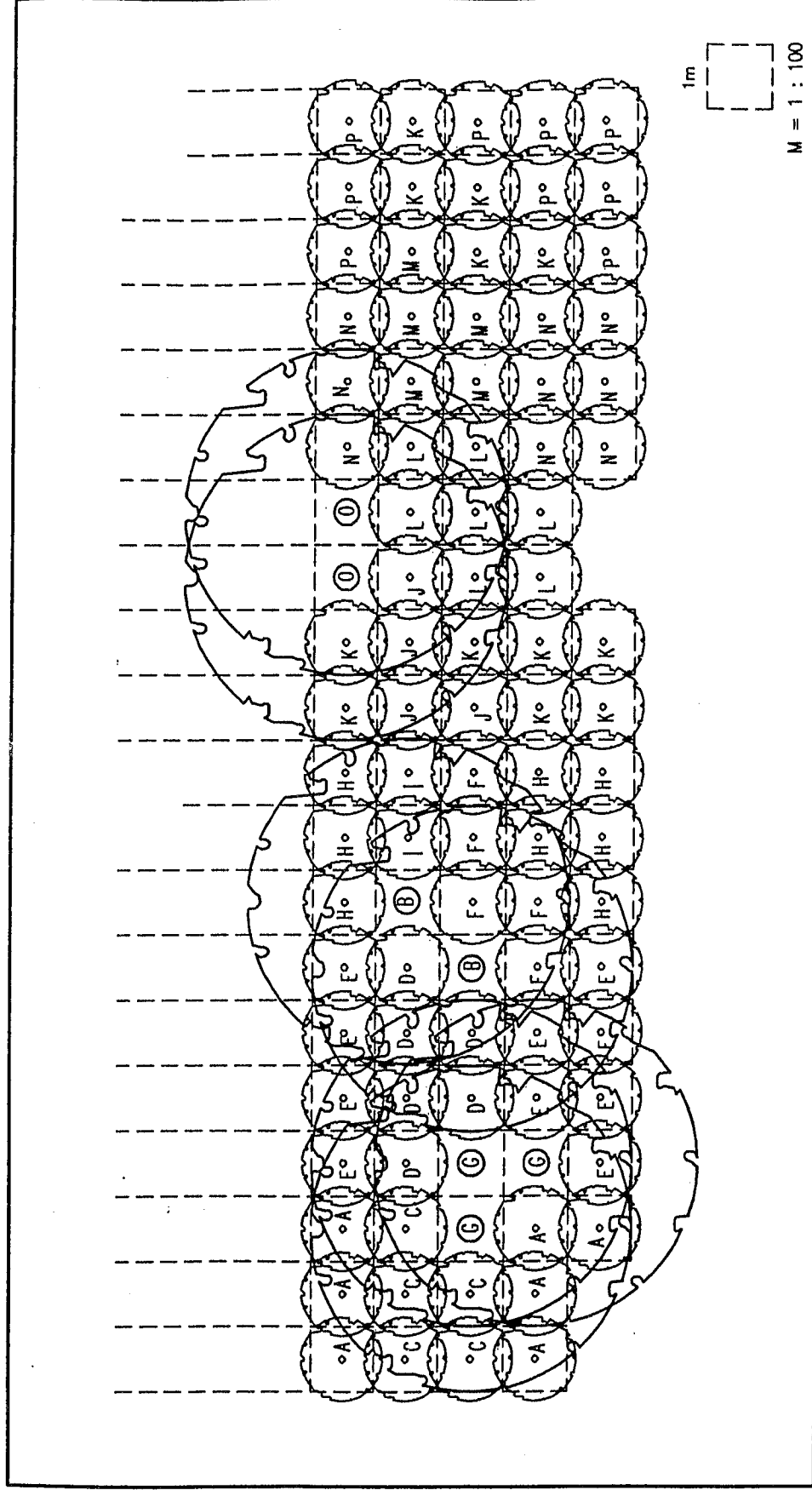
Roterle (*Alnus glutinosa*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

c. Sträucher, z. B.

Haselnus (*Corylus avellana*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum ovalifolium*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Salweide (*Salix caprea*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)

d. Obstbäume, z. B.

regional bewährte Apfel-, Birnen- oder Steinobstsorten sowie Walnußbäume



A Brombeere
 B Feldhorn
 C Hartriegel
 D Vogelbeere
 E Himbeere
 F Salweide
 G Stieleiche
 H Weißdorn

(*Rubus fruticosus*)
 (*Acer campestre*)
 (*Cornus sanguinea*)
 (*Sorbus aucuparia*)
 (*Rubus idaeus*)
 (*Salix caprea*)
 (*Quercus robur*)
 (*Crataegus laevigata*)

I Schlehe
 J Heckenkirsche
 K Haselhuß
 L Faulbaum
 M Hundrose
 N Holunder
 O Hainbuche

(*Prunus spinosa*)
 (*Lonicera xylosteum*)
 (*Corylus avellana*)
 (*Rhamnus frangula*)
 (*Rosa canina*)
 (*Sambucus nigra*)
 (*Carpinus betulus*)

Anlage Z
 Pflanzschema für 5 m breite Gehölzpflanzungen

Matthias Reinold – Planungsbüro
 Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau
 31840 Hess. Oldendorf – Kleinewieden 35
 Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587