

B e g r ü n d u n g

(§ 2a Absatz 6 BBauG)

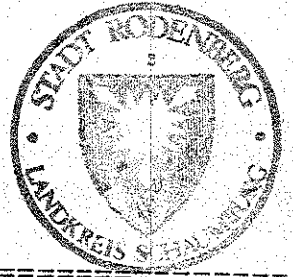
zum Bebauungsplan Nr. 3 "Schafrehre"

1. Änderung

und zum Bebauungsplan Nr. 9 "Vor dem Tor"

1. Änderung

Stadt Rodenberg



1. Allgemeine Begründung

Bis zum heutigen Tage konnten die Parzellen im Geltungsbereich der 1. Änderung im Süden des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schafrehre" und im Norden des Bebauungsplanes Nr. 9 "Vor dem Tor" mit Ausnahme von 6 Baugrundstücken ihrer Bestimmung zugeführt werden.

Der vollständigen baulichen Nutzung soll nunmehr eine Planänderung im Grenzbereich beider Bebauungspläne zugrundegelegt werden, weil sich sonst -außer unnötigen Erschließungsaufwendungen- erhebliche Schwierigkeiten bzw. Nutzungsnachteile für die letzten Bauinteressenten ergeben würden.

Anstelle der im noch nicht genutzten Teil des Bebauungsplanes für jeden Platz einzeln festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit Baulinien-Bindungen kommen jetzt streifenförmig durchgehende überbaubare Grundstücksflächen in Frage, die lediglich durch Baugrenzen umschlossen sind und nur auf diese Weise eine individuelle Anordnung der Baukörper ermöglichen.

Da die geländemäßig am höchsten gelegenen Plätze im Südwesten des Änderungsbereiches über die vom Anliegerweg "Vor dem Tor" abzweigende Wegeparzelle nur schlecht erreicht werden können, ist -unter Angleichung an die vorhandene Steigung und mit Hilfe von Stützmauern- eine Eckaustrundung im Südosten des Flurstückes 24/13 beabsichtigt.

Darüberhinaus soll die verkehrliche Erschließung im östlichen Teil des Änderungsbereiches neu geordnet werden, nachdem inzwischen, im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt, die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze erfolgte.

Die Häuser auf den Flurstücken 27/2, 27/4 und 27/6 werden über die im Plan festgesetzte Einfahrt an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Zur Sicherstellung dieser Erschließung wird zugunsten der Anlieger eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Die Neubauten auf den Flurstücken 27/17 und 29/19 liegen unmittelbar am Wohnweg "Vor dem Tor", so daß der zu einem früheren Zeitpunkt katasteramtlich vermessene Stichweg, auch im Interesse der Niedrighaltung der allgemeinen Er-

schließungsaufwendungen, in seinem nördlichen Abschnitt als öffentliche Wegefläche entfallen kann.

Die im z.Zt. rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 9 mit 20,00 Meter Tiefe (ab Fahrbahnrand der Bundesstraße) festgesetzte Freihaltezone durchschneidet die Ecken der auf den Flurstücken 27/6 und 27/19 vorhandenen Häuser und erscheint damit unrealistisch.

Nach erfolgter Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze ist diese Freihaltezone nicht mehr erforderlich.

Dennoch soll die Bauverbotszone dem örtlichen Baubestand angepaßt, d.h. um 2,00 Meter in der Tiefe reduziert, beibehalten werden, damit im Ortsausgangsbereich von Rodenberg die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gegenüber dem augenblicklichen Zustand keine Einbuße erleidet.

Angesichts des bedeutenden Geländeanstiegs von Osten nach Westen wird es aus städtebaulichen Gründen sowie zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes für erforderlich gehalten, den Westrand von Rodenberg in Angleichung an die vorhandenen Einzelhäuser durch eine kleinteilige Baustruktur mit eingeschossiger Bauweise zu gliedern. Aus demselben Grunde werden Außenwand- Höhenbegrenzungen und Dachneigungswinkel durch eine "Örtliche Bauvorschrift" festgesetzt.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches verläuft ausschließlich entlang vorhandener Flurstücksgrenzen.

Die auf rd. 130 Meter von Osten nach Westen verlaufende Geländesteigung von rd. 15 Metern macht für die noch unbebauten Grundstücke eine spezielle Gebäudeeinpassung unter Berücksichtigung der Gefälleverhältnisse erforderlich.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Mit den Dingen des täglichen Bedarfes können sich die Bewohner des Änderungsbereiches im Ortszentrum von Rodenberg versorgen.

2. Immissionsschutz

Das Gebiet der 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 9 wird entlang seiner Ostgrenze von der B 442 berührt.

Mit einem Abstand von 18,00 Metern zum Fahrbahnrand sind die an der Bundesstraße liegenden Parzellen mit Einzelhäusern bebaut.

Nachdem einerseits die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze eindeutige verkehrsrechtliche Regelungen herbeiführt, resultiert außerdem aus der innerhalb geschlossener Ortschaften auf maximal 50 km/Std. begrenzten Verkehrsgeschwindigkeit keine sonderlich große Belästigung der optisch zur geschlossenen Ortslage zählenden Anlieger.

Insofern müssen im Rahmen der Planänderung keine zusätzlichen Immissionsschutzvorkehrungen getroffen werden.

Besondere Beeinträchtigungen durch die westlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sind ebensowenig zu erwarten.

3. Zustand von Natur und Landschaft

Die Geländeoberfläche des inzwischen überwiegend mit Einzelhäusern bebauten sowie mit Hausgärten versehenen Änderungsbereiches steigt von Osten nach Westen stark an.

Im benachbarten Norden, Osten und Süden sind durchweg alle Grundstücke bebaut.


Am Westrand des Änderungsbereiches liegt eine großräumig bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden ihre Berücksichtigung dadurch, daß die Bebauung künftig nicht über die Geltungsbereichsabgrenzung im Westen hinauswächst.

Von besonderen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen kann, wegen der sonst von Bebauung eingeschlossenen Lage des Plangebietes, abgesehen werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der baulichen Nutzung des Plangebietes liegen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes zugrunde.

WR	:	Reines Wohngebiet gem. § 3 der BauNVO
WA	:	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO
I II	:	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
o	:	offene Bauweise
	:	nur Einzelhäuser zulässig
0,3	:	Grundflächenzahl
(0,4)(0,6)	:	Geschoßflächenzahl

5. Städtebauliche Werte

a) Das reine und das allgemeine Wohngebiet umfaßt brutto	1,3564 ha
b) Erschließungsflächen Wege und Plätze Versorgungsfläche Elektrizität	<u>0,1364 ha</u>

Die Erschließungsflächen betragen
rd. 10 %

Nettobauland 1,2200 ha

- c) Bebauungsdichte
 unter Annahme von Wohnungen
 in Einfamilienhäusern bei
 durchschnittlich 2,5 Personen
 je Wohneinheit

vorhanden : 8 Häuser
 geplant : 6 Häuser

14 Häuser

14 x 2,5 Personen = 35 Personen

- d) Spielplatz

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muß
 mindestens 2 v.H. der im Spielplatzbereich zulässigen
 Geschoßfläche betragen, er muß jedoch in jedem Falle
 mindestens 300 qm groß sein.

6.100 qm x GFZ (0,4) = 2.440 qm

6.100 qm x GFZ (0,6) = 3.660 qm

6.100 qm

hiervon 2 % = 122 qm. Es wird beantragt, in die-
 sem Falle Ausnahmen von den Anforderungen in § 2 Abs. 2
 und § 5 Abs. 2 des NdsSpPG zuzulassen, weil dem Spiel-
 und Bewegungsbedürfnis der Kinder im Bereich des rd. 200
 m nördlich der Schafrehre vorh. Bürgerparkes gleichwertig
 entsprochen werden kann.

6. Verkehrliche Erschließung

Nachdem die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze erfolgt ist,
 können die Flurstücke 27/2, 27/4 und 27/6 unmittelbar von
 der B 442 über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten be-
 lastete Fläche erreicht werden.

Die Zugängigkeit aller übrigen Grundstücke ist durch den
 Wohnweg "Vor dem Tor" mit seiner Abzweigung gewährleistet.

Öffentliche Parkplätze stehen an dessen Einmündung in die
 Bundesstraße zur Verfügung.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die festgesetzten
 Sichtdreiecke von jeglichen Sichtbehinderungen freizuhal-
 ten.

7. Versorgung mit elektrischer Energie

Für den Geltungsbereich der Planänderung gewährleistet
 das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH die Versorgung mit
 elektrischem Strom aus dem vorhandenen Ortsnetz.

Eine Umspannstelle ist auf dem öffentlichen Parkplatz an
 der B 442 vorhanden.

8. Wasserversorgung, Löschwassersicherung, Abwasserbeseitigung, Müllbeseitigung

Durch das in Rodenberg vorhandene zentrale Wasserversorgungsnetz kann das Gebiet der 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 9 mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität und auch mit Brauchwasser und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang versorgt werden.

Zur Sicherung des Brandschutzes stehen nach dem Ausbauzustand geeignete Leitungen mit Unterflurhydranten zur Verfügung.

Das anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg zugeleitet.

Die Menge des Niederschlagswassers, das über Regenwasserleitungen der Rodenberger Aue als Vorfluter zufließt, wird durch die Planänderungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Die ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen (ausgenommen Sonderabfälle) stellt der Landkreis Schaumburg durch seine zentrale Müllabfuereinrichtung sicher.

9. Kosten der Durchführung der Erschließung

Zur Verwirklichung der 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 3 "Schafrehre" und Nr. 9 "Vor dem Tor" sind weitere Erschließungsanlagen im Sinne von § 128 (1) des Bundesbaugesetzes nicht erforderlich.

Insofern fallen keine neuen Kosten an, an denen sich die Stadt Rodenberg nach § 129 BBauG zu beteiligen hätte.

10. Bodenordnungsmaßnahmen

Die zur Realisierung der Bebauungsplanänderung lediglich als Wege- Eckausrundung erforderliche Grundstücksfläche von rd. 70 qm beabsichtigt die Stadt käuflich zu erwerben.

Sofern keine freihändigen Vereinbarungen zustandekommen sollten wird die Stadt nicht umhin können, daß gemäß den §§ 45, 80 und 85 des BBauG Grenzregelungen vorgenommen oder die erforderlichen Flächen enteignet werden.

Rinteln, am 16. November 1983

16. Juni 1984

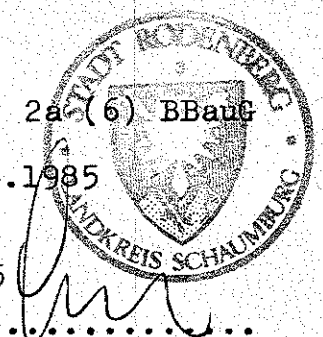
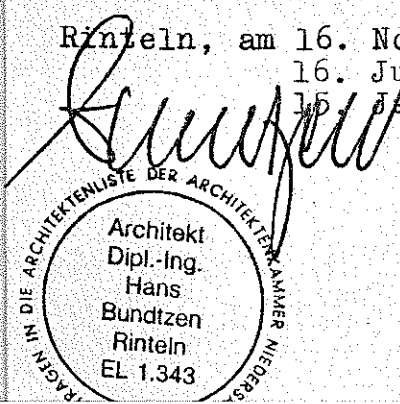
15. Januar 1985

Diese Begründung hat gem. § 2a (6) BBauG

vom 01.02.1985 bis 04.03.1985
öffentlich ausgelegen

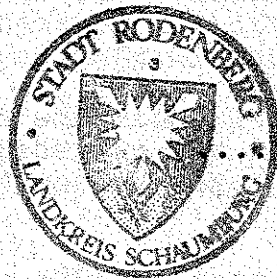
Rodenberg, am 6. März 1985

Der Stadtdirektor :



Der Rat der Stadt Rodenberg hat diese
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG in
seiner Sitzung am 4. Juni 1985
beschlossen

Rodenberg, am 7. Juni 1985
Der Stadtdirektor :




.....
(Garbe)

B e g r ü n d u n g (§ 9 Absatz 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Schafrehre"

1. Änderung

und zum Bebauungsplan Nr. 9 "Vor dem Tor"

1. Änderung

Stadt Rodenberg

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

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

(Es werden sämtliche Stellungnahmen gemäß § 2 (5) BBauG, sowie alle Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG nach den getroffenen Abwägungsentscheidungen berücksichtigt)

(A) Träger öffentlicher Belange

1. Bedenken und Anregungen des Straßenbauamtes Hameln vom 19.02.1985

1.) Nach erfolgter Verlegung der OD- Grenze bestünden keine Bedenken, die neue Zufahrt zur B 442 anzulegen. Sie sei im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Lauenau herzustellen:

Der vorhandene Stichweg (Flurstück 27/22) müsse als öffentliche Wegefläche entfallen.

2.) Der Hinweis Nr. 2 aus der Stellungnahme vom 13.01.1984 solle weiterhin beachtet werden.

Entscheidung :

zu 1.)

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Angesichts der rechtsverbindlich bestehenden Festsetzung des Flurstückes 27/22 im Bebauungsplan Nr. 9 "Vor dem Tor" wird :

- a) zur Vermeidung von Vertrauensschäden und daraus resultierenden Regreßansprüchen an die Stadt Rodenberg und
- b) zur Sicherung der Erschließung, insbesondere der vorhandenen innerörtlichen Garagen- und Gebäudezugewegungen der Flurstücke 27/17, 27/21, 27/6 und 27/19 eine Sichtweglänge von 38 Metern als öffentliche Wegefläche bestehen bleiben müssen.

Durch den Fortfall der restlichen (nördlich anschließenden) Stichwegfläche ist indessen gewährleistet, daß kein Durchgangsverkehr und insoweit keine zusätzliche Belastung der B 442 entsteht.

zu 2.)

Die im Einmündungsbereich des Wohnweges "Vor dem Tor" festgesetzten Parkplätze liegen so, daß sie das Sichtdreieck nicht beeinträchtigen.

Den Hinweisen des Straßenbauamtes wird damit sachgerecht entsprochen.

2. Bedenken und Anregungen des Landkreises Schaumburg
Jugendamt
vom 28.02.1985

Das Jugendamt könne aufgrund der sachbezogenen Ausführungen in der Begründung nicht zu dem Ergebnis kommen, eine Ausnahme gemäß § 5 Absatz 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes zuzulassen.

Es werde vorgeschlagen, alle Spielmöglichkeiten für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren im Plangebiet aufzuzählen und eventuell zeichnerisch darzustellen.

Die Spielmöglichkeiten seien (unter Angabe von Entfernungen) zu beschreiben. Auf eine gefahrlose Erreichbarkeit sei zu achten. Ein Spielplatz müsse nicht innerhalb des Plangebietes liegen.

Anschließend folgt ein Zitat aus § 2 Absatz 2 des NSpPG mit dem Hinweis, das Jugendamt werde die stadtseitigen Angaben im Verlauf des Genehmigungsverfahrens überprüfen.

Entscheidung :

Die Bebauungspläne Nr. 3 "Schafrehre" und Nr. 9 "Vor dem Tor" wurden in den 60-er Jahren, lange Zeit vor Inkrafttreten des NSpPG (am 6.02.1973) rechtsverbindlich.

Damals bestand noch keine Verpflichtung zur Anlage öffentlicher Kinderspielplätze.

Demgegenüber sind heute, bis auf wenige Ausnahmen, sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich beider Bebauungspläne mit Häusern besetzt.

Unter diesen Umständen bleibt weder die Möglichkeit zur nachträglichen Spielplatzfestsetzung inmitten der vorhandenen Wohnhäuser, geschweige denn im Bereich der Bebauungsplanänderungen.

Nach der augenblicklichen Rechtsauffassung können im übrigen sämtliche Eigentümer der noch unbebauten Grundstücke darauf vertrauen, ihre Häuser innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen so errichten zu dürfen, wie das der rechtsgültige Bebauungsplan vorsieht.

Eine nachträgliche Nutzungsänderung zugunsten einer öffentlichen Spielplatzanlage für Kinder im Alter zwischen 6 und 12 Jahren würde deshalb erhebliche Vertrauensschäden auslösen, ganz abgesehen davon, daß sie zum heutigen Zeitpunkt im Rahmen der relativ eng begrenzten Planänderungen weder zu rechtfertigen noch ohne Enteignungsmaßnahmen realisierbar wäre.

So bleibt also :

- a) in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nur die Berücksichtigung der Notwendigkeit, die Anforderungen des NSpPG hinter wichtigere Belange zurückzustellen und (wie bisher) die z.T. überdurchschnittlich großen Wohnhausgrundstücke am äußersten Westrand von Rodenberg, sowie den von jeglichem Durchgangsverkehr freien Wohnweg im, geländemäßig am höchsten gelegenen, Westteil des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schafrehe" für Spielzwecke mit in Anspruch zu nehmen und
- b) -wie in der Begründung angegeben- den unmittelbar nördlich angrenzenden Bürgerpark, in dem den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der 6 bis 12 jährigen Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen werden kann, spielplatzmäßig mitzunutzen.

Darüberhinaus besteht (nach erfolgter Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze) die Möglichkeit, den Bade- und Sportplatzbereich östlich der B 442 ohne besondere Gefährdung der Kinder für Spielzwecke zugänglich zu machen, und zwar : entweder auf direktem Wege über den "Claudiusweg" mit einer Entfernung von rd. 300 Metern, oder, unter Inkaufnahme einer längeren Wegstrecke bis zum

Fußgängerüberweg mit Ampelsicherung vor der Einmündung der Langen Straße.

Da auf diese Weise mehrere Voeaussetzungen vorliegen, die einen ausnahmsweisen Verzicht auf die nachträgliche Festsetzung eines Spielplatzes für Kinder rechtfertigen, hält die Stadt Rodenberg, unter besonderer Würdigung der inzwischen fast vollständig vorhandenen Bebauung, ihren Antrag aufrecht, im Sinne der Begründung, Ausnahmen von den Anforderungen in § 2 Absatz 2 und § 5 Absatz 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes zuzulassen.

(B) Personen

1. Bedenken und Anregungen des Herrn Heinrich Schneider, Apelern, Flurstück 24/13, Flur 10 vom 30.01.1985

Herr Schneider weist auf die Inanspruchnahme von Straßenland (Eckausrundung) auf Kosten seines Grundstücks hin und knüpft seine Zustimmung zur Planänderung daran, daß er nicht erneut zur Zahlung von Anliegergebühren herangezogen werde.

Entscheidung :

Unter dem 13.06.1983 erklärte Herr Schneider sich schriftlich mit der Hergabe von rd. 70 qm Grundstücksfläche zum Zwecke der Eckausrundung einverstanden.

Mehr Grundstücksfläche wird auch nicht in Anspruch genommen.

Bei der Veranlagung nach der Erschließungskostensatzung wird diese Bebauungsplanänderung im Sinne von Herrn Schneider gebührende Berücksichtigung finden.

2. Bedenken und Anregungen des Herrn Hermann Sassmann, Rodenberg, Flurstück 25/18, Flur 10 vom 4.03.1985

Unter Hinweis auf den Weg östlich seines Grundstückes erhebt Herr Sassmann Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung.

Entscheidung :

Bei dem von Herrn Sassmann angesprochenen Weg handelt es sich nicht um eine Neuplanung, sondern um eine Verkehrsflächenfestsetzung des rechtsverbindlichen Bebau-

ungsplanes Nr. 9 "Vor dem Tor", die jetzt lediglich eine Eckaurundung erhalten soll.

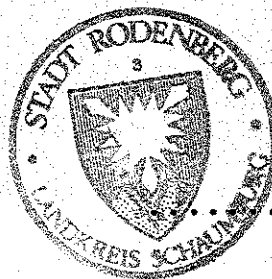
Durch diesen Weg wird das Grundstück Sassmann ordnungsgemäß erschlossen.

Hiervon abweichend benutzt Herr Sassmann allein, insbesondere als Garagenzufahrt, den vom Westende der "Schafrehre" nach Süden abzweigenden Hohlweg, der (einschließlich Böschung) durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 "Schafrehre" nicht als Weg, sondern als absolut unüberbaubare Grünfläche mit Schutz- und Abschirmfunktion am Plangebietswestrand festgesetzt ist.

Da unter diesen Aspekten die von Herrn Sassmann geäußerten Bedenken ausschließlich auf die vermutete Heranziehung zu Erschließungskosten zurückgehen, werden sie als unbegründet zurückgewiesen.

Beschlossen vom Rat der Stadt Rodenberg
in seiner Sitzung am 4. Juni 1985

Rodenberg, am 7. Juni 1985
Der Stadtdirektor :



[Handwritten signature]
.....
(Garbe)