

F l e c k e n L a u e n a u

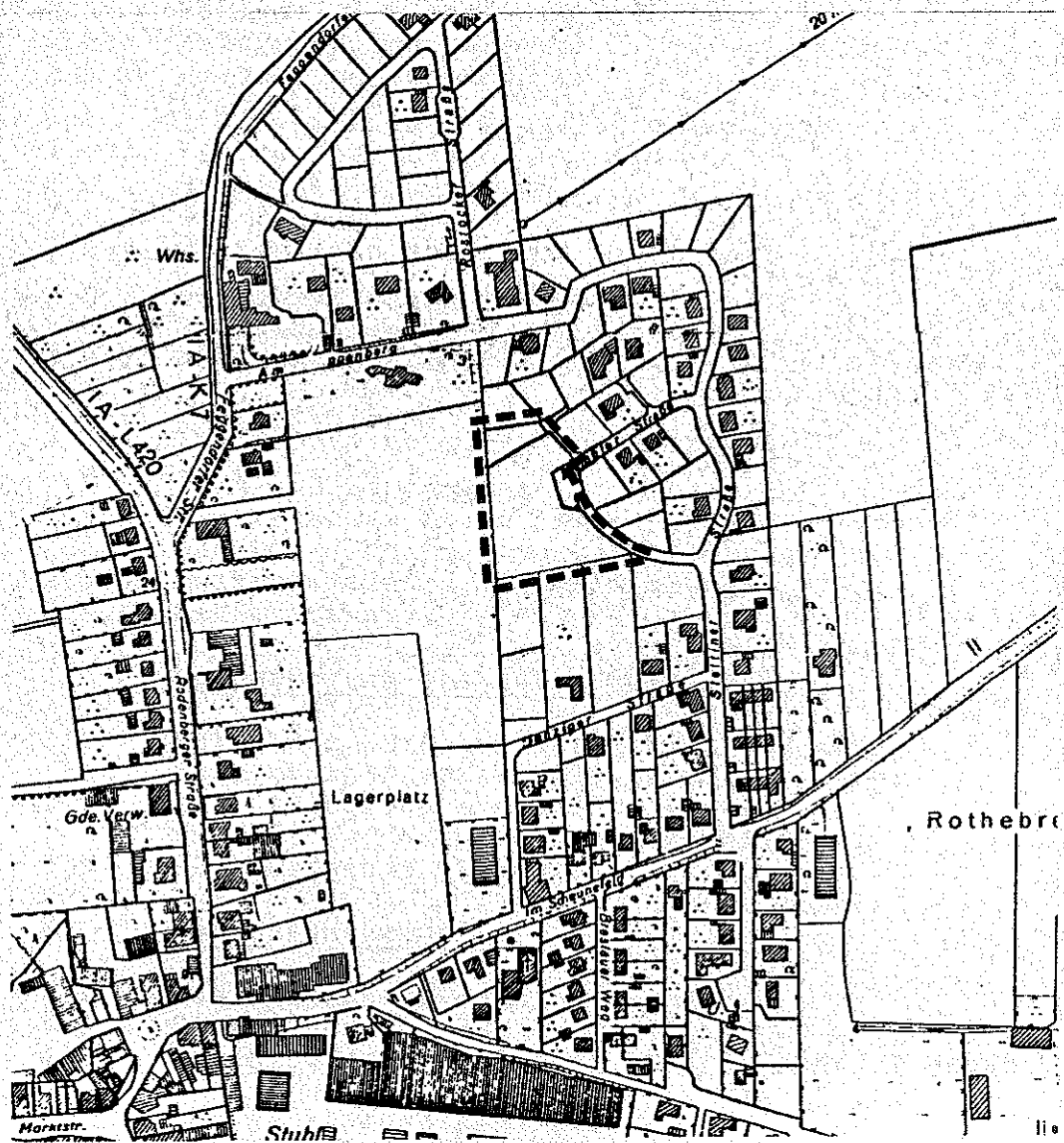
Landkreis Schaumburg Regierungsbezirk Hannover

B e g r ü n d u n g

B e b a u u n g s p l a n N r . 2 1

" S ü d h a n g "

4 . Ä n d e r u n g



Bearbeitet : Ortsplaner Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
1. <u>Allgemeines/ Verfahrensablauf</u>	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Erfordernis und Zweck der Planänderung	4
1.3 Entwicklung der Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB	4
1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffent- licher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Ergebnis der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	5
2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung</u>	9
2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung	9
2.1.1 Städtebauliche Werte	9
2.1.2 Allgemeines Wohngebiet	10
2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept	11
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	11
2.2.2 Bauweise, Baugrenzen	11
2.2.3 Grünflächen	11
2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft	12
2.3 Verkehrsflächen	13
2.3.1 Individualverkehr	13
2.3.2 Ruhender Verkehr	13
2.4 Umweltschutz	14
2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft	14
2.5 Ver- und Entsorgung	14
2.5.1 Elektrischer Strom, Wasser, Brandschutz	14
2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung	14
2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen	15
2.5.4 Fernmeldenetz	15
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	15
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	15
3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung	15
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	16
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	17
4.1 Auslegungsbeschluß	17
4.2 Satzungsbeschluß	17
4.3 Beschluß der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	17

Zur Begründung gehörend :

Erläuterungsplan im Maßstab 1 : 1 000

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Der am 22.04.1982 unter Az.: 61 70 01/63 vom Landkreis Schaumburg genehmigte Bebauungsplan Nr. 21 "Südhang" erlangte seine Rechtsverbindlichkeit mit der Veröffentlichung am 01.09.1982 im Amtsblatt Nr. 20 für den Regierungsbezirk Hannover.

Zwischen 1986 und 1990 erfolgten drei Änderungen des Bebauungsplanes gem. § 13 BBauG bzw. § 13 BauGB, die alle zwecks besserer Platzierung der Baukörper eine Verlagerung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb relativ kleiner Geltungsbereiche zum Ziel hatten.

Mit der 4. Änderung soll vorsorglich der nördliche Arm der Memeler Straße nach Westen verlängert werden, damit der, in Zukunft voraussichtlich nicht mehr in seiner jetzigen Größe benötigte, Holzlagerplatz (Bebauungsplan Nr. 10 "Im Scheunefelde") verkehrlich erschlossen und hierbei eine weitere Wegeverbindung zum Ortsinnern, d.h. zur Rodenberger Straße, hergestellt werden kann.

Im übrigen besteht die Absicht, beiderseits der neuen Planstraße (A), anstelle der jetzt gültigen zweigeschossigen Bauweise, eingeschossige Reihenhäuser zu errichten und den Kinderspielplatz um rd. 80 m nach Süden an einen geländehöhenmäßig günstiger gelegenen Standort zu verlagern.

Unter diesen Gesichtspunkten soll der Bebauungsplan Nr. 21 einer 4. Änderung unterzogen werden.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 in Flur 2, Gemarkung Lauenau, wird folgendermaßen begrenzt :

im Norden : durch die Südgrenze des Flurstücks 326

im Osten : durch die Grundstückserschließung, Wegeparzelle 349 und durch den südlichen Arm der Memeler Straße

im Süden : durch die Südgrenze des Flurstücks 345

im Westen : durch die Ostabgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Im Scheunefelde" (Holzlagerplatz).

1.2 Erfordernis und Zweck der Planänderung

Zur Erreichung einer zweck- bzw. bedarfsgerechten Grundlage für die bauliche und verkehrliche Nutzung im südwestlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21, insbesondere zur Realisierung der städtebaulichen Ordnung ist es erforderlich, unverzüglich die 4. Änderung vorzunehmen.

Dabei ist von besonderer Bedeutung, daß :

- o die bislang allein in Form von Einzelhäusern vor sich gegangene Verwirklichung des Nutzungs- und Erschließungskonzeptes soweit gediehen ist, daß nunmehr aufgrund des Bedarfs, die Errichtung größerer Bauwerke im Südwestteil des Bebauungsplanes ansteht.

Allerdings sollen jetzt nicht (wie früher vorgesehen) ausschließlich zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, sondern eingeschossige Reihenhäuser errichtet werden.

Dieses aktuelle Ziel ist mit der 4. Änderung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu verwirklichen.

1.3 Entwicklung der Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan

Der am 17.10.1980 unter Az.: 309.7-21101.2-57/7/80 durch die Bezirksregierung Hannover genehmigte und mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover am 04.03.1981 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg weist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Die Art der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung entspricht dieser Darstellung.

Die künftigen Bewohner des Planänderungsbereiches können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs im Ortszentrum von Lauenau versorgen.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht berührt.

1.4 Erörterungen nach § 3 (1) BauGB

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wirkt sich auf den räumlichen Geltungsbereich und auf dessen Nachbarschaft nur unwesentlich aus.

Deshalb wird von einer Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und von einer vorherigen Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung abgesehen.

1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Den Abwägungsentscheidungen des Rates liegen lt. Nr. 34.1 Abs. 4 der Verwaltungsvorschriften sämtliche Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 sowie alle Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches zugrunde.

(A) Träger öffentlicher Belange

Deren Bedenken und Anregungen bezogen sich hauptsächlich auf :

- o die Ergänzung der Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost,
- o die erforderliche Freihaltung unterirdischer Leitungstrassen von Baumpflanzungen sowie die Sicherstellung der Oberflächenwasserableitung,
- o die Gewährleistung der Löschwasserversorgung,
- o eine bei weiteren Planungen vorzunehmende Konkretisierung der geplanten Verkehrsverbindung zwischen Memeler- und Rodenberger Straße,
- o die Bemerkung zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm aus regionalplanerischer Sicht und den Hinweis auf die Richtfunkverbindung Nr. 261,
- o sowie die im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege angeführten "Eingriffe" i.S. § 7 NNatG, die des Ausgleichs entsprechend den im einzelnen verdeutlichten Anregungen bedürfen,
- o Bemerkungen zur augenblicklich rechtsverbindlichen Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, von denen die 4. Änderung abweicht,
- o Verlegungsempfehlungen für den Kinderspielplatz,
- o Vorschlag einer Änderung des, dem Bebauungsplan Nr. 21 bzw. der 4. Änderung dieses Planes, benachbarten Bebauungsplanes Nr. 10 "Im Scheunefelde", in dem eine Gewerbegebietsfestsetzung gilt, die mit der benachbarten (WA)- Nutzung unvereinbar ist.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB trifft der Rat der Gemeinde Lauenau folgende, im einzelnen den textlich ausführlicheren "Formblatt"- Beschlüssen zu entnehmende, Entscheidung :

- o Dem Fernmeldeamt 2 Hannover wird der Beginn von Bauarbeiten so früh wie möglich mitgeteilt.
- o Die unterirdischen Versorgungsleitungen bleiben frei von Bepflanzungen. Das Oberflächenwasser gelangt durch Rohrleitungen in den Vorfluter.
- o Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung soll ein Ringsystem mit ausreichenden Rohrquerschnitten hergestellt werden.
- o Die nach Westen bis zur Rodenberger Straße beabsichtigte Verlängerung der Memeler Straße wird bauleitplanerisch weiterverfolgt. Ein Wendepunkt am Westende der Planstraße (A) ist deshalb nicht erforderlich.
- o Bereits der seit dem 01.09.1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 wurde ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg entwickelt. Die Wohnbevölkerung kann, weil demgegenüber durch die 4. Änderung keine bedeutsamen Abweichungen bestehen, durch deren Realisierung keinen wesentlich größeren bzw. schädlichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt sein.

Die aus Immissionsgesichtspunkten erhobenen Bedenken gehen von falschen Voraussetzungen aus.

Die den Änderungsbereich überquerende Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost ist mit ihrer Bauhöhenbeschränkung für den Änderungsbereich, in dem statt der bisher zweigeschossigen- nunmehr die eingeschossige Bauweise festgesetzt ist, ohne Bedeutung.

- o Der seit 1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 erfährt durch die 4. Änderung in landschaftlicher Hinsicht wesentliche Verbesserungen.

Die Zweigeschossigkeit wird auf eine eingeschossige Nutzung herabgestuft. Statt bisher 50 Garagen sind jetzt nur 36 Stellplätze vorgesehen, die gegenüber den früher freiliegenden Garagen eingegrünt werden müssen. Ausgleichsweise wird textlich festgesetzt, daß zur Gestaltung und Gliederung des Plangebiets mit Grün je 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum gepflanzt werden muß. Die Gestaltung der Dächer wird durch eine "Örtliche Bauvorschrift" bestimmt.

Auf diese Weise kann eine durchaus angemessene Reduzierung von "Eingriffen" in das Landschaftsbild konstatiert werden.

- o Zu den "Anregungen" hinsichtlich der nach § 10 u.f. NNatG dennoch weiterhin in Frage kommenden Ausgleichsmaßnahmen gilt, daß nach Abs. 2.3 des Aufsatzes : " Anforderungen des Naturschutzrechts an die Bauleitplanung" Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die allein und ausschließlich aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes getroffen werden, in Bebauungsplänen unzulässig sind.

Die entlang der Änderungsbereichs- Südseite gewünschte 10 m breite Pflanzzone aus heimischen Laubgehölzen ist nach der dort rechtverbindlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht realisierbar. An der Ostseite des Spielplatzes ist hingegen eine 10 m breite Pflanzzone unnötig, weil dort bereits der Bebauungsplan Nr. 10 "Im Scheunefelde" (Holzlagerplatz) eine 10 m breite Eingrünung festsetzt.

Die in ihrer Anzahl auf ein Mindestmaß eingeschränkten Stellplätze können angesichts ihrer generellen Hereabsetzung nur durch schmale Pflanzstreifen umschlossen werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen Memeler Straße/ Planstraße (A) enthalten Ver- und Entsorgungsleitungen, deren Trassen durch Baumpflanzungen nicht gefährdet werden dürfen.

Hinsichtlich der zu verwendenden Dacheindeckungsfarben wird die Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren auf Einhaltung des Spielraumes zwischen roten und rotbraunen Tönen dringen. Eine diesbezügliche Ergänzung der "Örtlichen Bauvorschrift" wird wegen der im Verhältnis zum gesamten Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 kleinen Änderung nicht für angebracht gehalten.

Schließlich wurden im städtebaulichen Gesamtzusammenhang die nach § 1 Abs. 6 i.V. mit Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu würdigenden naturschutzrechtlichen Belange bei der Aufstellung des Änderungsentwurfes hinreichend beachtet.

Angesichts der landschaftlichen Gegebenheiten enthält dieser Entwurf die aus städtebaulichen Gründen erforderlichen wesentlichen Ersatzmaßnahmen.

Darüberhinaus sollen, soweit dies nach städtebaulichen Grundsätzen möglich ist, die bezüglich weiterer Ausgleichsmaßnahmen mitgeteilten Anregungen im Rahmen der Erschließung berücksichtigt werden.

- o Die bisherige GFL- Festsetzung ist im Bereich der 4. Änderung infolge der geplanten Verlängerung der Memeler Straße nach Westen (in der alle Leitungen verlegt und nach Westen weitergeführt werden) entbehrlich geworden. Die vorsorglich nach Süden gerichteten Gehrechte werden durch den Parkplatz, ggf. durch dessen Eingrünung hindurchführend, kompensiert. Der künftige Zugang zu den überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken : 430/174, 174/58 und 174/44 bleibt auch an deren Nordgrenzen möglich. Die im Norden an der Stellplatzgrenze endende GFL- Festsetzung entlang der Ostgrenze des Flurstücks 174/44 bleibt wegen des starken Geländeoberflächengefälles von Osten nach Westen unverändert bestehen.
- o Der um 80 m nach Süden verlagerte Spielplatz liegt mit einer ostseitig festgesetzten Schutzpflanzung an der nach Westen verlängerten Memeler Straße. Unter diesen Umständen ist nach wie vor eine ebenso zweckgerechte wie gefahrlose Benutzung sichergestellt. Im übrigen entspricht die neue Spielplatzlage § 2 Abs. 2 des NSpPG, wonach die Erreichung von allen Grundstücken auf einem Wege von nicht mehr als 400 m möglich sein muß.
- o Die Industrie- und Handelskammer verweist in ihrer verspätet eingegangenen Stellungnahme auf die Äußerung vom 15.07.1981.

Dabei wurde schon damals übersehen, daß der westseitig benachbarte Bebauungsplan Nr. 10 "Im Scheunefelde" erst nach Zurückstufung der gewerblichen Nutzung auf den Begriff "Holzlagerplatz" rechtsverbindlich geworden ist. Diese Nutzungseinschränkung mit umlaufend festgesetzter Schutzpflanzung von 10 m Breite geht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, des 1982 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. 21 und der 4. Änderung dieses Planes deutlich genug hervor.

Die 1981-er Stellungnahme blieb auch keineswegs unberücksichtigt. Der Rat mußte indessen angesichts der Zurückstufung des Gewerbegebietes durch die, im Sinne einer Mischgebietsnutzung, vorgenommene Einschränkung "Holzlagerplatz" eine angrenzende (WA)-Nutzung nicht als problematisch ansehen.

Weil die "Casala"- Werke den Holzlagerplatz schon lange nicht mehr in der damals ausgewiesenen Größe benötigen, kann durchaus in absehbarer Zeit über eine andere Verwendung, zumindestens im nördlichen Teil, nachgedacht werden.

(B) Personen

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Personen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Das Bauland der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr 21 wird lt. Flächennutzungsplandarstellung und entsprechend der Festsetzung des augenblicklich rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unverändert als Allgemeines Wohngebiet (WA) beibehalten.

Durch die "Textlichen Festsetzungen" erfolgt aus zwingenden städtebaulichen Gründen, insbesondere weil im Änderungsbereich ausschließlich Wohnungen vorgesehen sind, eine Nutzungseinschränkung, die die Zulässigkeit der in der Baunutzungsverordnung unter § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2, 3, 4 und 5 bezeichneten Ausnahmen :

- o Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- o sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- o Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- o Gartenbaubetriebe und
- o Tankstellen

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung innerhalb des Plangebietes ausschließt.

Diese Einschränkung ist nötig, damit :

- o das, dem städtebaulichen Nutzungskonzept entsprechende, ruhige und sichere Wohnen nicht gestört wird,
- o betriebliche Einrichtungen in dem, ausschließlich der Wohnbaunutzung vorbehaltenen, Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht entstehen und
- o dieser Sektor ausnahmslos der Wohnbaunutzung zur Verfügung steht.

2.1.1 Städtebauliche Werte

Die räumliche Ausdehnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 beträgt brutto 0,6363 ha

Erschließungsfläche
Planstraße (A) 0,0392 ha

Netto Bauland 0,5971 ha

Die Erschließungsfläche umfaßt
rd. 6 % des Brutto- Baulandes

geplant sind 15 WE x 2,4 EW = 36 Personen

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.21 bestimmt im Südwesten etwa 1/3 seines Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Gegenüber dem Zulässigkeitskatalog des § 4 der Bau-nutzungsverordnung gibt es in der Urfassung keine textlich festgesetzten Einschränkungen. Den Grund dafür lieferte seinerzeit das im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 10 vorhandene Holzlager der "Casala"-Werke, von dem aus gelegentliche Geräuschbeeinträchtigungen infolge des Holz- Transportes ausgingen, wenn-gleich eine Holzlagerung wegen des beträchtlichen Ge-ländeanstiegs im nördlichen Abschnitt bereits damals für problematisch gehalten und daher ausgeschlossen wurde.

Die Bebauungsplan Änderung betrifft den nördlichen Teil des ursprünglichen Allgemeinen Wohngebietes. Hier sollen nun, entsprechend den Textlichen Festsetzungen, Wohnungen in Reihenhäusern entstehen.

Die dazu gehörenden Stellplätze liegen am Westrand der Memeler Straße.

Im übrigen wird eine "Örtliche Bauvorschrift" hinsicht-lich der

o Dachformen

erlassen.

Mit der Beschränkung auf ortstypische Gestaltungsele-mente im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung soll erreicht werden, daß eine städtebaulich geordne-te Einfügung in die bauliche und landschaftliche Umge-bung erfolgt.

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 und in der Nach-barschaft stehen hauptsächlich Gebäude mit Satteldä-chern. Deshalb müssen, um in Lauenau eine den überwie-gend vorhandenen Formen angeglichene ortsbildgerechte Ausbildung der Dächer und damit eine der traditionellen Gestaltung entsprechende heimische Bauweise zu errei-chen, Satteldächer mit einem begrenzten Neigungsspiel-raum hergestellt werden.

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg dargestellte Geschößflächenzahl von (0,4) gilt, ohne parzellenscharfe Abgrenzung, ausdrücklich nur als Durchschnittswert.

Im z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für das Allgemeine Wohngebiet bei zweigeschossiger Bauweise zwar eine Geschößflächenzahl von (0,7) enthalten. Im Änderungsbereich weicht die neue Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung hiervon jedoch nach unten auf (0,5) ab, weil das für die eingeschossig herzustellenden Reihenhäuser völlig ausreicht.

2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Die im z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise gilt auch für die 4. Änderung.

Zur baulichen Nutzung stehen jeweils 17 m breite, bandartig ausgebildete, überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung, die im Norden, entsprechend der dortigen Grundstücksabgrenzung, eingeschränkt werden müssen.

Den Abschluß der überbaubaren Grundstücksflächen bilden, wie bisher, ausschließlich Baugrenzen, damit zur Errichtung von Neubauten die größtmögliche Platzierungsfreiheit besteht.

2.2.3 Grünflächen

Durch die Bebauungsplanänderung werden Grünflächen verschiedener Zweckbestimmung festgesetzt.

Gem. § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes muß im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Spielplatz für 6- bis 12- Jährige angelegt werden, dessen Größe mindestens 300 qm bzw. mindestens 2 % der im Spielplatzbereich zugelassenen Geschößfläche betragen soll.

Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 waren das rein rechnerisch knapp 500 qm.

Der vor rd. 10 Jahren mit 747 qm Größe ausgewiesene Spielplatz entsprach also den aus § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes abzuleitenden Forderungen und deckte auch den südlich angrenzenden Wohnbereich spielplatzmäßig mit ab.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird nun der geländehöhenmäßig ungünstig gelegene Spielplatzstandort mit gleicher Größe in ein vorteilhafter beschaffenes Gebiet nach Süden verlegt.

Weil östlich des Spielplatzes Stellplätze hergestellt werden sollen, ist entlang der Spielplatzostgrenze ein 2 m breiter Grundstücksstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) des Baugesetzbuches abschirmend zu bepflanzen. Das gleiche gilt aufgrund der ähnlich gearteten Situation entlang der Südgrenze des Flurstücks 345.

2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Die Geländeoberfläche der bislang noch völlig freien Grundstücke der Bebauungsplanänderung liegt in einer leichten Mulde, die (auf eine Länge von rd. 70 m) von Osten nach Westen um etwa 5 m abfällt.

Nur in der im Laufe der Jahre mit Wohnhäusern bebauten östlichen Nachbarschaft ist inzwischen das ortsübliche Hausgartengrün herangewachsen.

Damit auch im Geltungsbereich der 4. Änderung eine ähnlich geartete Durchgrünung und, entsprechend § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes, die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt, soll einerseits als textlich festgesetzte Rahmenregelung je 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum gepflanzt werden und andererseits der Ostrand des Kinderspielplatzes sowie der Südrand des Änderungsbereiches eine Grün-Abschirmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) BauGB erhalten.

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde der Bedarf an Stellplätzen auf das Mindestmaß eingeschränkt und diese, hinsichtlich ihrer Zusammengehörigkeit, textlich den geplanten Reihenhäusern bzw. den südlich des Änderungsbereiches vorgesehenen Mehrfamilienhäusern zugeordnet. Die Befestigung der Stellplätze sowie ihrer Zuwegungen soll auf jeden Fall in einer, das Regenwasser in den Untergrund durchlassenden, Spezialbauweise zur Ausführung kommen.

Gegenüber dem westlich angrenzenden Holzlagerplatz (Bebauungsplan Nr. 10) erübrigt sich eine Übergangseingrünung.

Für diesen Randbereich bestimmt bereits der Bebauungsplan Nr. 10 eine 10 m breite Baum- und Strauch-Pflanzfläche mit optischer Schutzfunktion.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird an seiner Ostseite vom Memeler Weg und von einer schmalen Grundstückszuwegung (Flurstück 349) berührt.

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan setzt eine 3 m breite, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete, Grundstücksfläche den Nordarm vom Memeler Weg nach Westen fort.

An dessen Stelle ist nunmehr aus erschließungstechnischen Überlegungen die Herstellung der Planstraße (A) vorgesehen, wobei der am Beginn dieses Weges geplante öffentliche Parkplatz infolge des neuen Nutzungskonzeptes entfallen kann.

Wenn früher keine Aussicht auf Fortsetzung des Weges (A) in westlicher Richtung über den Holzlagerplatz hinwegführend bestand, erscheint es angesichts der inzwischen eingeschränkten Produktionsstärke der "Casala"-Werke in absehbarer Zeit doch möglich, den Verkehrsanschluß an die Rodenberger Straße zu verwirklichen.

Damit wird der Weg (A) so in das Straßennetz von Lauenau eingebunden, daß entsprechend den Bedingungen des § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift, die Müllbeseitigung (Abholung) ungehindert erfolgen kann.

Die beabsichtigte Aufteilung des Straßenraumes ist aus der Profildarstellung im Erläuterungsplan ersichtlich.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Die Einstellplätze für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen (§ 47 Abs. 2 der NBauO) müssen gem. § 47 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung auf den Baugrundstücken geschaffen werden. (Hierzu Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 der NBauO mit Anlage : Richtlinien für den Einstellplatzbedarf vom 27.07.1978-Nds.MBl.S.1478-).

Den im Änderungsbereich geplanten eingeschossigen Reihenhäusern werden die Stellplätze entlang der Westseite der Memeler Straße durch die "Textlichen Festsetzungen" zugeordnet. Die darüberhinaus gekennzeichneten Stellplätze gehören zu den südlich der Planänderung vorgesehenen Mehrfamilienhäusern.

Dem öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis, Möbelwagen usw.) stehen Parkmöglichkeiten innerhalb der Anliegerwege zur Verfügung.

2.4 Umweltschutz

2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21. Er ist im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung umgeben, so daß aus diesen Zonen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Dem westlich angrenzenden Holzlagerplatz (Bebauungsplan Nr. 10) kommt hinsichtlich der von ihm ausgehenden Emissionen ebenfalls keine besondere Bedeutung zu, weil er nicht mehr in dem früheren Umfang in Anspruch genommen wird und weil in seinem Geltungsbereich gegenüber der Wohnbebauung von vornherein ein 10 m breiter Grünschutzstreifen vorgesehen war.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Elektrischer Strom, Wasser, Brandschutz

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung gewährleistet die Hannover- Braunschweigische- Stromversorgungsgesellschaft die Versorgung mit elektrischer Energie aus dem Ortsnetz. Eine Umformerstation ist westlich der Memeler Straße vorhanden.

Durch die in Lauenau bestehende zentrale Wasserversorgungseinrichtung können alle Grundstücke im Plangebiet mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität, sowie auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang versorgt werden.

Zur Sicherung des Brandschutzes werden im Plangebiet Leitungen mit mindestens 100 mm Durchmesser, soweit wie möglich im Ringsystem, verlegt und in diese im Einvernehmen mit dem örtlich zuständigen Vertreter der Feuerwehr, DIN- gerechte Hydranten eingebaut.

2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser gelangt durch ausreichend bemessene Abflußleitungen in die, östlich der Ortschaft Apelern vorhandene, zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg.

Die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll, in der bisher für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 gehandhabten Weise, unter Verwendung von Rohrleitungen bis zum nächsten Vorfluter und durch diesen in die Unterliegengewässer geschehen.

2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

Durch die vom Landkreis Schaumburg betriebene zentrale Müllabfuhr ist eine einwandfreie Abfallbeseitigung gewährleistet.

Altablagerungen sind nach Kenntnis der Gemeinde innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nicht vorhanden.

2.5.4 Fernmeldenetz

Die Deutsche Bundespost, Bereich TELEKOM, sieht eine Erweiterung des Fernmeldenetzes entsprechend dem Erschließungsfortschritt vor.

Der Flecken Lauenau wird sich deshalb rechtzeitig, d.h. 9 Monate vor Inangriffnahme von Bauarbeiten, mit dem zuständigen Fernmeldeamt 2 Hannover in Verbindung setzen, damit die erforderlichen Leitungsverlegearbeiten früh genug mit anderen Straßenbaumaßnahmen koordiniert werden können.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Die Flurstücke 345 und 348, die den Bebauungsplanänderungsbereich ausmachen, befinden sich im Eigentum der politischen Gemeinde Lauenau.

Zur Verwirklichung der geänderten baulichen Nutzung bzw. zum Ausbau des Kinderspielplatzes ist demnach kein Grunderwerb erforderlich.

3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21 kommen an zusätzlichen Kosten lediglich die Aufwendungen zur Herstellung der Planstraße (A) in Betracht.

Die Straßenfläche beträgt rd. 400 qm.

Freilegung, Vermessung, Nebenkosten	800,00 DM
Straßenbau, Entwässerung, Beleuchtung	40.000,00 DM
	<hr/>
	40.800,00 DM

Auf den Flecken Lauenau entfallen für die alsbald zu treffenden städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von 5.000,00 DM, die aus Haushaltsmitteln bereitgestellt werden.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung der Bebauungsplan- Festsetzungen ist nicht vom Erwerb der Grundstücksflächen zur Herstellung der verkehrlichen Erschließung und des Kinderspielplatzes abhängig.

Die dafür infragekommenden Grundstücke sind bereits im Eigentum der politischen Gemeinde Lauenau.

Lauenau, am 31.10.1990

gez.: Richter

.....
Ratsvorsitzender

gez.: Wilke

.....
Gemeindedirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Erläuterungsplan wurde ausgearbeitet

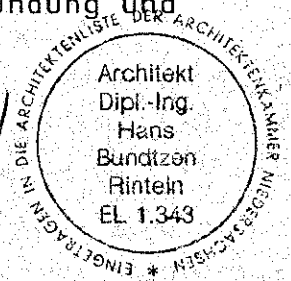
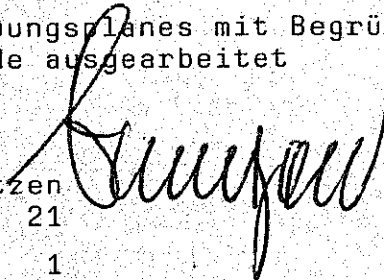
am 16.05.1990

Ortsplaner

Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

Wilhelm-Busch-Weg 21

3260 Rinteln 1



4.1 Der Rat des Fleckens Lauenau hat in seiner Sitzung
am 30.05.1990

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB beschlossen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden

am 13.06.1990

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung und Erläuterungsplan

vom 21.06.1990 bis 23.07.1990

gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB öffentlich ausgelegt

Lauenau, am 30.07.1990

gez.: Wilke

.....
Gemeindedirektor

4.2 Der Rat des Fleckens Lauenau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB in seiner Sitzung

am 25.10.1990

als Satzung (§ 10 BauGB)

4.3 sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen

Lauenau, am 31.10.1990

gez.: Wilke

.....
Gemeindedirektor