

Begründung (§ 2 Abs. 6 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 2, Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 1
vom 27. April 1979
Gemeinde Hülse, Ortsteil Schmarrie
Baugebiet "Im Dorfe"

=====

1. Allgemeine Begründung

Durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 besteht keine Möglichkeit, die im Verlauf der letzten Zeit aufgetretenen Nutzungskonflikte zwischen dem ansässigen Gewerbebetrieb und der umliegenden Bebauung zu regeln.

Nachdem aus diesem Grunde bereits die Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes hinsichtlich der Art der Nutzung den Erfordernissen angepaßt wurden, beabsichtigt die Gemeinde Hülse nunmehr auch die früheren Bebauungsplanfestsetzungen zu ändern.

Weiterhin muß die Abgrenzung des neuen Plangeltungsbereiches 1.) zur Erfassung der gesamten gewerblich genutzten Grundstücke östlich der Kreisstraße 2, 2.) zur Ermöglichung der baulichen Abrundung im Norden und 3.) zur Anpassung an die inzwischen festgelegte Grundstücksnutzung im Süden geändert werden.

Aus diesem Grunde erhält der Bebauungsplan eine neue Bezeichnung.

Während die Führung der Anliegerwege grundsätzlich entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1 beibehalten wird, soll die bislang überbemessene Breite des Weges "Auf der Bult" nach den Richtlinien zum Ausbau von Stadtstraßen (RAST - E -) auf eine Gesamtbreite von 9,00 Metern eingeschränkt werden.

Dem Rat der Gemeinde Hülse erscheint im übrigen die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Abschluß des Flächennutzungsplan-Aufstellungsverfahrens dringend erforderlich, weil neben dem verkehrsgerechten Ausbau der Anliegerwege den Bauabsichten der seit 10 Jahren wartenden Bauinteressenten entsprochen werden muß.

Allein auf diese Weise kann dem Verfall der privaten und öffentlichen Finanzierungsmittel begegnet werden und schließlich erscheint es nur mit Hilfe des neuen Bebauungsplanes möglich, die noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ohne Erhöhung der Haushaltsansätze auszuführen.

Besondere Bedeutung besitzt in diesem Zusammenhang die neue Nutzungsabstufung, nach der der vorhandene Gewerbebetrieb mit seiner gesamten (vorhandenen und geplanten) Grundstücksfläche dergestalt erfaßt wird, daß aus Immissionsschutzgründen lediglich der im Plan gekennzeichnete Produktionsstättenbereich als uneingeschränktes Gewerbegebiet zulässig ist. Entsprechend den textlichen Festsetzungen kommen für das übrige Gewerbegebiet nur Wohngebäude (Betriebsinhaber / Betriebsleiter), Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerhallen und Produktionsstätten mit nicht wesentlich störendem Charakter in Frage.

Innerhalb des angrenzenden Mischgebietes sollen aus den gleichen Gesichtspunkten gem. § 6 BauNVO zugelassen werden:

- 1.) Wohngebäude
- 2.) Geschäfts- und Bürogebäude
- 3.) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 4.) sonstige Gewerbebetriebe
- 5.) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen:

- 6.) Gartenbaubetriebe und
- 7.) Tankstellen

Der bislang nicht erreichte Abschluß im Flächennutzungsplan-Aufstellungsverfahren ist auf die erst in umfangreicher Beratung und Beteiligung der Samtgemeinde - Mitgliedsgemeinden erreichte Meinungsbildung sowie auf die sorgfältige Abwägung in den Ratsfraktionen und Fachausschüssen zurückzuführen.

Die Verwaltung der Samtgemeinde Rodenberg hat das Flächennutzungsplanaufstellungsverfahren mit der gebotenen Umsicht betrieben, so daß nach Abschluß der Beratungen über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen voraussichtlich nur noch kurze Zeit vergehen wird, bis die Unterlagen zur Genehmigung vorgelegt werden können.

Durch den Bebauungsplan Nr. 2 - Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 1 - werden Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung nicht berührt.

Auf eine Länge von rd. 400 Metern fällt die Geländeoberfläche des Plangebietes von Südosten nach Nordwesten um rd. 2 % ab, so daß sich keinerlei Nutzungsschwierigkeiten ergeben.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist ebenso wie die Abwasserbeseitigung durch die vorhandenen zentralen Einrichtungen gesichert.

Soweit sie nicht durch Einzelmaße festgelegt ist, verläuft die Abgrenzung des Plangebietes entlang vorhandener Grundstücksgrenzen. Insgesamt gesehen stimmen die Nutzungsfestsetzungen und insbesondere die Ausdehnung des Geltungsbereiches mit der Flächennutzungsplandarstellung überein.

Beeinträchtigungen sind weder aus der baulich noch aus der landwirtschaftlich genutzten Umgebung zu erwarten.

Mit den Dingen des täglichen Bedarfes können sich die künftigen Bewohner des Plangebietes im angrenzenden Ortszentrum von Schmarrie versorgen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Änderung des Geltungsbereiches und den neuen Bebauungsplanfestsetzungen liegen außer den Darstellungen des Flächennutzungsplanes die vom Rat der Gemeinde unter Rücksichtnahme auf die angrenzende bauliche Nutzung gefaßten Beschlüsse zugrunde.

Zur ordnungsgemäßen Erschließung reichen die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Straßenzüge aus. Nach den Richtlinien zum Ausbau von Stadtstraßen muß allerdings die vorhandene Breite des Weges "Auf der Bult" als zu aufwendig angesehen werden.

Während die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Mischgebietes mit jeweils 20,00 Metern festgesetzt wird, bestimmen innerhalb des Gewerbegebietes Grenz-Abstandsmaße die für eine Bebauung in Frage kommende Fläche.

In beiden Fällen erfolgt die Nutzungs-Abgrenzung zur Erhaltung individueller Gestaltungsmöglichkeiten durch Baugrenzen.

GE	: Gewerbegebiet gem. § 8 der BauNVO (mit Einschränkung durch textliche Festsetzung)
Oo	: offene Bauweise, ohne Beschränkung der Gebäudelänge
II	: zweigeschossige Bauweise römische Ziffer = Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
0,8	: Grundflächenzahl
(1,4)	: Geschoßflächenzahl
MI	: Mischgebiet gem. § 6 der BauNVO (mit Einschränkung durch textliche Festsetzung)
o	: offene Bauweise
II	: Zweigeschossige Bauweise römische Ziffer = Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
0,3	: Grundflächenzahl
(0,5)	: Geschoßflächenzahl

3. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet besitzt eine Größe von brutto		4.8207 ha
b) Erschließungsfläche		
öffentliche Wege	= 0,6234 ha	
öffentliche Parkfläche (10 Plätze)	= 0,0120 ha	
	<u> </u>	0,6354 ha

Die Erschließungsflächen umfassen

rd. 13 % Nettobauland = 4.1853 ha

c) Bebauungsdichte im Plangebiet unter An-
nahme hauptsächlicher Wohnbebauung und
zwar:

1/2 Einfamilienhäuser

1/2 Zweifamilienhäuser

bei durchschnittlich 2,5 Personen/WE

1. vorhanden 6 Häuser

3 x 2,5 = 7,5

6 x 2,5 = 15

2. geplant 27 Häuser

14 x 2,5 = 35

26 x 2,5 = 65

rund 122 Personen

d) Spielplatz

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muß mindestens 2. v.H. der zulässigen Geschoßflächen im Spielplatzbereich betragen

Geschoßflächen

MI-Gebiet, Nettobauland

33.703 qm x GFZ (0,5) = 16.852 qm

Hiervon 2. v.H. = 337,04 qm

Dem Plangebiet wird der nördlich der alten Schule vorhandene, rd. 2.100 qm große Spielplatz zugeordnet, der auch den angrenzenden Gemeindebereich spielplatzmäßig abdeckt.

Auf eine darüberhinausgehende Anlage von Spielplätzen für Kleinkinder (§ 3 (1) NSpPG) kann wegen der auf den Einzelgrundstücken ausreichend verbleibenden Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten verzichtet werden.

4. Verkehrliche Erschließung

Durch die aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 übernommenen Anliegerwege wird das Plangebiet verkehrlich ausreichend erschlossen.

Im Hinblick auf die allgemeingebräuchlichen Abmessungen der Richtlinien zum Ausbau von Stadtstraßen liegt es jedoch im öffentlichen Interesse, den Anliegerweg "Auf der Bult" nicht in seiner örtlich vorhandenen Abmessung sondern lediglich in 9,00 Meter Breite auszubauen. Der als öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht benötigte Streifen kann den westlich angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden. Inmitten dieses Anliegerweges sind 10 öffentliche Parkplätze für Fahrzeuge in Längsaufstellung vorgesehen.

Die Aufteilung des Straßenraumes geht im einzelnen aus den Profildarstellungen im Bebauungsplan hervor.

An den Straßeneinmündungen sind aus Gründen der innerörtlichen Verkehrssicherheit Sichtdreiecke freizuhalten.

5. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke werden, soweit sie noch nicht bebaut sind, an die vorhandene Trink- und Brauchwasserversorgung angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser gelangt durch entsprechende Abflußleitungen in die vorhandene zentrale Kläranlage.

Das Oberflächenwasser fließt durch Regenwasserabflußleitungen in den nächsten Vorfluter.

Die Abfallbeseitigung ist durch die zentrale Müllabfuhr der Samtgemeinde sichergestellt.

6. Versorgung mit elektrischer Energie

Die Elt.-Versorgung für den Bereich der Planänderung wird aus dem vorhandenen Ortsnetz gewährleistet.

7. Kosten der Durchführung der Erschließung

Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan haben sich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht erhöht; ebensowenig sind neue Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Auf diese Weise entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten, an denen sich die Gemeinde zu beteiligen hätte.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Katastermäßige Veränderungen sind, abgesehen von der Baugrundstücksunterteilung und der Übergabe der nicht benötigten Straßenfläche an die westlichen Anlieger des Weges "Auf der Bult", nur im Anschlußbereich zwischen diesem Weg und dem vorhandenen Straßenzug "Zur Bussenmühle" erforderlich.

Soweit also in Einzelfällen noch nicht geschehen, beabsichtigt die Gemeinde Hülsede die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen käuflich zu erwerben.

Sofern hierbei keine zufriedenstellenden Ergebnisse erreicht werden können, wird die Gemeinde veranlassen, daß gem. §§ 45, 80 und 85 BBauG Grenzregelungen vorgenommen, Grundstücke umgelegt oder die erforderlichen Flächen enteignet werden.

Rinteln, am 27. April 1979

ARCHITEKT BDA HANS BUNDTZEN

ORTSPLANER

WILHELM - BUSCH - WEG 21

3260 RINTELN 1

TELEFON: 0 57 51 - 53 00

Diese Begründung hat mit Grundplan Hochbau u. Ortsübersichtsplan gem. § 2a (6) BBauG

vom 10. Sept. 79 biseinschl. 10. Oktober 1979 öffentlich ausgelegt.

Hülsede, am 17. Oktober 1979

Der Gemeindedirektor:

Begründung (§ 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 2, Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 1
vom 17. Oktober 1979
Gemeinde Hülsede, OT Schmarrie
unter Übernahme der Entwurfsbegründung
gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 27. April 1979

=====

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (§ 1 Abs. 7 BBauG) trifft der Rat der Gemeinde Hülsede folgende Entscheidung:

(A) Träger öffentlicher Belange

1.) Landkreis Schaumburg

Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Landespflege sollte zur besseren Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ein Pflanzstreifen von 5,00 m Breite auch im Südwesten und im Südosten festgesetzt und gruppenweise mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden.

Von der Unteren Wasserbehörde gingen verspätet (am 15.8.1979) Hinweise ein, deren Berücksichtigung bereits aus dem Wortlaut der Entwurfsbegründung ersichtlich ist.

Entscheidung:

Das Plangebiet schließt im Süden an die vorhandene Ortslage an. In diesem Bereich sind Randpflanzungen teilweise schon vorhanden, so daß auf eine zusätzliche Eingrünung verzichtet werden kann.

Eine Reglementierung der Gartengrünung erscheint im übrigen auch deshalb unnötig, weil durch die ortsübliche Bepflanzung der Gärten mit Bäumen und Sträuchern in jedem Falle eine sinnvolle Übergangszone vom Baugebiet zur freien Landschaft erreicht wird.

Dem Hinweis wird nicht entsprochen.

Dagegen werden die nachträglichen wasserwirtschaftlichen Hinweise im Zuge der Erschließung berücksichtigt.

2.) Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

Zur Einschränkung von Interessenkonflikten sollten im Umkreis von 60 Metern - östlich des Produktionsstättenbereiches - Wohngebäude nicht zugelassen werden.

Entscheidung:

Der Produktionsstättenbereich des inmitten der Ortslage vorhandenen Betriebes wird durch den Bebauungsplan auf 1.540,00 Quadratmeter eingeengt. Entlang der Betriebsgrundstücks-Nord bzw. Ost-Grenze muß eine Schutzpflanzung angelegt werden.

Unter diesen Voraussetzungen erscheint es vertretbar, das angrenzende Plangebiet entsprechend dem Katalog des § 6 BauNVO (entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes) zu nutzen.

Dem Hinweis wird deshalb nicht gefolgt.

3.) Landwirtschaftskammer Hannover

Das MI-Gebiet soll zugunsten landwirtschaftlicher Entwicklung in MD-Gebiet umgestuft werden.

Entscheidung:

Die im Südwesten vorhandene landwirtschaftliche Nutzung genießt Bestandsschutz. Im übrigen sind diesbezügliche Erweiterungen - sinngemäß wie bei gewerblicher Nutzung - im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

In Anbetracht der vorhandenen landwirtschaftlichen Bausubstanz, aber auch bei Abwägung der augenblicklichen und künftigen betriebswirtschaftlichen Belange wird eine (der Flächennutzungsplanung zuwiderlaufende) Änderung der Nutzungsfestsetzung nicht für angebracht gehalten.

Der Forderung wird nicht gefolgt.

4.) Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs AG

Zur Gewährleistung der Energie-Versorgung wird der Bau einer Trafo-Station erforderlich.

Entscheidung:

Die Umformerstation soll an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle errichtet werden.

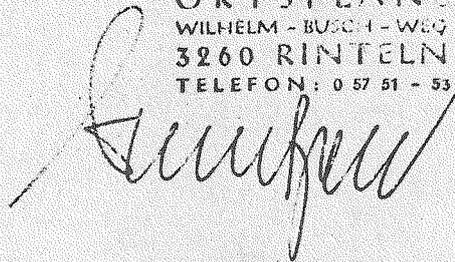
Dem Hinweis wird gefolgt.

(B) Personen

Bedenken und Anregungen wurden während der öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht.

Rinteln, am 17. Oktober 1979

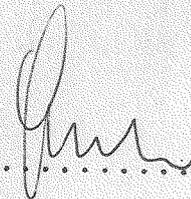
ARCHITEKT BDA HANS BUNDTZEN
ORTSPLANER
WILHELM - BUSCH - WEG 21
3260 RINTELN 1
TELEFON: 0 57 51 - 53 00



Beschlossen vom Rat der Gemeinde Hülsede
in seiner Sitzung am 22. November 1979

Hülsede, am 28. November 1979

Der Gemeindedirektor:



.....