

Begründung (§ 2 Abs. 6, Satz 1 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 15 vom 17. November 1979
Stadt Rodenberg, "Gewerbegebiet - Im Seefeld"

=====

1.) Allgemeine Begründung

Seit einer Reihe von Jahren beabsichtigen verschiedene ortsansässige Betriebe, die östlich der Eisenbahnstrecke Bad Münder - Bad Nenndorf gelegenen Grundstücke gewerblich zu nutzen, nachdem seitens der Regierung, anlässlich der Zustimmung zum Bauvorhaben des Dachdeckermeisters H. H. Hartmann, für diesen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes verlangt worden war.

Nach Abschluß des ersten Planaufstellungsverfahrens gab die Regierung den Bebauungsplan Nr. 15 am 10. Mai 1974 mit Vfg. 214.2 - 1305/73 - aus verfahrensrechtlichen Gründen zunächst ungenehmigt zurück.

Nachdem insofern kein Abschluß des im Jahre 1972 begonnenen Planaufstellungsverfahrens erreicht wurde, stimmte der Rat der Stadt Rodenberg zur Ermöglichung der im öffentliche Interesse liegenden baulichen Nutzung der Entwurfsneufassung vom 27.1.1975, die (wegen der im vorangegangenen Verfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen hinsichtlich der Landabgabe) nur das nördliche Drittel des früheren Geltungsbereiches umfaßt, am 25.2.1975 zu und beschloß, nunmehr diesen Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen.

Jedoch auch die flächenmäßig reduzierte Planfassung fand nicht die Billigung der Regierung, weil der Verkehrsanschluß des Plangebietes an die Landesstraße 420 wegen Nichteinbeziehung des hierfür in Frage kommenden Bereiches in das Plangebiet nicht als ausreichend geklärt bzw. gesichert angesehen werden konnte.

Zur Sicherstellung der Bedürfnisse des Verkehrs gemäß § 1 Abs. 5 BBauG enthält die Regierungs Vfg. 214.2 - 180/76 - vom 28.4.1977 deshalb die Forderung, im Zuge einer Planüberarbeitung den westlichen Teil der Straße "An der Ackersbeeke" bis zur Einmündung in die Landesstraße 420 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 zu integrieren.

Dieser Bedingung ist die Stadt Rodenberg mit der Planfassung vom 5.8.1978, deren Auslegung in der Ratssitzung am 12.6.1978 beschlossen wurde, nachgekommen.

Die Art der baulichen Nutzung westlich und östlich der Nebenbahnlinie entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Das im Augenblick noch nicht völlig beendete Flächennutzungsplanaufstellungsverfahren entspricht der, erst nach Abstimmung unter sämtlichen Mitgliedsgemeinden erreichten, Meinungsbildung in Form konkretisierter Planungsvorstellungen und den umfangreichen Beratungen in allen Fraktionen und Fachausschüssen.

Dabei hat die Verwaltung der Samtgemeinde das Aufstellungsverfahren mit größter Umsicht betrieben, so daß nach Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Abwägungsentscheidungen zu den Stellungnahmen getroffen und der Flächennutzungsplan alsdann öffentlich ausgelegt werden konnte.

Während der ersten Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die den Rat der Samtgemeinde zu Planänderungen sowie zur Wiederholung des Auslegungsverfahrens veranlaßten.

Inzwischen hat auch dieser Planungsschritt seinen Abschluß gefunden, so daß der Flächennutzungsplan in Kürze zur Genehmigung vorgelegt werden kann.

Mit Rücksicht auf die seit Inangriffnahme der Planung verstrichene Zeit, wegen der z.T. seit Jahren vorliegenden Bauanträge, des drohenden Verfalls der Finanzierungsmittel sowie angesichts der Notwendigkeit, die begonnenen Erschließungsmaßnahmen ohne besondere Zusatzaufwendungen zu endzuführen, erscheint es notwendig, den Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 2 BBauG aufzustellen, bevor das Verfahren für den Flächennutzungsplan völlig zum Abschluß gekommen ist.

Die Grenze des Plangebietes verläuft entlang vorhandener Flurstücke. Die im Nordwesten zur Schaffung eines ausreichenden Verkehrsstauraumes notwendige Veränderung der Straßenführung ist durch Radien- bzw. Abstandsmaß-Eintragen festgelegt.

Abgesehen von der in ihrem endgültigen Verlauf, ebenso wie in der ihr zuzumessenden Verkehrsbedeutung, noch nicht festgelegten Ost-Umgehungsstraße, an die das GE-Gebiet später angeschlossen werden soll, werden Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung nicht berührt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO zulässig.

Das östlich des Ortskernes bzw. entlang der Nebenbahnlinie gelegene Gebiet des Bebauungsplanes umfaßt neben dem rd. 4.500 qm großen Regenrückhaltebecken und der vorhandenen WA-Bebauung beiderseits der Straße "An der Ackersbeeke" die vorhandene und geplante gewerbliche Nutzung, die entsprechend der Flächennutzungsplan-Darstellung späterhin

auf die im Norden und im Süden angrenzenden Flurstücke ausgedehnt werden soll.

Beeinträchtigungen aus dem benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Bereich werden nicht erwartet.

Das Gelände steigt nur geringfügig von Westen nach Osten an, so daß eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke unter weitgehender Beibehaltung der vorhandenen Parzellierung auf keinerlei Schwierigkeiten stoßen wird.

Für die "An der Ackersbeeke" vorhandene WA- Bebauung gilt die maximal zweigeschoßige offene Bauweise. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes dürfen Bauwerke in mindestens ein- und höchstens dreigeschoßiger offener Bauweise, ohne Beschränkung der Gebäudelänge, errichtet werden.

Für diesen Bereich kommen neben handwerklichen Betrieben Bürogebäude und Lagerhallen in Frage.

2.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht Folgendes vor:

Regenrückhaltebecken ca 4.500 qm

GE-Gebiet, entsprechend den textlichen Festsetzungen
Fin- bis dreigeschoßige Bauweise, ohne
Beschränkung der Gebäudelänge

Grundflächenzahl 0,6

Geschoßflächenzahl (0,8)

WA-Gebiet, max. II geschossig, offene Bauweise

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl (0,7)

3.) Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet umfaßt insgesamt (brutto)	4,8005 ha
b) Regenrückhaltebecken	0,4500 ha
c) Erschließungsflächen	0,8018 ha
d) öffentliche Parkplätze	0,0125 ha
e) Umspannstelle	0,0054 ha

Netto-Bauland = 3,5308 ha

=====

4.) Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet durch den in seiner Führung auszubauenden Weg "An der Ackersbeeke", dessen Anschluß an die Landesstraße 420 (einschließlich der Abzweigung "St. Annen") aus rechtlichen Gründen zum Geltungsbereich gehört, sowie durch die Planstraßen (A) und (E).

Während die Straße (E) zur Erschließung der an der Bahn gelegenen Grundstücke als Stichstraße ausgebildet wird, deren Verbreiterung erst später in Frage kommen kann, muß die Straße (A) im Norden - unter Aufgabe des jetzigen Verlaufes - nach Osten ausschwingen und ca 80 m östlich der Eisenbahnkreuzung, in die Straße "An der Ackersbeeke" einmünden, damit ein ausreichend langer Verkehrsstauplatz vor der Bahnkreuzung zur Verfügung steht.

In Anbetracht der - gegenüber der früheren Planfassung - vorgenommenen räumlichen Einschränkung des Geltungsbereiches erscheint der Stadt Rodenberg die im Entwurf vorgesehene zeitnahe Verkehrslösung zunächst zweckgerecht.

Eine Situationsverbesserung wird eintreten, nachdem einerseits bei Ausweitung der gewerblichen Nutzung die nördlich der Pappfabrik vorhandene Einmündung in die Landesstraße 420 mit ausreichender Verkehrsübersicht und darüberhinaus der Straßenanschluß an die geplante Ostumgehung hergestellt werden kann.

Abgesehen von den auf den Grundstücken anzulegenden Parkplätzen sind im öffentlichen Straßenverkehrsraum, westlich der Straße (A), acht Parkplätze für Fahrzeuge in Längsaufstellung vorgesehen.

Aus Gründen der innerörtlichen Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen Sichtdreiecke von jeder Sichtversperrung freizuhalten. Die von der Deutschen Bundesbahn und vom Straßenbauamt geforderten Sichtdreiecke im Eisenbahnkreuzungs- und Landesstraßenanschlußbereich, wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Entlang des Regenrückhaltebeckens verbleibt ein 2,50 m breiter Fußweg.

5.) Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung ist durch Verbindung mit dem zentralen städtischen Leitungsnetz sichergestellt. Das in diesem Falle nur in verhältnismäßig geringer Menge anfallende Schmutzwasser wird über die in der Stadt vorhandene Kanalisation der neuen zentralen Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg zugeführt.

Das Niederschlagswasser läuft durch Regenwasserabflußleitungen bzw. durch das, entsprechend den wasserrechtlichen Festsetzungen (als muldenartige Grünfläche) anzulegende Regenrückhaltebecken, in den nächsten Vorfluter.

6.) Versorgung mit elektrischem Strom

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch Anschluß an die vorhandenen zentralen Leitungen des Elektrizitätswerkes Wesertal möglich. Der in der bisherigen Planung vorgesehene Standort zur Errichtung einer Umformerstation kann aufgegeben werden, nachdem am Nordrande des Bebauungsplanes inzwischen ein Umformer-Neubau hergestellt wurde.

7.) Erschließungskosten

Die Wegeflächen sind größtenteils vorhanden, so daß Erschließungskosten lediglich für die nach dem Plan vorgesehenen Ausbaumaßnahmen anfallen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Anlagen kommt hierfür ein Betrag von rund 190.000,-- DM in Frage.

Der für die Ausführung der städtebaulichen Maßnahmen auf die Stadt Rodenberg entfallende Anteil beträgt rund 19.000,-- DM.

8.) Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Rodenberg ist bestrebt, die gewerbliche Entwicklung zu fördern.

Vor Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze beabsichtigt die Stadt, alle für den Gemeinbedarf bestimmten Grundstücksflächen in ihr Eigentum zu bringen.

Sofern keine freihändige Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen erreicht werden kann, beabsichtigt die Stadt gem. §§ 45, 80 und 85 BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Im übrigen wird, entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung, das Gewerbegebiet entlang seiner Grenzen gegen die Bahnlinie und die freie Landschaft durch eine 10,00 m breite Baum- und Strauchpflanzung abgeschildert, die von den Grundstückseigentümern herzustellen und zu unterhalten ist.

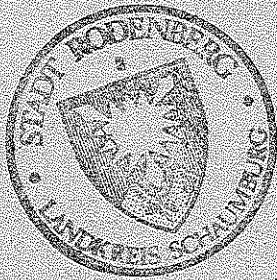
Rinteln, am 17. November 1979

ARCHITEKT BDA HANS BUNDTZEN

ORTSPLANER
WILHELM-BUECK-WEG 11
3260 RINTELN 1
TELEFON: 0 57 51 - 63 00



Diese Begründung hat mit Bebauungsentwurf und Ortsübersichtsplan gem. § 2 (6) BBauG vom 10. Dezember 1979 bis 16. Januar 1980 öffentlich ausgelegt.



Rodenberg, am 3. März 1980

Der Stadtdirektor:



Begründung (§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 15 vom 25. Januar 1980

Stadt Rodenberg, Baugebiet "Gewerbegebiet-Im Seefeld"
unter Übernahme der Entwurfsbegründung
gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 25. August 1977

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

A) Träger öffentlicher Belange

- 1.) Zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hannover - Landbauaußenstelle - vom 2.1.1978, in der auf den von dort für unnötig gehaltenen Abschnitt einer kleinbäuerlichen Wirtschaftsfläche hingewiesen wird.

Im Sinne von Punkt 4) "Verkehrliche Erschließung" (Blatt 4 der Entwurfsbegründung) geht die Verlegung der Planstraße (A) auf eine bereits vor Jahren getroffene Übereinkunft zwischen Regierung und Straßenbauamt zurück.

Entgegen der in der Stellungnahme zum Ausdruck gebrachten Vermutung der Einstellung des Schienenverkehrs hat sich an der Eisenbahnverkehrssituation bis heute nichts geändert.

Aus der Stellungnahme der Deutschen Bundesbahn vom 18.1.1978 sind auch keine Hinweise ersichtlich, die eine baldige Aufhebung der Eisenbahnstrecke denkbar erscheinen lassen könnten.

Im übrigen ist im Falle einer Entwidmung der Nebenbahnlinie nicht abzusehen, welche Folgenutzung in Frage kommen könnte.

Aus diesen Gesichtspunkten erscheint es nach wie vor notwendig, unter Schaffung eines ausreichend lang bemessenen Verkehrsstraumes im Bahn-Kreuzungsbereich, die für das GE-Gebiet auszubauenden Straßen im Hinblick auf die zu erwartende Frequentierung verkehrsgerecht auszubilden.

- 2.) Zur Stellungnahme der Deutschen Bundesbahn vom 18.1.1978, in der die Zustimmung von der Berücksichtigung eines nach der örtlichen Geländebeschaffenheit zu überprüfenden Sichtdreieckes abhängig gemacht wird.

Sofern wegen der örtlich vorhandenen Böschungen das für 50 km/h auf der Straße in Frage kommende Sichtdreieck nicht freigehalten werden kann, wird im Benehmen mit dem Bundesbahnbetriebsamt Hannover das größtmögliche Sichtdreieck festgelegt und eine entsprechende Geschwindigkeitsbeschränkung angeordnet.

- 3.) Zur Stellungnahme des Elt.-Werkes Wesertal GmbH vom 13.1.1978, in der entgegen früherer Angaben eine Umspannstelle in anderer Lage gewünscht wird.

Bislang ist der Rat der Stadt davon ausgegangen, daß die zur Sicherung der Elt.-Versorgung vorzunehmende Errichtung von Umspannstellen nach entsprechenden Netzausbauplänen bestimmt wurde.

Wenn sich heute durch den erfolgten Umspannstellenneubau am Nordrande des Bebauungsplanes die vor Jahren inmitten des GE-Gebietes gewünschte Station erübrigt, wird offen bleiben müssen, ob die Umspannstelle am Südrand des Plangeltungsbereiches in Kürze oder erst im Zusammenhang mit der gem. Flächennutzungsplan beabsichtigten weiteren Ausdehnung nach Süden errichtet werden kann.

- 4.) Zur Stellungnahme des Landkreises Schaumburg vom 23.1.1978, in der Empfehlungen zum Naturschutz, zum Brandschutz und zur Bauleitplanung ausgesprochen sowie zur Abwasserbeseitigung Forderungen erhoben werden.

Durch das Regenrückhaltebecken (Grünfläche) im Norden sowie die Pflanzgebote im Norden, Osten und Westen erscheint die aus dem Flächennutzungsplan übernommene Ringgrünung gewährleistet.

Darüberhinaus möchte der Rat der Stadt im Interesse einer nutzungsgerechten Weiterentwicklung in südlicher Richtung darauf verzichten, Festsetzungen für noch kleinräumigere Baum- und Strauchpflanzungen zu treffen.

Zur löschwassermäßigen Absicherung erhält das GE-Gebiet eine Ringleitung von 200 mm Durchmesser. Dabei erfolgt die Abstands- bzw. Anzahlbestimmung von Hydranten im Einvernehmen mit den dafür zuständigen Stellen.

Die Abwasserbeseitigung für 6 Betriebe (Lagehallen bzw. Betriebsstätten der Baubranche) wird erst mit deren Errichtung in Frage kommen, was voraussichtlich mit dem in diesem Jahre beginnenden Bau der zentralen Gruppenkläranlage zusammenfallen dürfte.

Die Plangebietsgrenze verläuft im übrigen eindeutig entlang vorhandener Grundstücksgrenzen. Insofern dürfte sich die empfohlene Geltungsbereichserweiterung und die damit provozierte Verfahrenswiederholung erübrigen, zumal das Flurstück 390/44 in seiner südlichen Hälfte eine der benachbarten WA-Festsetzung nicht zuwiderlaufende (Bestandsschutz genießende) Bebauung aufweist.

B) Personen

1.) Wilhelm Schünemann, Rodenberg

Bedenken und Anregungen vom 2.1.1980

Wie bereits im vorausgegangenen Verfahren wird auf die Unentbehrlichkeit von landwirtschaftlichen Nutzflächen hingewiesen und deshalb Ersatzlandgestellung gefordert.

Entscheidung:

W. Schünemann, geb. 1926, Landwirt
Sohn, geb. 1961, im Studium
Tochter, geb. 1955, im Studium

Hoffläche	3.275 qm
Ackerland	49.114 qm
Wald	4.264 qm

Viehbestand 1979:

16 Stück Rindvieh
64 Schweine auf Stroh

Es werden 15,80 ha Fläche bewirtschaftet. Insofern kann durch den aus dem Bebauungsplan resultierenden Verzicht von 3.500 qm Ackerland keine Existenzgefährdung eintreten.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Stadt, die aus erschließungstechnischen Gesichtspunkten die Inanspruchnahme des Schünemannschen Grundstücksteils betreiben muß, dennoch jede Hilfe bei der Ersatzlandbeschaffung leisten.

Angeboten wird aus städtischem Eigentum Ersatzland in Flur 13, Flurstück 33 "Über dem Sandgraben" (8.752 qm).

2.) Wilhelm Claus, Suntalstraße 18, Rodenberg
Bedenken und Anregungen vom 17.12.1979

Die am 11.9.1978 geäußerten Bedenken und Anregungen hinsichtlich der Führungsänderung des Verkehrsanschlusses werden wiederholt.

Dabei wird auch auf den Vortrag des Rechtsanwaltes Dr. Thiele vom 16.2.1979 verwiesen.

Entscheidung:

Aus dem bisherigen Verlauf des Planaufstellungsverfahrens hat sich ergeben, daß es unabdingbar ist, die äußere Erschließung des Plangebietes sowohl verkehrstechnisch als auch planungsrechtlich zu sichern.

Aus diesem Grunde verlangte die Bezirksregierung Hannover bereits mit Vfg. 214.2 - 180/76 vom 28.4.1977 die Einbeziehung des westlichen Teiles der Straße "An der Ackersbeeke" bis zur Einmündung in die L 420 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Von einer generellen Veränderung der Führung dieses Verkehrsanschlusses war dabei nicht die Rede.

Es steht auch fest, daß bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander die Interessen aller anliegenden Eigentümer am besten durch Beibehaltung der augenblicklichen Straßenführung berücksichtigt werden können.

Davon weichen die Vorstellungen von Herrn Claus ab, der einerseits die Zahlung anteiliger Erschließungskosten sowie Straßenreinigungsverpflichtungen von sich abwenden will und andererseits durch die begehrte Verlegung des z.Zt. 8,00 m breiten öffentlichen Weges "An der Ackersbeeke" persönliche Vorteile erreichen möchte.

Eine aus diesen Gesichtspunkten empfohlene Neuerstellung von über 100 Meter Erschließungsstraße mit neuen Eisenbahnkreuzungen und (angesichts der künftigen Frequentierung) möglicherweise weiterreichenden Sicherheitsvorkehrungen an dieser Kreuzung, sowie die Inanspruchnahme des in fremden Besitz befindlichen Flurstückes 213/18 kann nicht Sinn und Zweck des Bebauungsplanes sein.

Schließlich erscheint es auch im Hinblick auf die in der Straße "An der Ackersbeeke" vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Fernmeldekabel geboten, den jetzigen Wegeverlauf beizubehalten, ihn entlang der Nordgrenze um 2 Meter zu verbreitern und ihn sodann, unter Beibehaltung der bestehenden Kreuzung, an das östlich der Eisenbahnstrecke vorhandene Wegenetz anzuschließen.

Auf diese Weise bleibt das Grundstück Claus (Flurstück 2/3) bis auf die Eckausrundung an der L 420 unangestastet.

Das Flurstück 2/3 (Teilstücke a und b) ist Gartenland, das nach den Bestimmungen der Nieders. Bauordnung ohnehin nur theoretisch baulich nutzbar ist.

In der Praxis steht schon heute die Inanspruchnahme des Verkehrsanschlusses derart im Vordergrund, daß eine Verdichtung der im Einmündungsbereich in die L 420 vorhandenen Bebauung aus erschließungstechnischen - und Verkehrssicherheits-Gründen nicht in Frage kommen kann.

Weil außerdem - wegen der vorhandenen Bebauung - die nachträgliche Festsetzung eines Sichtdreieckes mit je 52 Meter Schenkellänge auf der L 420 unmöglich ist, kann nicht der vorgeschlagene, zum Schnellfahren reizende, geradlinige Verlauf der Verkehrserschließung in Frage kommen, sondern es muß bei der augenblicklichen, mehr Stauraum bietenden Erschließungsstraßenführung bleiben.

Da im übrigen im Interesse aller Beteiligten die Niedrighaltung der Erschließungskosten nur durch die getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen möglich ist, können die Bedenken und Anregungen von Herrn Claus keine Berücksichtigung finden.

Rinteln, am 25. Januar 1980

ARCHITEKT BDA HANS BUNDTZEN

ORTSPLANER

WILHELM-BUSCH-WEG 11

3260 RINTELN 1

TELEFON 0 57 51 - 53 00

Beschlossen vom Rat der Stadt Rodenberg
in seiner Sitzung am

Rodenberg, am

Der Stadtdirektor: