

B e g r ü n d u n g (§ 9 Abs. 8 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 21
vom 17. Dezember 1981
Flecken Lauenau
Baugebiet "Südhang"

=====
Nachdem die Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG
(Auslegung vom 25. Februar bis 11. März 1981) und die
öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG nichts
Wesentliches erbracht hat und dementsprechend auch das
Abwägungsmaterial im wesentlichen mit dem übereinstimmt,
was schon dem Bebauungsplanentwurf an Überlegungen zugrunde
lag, übernimmt der Rat des Fleckens Lauenau die Begründung
des Entwurfes generell nach § 9 Abs. 8 BBauG.

Zur vorgezogenen Beteiligung der Bürger fand am 24.2.1981
zunächst eine öffentliche Anhörung im Hotel "Grönenhof",
Coppenbrügger Landstraße 10 in Lauenau statt. Daran schloß
sich die o.g. Auslegung in der Samtgemeindeverwaltung,
Amtsstraße 5 in Rodenberg an. Besondere Bedenken und An-
regungen bzw. Alternativlösungen von wesentlichem Einfluß
auf das Planungskonzept standen hierbei nicht zur Debatte.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen-
einander und untereinander (§ 1 Abs. 7 BBauG) trifft der
Rat des Fleckens Lauenau folgende Entscheidung:

(A) Träger öffentlicher Belange

(deren Forderungen entsprechend den auf Formblättern
festgehaltenen Beschlüssen berücksichtigt werden).

1. Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig v. 15.6.81
Es wird auf vorhandene Fernmeldekabel hingewiesen,
deren Veränderung nur nach frühzeitiger Anmeldung
möglich ist.

Entscheidung:

Im Falle von Baumaßnahmen wird sich der Flecken
Lauenau mindestens 9 Monate vor Baubeginn mit dem
zuständigen Fernmeldeamt 2 Hannover in Verbindung
setzen.

2. Landkreis Schaumburg v. 29.6.1981
Amt für Zivil- und Katastrophenschutz
Löschwassermäßig ist das Gebiet des Bebauungsplanes
nicht abgesichert.

Entscheidung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die zur Sicherung der Löschwasserversorgung vorgeschlagenen Maßnahmen werden ihre Berücksichtigung im Zuge der Erschließung finden.

3. Landkreis Schaumburg v. 29.6.81
Amt für Wasserwirtschaft und Abfallbeseitigung

Technische und rechtliche Hinweise zur Wasserversorgung, Oberflächenentwässerung, Abwasserentsorgung und Abfallbeseitigung.

Entscheidung:

Die im einzelnen präzisierten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie sollen bei Durchführung der Erschließung gebührende Berücksichtigung finden.

4. Landkreis Schaumburg v. 29.6.81
Untere Naturschutzbehörde

Die im Norden und Osten geplante Bebauung wird nicht befürwortet.

Nach Osten und Norden soll die Fläche für Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen auf 6,00 Meter verbreitert werden.

Entscheidung:

Der im Bebauungsplan festgesetzte Ausdehnungsumfang nach Norden und Osten entspricht genau den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Zweifellos werden innerhalb dieses Neubaugebietes, wie in den benachbarten Wohnbereichen üblich, die Gartenflächen der Einzelhaus-Grundstücke ausreichend mit Sträuchern und Bäumen besetzt, so daß eine Verbreiterung der mit 4,00 Metern entlang des Bebauungsplan-Ost- und Nordrandes festgesetzten Mindestpflanzfläche als überflüssige Reglementierung aufgefaßt und daher unberücksichtigt bleiben muß.

5. Landkreis Schaumburg v. 29.6.81
Planungsamt

a) Hinweis auf GFZ von (0,4) im Flächennutzungsplan

Entscheidung:

zu a)

Auf Grund der bis vor einiger Zeit gebräuchlichen Handhabung ist der Geltungsbereich des Bebauungs-

planes im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg nicht als Baufläche sondern als Baugebiet dargestellt worden.

Daraus ergab sich die Notwendigkeit zur Bestimmung einer Geschößflächenzahl, für die in diesem Falle der Mittelwert der in der Umgebung vorhandenen Bebauung in Frage kommen mußte.

Angesichts der Tatsache, daß die Flächennutzungsplandarstellung keine konkrete Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht, kann insgesamt gesehen nur von einem mittleren GFZ-Richtwert von (0,4) ausgegangen werden.

Abgesehen davon darf bei diesem Bebauungsplan das Zentralitätsgebot entsprechend dem Landesplanerischen Rahmenprogramm nicht unbeachtet bleiben.

Das geschieht durch die begrenzte Ermöglichung einer intensiveren baulichen Nutzung im geländemäßig tiefer gelegenen Südwesten des Plangebietes.

Ansonsten dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden, womit eine mittlere GFZ von (0,4) aller Voraussicht nach kaum überschritten werden wird.

Aus diesen Gesichtspunkten wird eine Änderung der diesbezüglichen Bebauungsplanfestsetzungen nicht für erforderlich gehalten.

- b) Die gestalterischen Belange sollen durch eine örtliche Bauvorschrift geregelt werden

Entscheidung:

zu b)

Wegen ihrer unterschiedlichen rechtlichen Bedeutung erfahren die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen textlichen Festsetzungen in der endgültigen Planfassung eine, dem Hinweis entsprechende Aufgliederung.

- c) Vorschlag einer Erschließungsvariante für den nördlichen Bereich

Entscheidung:

zu c)

Im Anfangsstadium der Planaufstellung standen eine Reihe - sowohl hinsichtlich der baulichen Nutzung als auch der verkehrlichen Erschließung - unterschiedlichen Vorschläge zur Debatte.

Dabei wurde die Entscheidung, unter Inkaufnahme einer relativ kurzen Steigungsstrecke, durch den grundsätzlichen Verzicht auf Stichstraßen mit Wendepunkten, beeinflusst.

Nach sorgfältiger Gegenüberstellung sämtlicher Nutzungs- bzw. Erschließungsbelange ist die Entscheidung schließlich zugunsten der Entwurfsfassung vom 13.4.1981 gefallen, weil nur auf diese Weise mit einem Minimum an öffentlicher Straßenverkehrsfläche ein Maximum an gleichmäßig zugeschnittenen, zweckmäßig gelegenen Einzelhausgrundstücken von durchschnittlich 600 bis 700 qm Größe erreichbar erscheint.

Eine Änderung der verkehrlichen Erschließung soll daher nicht erfolgen.

6. Industrie- und Handelskammer v. 15.7.1981

Die westlich neben der geplanten Wohnbebauung liegende Gewerbegebiets-Fläche wird als problematisch bezeichnet.

Entscheidung:

In diesem Falle handelt es sich nicht um eine GE-Fläche mit den sonst üblichen Belästigungsfaktoren sondern um eine, durch den Bebauungsplan-Zusatz: "Holzlagerplatz" im Sinne eines MI-Gebietes vorgenommene Nutzungseinschränkung, die durchaus eine angrenzende WA-Nutzung ermöglicht.

Neben dem Holzlagerplatz ist deshalb die im Bebauungsplan Nr. 21, unter Zugrundelegung der Flächennutzungsplandarstellung, beabsichtigte WA-Nutzung keineswegs als problematisch anzusehen.

(B) Personen

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Personen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Lediglich die Industrie- und Handelskammer und der Landkreis wiederholten die im Verfahren gem. § 2 Abs. 5 BBauG gegebenen Hinweise.

1. Industrie- und Handelskammer vom 9.11.1981

Es wird nochmals auf die unter dem 15.7.81 vorgetragenen Bedenken verwiesen.

Entscheidung:

An der Sachlage hat sich nichts geändert. Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

2. Landkreis Schaumburg v.11.12.1981

- a) Die mittlere GFZ darf im Plangebiet z.T. unter- und z.T. überschritten werden, wobei sie jedoch im gesamten Bereich 40 % der Baugrundstücksflächen nicht übersteigen darf.
- b) Die Untere Naturschutzbehörde hält ihre Bedenken aufrecht.

Entscheidung:

zu a)

Die GFZ-Definition entspricht grundsätzlich der Planungsabsicht des Fleckens, nach der eine im Durchschnitt lockere Bebauung erfolgen soll.

Hinsichtlich der Bereichsanrechnung ist jedoch zu bedenken, daß die GFZ-Darstellung im Flächennutzungsplan sich nicht nur auf das Bebauungsplangebiet beschränkt. Insofern müssen bei einer Vergleichsrechnung auch die benachbarten Flächen einbezogen werden.

zu b)

Die Beteiligung der Naturschutzbehörde hat im Flächennutzungsplan-Aufstellungsverfahren nicht dazu geführt, das insgesamt dargestellte Plangebiet von einer baulichen Nutzung auszuschließen.

Insofern ist von einer nachträglichen Streichung der Höher als 115 m über NN gelegenen Plangebietsfläche nicht mehr zu reden. Schließlich gilt auch in diesem Punkt das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BBauG.

Im übrigen war in einem der ersten Nutzungsvorschläge eine am jetzigen Ostende des Weges "Am Hoppenberg" im Bogen nach Süden verlaufende Straßenführung und dementsprechend eine sehr viel lockere Bebauung in der Nord-Ost-Ecke des Plangebietes vorgesehen.

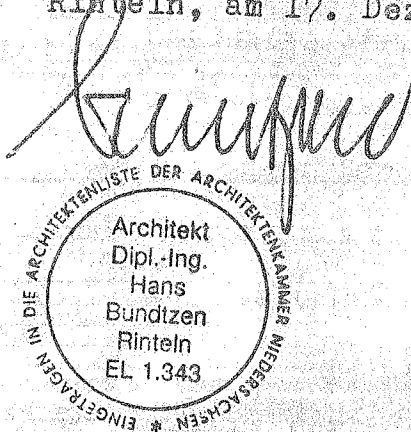
Angesichts der enorm gestiegenen Erschließungs-, Grunderwerbs- und Baukosten hat sich jedoch die Mehrheit des Rates nicht in der Lage gesehen, einer nur auf die landschaftlichen Belange abgestimmten Lösung zuzustimmen, sondern ganz besonderen Wert darauf gelegt, daß allen Bauinteressenten innerhalb des Plangebietes, bei Einhaltung eines möglichst wirtschaftlichen Entwicklungskonzeptes, gleichmäßig günstige Nutzungschancen zu Gebote stehen.

In der Aussicht "von der nach Feggendorf führenden Straße" sieht der Rat jedenfalls kein Beurteilungskriterium, das dazu führen könnte, den Erschließungsstraßenzug (A) in seinem oberen Abschnitt weiter südlich verlaufen zu lassen.

Hinsichtlich der Rand-Eingrünung regelt die öffentlich ausgelegte Planfassung bereits, daß standortgerechte Sträucher und Bäume gepflanzt und unterhalten werden sollen.

3. Das Straßenbauamt Hameln stimmt mit seiner Stellungnahme vom 8.12.1981 dem öffentlich ausgelegten Bebauungsplan zu.

Rinteln, am 17. Dezember 1981



Beschlossen vom Rat des Fleckens Lauenau
in seiner Sitzung am 21.12.1981

Lauenau, am 22. Dezember 1981

Der Gemeindedirektor: