

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, "An der Schule"



4. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

5. Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Grenze der räumlichen Teilgeltungsbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 "An der Schule", Gemeinde Rüdershausen (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erfassung des Bebauungsplanes Nr.6 "An der Schule", Gemeinde Rüdershausen (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

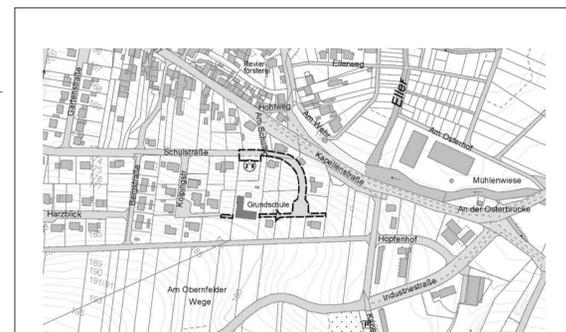
1.1 Grundflächenzahl
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind ausnahmsweise die Grundfläche von
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
nicht mitzurechnen.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

2. Sonstige Planzeichen

2.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Die Flächen werden zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Sie dienen der Sicherung und Zugänglichkeit von Ver- und Entsorgungsleitungen.
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 1954), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) und die (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46).



Übersichtskarte M : 1 : 5000

Projekt:

Gemeinde Rüdershausen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "An der Schule"
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Rüdershausen
Kur-Mainzer-Platz 2
37434 Rüdershausen

planungsgruppe
lange puche
architektur, stadt- und umweltsplanung gmbh

Northheim, den 16.05.2015 gez. D. Puche

Dokument:

Bebauungsplan

Projektstand: **Ausfertigung**

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt			Geprüft			Freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
21.01.2015	M. Reimann		21.01.2015	K. Schmiedel		21.01.2015	W. Pehle	
30.01.2015	M. Reimann		30.01.2015	K. Schmiedel		30.01.2015	W. Pehle	
04.05.2015	M. Reimann		04.05.2015	K. Schmiedel		04.05.2015	W. Pehle	
16.05.2015	M. Reimann		16.05.2015	K. Schmiedel	gez. K. Schmiedel	16.05.2015	W. Pehle	gez. W. Pehle

häuserstr. 1, 37154 northheim tel.: 05551-9822-0 fax 9822-22 e-mail: info@pjp.de internet: http://www.pjp.de

Maßstab: 0 5 10 15 20 25 1/500 Blattgröße: 0.86x0.65 Verzeichnis: 102BP3-P-Ausfertigung

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 94 der Nds. Bauordnung) und des § 53 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt/Gemeinde) Rüdershausen diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rüdershausen, den 20.07.2015
Gemeinde Rüdershausen,
Die Bürgermeisterin

LS.

gez. A. Lange

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe lange puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northheim.
Northheim, den 04.05.2015

gez. K. Schmiedel

Planunterlage

Maßstab: 1:500
Landkreis: Göttingen
Gemeinde: Rüdershausen
Gemarkung: Rüdershausen
Stand: 07.11.2014
Aufr.: 14-5002

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2014

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionalklinikum Northheim
Katasteramt Göttingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.11.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. ¹⁾

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. ¹⁾

Göttingen, den 13.07.2015

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

gez. Rink

¹⁾ Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
¹⁾ Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.
¹⁾ Jahr der Bereitstellung der Daten durch das LGLN.

Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss*)

Der Rat/Verwaltungsausschuss) der Stadt/Gemeinde) Rüdershausen hat in seiner Sitzung am 04.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB) ortsüblich bekanntgemacht.

Rüdershausen, den 20.07.2015
Gemeinde Rüdershausen,
Die Bürgermeisterin

LS.

gez. A. Lange

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss) der Stadt/Gemeinde) Rüdershausen hat in seiner Sitzung am 12.02.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) § 4a Abs. 3 BauGB) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.02.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.03.2015 bis 08.04.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rüdershausen, den 20.07.2015
Gemeinde Rüdershausen,
Die Bürgermeisterin

LS.

gez. A. Lange

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt/Gemeinde) Rüdershausen hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in seiner Sitzung am 11.06.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rüdershausen, den 20.07.2015
Gemeinde Rüdershausen,
Die Bürgermeisterin

LS.

gez. A. Lange

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 02.07.2015 im Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 02.07.2015 in Kraft getreten.

Rüdershausen, den 20.07.2015
Gemeinde Rüdershausen,
Die Bürgermeisterin

LS.

gez. A. Lange

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rüdershausen, den
Gemeinde Rüdershausen,
Die Bürgermeisterin

LS.

(Unterschrift)

A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

0.4 Grundflächenzahl, GRZ als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 16 und § 19 BauNVO)

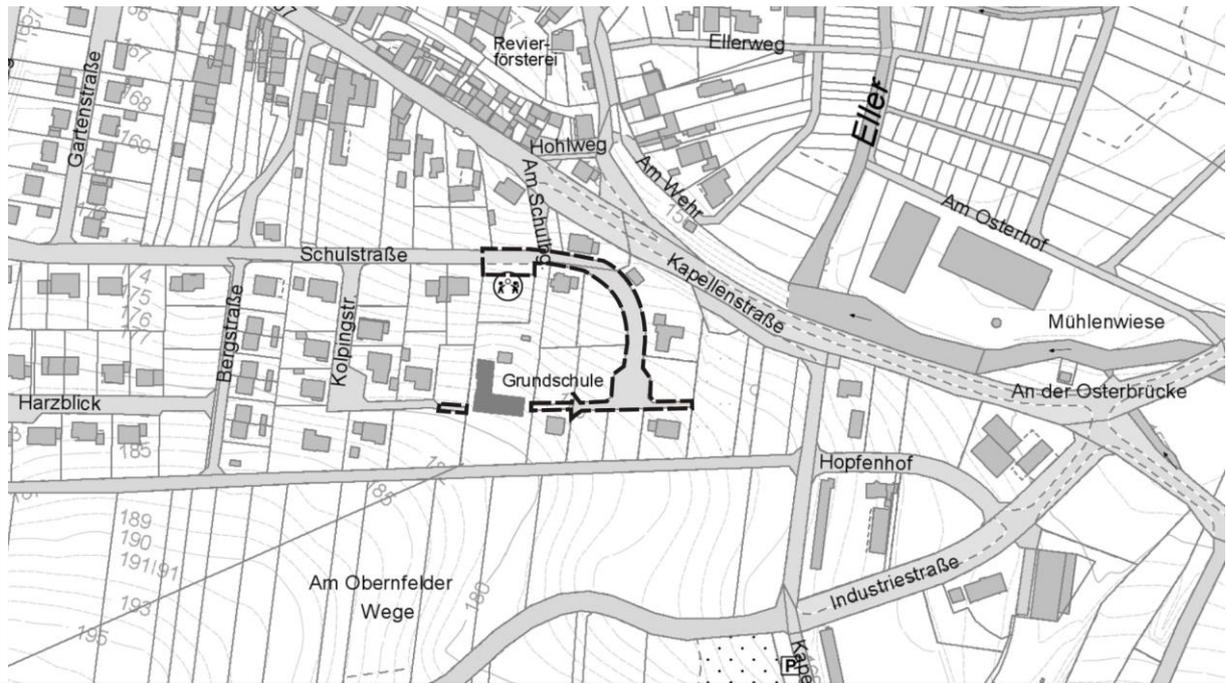
0.5 Geschossflächenzahl, GFZ als Höchstmaß (§ 16 und § 20 BauNVO)

3. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Übersichtskarte Maßstab 1:5000



Projekt:

Gemeinde Rüdershausen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „An der Schule“, Rüdershausen

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Rüdershausen
Kur-Mainzer-Platz 2
37434 Rüdershausen

Betreuung:



Northeim, den 16.06.2015

gez. D. Puche

Dokument:

Begründung

Projektstand:

Ausfertigung

Änderungsdienst

aufgestellt / geändert / fertig gestellt			geprüft			freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
22.01.2015	K. Schmiedel		22.01.2015	W. Pehle		22.01.2015	W. Pehle	
30.01.2015	K. Schmiedel		30.01.2015	W. Pehle		30.01.2015	W. Pehle	
04.05.2015	K. Schmiedel		04.05.2015	W. Pehle		04.05.2015	W. Pehle	
16.06.2015	K. Schmiedel		16.06.2015	W. Pehle		16.06.2015	W. Pehle	

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN	1
1.1 Rechtsgrundlage	1
1.2 Verfahren	1
2. PLANUNGSANLASS	2
2.1 Änderungsanlass	2
2.2 Planungserfordernis	2
2.3 Umfang der Planänderung	3
2.4 Planungsalternativen	3
3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG IN BEZUG AUF DIE STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG UND ORDNUNG	4
5.1 Lage des Änderungsbereichs	4
5.2 Städtebauliche Konzeption	5
5.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte	6
5.4 Verkehrliche Erschließung	6
5.5 Ver- und Entsorgung	6
6. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND DER ZU ERWARTENDEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
6.1 Boden	7
6.2 Klimaschutz und Klimaanpassung	8
6.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung	9
6.4 Bewertung der Eingriffsintensität	10
7. FESTSETZUNGEN	10
7.1 Allgemeines Wohngebiet	10
7.2 Maß der baulichen Nutzung	11

7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	11
7.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	12
7.3	Straßenverkehrsflächen	12
7.4	Grünflächen	13
7.5	Sonstige Festsetzungen	13
7.5.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	13
7.5.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	13
8.	STÄDTEBAULICHE WERTE UND KOSTEN	13

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „An der Schule“ der Gemeinde Rüdershausen ist:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) und

Es wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Die Voraussetzungen sind erfüllt (vgl. Kapitel 2.2). Auf einen Umweltbericht wird ebenso verzichtet wie auf die Eingriffsregelung. Die Umweltauswirkungen werden dennoch angemessen ermittelt und in die planerische Abwägung eingestellt (vgl. Kap. 6).

1.2 Verfahren

Die Gemeinde Rüdershausen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 6 „An der Schule“ zu ändern. Es handelt sich um die 2. Änderung.

Der Rat der Gemeinde Rüdershausen hat in seiner Sitzung am 04.11.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „An der Schule“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB) wurde verzichtet (§13 (3) BauGB).

Der Rat der Gemeinde Rüdershausen hat in seiner Sitzung am 12.02.2015 dem Entwurf des o. a. Bebauungsplanes einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) 1 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „An der Schule“ nebst Begründung wurde vom 04.03.2015 bis einschließlich 08.04.2015 durchgeführt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.02.2015 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Rüdershausen hat in seiner Sitzung am 11.06.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „An der Schule“ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

2. PLANUNGSANLASS

2.1 Änderungsanlass

Die Gemeinde Rüdershausen beabsichtigt, die Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet „An der Schule“ abzuschließen. Zu diesem Zweck soll der Endausbau des östlichen Teils der Schulstraße umgesetzt werden.

Eine Endabrechnung der Erschließungskosten mit Umlegung auf die Anlieger ist erst möglich, wenn der Endausbau gemäß Bebauungsplan erfolgt ist. Die endgültige Erschließung stellt sich nun aber verändert gegenüber der Planung im Urbebauungsplan dar. Es ist daher erforderlich, den Bebauungsplan an den tatsächlichen Endausbau der Erschließungsanlagen anzupassen.

2.2 Planungserfordernis

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, respektive zu ändern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes stellt einen Teilabschnitt der rechtsgültigen Urfassung des Bebauungsplanes dar. Innerhalb dieses Teilabschnittes soll das geplante Vorhaben, die Umsetzung des Endausbaus der Schulstraße, ermöglicht werden.

In der Urfassung des Bebauungsplanes ist noch entsprechend den damaligen Entwurfsvorstellungen eine breitere Straße mit Parkstreifen geplant. Der vorliegende ingenieurstechnische Vorentwurf sieht für den Endausbau der Schulstraße einen Anliegerweg mit 4,50 m Fahrbahn und einen 1,50 m breiten Fußweg vor. Die in der Urfassung des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Parkflächen werden aufgehoben und den Flächen des benachbarten Spielplatzes zugeschlagen.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan festgesetzte schmale Fortsetzungen der Verkehrsflächen nicht mehr benötigt. Ursprünglich waren diese zur fußläufigen Erreichbarkeit der Schule vorgesehen. Mittlerweile ist die Schulnutzung aufgegeben worden und das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Die Umnutzung der Schule war Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Auch der östliche Fortsatz der Schulstraße, der auf einer privaten Wiese endet, wird nicht mehr benötigt.

Zu diesem Zweck werden die fußläufigen Verlängerungen von Schulstraße und Kolpingstraße aufgegeben und den benachbarten Wohngrundstücken, die jeweils in der Urfassung des Bebauungsplanes als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt wurden, zugeschlagen. Die dort verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden über ein festzusetzendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in gleicher Breite wie die Fußwege gesichert.

Das geplante Vorhaben und die damit in Verbindung stehenden Änderungs- und Anpassungsmaßnahmen stellen keine erheblichen Auswirkungen auf die städtebauliche Konzeption der Urfassung des Bebauungsplanes dar (vgl. Kapitel 2.3). Durch das Vorhaben werden auch die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Planung berührt auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder begründet ein solches Vorhaben. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Es wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Dennoch werden die Belange von Natur und Landschaft angemessen bewertet (vgl. Kapitel. 6).

2.3 Umfang der Planänderung

Räumlich bezieht sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes auf die Flurstücke 89/1 (teilweise), 469/1 (teilweise) und 481 , Flur 2 der Gemarkung Rüdershausen. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 0,219 ha (2.189 m²). Maßgeblich ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung M.: 1:500.

Inhaltlich bezieht sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes zum einen auf die Umwidmung der in der Urfassung des Bebauungsplanes festgesetzten Parkstreifen in nördlicher und östlicher Lage der Verkehrsfläche. Die Fläche des nördlichen Parkstreifens wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Damit wird die unmittelbar in südlicher Lage angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vergrößert. Die Parkstreifen in östlicher Lage der Verkehrsfläche werden aufgehoben und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zum anderen werden die festgesetzten fußläufigen Verlängerungen der Schulstraße und Kolpingstraße aufgehoben und entsprechend der umliegenden Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Sicherung der in den fußläufigen Verlängerungen verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen wird erstmalig ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in gleicher Breite wie die Fußwege festgesetzt.

Alle übrigen Festsetzungen, Erläuterungen und Hinweise der Urfassung des Bebauungsplanes haben weiterhin ihre Gültigkeit.

2.4 Planungsalternativen

Im Sinne des § 3 (1) BauGB sind für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes sich wesentlich unterscheidende Lösungen darzulegen.

Planauslösend ist die Absicht mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Endausbau der Schulstraße zu schaffen. Der Endausbau kann nur im Bestand erfolgen und daher stellt sich die Frage nach räumlichen Planungsalternativen nicht.

Mit dem Endausbau ergeben sich vielmehr Synergien durch die Verbesserung der Verkehrsführung und – abwicklung sowie der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und der entlang der Schulstraße angrenzende Wohnbebauung.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Folgende Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Schaffung planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Endausbau der Schulstraße
- Verbesserung der Erschließungssituation sowie der Verkehrsführung und –abwicklung
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Sicherung der Erschließungsfunktion
- Neufestsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
- Sicherung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in den fußläufigen Verlängerungen von Schul- und Kolpingstraße

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdershausen stellt den Änderungsbereich, bestehend aus der Schulstraße und den daran angrenzenden fußläufigen Verlängerungen von Schulstraße und Kolpingstraße als Wohnbaufläche (W) dar. Unmittelbar südlich des Änderungsbereiches grenzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz an. Südlich der Grünfläche befindet sich die ehemalige Schule, die als Mischgebiet (M) dargestellt ist. Die Flächen westlich, östlich und südlich des Änderungsbereiches sind ebenfalls als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Ziele des Flächennutzungsplanes städtebaulich umgesetzt. Der Bebauungsplan konkretisiert die Darstellung des Flächennutzungsplanes bezüglich der Art der baulichen Nutzung. Somit ist der Bebauungsplan weiterhin aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG IN BEZUG AUF DIE STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG UND ORDNUNG

5.1 Lage des Änderungsbereichs

Die Gemeinde Rüdershausen ist Teil der Samtgemeinde Gieboldehausen und liegt im Landkreis Göttingen. Die Landeshauptstadt Hannover befindet sich ca. 90 km nördlich und die Universitätsstadt Göttingen als Oberzentrum der Region ebenfalls ca. 90 km westlich der

Samtgemeinde Gieboldehausen. Durch die Bundesstraßen B 247 (Nord-Süd) und die B 27 (Ost-West) ist die Samtgemeinde an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse Northeim, Göttingen (BAB 7) und Leinefelde-Worbis (BAB 38) befinden sich jeweils ca. 25 km entfernt.

Die Ortschaft Rüdershausen, die der Gemeinde ihren Namen gibt, befindet sich im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes an der Kreisstraße K 107, die von Nordosten kommend das Gemeindegebiet nach Norden durchquert.

Der Änderungsbereich selbst befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Ortschaft in südlicher Lage der Kreisstraße K 107. Durch diese Lage des Änderungsbereiches an der Kreisstraße, die als Hauptstraße durch die Ortschaft verläuft, besteht eine sehr gute Anbindung an das örtliche wie auch das überörtliche Verkehrsnetz.

5.2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept der Urfassung des Bebauungsplanes setzt die Teilbereiche des Plangebietes als Straßenverkehrsfläche fest. Entlang der Straßenverkehrsfläche befindet sich Wohngebäude eines Allgemeinen Wohngebietes. Das Allgemeine Wohngebiet wird durch die ehemalige Schule, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Mischgebiet festgesetzt wurde, getrennt.

Gemäß den damaligen Entwurfsvorstellungen wurde die Straßenverkehrsfläche der Schulstraße mit einer Breite von 6,75 m bis 8,00 m, in den Bereichen in denen die öffentlichen Parkstreifen vorgesehen waren bis zu einer Breite von 14,00 m geplant. Am südlichen Ende der Schulstraße sieht der Bebauungsplan eine Wendeanlage mit einer nach Osten angrenzende Stichstraße vor. Zur fußläufigen Erreichbarkeit der ehemaligen Schule wurde von der Stichstraße der Schulstraße und der Kolpingstraße ein jeweils 3,00 m Fußweg festgesetzt. Um eine Grünfläche, die sich östlich des Geltungsbereiches der Urfassung befindet, ebenfalls fußläufig zu erreichen, wurde auch im Osten der Wendeanlage der Schulstraße ein 3,00 m breiter Fußweg festgesetzt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um den Endausbau des östlichen Teils der Schulstraße. Das geplante Vorhaben und die damit in Verbindung stehenden Änderungs- und Anpassungsmaßnahmen stellen keine erheblichen Auswirkungen auf die städtebauliche Konzeption der Urfassung des Bebauungsplanes dar. Durch das Vorhaben werden auch die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Strukturen werden durch die geplanten Maßnahmen mit den Zielen einer gestalterischen Aufwertung, einer Verbesserung der Aufenthaltsfunktion sowie einer Optimierung des Verkehrsflusses und der -führung nachhaltig positiv beeinflusst.

5.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Wie unter Kapitel 5.1 bereits angeführt, befindet sich der Änderungsbereich am südöstlichen Ortsrand von Rüdershausen in südlicher Lage der Kreisstraße K 107. Er ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 6.

Das Plangebiet wird ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Durch die Aufgabe der Schule und deren Privatisierung ist auch im zentralen Bereich des Plangebietes die Nutzung angepasst.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Anpassungen an der Verkehrsfläche vorgenommen. Die Verkehrsfläche dient der Erschließung der Wohnnutzung. Wesentliche Auswirkungen und Nutzungskonflikte werden nicht erwartet.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Die vorliegende Planung sieht den Umbau der bereits bestehenden Schulstraße vor. Diese dient dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet der Urfassung des Bebauungsplanes als Erschließung. Eine wesentliche Beeinträchtigung oder nachteilige Auswirkung auf die Erschließungsfunktion für das Mischgebiet und für das Allgemeine Wohngebiet wird durch die Planung nicht erwartet. Es werden durch die Planung eher Maßnahmen getroffen, die zu einer Verbesserung der Erschließungssituation, der Verkehrsführung und -abwicklung sowie der Verkehrssicherheit beitragen.

Für die Bauleitplanung ist die verkehrliche Erschließung des bestehenden Standortes damit gegeben.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Strukturen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke (Energie, Telekommunikation, Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasser) sind innerhalb des Straßenkörpers und der fußläufigen Verlängerungen der Schulstraße und Kolpingstraße vorhanden.

Die vorliegende Planung sieht den Umbau der bereits bestehenden Straße vor. Zudem werden die in der Urfassung des Bebauungsplanes festgesetzten fußläufigen Verlängerungen der Schulstraße und der Kolpingstraße aufgehoben. Innerhalb dieser fußläufigen Verlängerungen befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in gleicher Breite wie die Fußwege gesichert.

Für die Bauleitplanung ist die Ver- und Entsorgungssicherheit des bestehenden Standortes gegeben und bleiben durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

6. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND DER ZU ERWARTENDEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß § 13 BauGB wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Somit wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Allerdings erfolgen eine Einschätzung des Bodens, des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung, des Artenschutzes sowie die Bewertung der Eingriffsintensität, da für diese Themenschwerpunkte andere Rechtsgrundlagen bestehen.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Rüdershausen. Es handelt sich um ein durch einen Bebauungsplan legitimiertes Wohngebiet, welches bereits weitgehend baulich umgesetzt ist.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet nur kleinere Veränderungen:

- 2 schmale Fortsetzungen von Verkehrsflächen der Schulstraße und der Kolpingstraße werden aufgehoben und den benachbarten Wohngebieten zugeschlagen. Die hier verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.
- Die in der Verkehrsfläche der östlichen Schulstraße festgesetzten öffentlichen Parkplätze werden aufgehoben.
- Eine Erschließungsstraße wird entsprechend den heutigen Standards etwas schmaler als bisher (Anliegerweg 4,50 m mit Fußweg 1,50 m) dargestellt (zuvor breitere Straße mit Parkstreifen), um den Bebauungsplan an den tatsächlichen Endausbau der Erschließungsanlagen anzupassen.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die Tatsache von Bedeutung, dass es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt. Daher liegt bereits im Planungsansatz eine vordergründig städtebauliche Fragestellung vor. Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes werden die vorhandenen Festsetzungen modifiziert, um die Verkehrsflächen an den tatsächlichen Endausbau der Straßenflächen anzupassen.

Die Planänderungen sehen Aufhebungen von Versiegelungen vor, so dass hinsichtlich Natur und Landschaft positive Veränderungen erwartet werden, die keine Ausgleichsmaßnahmen nach sich ziehen, sondern Eingriffe vermeiden bzw. minimieren.

6.1 Boden

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, seltene Böden und Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Raumes für Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie einem sehr hohen landwirtschaftlichen Ertragspotenzial. Es handelt sich dabei um einen großflächigen Bereich, der sich über weite Teile des Gemeindegebietes er-

streckt. Der Anteil solcher Böden im Plangebiet und dessen Umfeld ohne bestehende Vorbelastungen und Überprägungen ist aufgrund der zulässigen und momentanen Flächennutzungen sehr gering.

Durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind Bodenbeeinträchtigungen bereits vorbereitet. Die Bestandssituation kann hinsichtlich des Bodenpotenzials daher als vorbelastet bewertet werden.

Durch die Planung erfolgt eine relativ kleinflächige Umwidmung von bisherigen Straßenverkehrsflächen zu Wohngebieten. Bisher voll versiegelbare Flächen dürfen dann aufgrund der Grundflächenzahl der Wohngebiete nur maximal zu 40 % versiegelt sein. War der Boden in diesen Bereichen bisher entsprechend der Festsetzungen vollständig versiegelt, so werden mindestens 60 % dieser Versiegelungen aufgehoben.

Versiegelte Flächen haben für den Boden keinerlei Funktion mehr, inklusive der damit verbundenen Funktionen als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium.

Durch die zu erwartenden Entsiegelungen werden wieder eine Bodenentwicklung und auch eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Auch Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser, Pufferung von Schadstoffen, Bereitstellen von Lebensraum für Bodenorganismen etc. können sich wieder entwickeln.

Hinsichtlich des Bodens wird durch die Änderung des Bebauungsplanes von einer Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Zustand ausgegangen. Es finden Entsiegelungen statt, die wieder Bodenfunktionen ermöglichen.

6.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen. Entsprechend der Gesetzgebung (z.B. BauGB-Novelle 2011) ist der Fokus unter anderem auch auf den „Klimaschutz“ und die „Klimaanpassung“ zu richten. Gründe hierfür sind die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Neben der Anreicherung von CO₂ und anderen klimarelevanten Gasen wirken sich auch Entwaldungen, Landwirtschaft, Viehzucht, Flächennutzungen etc. zum Teil negativ auf den Klimawandel aus.

Trotz einer überwiegend globalen Betrachtung des Klimawandels müssen zur Würdigung des Klimaschutzes auch kleinere Einzelmaßnahmen, zum Beispiel auf Ebene der Bauleitplanung, Berücksichtigung finden.

Dabei spielt neben der Plankonzeption unter anderem auch die klimatische Ausgangssituation mit den örtlichen Besonderheiten eine große Rolle bei der Berücksichtigung von Maßnahmenformulierungen.

Klimaschutz

Unter „Klimaschutz“ sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. ganz zu verhindern.

Dazu ist zum Beispiel auch die Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und anderen Maßnahmen zu rechnen, die sich direkt positiv auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung auswirken.

Gerade schon aus Gründen der Kosteneinsparung muss davon ausgegangen werden, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO₂ Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Durch die geplante Aufhebung von Verkehrsflächen zu Gunsten von Wohngebieten werden keine klimatischen Schlüsselfunktionen beeinträchtigt. Im kleinklimatischen Bereich wird eine leichte Aufwertung erwartet, da durch Bepflanzung bzw. Vegetationsbedeckung des Bodens positive Veränderungen des Temperaturverlaufs, der Luftfeuchtigkeit etc. zu erwarten sind.

Die Planänderung dient dem Klimaschutz, da Versiegelungen aufgehoben werden und somit die Möglichkeit besteht, das Kleinklima positiv zu beeinflussen.

Klimaanpassung

Unter „Klimaanpassung“ sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen.

Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden.

Durch die zu erwartenden Entsiegelungen wird ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet, da wieder kleinklimatische Funktionen im Bereich der Planänderungen erfolgen können.

6.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Da es sich bei den Bereichen des Plangebietes ausschließlich um Verkehrsflächen mit hohem Versiegelungsgrad handelt, sind hier keine geschützten Arten zu erwarten.

Die angrenzenden Bereiche sind durch Wohngebiete mit Gärten charakterisiert. Hier sind aufgrund des Siedlungsbezuges synanthrope, häufige und weit verbreitete Arten zu erwarten.

Durch die Kleinflächigkeit der geplanten Änderungen sind hinsichtlich der Artenzusammensetzung keine grundlegenden Veränderungen von Lebensraumbedingungen zu erwarten. Im Bereich der Entsiegelungen wird die Situation hinsichtlich des Artenspektrums sogar verbessert, da sich hier Vegetationsstrukturen entwickeln können, welche als Habitat von verschiedenen Arten angenommen werden können.

Aufgrund der momentanen Biotopstruktur und der zu erwartenden Artenzusammensetzung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

6.4 Bewertung der Eingriffsintensität

Durch die Planänderungen sind keine erheblichen negative Auswirkungen auf Naturraumpotenziale zu erwarten. Es erfolgt sogar eine Aufwertung verschiedener Umweltpotenziale.

Dies ist darauf zurückzuführen, dass es sich bei den Planänderungen um die Aufhebung von Verkehrsflächen handelt und somit Flächen entsiegelt werden. Diese Bereiche stehen zukünftig den benachbarten Wohngebieten zur Verfügung und können entsprechend individuell genutzt werden.

Insgesamt werden durch die Planänderungen positiven Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft hervorgerufen. Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Es wird daher darauf verzichtet, eine rechnerische Bilanzierung durchzuführen.

7. FESTSETZUNGEN

Im Folgenden werden nur die geänderten Festsetzungen gegenüber der rechtskräftigen Urfassung des Bebauungsplanes erläutert. Alle übrigen Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes haben weiterhin Rechtskraft. Sofern Erläuterungs- und Begründungsbedarf für die Festsetzungen besteht, so ist dies in der Begründung der Urfassung des Bebauungsplanes nachzulesen.

7.1 Allgemeines Wohngebiet

Die in der Urfassung des Bebauungsplanes festgesetzten Verlängerungen östlich der Kolpingstraße und westlich der Schulstraße werden für die Erschließung des ehemaligen Schulgrundstücks nicht mehr benötigt. Sie werden entsprechend der umliegenden Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gleiches gilt für die Verkehrsfläche östlich des Wendehammers „Schulstraße“. Auch diese Fläche wird dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Es sind auch ergänzende, das Wohnen nicht störende Nutzungen möglich.

Folgende Nutzungen sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die Zulässigkeit der Ausnahmen liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes muss gewahrt bleiben.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) 3, (6) sowie 4 BauN-VO.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl bestimmt.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet in Anlehnung an die Urfassung des Bebauungsplanes mit 0,4 festgesetzt. Es dürfen demnach bis zu 40 % der Baugrundstücksfläche überbaut werden. Die Grundflächenzahl ist hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ausreichend dimensioniert. Die Festsetzung ist als Höchstmaß getroffen. Es darf also weniger Geschossfläche errichtet werden. Eine Überschreitung ist aber nicht möglich.

Die in der Urfassung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den damals geltenden Gesetzen und Verordnungen in der jeweils aktuellen gültigen Fassung.

Gemäß § 19 (4) BauNVO 1977 werden bei der Ermittlung der Grundfläche Nebenanlagen nach § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt auch für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten.

Um für die Ermittlung der Grundfläche gleichwertige Bedingungen zu schaffen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

für die Ermittlung der Grundfläche ausgeschlossen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 i.V.m. § 16 (2) 1 und (3) 1, § 17 (1) sowie § 19 BauNVO.

7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter an Geschossfläche eines Gebäudes pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO geplant werden dürfen.

Die Geschoßfläche wird nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermitteln. Geschosse, die im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung keine Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt. Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach § 2 (6) und (7) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet in Anlehnung an die Urfassung des Bebauungsplanes auf 0,5 festgesetzt. Damit bleibt der Bebauungsplan hinter der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze von 1,2 deutlich zurück.

Die Festsetzung ist als Höchstmaß getroffen. Es darf also weniger Geschossfläche errichtet werden. Eine Überschreitung ist aber nicht möglich.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Balkone, Loggien, Terrassen sowie
- Bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können,

unberücksichtigt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 i.V.m. §§ 16 (2) 2, § 17 (1), sowie § 20 (2), (3) und (4) BauNVO.

7.3 Straßenverkehrsflächen

Entsprechend der beabsichtigten Entwicklungsziele und der planerischen Konzeption wird das Plangebiet als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie eingefasst.

Im Bebauungsplan erfolgt jedoch keine weitere Differenzierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, da es sich um Teile der allgemeinen Verkehrsfläche handelt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Fachplanung aufgestellt worden. Diese ist im Bebauungsplan unterlegt und der Begründung als Anhang beigefügt. Ihr ist die weitere Ausgestaltung der Straßen (Fläche für Fahrbahn, Pflanzfläche und Flächen für den nicht motorisierten Verkehr) zu entnehmen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 11 BauGB.

7.4 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Spielplatz

Der in der Urfassung des Bebauungsplanes festgesetzte öffentliche Parkstreifen in nördlicher Lage der Schulstraße wird nicht mehr benötigt. Die Fläche wird dem Spielplatz, der in südlicher Lage angrenzt, zugeordnet und entsprechend der dort vorzufindenden Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 15 BauGB.

7.5 Sonstige Festsetzungen

7.5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die in der Urfassung des Bebauungsplanes festgesetzten Verlängerungen der Schulstraße und der Kolpingstraße werden aufgehoben und entsprechend der umliegenden Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Sicherung und Zugänglichkeit der dort verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen wird zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in gleicher Breite wie die Fußwege festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 21 BauGB.

7.5.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemäß § 9 (7) BauGB setzt der Bebauungsplan seinen räumlichen Geltungsbereich fest. Innerhalb dieser Grenzen gelten die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „An der Schule“, der Gemeinde Rüdershausen.

8. STÄDTEBAULICHE WERTE UND KOSTEN

Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,0189 ha
Straßenverkehrsfläche	0,1820 ha
Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Spielplatz	0,0180 ha
Änderungsbereich	0,2189 ha

Rüdershausen, den 20.07.2015

Die Bürgermeisterin

L.S.

gez. A. Lange