

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 13
2. Änderung

(§ 2 a Absatz 6 BBauG)

und zum

Bebauungsplan Nr. 13 a

Stadt Rodenberg

Wohnbaugebiet "Masch"

1. Allgemeine Begründung

Bis heute konnten im Geltungsbereich des seit rd. 10 Jahren rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 fast alle Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut werden.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die verkehrliche Erschließung im Südwesten des Plangebietes so vorgesehen, daß die damals noch freien Grundstücke über den mit (B) bezeichneten Stichweg und den Wende- und Parkplatz an das innerörtliche Wegenetz angeschlossen werden konnten.

Dabei erfolgte die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches nördlich des (unmittelbar am Ostrand der B 442) bebauten Flurstückes 53/5 und zwar in westlicher Verlängerung der Wendeplatz- Nordgrenze bis zur Bundesstraße.

Auf diese Weise geschah eine Eigentumstrennung inmitten der heutigen Parzelle 52/3, die allerdings mit den ehemaligen Nutzungsabsichten der Stadt Rodenberg übereinstimmte.

Inzwischen ist aber, damit die Bebauung im Südwestzipfel des Plangebietes im Sinne des städtebaulichen Konzeptes erfolgen kann, von anderen eigentumsrechtlichen Überlegungen auszugehen.

Damit in diesem Rahmen keine Nutzungsnachteile entstehen soll :

- a) im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 im Wege der 2. Änderung die überbaubare Grundstücksfläche verändert, d.h. bis an die Südgrenze der Parzelle 52/3 herangeführt werden und
- b) das im Westen an den Wendeplatz angrenzende bebauten Flurstück 53/5 wegen seiner räumlichen und erschließungsmäßigen Zugehörigkeit als Bebauungsplan Nr. 13 a an den Bebauungsplan Nr. 13 angeschlossen werden.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gegenüber den z.Zt. rechtsverbindlichen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung treten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 keine Änderungen ein. Für den Bereich des im erschließungsmäßigen Zusammenhang stehenden Bebauungsplanes Nr. 13 a sollen dieselben Festsetzungen gelten.

Verändert wird lediglich aus Gründen der besseren Nutzung und unter Integrierung der auf dem Flurstück 53/5 vorhandenen Bebauung die Form der überbaubaren Grundstücksfläche.

Spielplatz

Auf dem Spielplatzsektor bedingen die relativ kleinräumige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und der Bebauungsplan Nr. 13 a keine Abweichung vom bisherigen Konzept.

3. Immissionsschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 -2.Änderung- und Nr. 13 a grenzt im Westen an die B 442.

Abgesehen von dem östlich der B 442 vorhandenen Wohnhaus dürfen keine neuen Anschlüsse an die Bundesstraße erfolgen.

Andererseits ist aufgrund der innerhalb geschlossener Ortschaften auf maximal 50 km/Std. begrenzten Verkehrsgeschwindigkeit keine besondere Belästigung der optisch zur Ortslage zählenden Bewohner zu erwarten.

Insofern müssen im Rahmen der Planung keine besonderen Immissionsschutzvorkehrungen getroffen werden.

4. Wasserversorgung, Löschwassersicherung, Abwasserbeseitigung, Müllbeseitigung
5. Versorgung mit elektrischer Energie
6. Kosten der Durchführung der Erschließung

Gegenüber der rechtsgültigen Planfassung ergeben sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und durch den räumlich zugehörigen Bebauungsplan Nr. 13 a zu den Belangen unter Absatz 4, 5 und 6 keine Kriterien, die eine Abweichung von der bisherigen Handhabung erfordern würden.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Innerhalb des Änderungsbereiches bzw. des Bebauungsplanes Nr. 13 a ist aus heutiger Sicht mit keinerlei Realisierungsschwierigkeiten zu rechnen.

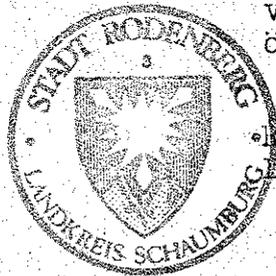
Rinteln, am 27. Juli 1984

Grupe



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

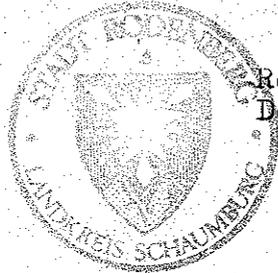
vom 1.02.1985 bis 4.03.1985
öffentlich ausgelegen



Rodenberg, am 6. März 1985
Der Stadtdirektor :

[Signature]
.....

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt
am 4.06.1985 als Begründung gem. § 9
Abs. 8 des Bundesbaugesetzes beschlossen



Rodenberg, am 7. Juni 1985
Der Stadtdirektor :

[Signature]
.....

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 13

2. Änderung

und zum

Bebauungsplan Nr. 13 a

(§ 9 Absatz 8 BBauG)

Stadt Rodenberg

Wohnbaugebiet "Masch"

Nachdem die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 13, 2. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 13 a nichts Wesentliches erbracht hat und dementsprechend auch das Abwägungsmaterial im wesentlichen mit dem übereinstimmt, was schon dem Entwurf an Überlegungen zugrunde lag, übernimmt der Rat der Stadt Rodenberg die Begründung des Entwurfes nach § 9 Absatz 8 BBauG.

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

(A) Träger öffentlicher Belange

(Alle Stellungnahmen werden entsprechend den Abwägungsentscheidungen berücksichtigt).

1. Landkreis Schaumburg

Amt für Zivil- und Katastrophenschutz vom 24.09.1984

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sei zu empfehlen :

1. Die im Gebiet "Masch" vorhandene Wasserleitung von 80 mm Ø mit der, in der Rodenberger Allee vorhandenen, Transportleitung von 200 mm Ø zu verbinden.
2. Die in der Rodenberger Allee vorhandene Transportleitung mit zusätzlichen Unterflurhydranten auszustatten und
3. die Hydrantenstandorte gemeinsam mit den Stadtwerken, dem Wasserbeschaffungsverband, dem Stadtbrandmeister und dem Brandschutz durch örtliche Inaugenscheinnahme zu ermitteln.
4. Hydranten entsprechend der DIN 3221 zu verwenden.

Entscheidung :

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Erschließung berücksichtigt.

2. Landkreis Schaumburg
Jugendamt

vom 05.09.1984

Da im Geltungsbereich sowie benachbart kein Kinderspielplatz vorhanden sei, werde die Ausweisung einer derartigen Anlage im Bebauungsplan oder auf einer angrenzenden Fläche für notwendig gehalten.

Entscheidung :

Abgesehen davon, daß es sich hier um Änderungen innerhalb von nur drei Grundstücken handelt ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 aufgrund der rechtsgültigen Festsetzungen fast vollständig bebaut.

Anfangs war der Nordzipfel dieses Bereiches zur Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

Aufgrund des Ergebnisses aus dem damaligen Planaufstellungsverfahren ist es jedoch unmittelbar neben der B 442, im Einmündungsbereich der Grover Straße, im Interesse der Sicherheit und Gesundheit der Kinder nicht zum Ausbau gekommen.

Zur Zeit ist das Plangebiet daher dem knapp 400 Meter östlich, im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 "Auf dem Bassenbrink", vorhandenen Spielplatz zugeordnet.

Angesichts dieses Umstandes ist die Stadt Rodenberg bestrebt, so bald wie möglich einen zentraler gelegenen Platz bereitzustellen.

(B) Personen

1. Frau Elisabeth Mügge, Flurstück 53/3 der Flur 1

Frau M. läßt sowohl rechtliche, als auch tatsächlich Bedenken vortragen.

- a) Das rd. 900 qm große Grundstück sei bereits bebaut. Die Zuwegung liege ausschließlich an der B 442. Die vorhandene verkehrliche Erschließung habe nichts mit der Erschließung im Gebiet des Bebauungsplanes "Masch" zu tun, auch sei eine Nutzung der Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes nicht möglich, weil dazu eine Bebauung am Wendepplatz vorausgesetzt werden müsse.
- b) Bei einer evtl. Grundstücksteilung verbliebe ein rückwärtiger Bauplatz mit einer völlig unüblichen Größe von 450 qm.
- c) Der mit einer senkrechten Mauer abgegrenzte Wendepplatz liege jetzt rd. einen Meter höher als das Grundstück. Durch den Höhenausgleich für Bauzwecke werde das Restgrundstück so beeinträchtigt, daß eine Bebauung nicht mehr erfolgen könne.

- d) Der als Baugrundstück infragekommende Teil liege im Überschwemmungsgebiet der Aue. Er sei ein feuchtes Loch, das im Süden durch die Scheune auf dem Nachbargrundstück Drinkuth beschattet werde.
- e) Daß hier niemals gebaut werde, davon sei auch die Stadt bei der Festsetzung der Entschädigung für die Wendeplatzfläche ausgegangen.
- f) Die Änderung diene offensichtlich nur dem Zweck, die Heranziehung zu Erschließungskosten vornehmen zu können.

Darüber sei aber schon ein Rechtsstreit beim Verwaltungsgericht Hannover anhängig.

Aufgabe der Bauleitplanung sei es schließlich, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten (§ 1 (1) BBauG), nicht aber, der Gemeinde (auf andere Weise nicht zu rechtfertigende) Einnahmen zuzuführen.

Unter diesen Gesichtspunkten sei nicht nur kein Erfordernis einer Planänderung erkennbar, die Planänderung sei nichtig.

Entscheidung :

zu a)

Vor Aufstellung des Bebauungsplanes war dem Rat der Stadt die bestehende bauliche Nutzung des Flurstückes 53/5 mit Zuwegung von der B 442 hinreichend bekannt.

Dennoch hat er es, in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Absatz 3 des BBauG, für notwendig gehalten den Bebauungsplan zu ändern bzw. aufzustellen, weil dies zum jetzigen Zeitpunkt für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Bereich der an den Wendeplatz angrenzenden Parzellen, nämlich der Flurstücke 41/9, 52/3 (das bislang nur teilweise zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört) und 53/5 erforderlich ist.

In diesem Falle handelt es sich also keineswegs nur um das Flurstück 53/5.

Es geht auch nicht um eine stadtseitige Inanspruchnahme von Grundstücksteilen.

Es soll, unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten, lediglich im Sinne von § 1 (3) BBauG eine spätere bauliche Nutzung am Rande des Wendeplatzes ermöglicht werden, die bei entsprechender Grundstücksneuordnung nicht nur realistisch sondern im Interesse der Allgemeinheit notwendig ist.

zu b)

Abgesehen davon, daß es nicht allein um das Flurstück 53/5 geht, gibt es in Rodenberg, unter ähnlichen städtischen Nutzungsverhältnissen, zahlreiche Grundstücke mit einer Flächengröße von 450 Quadratmetern.

Der bloße Umstand einer relativ kleinen Grundstücksgröße kann sich deshalb auf die planungsrechtlichen Belange nicht auswirken.

zu c)

Bei einer baulichen Nutzung der drei, am Rande des Wendeplatzes liegenden, Grundstücke würde sich im übrigen der Niveauunterschied zwischen Grundstücks- und Wendeplatzoberfläche überhaupt nicht nachteilig auswirken, weil voraussichtlich die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Neubauten (wie bei den benachbarten Wohnhäusern "Maschwiese" Nr. 7 und 8) so hoch über der Grundstücksfläche angeordnet werden würde, daß sie noch über der Wendeplatzoberfläche zu liegen käme.

zu d)

Die Darstellung ist falsch.

Der Bereich des Bebauungsplanes gehört nicht zum Überschwemmungsgebiet.

Die Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue verläuft vielmehr am Westrand der Bundesstraße 442.

Der Tiefenlage des Grundstücksteiles kann schließlich auf natürliche Weise durch Geländeoberflächenangleichung an die Wendeplatzebene abgeholfen werden.

zu e)

Diese Behauptung ist eine durch nichts bewiesene Unterstellung.

Im übrigen ist es allgemeiner Brauch, Geldentschädigungen für Wegeflächen in geringerer Höhe vorzunehmen, als für Baugrundstücksflächen.

zu f)

Die bauleitplanerischen Maßnahmen verfolgen allein den unter zu a) aufgeführten Zweck.

Angesichts der Eigentums-garantie des Art. 14 des Grund-gesetzes ist der Rat der Stadt Rodenberg nicht der An-sicht, daß die -ausschließlich zum Wohle der Allgemein-heit vorgenommene- Bauleitplanung die Situation des, in die Planung einbezogenen, Flurstückes 53/5 nachhaltig verändert oder beeinträchtigt.

Nachdem sich andererseits aus Art. 14 des Grundgesetzes kein absoluter Schutz vorhandener Nutzungen ableiten läßt, war die Stadt bei ihrer Planung nicht an den vor-gefundenen Bestand gebunden.

Insoweit kann weder von der bloßen Verfolgung pekuniärer Interessen noch von einer Nichtigkeit der Planung die Re-de sein.

Die Bedenken werden deshalb zurückgewiesen.

Rinteln, am 15. März 1985



Beschlossen vom Rat der Stadt Rodenberg
in seiner Sitzung am 4.06.1985

Rodenberg, am 7. Juni 1985
Der Stadtdirektor :

