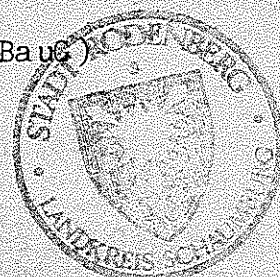


B e g r ü n d u n g (§ 2a Abs. 6 Satz 1 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 15 a - 1. Änderung -
vom 23. August 1982

Stadt Rodenberg

"Gewerbegebiet - Im Seefeld"



1. Allgemeine Begründung

In dem z.Zt. gültigen, von der Bezirksregierung Hannover am 22.10.1980 unter Az. 309. 8-21102.2 - 15 a - 57/30/80 genehmigten Bebauungsplan Nr. 15a ist die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ausschließlich durch eine von dem Weg "An der Ackersbeeke" nach Norden abzweigende Zufahrt vorgesehen. Dadurch werden in nicht beabsichtigter Art und Weise sowohl die augenblicklich im Ausbau begriffenen Anlagen zur Fabrikation von Kunststoffteilen (Gebäudedarstellung im Erläuterungsplan) als auch die in den bestehenden Bauwerken untergebrachten Betriebe in ihrer Funktion behindert.

Der Rat der Stadt Rodenberg hat deshalb zur Ermöglichung unbeeinträchtigter Betriebsabläufe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15a eine 1. Änderung mit dem Ziel beschlossen:

- a) alle vorhandenen (Bestandsschutz genießenden) Baukörper vollständig in die überbaubare Grundstücksfläche einzubeziehen,
- b) die mit einem Pflanzgebot am Südrand des Plangebietes belegte Grundstücksfläche zwischen dem auf dem Flurstück 67/3 vorhandenen Gebäude und der neuen Gewerbegebiets-Zufahrt, von dieser Festsetzung zu entbinden,
- c) eine ungehinderte Zugängigkeit der hier liegenden Grundstücke zu gewährleisten und darüberhinaus den entlang der Eisenbahnstrecke verlaufenden, rd. 5,00 Meter breiten Wirtschaftsweg künftig zumindest teilweise zur verkehrlichen Erschließung heranzuziehen,
- d) die in diesem Zusammenhang aus rechtlichen Gründen nicht mehr aufrecht-zuerhaltende Pflanzgebots-Festsetzung für die verbleibenden Abschnitte umzuwandeln in eine (aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BBauG) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende private Grünfläche.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a betrifft das gesamte Plangebiet, dessen Abgrenzung entlang vorhandener Flurstücksgrenzen verläuft.

Zur Erschließung der GE-Grundstücke wird die festgesetzte Zufahrt unverändert beibehalten.

Die mittlerweile in der westlichen Hälfte des GE-Gebietes erfolgte Parzellierung ist aus der Erläuterungsplandarstellung ersichtlich. Eine gewerbliche Nutzung des östlichen Abschnittes kann weiterhin in Anlehnung an den Erläuterungsplan erfolgen.

Bauwerke sind mit maximal zwei Geschossen in offener Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge, zugelassen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die durch Abstandsmaße von den Geltungsbereichsgrenzen bzw. von der Gewerbegebietszufahrt bestimmte überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen umschlossen.

Der im Südwesten vorhandene Baubestand wird in seinem Umfang integriert.

Im einzelnen sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a vor:

GE	=	Gewerbegebiet gem. § 8 der BauNVO	
Oo	=	offene Bauweise, ohne Beschränkung der Gebäudelänge	
II	=	maximal zweigeschossige Bauweise	
0,8	=	Grundflächenzahl	GRZ
(1,0)	=	Geschoßflächenzahl	GFZ

3. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet umfaßt brutto = 3,9430 ha

b) Erschließungsfläche = 0,2013 ha

Die Erschließungsfläche beträgt
rd. 5 % des Bruttobaulandes

Nettobauland = 3,7417 ha

c) Bebauung

Außer dem Kohlenhandel, der Tischlerei und der im Begriff der Expansion stehenden Kunststoff-Fertigung können in der östlichen Plangebietshälfte noch weitere Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

d) Spielplätze

Vom Niedersächsischen Spielplatzgesetz werden Spielplätze für Kinder in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) nicht gefordert.

4. Verkehrliche Erschließung

Durch den von der L 420 ausgehenden Weg "An der Ackersbeeke" werden gleichermaßen die Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 15a an das Verkehrsstraßennetz angebunden. Dieser Weg wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15a allerdings nur an seiner Nordseite zur Erschließung herangezogen. Deshalb bleibt der entlang der Südgrenze des Plangebietes verlaufende Entwässerungsgraben als offener Graben (Profildarstellung im Erläuterungsplan) bestehen.

Der neben dem Westrand des Geltungsbereiches liegende Wirtschaftsweg dient hauptsächlich landwirtschaftlichen Zwecken. Wegen seiner relativ geringen Breite ist er als Verkehrsverbindung für die in der Westhälfte des Plangebietes liegenden Grundstücke nur von untergeordneter Bedeutung.

Aus Gründen der innerörtlichen Verkehrssicherheit sind an der Zufahrtseinmündung Sichtdreiecke mit den im Plan vermerkten Schenkellängen freizuhalten.

5. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Müllbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird in die zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg eingeleitet.

Das Niederschlagswasser gelangt durch Regenwasserabflüsseleitungen, z.T. auch über den offenen Graben "An der Ackersbeeke", in den nächsten Vorfluter.

Die ordnungsgemäße Müllbeseitigung ist durch die zentrale Abfuhrereinrichtung des Landkreises gewährleistet.

6. Zustand von Natur und Landschaft

Das teilweise bebaute, von Westen nach Osten auf eine Länge von 280 Meter um rd. 7,00 Meter ansteigende Gebiet bildet nach dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg den Nordrand der gewerblichen Nutzung.

Aus diesem Grunde soll der Übergang zur freien Landschaft im Westen, Norden und Osten aus Schutz- und Entwicklungsgesichtspunkten durch eine mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende private Grünfläche von verschiedener Breite hergestellt werden. Entsprechende Maßnahmen sind auch für etwa die halbe Länge der Südgrenze vorgesehen.

Der Entwässerungsgraben "An der Ackersbeeke" bleibt in der vorhandenen Form bestehen.

7. Versorgung mit elektrischer Energie

Das Elektrizitätswerk Wesertal gewährleistet die Elt.-Versorgung aus dem vorhandenen Ortsnetz.

Eine Umformerstation ist auf dem Flurstück 68/1 (außerhalb des Plangebietes) vorhanden. Vorsorglich wird eine zweite Station am Nordrand der GE- Gebietszufahrt erstellt.

8. Erschließungskosten

Im nördlichen Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 15 sollen zur Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a alsbald sämtliche Ausbaumaßnahmen im Zuge des Weges "An der Ackersbeeke" zur Durchführung kommen.

Innerhalb des Plangebietes werden unter Zugrundelegung von Richtsätzen für die beabsichtigten Erschließungsmaßnahmen voraussichtlich Kosten in Höhe von 160.000,-- DM anfallen.

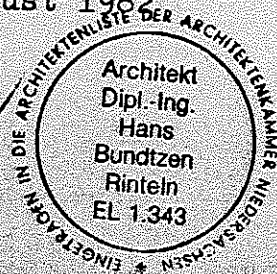
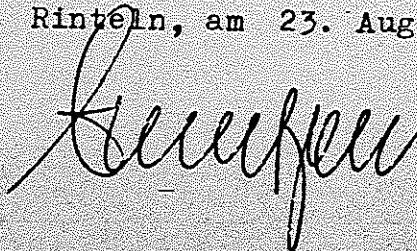
Für die in diesem Zusammenhang alsbald zu treffenden städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt Rodenberg voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von ca 16.000,-- DM, deren Finanzierung aus Mitteln des laufenden Haushalts erfolgen kann.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Als Eigentümerin des Weges "An der Ackersbeeke" und des parallel zur Eisenbahnstrecke verlaufenden Wirtschaftsweges wird die Stadt ggf. weitere, für die Erschließung in Frage kommende Grundstücksflächen käuflich erwerben.

Sollten hierbei keine freihändigen Vereinbarungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zustandekommen, wird die Stadt Rodenberg veranlassen, daß - gem. §§ 45, 80 und 85 des Bundesbaugesetzes - Grenzregelungen vorgenommen, Grundstücke umgelegt oder die erforderlichen Flächen enteignet werden.

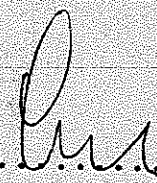
Rinteln, am 23. August 1982



Diese Begründung hat mit Erläuterungsplan
und Ortsübersichtsplan gem. § 2a (6) BBauG
vom ..16.02.1983 bis ..17.03.1983....
öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, am 21. März 1983

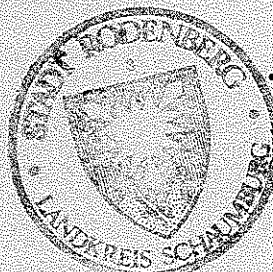
Der Stadtdirektor:

.....

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt
am 15. JUNI 83 als Begründung gemäß § 9 (8)
des Bundesbaugesetzes beschlossen

Rodenberg, am 30. 8. 83

Der Stadtdirektor :



.....