

Stadt Bückeburg

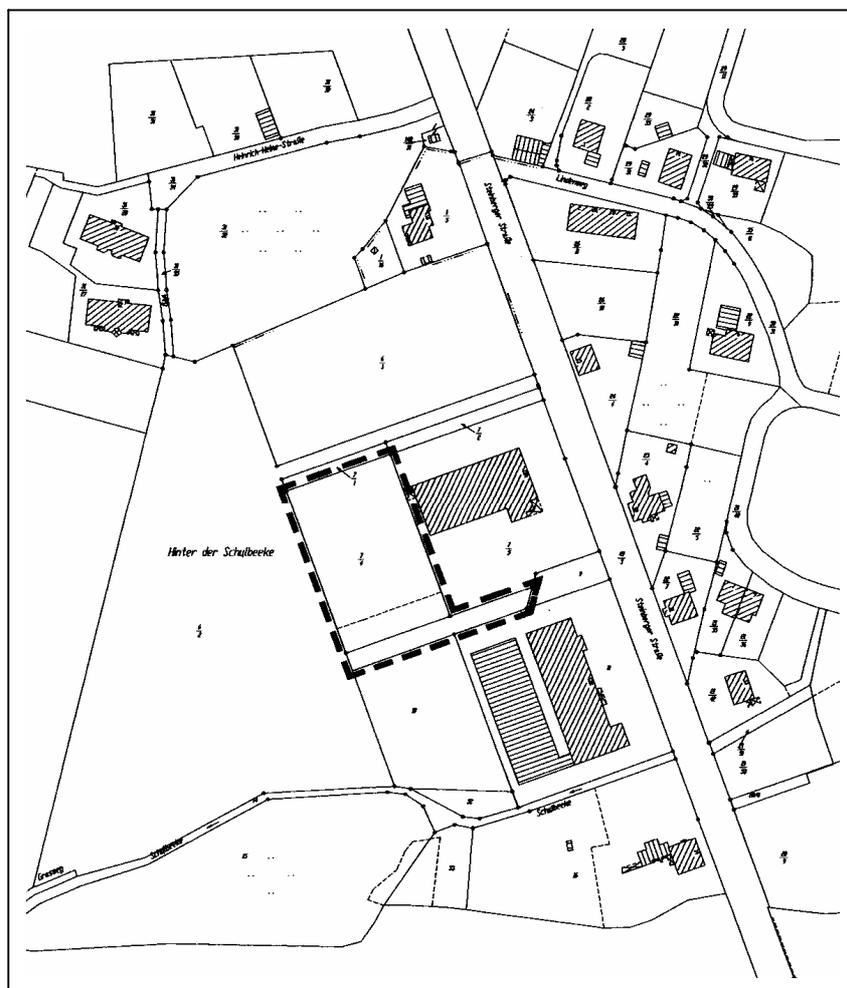
Bebauungsplan Nr. 72

„Auf den Köppen II“

1. (vereinfachte) Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Begründung

ABSCHRIFT



Gliederung

1	Anlass und Rahmenbedingungen	Seite	2
2	Geltungsbereich		3
3	Planerische Vorgaben		4
	3.1 Raumordnung und Regionalplanung		4
	3.2 Flächennutzungsplanung		4
	3.3 Landschaftsplanung		4
4	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung		5
5	Festsetzungen zur baulichen Nutzung		6
	5.1 Art der baulichen Nutzung		6
	5.2 Maß der baulichen Nutzung		6
	5.3 Bauweise und Baugrenzen		7
6	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung		7
7	Erschließung		7
	7.1 Verkehrliche Erschließung		7
	7.2 Ver- und Entsorgung		8
	7.3 Oberflächenwasser		8
8	Altlasten		9
9	Städtebauliche Werte		9
10	Bodenordnung		9
11	Kosten		9
12	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB		9
13	Beschluss		10

Anlagen

Beispielrechnung zur Bestimmung des erforderlichen Rückhalteraums
Pflanzliste (beispielhaft)

Auftraggeber:

Für die Stadt Bückeberg
im Auftrag von
D+D Meier GmbH & Co
Steinberger Straße 13 b
31675 Bückeberg

Planverfasser:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT HEINE – FLASPÖHER

HEINO HEINE
DIPL.-ING. ARCHITEKT
BAUASSESSOR

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
STADTPLANER

An den Forellenteich 8
32457 Porta Westfalica
Fon: 0 (49) 57 22 – 90 55 25
Fax: 0 (49) 57 22 – 90 55 19
info@bauQUADRAT.de
www.BAUQUADRAT.de

1 Anlass und Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Auf den Köppen II“ ist seit dem Jahr 1996 rechtskräftig. Ziel der Planung war es, durch verbindliche bauleitplanerische Regelungen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unbebauter Grundstücksflächen westlich der Steinberger Straße zu schaffen. Damit sollten auch die südlich dem Plangebiet vorgelagerten Betriebsflächen einer Leuchten-Firma in das Siedlungsgefüge eingebunden und Erweiterungsflächen für diesen Betrieb geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan „Auf den Köppen II“ im südlichen Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung *Mischgebiet (MI)* fest. Im nördlichen Geltungsbereich trifft der Plan die Festsetzung *allgemeines Wohngebiet (WA)*, um dort vorwiegend Wohnbebauung anzusiedeln.

Inzwischen konnte der größte Teil des *Mischgebiets* einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die ursprünglich beabsichtigte Betriebserweiterung der Leuchten-Firma kam jedoch nicht zum Tragen. Es siedelte sich statt dessen ein Lebensmitteleinzelhandel an, der eine Geschossfläche von knapp 1.200 m² aufweist. Die nördlich gelegenen WA-Grundstücke sind bisher noch unbebaut. Für diesen Bereich wird weiterhin die Realisierung von Wohnbebauung angestrebt. Diese Grundstücksflächen sind somit nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Auf den Köppen II“ festgesetzte *Mischgebiet* umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,85 ha. Hiervon wird eine Fläche von ca. 0,51 ha durch das direkt an die Steinberger Straße anschließende Grundstück des Einzelhandels (Flurstück 7/5) genutzt. Der westliche Teil des *Mischgebiets* ist unbebaut. Es handelt sich dabei im wesentlichen um das Flurstück 7/4, welches unmittelbar an das Grundstück des Einzelhandels anschließt.

Wegen der bestehenden Gebäudetiefe des Einzelhandels verbleibt auf dem Flurstück 7/4 nur noch ein sehr schmales durch die Baugrenzen gebildetes Baufeld. Es ist deshalb zur Zeit nicht möglich das Flurstück 7/4 einer geordneten baulichen Nutzung zuzuführen. Für den überwiegenden Teil des Grundstücks setzt der rechtskräftige Bebauungsplan *nicht überbaubare Grundstücksflächen* fest und schließt damit die Errichtung von Hauptnutzungen aus. Da das Flurstück 7/4 grundsätzlich zur Bebauung geeignet ist, entsprechen diese bestehenden geringen Nutzungsmöglichkeiten nicht den Grundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die u. A. durch einen flächenschonenden und wirtschaftlichen Umgang mit der Ressource Bauland gekennzeichnet sein sollte. Es besteht deshalb, nach den Grundsätzen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, das Erfordernis die Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf den Köppen II“ zu ändern, um auch für den westlichen Teil des *Mischgebiets* eine angemessene bauliche Nutzungsmöglichkeit zu eröffnen.

Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um unbebaute Flächen. Der größte Teil des Änderungsbereichs wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als *Mischgebiet* festgesetzt. Dieser Bereich unterliegt derzeit keiner Nutzung und stellt sich teils als Scherrasenfläche, überwiegend als Ruderalgebüsch dar. Im westlichen Änderungsbereich befindet sich eine Gehölzstruktur, die der Bebauungsplan als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* festsetzt. Innerhalb dieses Grünstreifens sieht der Bebauungsplan das Anlegen einer Mulde zur Entwässerung des im Mischgebiet anfallenden Oberflächenwassers vor. Die bestehenden Festsetzungen für die Maßnahmenfläche werden durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Das innerhalb des *Mischgebiets* festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird durch die *Grundflächenzahl 0,4* und die *Geschossflächenzahl 0,6* bestimmt. Zulässig ist die Errichtung

von Gebäuden mit *maximal zwei Vollgeschossen*. Es gilt eine *abweichende Bauweise*, die im Rahmen der textlichen Festsetzungen definiert wird. Demnach können *Gebäude in beliebiger Länge mit und ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden*.

Im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 soll folgende Planänderung erfolgen:

Erweiterung bzw. Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des *Mischgebiets*, um im bestehenden Baugebiet zusätzliche Hauptnutzungen zu ermöglichen.

Die Flächen des Änderungsbereichs sind im Bebauungsplangebiet Nr. 72 bereits rechtskräftig als Baugebiet (*Mischgebiet*) mit einer *Grundflächenzahl* von 0,4 festgesetzt, die unverändert bleibt. Durch die angestrebte Erweiterung der überbaubaren Flächen im Rahmen dieser 1. Änderung werden die bestehenden Grundzüge der Planung nicht berührt. Es sollen ausschließlich Vorhaben ermöglicht werden, die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7 BauGB genannten Schutzgüter vor. Es liegen damit die Voraussetzungen vor, den Bebauungsplan Nr. 72 „Auf den Köppen II“, 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufzustellen. Im vereinfachten Änderungsverfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 ist auf der Titelseite dieser Begründung abgebildet. Er umfasst unbebaute Grundstücksflächen der Flur 34, Gemarkung Bückeberg und betrifft das Flurstück 7/4 und Teilflächen des Flurstücks 10. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung weiterer baulicher Anlagen innerhalb des bestehenden *Mischgebiets* zu schaffen.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnung und Regionalplanung

Die Ziele und Festlegungen der Regionalplanung sind im RROP wiedergegeben. Sie wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf den Köppen II“ beachtet. Durch diese 1. Bebauungsplanänderung werden raumordnerische Festlegungen nicht tangiert. Es ist somit nicht zu erwarten, dass die Inhalte dieser Planung in Konkurrenz zu den Zielsetzungen und Festlegungen der Raumordnung stehen werden.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich für den der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bückeburg *gemischte Bauflächen* darstellt. Der Bebauungsplan „Auf den Köppen II“ setzt im Änderungsbereich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung *Mischgebiete* fest. Die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3 Landschaftsplanung

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf den Köppen II“ wurde ein landschaftsplanerisches Kurzgutachten¹ erarbeitet, dessen Inhalte in der Planbegründung zum Ursprungsplan wiedergegeben sind. Die gutachterlichen Vorschläge zur Eingriffsminimierung sowie die Festsetzungsvorschläge zu Ausgleichmaßnahmen und zur Oberflächenwasserbewirtschaftung wurden seinerzeit in die Bauleitplanung übernommen. Sie werden durch die Festsetzungen dieser Planänderung nicht verändert oder eingeschränkt.

Der Landschaftsplan der Stadt Bückeburg² stellt den Bereich des Bebauungsplans „Auf den Köppen II“ in seinem Bestandplan noch als Teil einer ausgedehnten Ackerfläche dar. Etwa 200 m südwestlich des Plangebiets ist eine bedeutsame Gehölzstruktur kartiert, für die im Maßnahmenplan die Erhaltung, Entwicklung und Ergänzung zur linienhaften Grünverbindung vorgeschlagen wird. Diese landschaftsplanerische Maßnahme wird durch die Inhalte dieser 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Köppen II“ nicht beeinflusst. Für den Änderungsbereich enthält der Landschaftsplan keine spezifischen Forderungen oder Planungsvorschläge.

¹ Verfasser: Büro für Landschaftsplanung – Georg von Luckwald, Hameln

² Verfasser: Büro für Landschaftsplanung – Georg von Luckwald, Hameln, 1997

4 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Die Überplanung dieses Bereichs erfolgt mit der Zielsetzung zusätzlich überbaubare Grundstücksflächen bereit stellen zu können. Dabei soll die bisher planungsrechtlich zulässige Baudichte, welche im Plangebiet durch die *Grundflächenzahl von 0,4* bestimmt wird, nicht erhöht werden. Die wirkungsvolle Rahmeneingrünung des Baugebiets soll nicht beeinträchtigt oder verändert werden, so dass durch die festgesetzte Grünstruktur auch das Einfügen der zukünftigen Bebauung in das Landschaftsbild sicherstellen wird. Insofern ist mit der Planung kein zusätzlicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild verbunden.

Das den Bebauungsplanfestsetzungen zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung einer maximal zweigeschossigen Bebauung im Änderungsbereich vor. Es könnte sowohl ein größerer einzelner Baukörper als auch eine kleinteilige Bebauung, die durch mehrere Einzelhäuser gebildet wird, entstehen.

Die Bereitstellung zusätzlicher überbaubarer Flächen innerhalb des bestehenden *Mischgebiets* soll insbesondere erfolgen, um in Bückeburg ein verbessertes Baulandangebot für die Unterbringung mischgebietstypischer Nutzungen zu schaffen. Aufgrund der Lage des Grundstücks am Siedlungsrand sind Regelungen zum Ausschluss von Nutzungen erforderlich, die das Landschaftsbild beeinträchtigen können. Zudem bleiben Vergnügungsstätten im Änderungsbereich ausgeschlossen.

Die Bereitstellung bebaubarer Grundstücksflächen dient insbesondere folgenden Zielen und Zwecken:

- Erhaltung und Entwicklung der mittelständigen Wirtschaftsstruktur,
- Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.

Für das *Mischgebiet* bestehen bereits *örtliche Bauvorschriften über Gestaltung*, die insbesondere die Gebäudehöhen und die Dachgestaltung der zukünftigen Baukörper regeln. Weiterhin existieren Vorschriften zu Werbeanlagen. Da durch die Planänderung eine zusätzliche Bebauung am westlichen, der offenen Landschaft zugewandten, Siedlungsrand ermöglicht werden soll, erscheint es sinnvoll, die *örtlichen Bauvorschriften* um eine Regelung über die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf den zur Landschaft ausgerichteten Gebäudeseiten zu ergänzen.

Zum Klimaschutz sollen u. A. energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparung und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Dem Grundsatz folgend, dass sich viele kleine Maßnahmen über lange Zeiträume zu einer klimarelevanten Größe summieren, sollten bei den einzelnen Bauvorhaben die bestehenden Möglichkeiten weitmöglich ausgeschöpft werden. Hierbei sollten insbesondere folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Optimale Wärmedämmung und Winddichtigkeit der Häuser,
- Kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie und der Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk),
- Reduzieren des Energiebedarfs der Wohnhäuser durch den Einsatz von Fotovoltaik- und Wärmerückgewinnungsanlagen,
- Nutzung von Regenwasser.

Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die entsprechende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden könnten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 72 setzt unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs eine *Straßenverkehrsfläche* fest. Diese Planstraße kann jedoch nicht zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücksflächen im Änderungsbereich genutzt werden, da sie noch nicht hergestellt ist und im Zuge der Bebauung des Änderungsbereichs auch nicht angelegt werden soll. Zudem setzt der rechtskräftige Bebauungsplan entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs eine an diese Straße anschließende 5 m breite *Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern* fest. Gemäß der bestehenden textlichen Festsetzungen ist dieser Bereich vollständig zu bepflanzen. Da Unterbrechungen des festgesetzten und bereits vorhandenen, wirkungsvollen Pflanzstreifens für Grundstückszufahrten somit nicht möglich sind, kommt das bestehende Pflanzgebot einem Zufahrtsverbot gleich. Die Erschließung der Grundstücksflächen im Änderungsbereich muss deshalb über private Grundstücksflächen geführt werden. Da eine Zufahrt über das Grundstück des Lebensmittelmarkts aufgrund der bestehenden Geländetopographie nur schwierig herzustellen wäre, soll die bestehende private Grundstückszufahrt der Leuchten-Firma zur verkehrlichen Anbindung der Grundstücksflächen im Änderungsbereich genutzt werden.

5 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsart *Mischgebiet* bleibt unverändert. *Mischgebiete* dienen nach § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Plangebiet bildet die Übergangzone zur offenen Landschaft. Tankstellen könnten, insbesondere durch die bei diesen Betrieben übliche aggressive Lichtgestaltung, am Ortsrand visuell störend wirken und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Sie werden deshalb im Änderungsbereich ausgeschlossen. Dieser Nutzungsausschluss gilt nur für den Änderungsbereich und ist in der Planzeichnung durch das Planzeichen *Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung* gekennzeichnet.

In der Nähe des Änderungsbereichs bestehen weder wesentlich störende noch besonders schutzwürdige Nutzungen. Unter dem Gesichtspunkt einer Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist deshalb ein weitergehender Ausschluss von Nutzungen und Anlagen nicht erforderlich. Zu den allgemeinen Voraussetzungen über die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen wird auf die Regelungen des § 15 BauNVO verwiesen. Danach sind Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst bzw. in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der möglichen Flächenversiegelung bleibt unverändert auf die *Grundflächenzahl 0,4* begrenzt.

Auch die *Geschossflächenzahl 0,6* und die Möglichkeit *maximal II Vollgeschosse* zu errichten bleibt unverändert.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Die im *Mischgebiet* geltende *abweichende Bauweise* bleibt bestehen.

Durch die *Baugrenzen* werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt. Innerhalb des durch die Baugrenzen gebildeten Baufelds müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Um zusätzliche Hauptnutzungen innerhalb des *Mischgebiets* zu ermöglichen, wird das festgesetzte Baufeld nach Westen hin um 19,5 m erweitert. Die neuen Baugrenzen sind so geführt, dass ein ausreichender Abstand von 5 m zu den anschließenden Gehölzstrukturen verbleibt, damit diese während der Baumaßnahme geschützt bzw. nicht durch die zukünftige Nutzung beeinträchtigt werden.

6 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die geltenden baugestalterischen Regelungen bleiben auch im Änderungsbereich bestehen. Mögliche Werbeanlagen im Bereich des neuen Baufelds sollen visuell zurücktreten. Sie werden deshalb in ihrer Größe begrenzt. Weiterhin soll Werbung nicht zur offenen Landschaft ausgerichtet werden, da hierdurch das Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnte. Die bestehende örtliche Bauvorschrift wird deshalb um folgende Passagen ergänzt:

Werbeanlagen dürfen ...bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² ausgeführt werden.

Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen auf den der offenen Landschaft zugewandten West- bzw. Südwestseiten der Gebäude.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf den Köppen II“ sind an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung setzt der Bebauungsplan ein *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* fest. Die hiervon betroffene Fläche ist bereits zum Teil befestigt und dient u. A. als Lieferzufahrt für die Leuchten-Firma. Sie soll zukünftig auch als Zufahrt zur verkehrlichen Erschließung der neuen Bebauung herangezogen werden. Die festgesetzte Breite des *Geh-, Fahr- und Leitungsrechts* entspricht der Breite des betroffenen Flurstücks 10 in diesem Bereich von 8 m und erfüllt die Anforderungen des § 2 DVNBauO. Bei der Anlage der Privaterschließung sind die Anforderungen der §§ 2 und 3 DVNBauO in Bezug auf Zuwegungen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr einzuhalten. Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ zu genügen, sollte die verkehrliche Erschließung gemäß „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95)“ ausgeführt werden.

Das *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* schließt an das städtische Flurstück 9 an. Dieses setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 als *Straßenverkehrsfläche* fest. Die Straße ist bereits hergestellt. Somit kann ein Anschluss der Grundstücksflächen des Änderungsbereichs an das öffentliche Straßennetz erfolgen.

Bückeberg ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets an der Steinberger Straße.

7.2 Ver- und Entsorgung

Im Bereich des im südlichen Änderungsbereich festgesetzten *Geh-, Fahr- und Leitungsrechts* können die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen verlegt werden. Ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze der Ver- und Entsorgungsträger soll im Bereich des städtischen Flurstücks 9 erfolgen. Wegen des Gefälles kann ein privates Schmutzwasserpumpwerk erforderlich werden, das durch die privaten Bauherrn herzustellen wäre.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg.

7.3 Oberflächenwasser

Das System zur Oberflächenwasserbewirtschaftung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf den Köppen II“ sieht die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor. Dieses Bewirtschaftungssystem bleibt unverändert bestehen. Die bestehenden textlichen Festsetzungen hierzu werden für den Änderungsbereich übernommen. Danach ist, sofern eine Vollversickerung nicht möglich ist, je 100 m² vollversiegelter Grundstücksfläche mindestens ein Kubikmeter Stauvolumen vorzuhalten. Die Entleerung des Stauraums muss innerhalb von 5 bis 6 Stunden nach einem Regenereignis erfolgt sein. Das überschüssige Oberflächenwasser wird dann in naturnah gestalteten öffentlichen Mulden, die innerhalb der *Flächen für Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft* verlaufen, gesammelt, abgeführt und zur Versickerung gebracht. Die Rückhaltemaßnahmen der privaten Grundstücksflächen des Änderungsbereichs können an dieses bestehende Sickermuldensystem angeschlossen werden. Das maximal mögliche Versiegelungsmaß im Plangebiet wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Köppen II“ nicht verändert bzw. erhöht. Es bleibt deshalb auch die der Bemessung des Muldenstreifens zu Grunde liegende anfallende Oberflächenwassermenge gleich. Somit sind keine zusätzlichen Flächen zur Versickerung im Plan festzusetzen. Der Planbegründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Auf den Köppen II“ liegt eine Beispielrechnung zur Bestimmung des erforderlichen Rückhalteriums auf den privaten Grundstücksflächen, bezogen auf ein 700 m² großes Grundstück an. Diese Berechnung ist als Planungshilfe für die privaten Bauherrn der Begründung dieser Planänderung beigelegt worden.

Das Oberflächenwasser des benachbarten, mit dem Einzelhandel bebauten, Flurstücks 7/5 wird zur Zeit über das Flurstück 7/4 abgeführt und innerhalb des festgesetzten Muldenstreifens (*Flächen für Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft*) versickert. Damit der Anschluss der bestehenden Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen des Einzelhandelsgrundstücks an die Maßnahmenfläche auch zukünftig gewährleistet wird, ist innerhalb des Änderungsbereichs ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 7/5 festgesetzt. Dieses Recht verläuft im nördlichen Bereich des Änderungsbereichs und verbindet das Flurstück 7/5 mit der Fläche für Maßnahmen.

Für die Errichtung und den Betrieb der Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 NWG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen.

8 Altlasten

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte sowie Rüstungsaltpasten liegen im Änderungsbereich nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Falls wider Erwarten bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Schaumburg zu unterrichten.

9 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	3.563 m ²
Davon <ul style="list-style-type: none">mit Pflanzgebieten belegte Flächen	120 m ²
<ul style="list-style-type: none">mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen	563 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	487 m ²
Gesamtfläche des Änderungsbereichs	4.050 m²

10 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

11 Kosten

Der Stadt Bückeberg entstehen durch diese Bauleitplanung keine Kosten. Der Bebauungsplan setzt keine öffentlichen Erschließungsanlagen i. S. d. BauGB fest. Die Kosten der Bauleitplanung übernimmt, auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags, der Grundstückseigentümer.

12 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Bebauungsplan Nr. 72 „Auf den Köppen II“ wurde als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a (2) 4 BauGB gelten die durch die Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich gemäß § 13 (3) 5 BauGB nicht erforderlich ist.

Es wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Bedenken zur Planung erhoben.

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurde durch den Landkreis Schaumburg mitgeteilt, dass für den Brandschutz eine Löschwassermenge von 1600 l/min, für die Löschzeit von zwei Stunden erforderlich ist. Das Sicherstellen der Löschwasserversorgung ist Voraussetzung zum Erteilen von Baugenehmigungen im Plangebiet. Zum Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung stellt die Stadt Bückeberg einen Löschwasserplan auf. Aktuell kann

nach Auskunft der Stadtwerke aus dem öffentlichen Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 800 l/min für die Dauer von zwei Stunden bereitgestellt werden. Da diese Menge nicht ausreicht um den Grundsatz gemäß des Arbeitsblattes W 405 zu erfüllen, soll im Bereich Birkenallee/Parkstraße ein Druckminderungsschacht eingebaut werden. Durch diese Maßnahme kann der Löschwasserbedarf von 1600 l/min für die Löschzeit von zwei Stunden durch die Trinkwasserversorgung im Plangebiet erbracht werden.

13 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Bückeberg in seiner Sitzung am 19.06.2008 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bückeberg, 20.06.2008

gez. Brombach

Bürgermeister

**Beispiel zur Berechnung des erforderlichen Rückhalterahmens auf einem
700 m² großen Baugrundstück³**

Deckschicht / Belag	Fläche (m ²)	x Abflussbeiwert	= anrechenbare Fläche (m ²)
Dach	110	1,0	110
Spezialpflaster (Zu- fahrt Garage)	20	0,6	12
Natursteinpflaster (Wege)	20	0,7	14
Klinker (Terrasse)	20	0,8	16
Pflanzfläche, Beete	250	0,1	25
Rasen, Wiese	280	0,1	28
Voll zu entwässernde Fläche (entspricht einer vollversiegelten Fläche) von			205
Vorzuhaltender Rückhalterahmen (1 m³/100 m² vollversiegelter Fläche)			2,05 m³

³ Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Auf den Köppen II“

4

Pflanzliste (beispielhaft)

zum Bebauungsplan Nr. 72 "Auf den Köppen"

Gehölze für die Hecken- und Gebüschanpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Capinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguineus (läuft stark aus)	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna oder laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunusa padus	Späte Traubenkirsche
Prunus spinosa (läuft stark aus)	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Bäume I. Ordnung (> 20 m Höhe)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus	Rotbuche
Fraxinus exelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatterulme

Bäume II. Ordnung (ca. 12-20 m Höhe)

Acer campreste	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alte Obstsorten

Apfel	Boskoop, Jacob Level, Gravensteiner Gelber Edelapfel, Pohls Schlotter- apfel, Bolzapfel
Birne	Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneux, Clapps Liebling, Gräfin von Paris
Kirsche	Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Gelbe Knorpelkirsche
Pflaume	Oullins Reneclode

⁴ Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Auf den Köppen II“