

B e g r ü n d u n g

( § 2a Abs. 6 BBauG )

Zum Bebauungsplan Nr. 14

1. Änderung

vom 16. Oktober 1981

Stadt Rodenberg

Wohngebiet "Auf dem Bassenbrinke"

---

## 1. Allgemeine Begründung

Die aus dem Jahre 1974 stammende rechtskräftige Bebauungsplanfassung ist im nördlichen Abschnitt des Falkenweges mit einem Wende- und Parkplatz ausgestattet.

Zum damaligen Zeitpunkt war diese Festsetzung im Interesse einer reibungslosen verkehrlichen Erschließung notwendig, insbesondere weil die im Flächennutzungsplan an der Westseite der Nebenbahnlinie ausgewiesene bauliche Nutzung nur in Abschnitten erfolgen konnte.

Mittlerweile wurden fast alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 "Auf dem Bassenbrinke" bebaut. Auch im Gebiet des südlich anschließenden, ebenfalls rechtsgültigen, Bebauungsplanes Nr. 17 "Rehre- Rektorgarten" ist die verbindliche Bauleitplanung als weitgehend realisiert zu betrachten.

Damit entfallen die ursprünglichen Voraussetzungen zur Anlage bzw. zur weiteren Aufrechterhaltung des Wende- und Parkplatzes, zumal einerseits öffentliche Parkplätze im Verlauf des insgesamt 8,50 Meter breiten Falkenweges in bedarfsdeckendem Umfang zur Verfügung stehen und andererseits der Verzicht auf den Wende- und Parkplatz und die an seiner Stelle in Aussicht genommene Wohnbebauung zu einer, im allgemeinen Interesse liegenden, günstigeren Verteilung der Erschließungskosten führt.

In diesem Zusammenhang wird es im übrigen für sinnvoll gehalten, den Spielplatz zugunsten des Wohnbaugrundstückes in seiner Größe geringfügig (auf 600 qm) zu reduzieren.

## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 liegen der baulichen Nutzung, neben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg, die vom Rat der Stadt Rodenberg angesichts der ringsum vorhandenen Bebauung gefaßten Beschlüsse zugrunde.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nördlich an die für das Flurstück 31/5 getroffene Festsetzung angeschlossen, wobei die nutzbare Tiefe infolge der diagonal verlaufenden Ostgrenze im Norden nur noch 17,00 Meter beträgt.

Die Abgrenzung der hinzukommenden überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt -wie im übrigen Plangebiet- allseitig durch Baugrenzen.

- WA : Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- I : Eingeschossige Bauweise  
röm. Ziffer = Höchstgrenze der  
Zahl der Vollgeschosse
-  : Offene Bauweise
-  : Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 0,3 : Grundflächenzahl
- (0,4) : Geschoßflächenzahl

### 3. Städtebauliche Werte

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine Mehr-Nutzung durch ein Wohnhaus.

Für den Fall der Errichtung eines Zweifamilienhauses kommen bei durchschnittlich 2,5 Personen je Wohneinheit insgesamt 5 Personen hinzu.

### Spielplatz

Damit ein ausreichend bemessenes Wohngrundstück genutzt werden kann, soll der Spielplatz an seiner Südseite um 4,50 Meter verkürzt und somit auf eine noch bedarfsdeckende Fläche von 600 qm eingeschränkt werden.

### 4. Verkehrliche Erschließung

Durch den Fortfall von 4 öffentlichen Parkplätzen entstehen keine grundlegenden Beeinträchtigungen der verkehrlichen Nutzung, da innerhalb des unverändert 8,50 Meter breiten Falkenweges ausreichende öffentliche Parkmöglichkeiten verbleiben.

### 5. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

### 6. Versorgung mit elektrischer Energie

### 7. Kosten der Durchführung der Erschließung

Zu den Belangen unter 5, 6 und 7 ergeben sich durch die 1. Änderung, gegenüber der rechtsgültigen Planfassung, keinerlei Abweichungen.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Die für das neue Wohnbaugrundstück erforderlichen Vermessungsarbeiten erfolgen ausschließlich im Bereich der stadteigenen Grundstücke.

Insofern sind keinerlei Realisierungsschwierigkeiten zu erwarten.

Rinteln, am 16. Oktober 1981

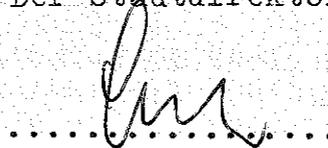
ARCHITEKT BDA HANS BUNDTZEN  
ORTSPLANER  
WILHELM-BROCKHOFF-STR. 41  
3266 RINTELN 1  
TELEFON: 0 57 51 - 54 00



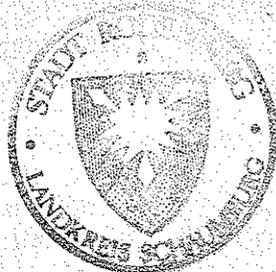
Diese Begründung hat mit Ortsübersichtsplan gem. § 2a (6) BBauG

vom 18.08.1982 bis 20.09.1982  
öffentlich ausgelegen

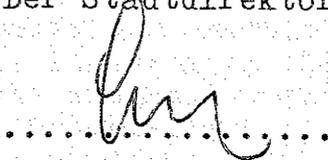
Rodenberg, am 21. September 1982  
Der Stadtdirektor :

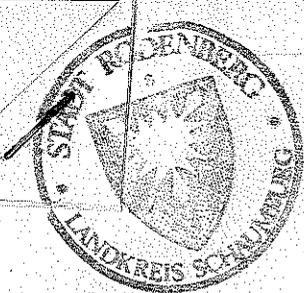


Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt am 24.11.1982 als Begründung gem. § 9 (8) BBauG beschlossen.



Rodenberg, am 25.11.1982  
Der Stadtdirektor :





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

zum Bebauungsplan Nr. 14

"Auf dem Bassenbrinke"

1. Änderung

Stadt Rodenberg

=====

Nachdem die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes nichts Wesentliches erbracht hat und dementsprechend auch das Abwägungsmaterial im wesentlichen mit dem übereinstimmt, was schon dem Entwurf der Bebauungsplanänderung an Überlegungen zugrunde lag, übernimmt der Rat der Stadt Rodenberg die Begründung des Entwurfes nach § 9 Abs. 8 BBauG.

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

(A) Träger öffentlicher Belange

(Alle Stellungnahmen werden entsprechend den Abwägungsentscheidungen berücksichtigt)

1. Stellungnahme Oberpostdirektion Hannover vom 4.12.81

Es wird auf Fernmeldekabel hingewiesen, deren evtl. Verlegung nur erfolgen kann, wenn mindestens 9 Monate vorher eine entsprechende Anmeldung erfolgt.

Entscheidung:

Im Falle notwendiger Änderungen setzt sich die Stadt Rodenberg rechtzeitig mit dem zuständigen Fernmeldeamt 2 Hannover in Verbindung.

2. Stellungnahme Landkreis Schaumburg vom 11.12.81  
Amt für Zivil- und Katastrophenschutz

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird die Verbindung der im "Drosselweg" und "Falkenweg" vorhandenen Leitungen untereinander für erforderlich gehalten.

Entscheidung:

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung werden die Leitungen nach dem Ringsystem miteinander verbunden.

3. Stellungnahme Landkreis Schaumburg vom 11.12.81  
Amt für Regionalplanung

Aus der Begründung zur Planänderung werden falsche Schlüsse hinsichtlich der nur zur Lagekennzeichnung

erwähnten Bahnlinie gezogen.

Daneben wird auf den im Flächennutzungsplan entlang der Bahnlinie dargestellten Grünstreifen hingewiesen.

Entscheidung:

Die westlich der Nebenbahnlinie abschnittsweise vorgenommene Bebauung ist (einschließlich ihrer verkehrlichen Erschließung) soweit ausgeführt, daß nunmehr auf die Beibehaltung des Wendeplatzes verzichtet werden kann.

Die im Flächennutzungsplan an der Bahnlinie dargestellte "Grünverbindung" wurde seinerzeit nicht in den heute rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 14 übernommen, weil die neben der (im Geländeeinschnitt verlaufenden) Bahnstrecke liegenden gärtnerisch genutzten Grundstücke ausreichend mit Bäumen und Sträuchern bestanden sind.

Nachdem infolge der bestehenden Grün-Abschirmung eine besondere Festsetzung von Randpflanzungen unnötig erschien, kann unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes allein für den Bereich der Planänderung keine nachträgliche Festsetzung dieser Art getroffen werden.

4. Stellungnahme Landkreis Schaumburg vom 11.12.1981  
Planungsamt

Es wird auf Abweichungen vom Flächennutzungsplan hingewiesen und um Begründung hierzu gebeten.

Ebenso sollte die Spielplatzgröße nachgewiesen und dazu gem. Nr. 23 der VV zum BBauG besondere Ausführungen gemacht werden.

Die Zufahrt zu dem auf dem Flurstück 31/5 vorhandenen Wohnhaus sei vom Wendeplatz aus angelegt.

Entscheidung:

Die im öffentlichen Interesse liegende Umwandlung des nicht mehr benötigten Wendeplatzes in ein Baugrundstück ist nur durch die Bebauungsplanänderung möglich. Insofern können die in diesem Punkt veralteten Darstellungen des F-Planes nicht mehr als Grundlage der Änderung gelten. Hier müssen vielmehr der inzwischen erreichte Stand der baulichen Entwicklung und die sich daraus in Interesse der Allgemeinheit ergebenden Maßnahmen zur Niedrighaltung der Erschließungsaufwendungen im Vordergrund stehen.

Nach den Bestimmungen des NSpPG wäre für die Netto-Größe des Bebauungsplanes Nr. 14 von 2.0499 ha ursprünglich ein Spielplatz von 2 % der Geschoßfläche

(20.499 qm x 0,5 x 2 v.H.) = 205 qm anzulegen gewesen. Danach ist die beabsichtigte Reduzierung der mit 685 qm vorhandenen Spielplatzgröße auf 600 qm unbedenklich. Hinsichtlich der Zufahrt zum Flurstück 31/5 kann eine einvernehmliche Regelung getroffen werden.

(B) Personen

1. Bedenken und Anregungen  
von Herrn Dieter Heidemann, Falkenweg 2 vom 13.9.82

Punkt 1

Punkt 2 Es wird an die unter dem 23.4.79 durch das Bauamt ausgesprochene Zufahrtsgenehmigung zur Doppelgarage (über den Wendeplatz hinwegführend) erinnert, die Gegen den Verlust durch die Planänderung entfallen mußte. der an den Wendeplatz

Punkt 3

angrenzenden Parkplätze Bedenken bestehen auch gegen den Fortfall des Wendeplatzes, weil dadurch (wegen der geringen Straßebreite) die Grundstückseinfahrten zum Wenden benutzt werden können.

Entscheidung:

zu Punkt 1

Die Darstellung, durch Aufhebung des Wendeplatzes würde die Zuwegung zum Wohnhaus und zur Doppelgarage entfallen, ist falsch. Das Grundstück Falkenweg 2 grenzt nicht nur an den Wendeplatz, sondern auch mit rd. 20 m Länge unmittelbar an den Falkenweg.

Abgesehen davon, daß nach § 12 (1) der NBauO Garagen nur mit max. 30 qm auf der Grenze zulässig sind (Garage Heidemann hat eine Grundfläche von 36 qm) und diese Regelung nur für den Anbau an seitliche Grundstücksgrenzen und nicht zur Errichtung an öffentliche Straßenverkehrsflächen praktiziert wird, (Garage Heidemann steht mit dem Einfahrtstor unmittelbar auf der Straßenbegrenzungslinie des bisherigen Wendeplatzes) hätte seinerzeit die Zufahrt ohne weiteres vom Falkenweg aus angelegt werden können.

Insofern ist es als besonderes Entgegenkommen zu werten, daß Herr Heidemann zum Zwecke der besseren Grundstücksnutzung dennoch die Zuwegung über den Wendeplatz gestattet wurde. Dabei hätte allerdings der Abstand zur Wendeplatzgrenze (aus Sicherheitsgründen bzw. zur Ermöglichung einer stets ungehinder-ten Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche "Wendeplatz") üblicherweise eine PKW-Länge betragen müssen.

Damit Herr Heidemann jedoch, im Sinne der ihm am 23.4.1979 erteilten Genehmigung, keine Besitzstandseinbußen entstehen, wird die Garagenzufahrt auch weiterhin in der bisherigen Art zugestanden und die dazu erforderliche Grundstücksfläche Herrn Heidemann zum Kauf angeboten.

zu Punkt 2

Aus der Begründung zum Bebauungsplan - 1. Änderung - geht hervor, daß die an den Wendeplatz angrenzenden 4 Parkplätze angesichts der in der Nachbarschaft vorhandenen Parkmöglichkeiten entbehrlich sind.

Insgesamt gesehen stehen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Im übrigen gilt § 47 der NBauO, wonach für bauliche Anlagen Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen müssen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

Hier geht es (worauf Herr Heidemann hinweist) nicht an, daß für ein 6-Familienhaus nur 2 Stellplätze (Garagen) zur Verfügung stehen.

zu Punkt 3

Die Gründe zur Aufrechterhaltung des Wendeplatzes sind - wie in der Begründung zur Planänderung dargelegt - nach Herstellung der Wohnbebauung bzw. nach erfolgter Anlage durchgehender Straßenzüge entfallen. Andererseits liegt die Einbeziehung der bisherigen Wendeplatzfläche in die bauliche Nutzung wegen der dadurch möglichen Verringerung der anteilig zu zahlenden Erschließungskosten im besonderen Interesse der Bewohner.

Entscheidung:

Den Bedenken und Anregungen unter Punkt 1 wird entsprochen.

Die unter Punkt 2 und 3 vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden als unbegründet zurückgewiesen.

2. Bedenken und Anregungen  
von Frau Lemme, Falkenweg  
(mündlich vorgetragen während der öffentlichen  
Auslegung)

Hinsichtlich des Wende- und Parkplatzfortfalles  
ist Frau Lemme sinngemäß derselben Auffassung wie  
Herr Heidemann.

Entscheidung

Unter Bezugnahme auf die Punkte 2 und 3 der Entschei-  
dung zu den Bedenken und Anregungen von Herrn Heidemann  
werden diejenigen der Frau Lemme als unbegründet zu-  
rückgewiesen.

Rinteln, am 28. September 1982

*Kumpfer*



Beschlossen vom Rat der Stadt Rodenberg  
in seiner Sitzung am 24.11.1982

Rodenberg, am 25.11.1982

Der Stadtdirektor:



*[Handwritten signature]*