



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet"

Gemeinde Pohle, Flecken Lauenau

1. Allgemeine Begründung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg sieht für das Gelände, das von der Bundesstraße 442 im Westen, der Auffahrtsrampe im Norden, sowie der Landesstraße 439 im Südosten umschlossen wird, eine gewerbliche Nutzung vor.

Nachdem inzwischen ernsthaftige Bauabsichten innerhalb dieses Gebietes bestehen ist es an der Zeit, hierfür mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung geordnete Erschließungs- und Nutzungsvoraussetzungen zu schaffen.

Die Gemeinde Pohle und der Flecken Lauenau haben deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Als Zuwegung kommt nur die noch innerhalb der Ortsdurchfahrt liegende Stelle im Kreuzungsbereich der neuen L 439 mit dem ehemaligen Verlauf dieser Landesstraße in Frage.

Die Anlage einer besonderen Linksabbiegespur wird durch die Neuansiedlung von voraussichtlich vier Betrieben mit der hierzu nötigen Stichstraße von nur geringer Länge angesichts des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens nicht für erforderlich gehalten.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches verläuft ausnahmslos entlang vorhandener Flurstücksgrenzen.

Im Norden, Süden und Osten des Plangebietes sind nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg ähnlich geartete Nutzungsvoraussetzungen zu berücksichtigen, so daß gegenseitige Beeinträchtigungen von vornherein ausscheiden.

Soweit im Rahmen der gewerblichen Nutzung Bedarf an Dingen der täglichen Grundversorgung besteht, können diese im örtlich unmittelbar angrenzenden Geschäftszentrum von Lauenau beschafft werden.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gewerblichen Nutzung des Plangebietes liegen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde

Rodenberg zugrunde.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Abstandsmaße zu den Grundstücksgrenzen entlang der Bundes-, Landes- und Erschließungsstraße (A) bestimmt.

Zur Ermöglichung von Büroanbauten ist die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze vorgesehen.

Durch eine örtliche Bauvorschrift wird die Oberkante der baulichen Anlagen auf 11,00 Meter über der Planstraße (A) begrenzt.

Diese Regelung ist nötig damit :

- a) im Anschluß- bzw. Kreuzungsbereich der klassifizierten Straßen keine unvertretbare Sichtbehinderung eintritt,
- b) durch generelle Niedrighaltung der Baumassen ein höheres Verkehrsaufkommen vermieden wird, das sonst möglicherweise die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich machen würde und
- c) das unmittelbar an der Westgrenze des Fleckens Lauenau gelegene Gewerbegebiet unter Rücksichtnahme auf Art und Umfang der hier vorhandenen Bebauung möglichst bedarfsorientiert von ortsansässigen Firmen genutzt werden kann.

GE : Gewerbegebiet gemäß § 8 BBauG
(Örtliche Bauvorschrift)

II : zweigeschossige Bauweise
(Höchstgrenze)

o : offene Bauweise

0,5 : Grundflächenzahl

(0,8) : Geschoßflächenzahl

3. Städtebauliche Werte

a) Das Gewerbegebiet umfaßt brutto = 1,7688 ha

b) Erschließungsflächen
Planstraße (A) mit Wendepplatz = 0,0800 ha

Die Erschließungsflächen umfassen
rd. 4,5 %

Nettobauland = 1,6888 ha

c) Bebauungsdichte im Gewerbegebiet

Es besteht die Absicht zur Unterbringung von insgesamt 4 Betrieben.
(siehe Erläuterungsplan)

4. Zustand von Natur und Landschaft

Das früher landwirtschaftlich genutzte Plangebiet wurde damals ungefähr mittig durch die ehemalige L 439 durchlaufen.

Seit Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme der Ortsumgehung von Lauenau im Zuge der B 442 besitzt die L 439 eine weiter südlich liegende -mit der Südostabgrenzung des Plangebietes identische- Trassierung.

Die neue Auffahrtsrampe zur B 442 bildet heute die Nordgrenze des Plangebietes.

Im Westen verläuft, ebenfalls auf einem Erdwall, die neue B 442.

Aus der Zeit der landwirtschaftlichen Nutzung sind nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen keine landschaftsgehaltenden Elemente innerhalb des Plangebietes zurückgeblieben.

Da dieser Bereich im übrigen durch die neuen Verkehrswege eine scharfe Abgrenzung erfährt wird es für ausreichend gehalten, wenn die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb und am Fuße der Straßenböschungen sowie neben der L 439 bzw. durch eine Bauhöhenbegrenzung innerhalb des relativ kleinen GE- Gebietes auf 11 m berücksichtigt werden.

5. Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet wird allseitig von öffentlichen Verkehrsstraßen umschlossen.

Ebenso ist es von gewerblicher Nutzung umgeben. Lediglich westlich der neuen B 442 liegen landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen.

Insoweit sind keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten und daher auch keine besonderen Schutzvorkehrungen zu treffen.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt innerhalb der Ortsdurchfahrt ausgehend von der L 439 und zwar im Kreuzungsbereich der neuen Landesstraße mit der ehemaligen Linienführung.

Alle äußeren Grenzen des Plangeltungsbereiches (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt lt. § 9 (1) Nr. 11 BBauG) sollen lückenlos, d.h. ohne jegliche Tür- und Toröffnungen eingefriedigt werden. Die verhältnismäßig kurze Stichstraße (A) wird an ihrem Ende mit einem Wendepplatz ausgestattet. An der Zufahrt werden Sichtdreiecke festgesetzt.

Parkmöglichkeiten stehen auf den jeweiligen Grundstücken in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Dem Gebäudeabstand von den Straßen des überörtlichen Verkehrs liegt bei der Bundesstraße und ihrer Auffahrtsrampe § 9 des Fernstraßengesetzes und bei der Landesstraße § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes zugrunde.

Entlang der freien Strecke dieser Straßen wird eine 20 Meter breite Bauverbotszone berücksichtigt. Darüberhinaus gilt hier das zeichnerisch festgesetzte Zu- und Ausfahrverbot.

7. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Durch das in Lauenau vorhandene zentrale Wasserversorgungsnetz können die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Grundstücke mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität und auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang versorgt werden.

Aus Gründen des Brandschutzes werden innerhalb des Plangebietes Leitungen mit 100 mm Durchmesser im Ringsystem verlegt und hierbei Unter- oder Überflurhydranten eingebaut.

Die zusätzliche Einwirkung auf die derzeitige Wasserversorgungsmenge fällt durch den Bedarf von voraussichtlich vier Betrieben mit "Lagerhaltung" nicht ins Gewicht.

Das anfallende Schmutzwasser gelangt durch Abflußleitungen in die vorhandene zentrale Kläranlage, deren Kapazitätsreserve zur zusätzlichen Aufnahme ausreicht.

Hinsichtlich der schadlosen Abführung des Niederschlagswassers ergeben sich durch die unbedeutende gewerbliche Veränderung keine wesentlichen Beurteilungsunterschiede wenn das rd. 1,77 ha große Plangebiet bestimmungsgemäß genutzt wird.

Da die Grundstücksflächen schließlich in einem überwiegenden Umfang unbefestigt bleiben, wird auch in Zukunft kaum mehr Niederschlagswasser durch Regenwasserabflußleitungen in den Vorfluter gelangen, als das im Augenblick der Fall ist.

Der im Gewerbegebiet anfallende Müll (ausgenommen Sonderabfall) wird durch die zentrale Müllabfuereinrichtung des Landkreises Schaumburg beseitigt.

8. Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH für den Bereich des Bebauungsplanes aus dem vorhandenen Ortsnetz gewährleistet.

9. Kosten der Durchführung der Erschließung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald die zur Herstellung der Planstraße (A) und des Wendeplatzes erforderlichen Ausbaumaßnahmen zur Durchführung kommen.

Unter Zugrundelegung von Richtsätzen werden für diese, am Ostrand des Plangebietes durchzuführenden, Erschließungsarbeiten voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. 97.000,00 DM anfallen.

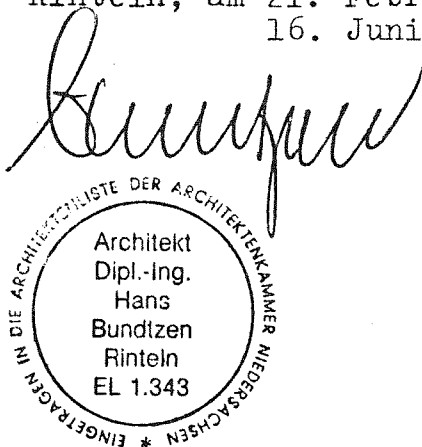
Für die im vorgenannten Zusammenhang alsbald zu treffenden städtebaulichen Maßnahmen werden den Gemeinden Pohle und Lauenau voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von rd. 9.700,00 DM entstehen, deren Finanzierung nach den Haushaltsansätzen möglich ist.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Soweit noch nicht im Eigentum befindlich beabsichtigen die Gemeinden Pohle und Lauenau die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen rechtzeitig vor dem Ausbau des im Bebauungsplan festgesetzten Weges und Wendeplatzes käuflich zu erwerben.

Sofern keine freihändigen Vereinbarungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielbar sein sollten, werden die Gemeinden Pohle und Lauenau veranlassen, daß (gem. den §§ 45, 80 und 85 des BBauG) Grenzregelungen vorgenommen, Grundstücke umgelegt oder die erforderlichen Flächen enteignet werden.

Rinteln, am 21. Februar 1984
16. Juni 1984



Diese Begründung hat mit Erläuterungsplan und Ortsübersicht gem. § 2a Abs. 6 BBauG

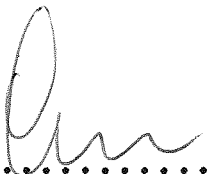
vom 19.11.1984 bis 20.12.1984
öffentlich ausgelegt

Pohle, am 21. Dezember 1984
Der Gemeindedirektor :

Lauenau, am 21. Dezember 1984
Der Gemeindedirektor :

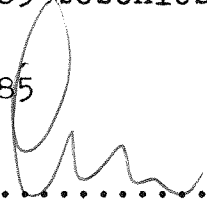
Der Rat der Gemeinde Pohle hat diese
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG in
seiner Sitzung am 12.02.1985 beschlossen

Pohle, am 14. Februar 1985
Der Gemeindedirektor :


.....

Der Rat der Gemeinde Lauenau hat diese
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG in
seiner Sitzung am 14.02.1985 beschlossen

Lauenau, am 18. Februar 1985
Der Gemeindedirektor :


.....

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet"

(§ 9 Absatz 8 BBauG)

Gemeinde Pohle, Flecken Lauenau

Nachdem das Auslegungsverfahren nichts Wesentliches erbracht hat und dementsprechend auch das Abwägungsmaterial im wesentlichen mit dem übereinstimmt, was schon dem Bebauungsplan in seiner Entwurfsfassung an Überlegungen zugrundelag, übernimmt der Rat der Gemeinde Pohle und der Rat der Gemeinde Lauenau die Begründung des Entwurfes nach § 9 Absatz 8 des Bundesbaugesetzes.

Gemäß § 1 Absatz 7 BBauG trifft der Rat der Gemeinde Pohle und der Rat der Gemeinde Lauenau bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander folgende Entscheidung :

(A) Träger öffentlicher Belange

(Es werden sämtliche Stellungnahmen nach den getroffenen Abwägungsentscheidungen berücksichtigt)

1. Bedenken und Anregungen des Straßenbauamtes Hameln vom 12.12.1984

Zu dem öffentlich ausliegenden Entwurf des Bebauungsplanes seien **k e i n e** Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Die Stellungnahme vom 03.04.1984 solle jedoch weiterhin beachtet werden.

Entscheidung :

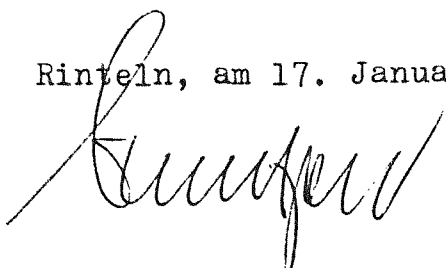
Die Zustimmung des Straßenbauamtes wird zur Kenntnis genommen.

Die seinerzeit, gemäß § 2 Absatz 5 BBauG, abgegebene Stellungnahme wird weiterhin hinsichtlich der Punkte 1 bis 3 berücksichtigt.

(B) Personen

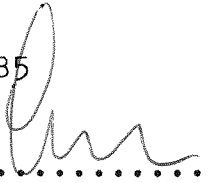
Von Personen wurden während der öffentlichen Auslegung **k e i n e** Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Rinteln, am 17. Januar 1985



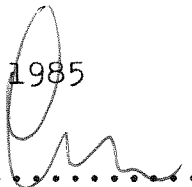
Beschlossen vom Rat der Gemeinde Pohle
in seiner Sitzung am 12.02.1985

Pohle, am 14. Februar 1985
Der Gemeindedirektor :


.....

Beschlossen vom Rat der Gemeinde Lauenau
in seiner Sitzung am 14.02.1985

Lauenau, am 18. Februar 1985
Der Gemeindedirektor :


.....

