

Begründung (§ 20 Abs. 6, Satz 1 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 15a vom 10. März 1980
Stadt Rodenberg
Baugebiet "Gewerbegebiet - Im Seefeld"

1. Allgemeine Begründung

In der Stadt Rodenberg stehen z.Zt. weder für die Neuansiedlung noch für die Erweiterung von Gewerbebetrieben geeignete Grundstücke zur Verfügung.

Auch die Möglichkeiten innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 15 sind restlos erschöpft.

Zur Befriedigung des dringenden Bedarfes der ortsansässigen Betriebe (Kunststoff-Fertigung, Tischlerei, Kohlenhandel) und zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes soll deshalb angesichts des ohnehin notwendigen Ausbaues des Verkehrsanschlusses "An der Ackersbeeke" das nördlich dieses Straßenzuges gelegene Gelände in Anspruch genommen werden.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg sieht diesen Bereich als Gewerbegebiet vor. Damit ist die GE-Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15a entsprechend § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die wegen einiger Änderungen erforderlich gewesene nochmalige öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes ist inzwischen abgeschlossen. Die Vorlage zur Genehmigung kann nach endgültiger Beschlußfassung in Kürze erfolgen.

Das momentan noch nicht völlig beendete Flächennutzungsplanaufstellungsverfahren ist auf die erst nach Abstimmung unter sämtlichen Mitgliedsgemeinden konkretisierten Planungsvorstellungen sowie auf die - infolge umfangreicher Beratungen in den Fraktionen und Fachausschüssen - langdauernde Vorbereitungsphase zurückzuführen.

Dabei hat die Verwaltung der Samtgemeinde das Aufstellungsverfahren mit größter Umsicht betrieben, so daß nach Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Abwägungsentscheidungen zu den Stellungnahmen und Forderungen 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.

Nachdem bedarfsgerechte Grundstücke für die gewerbliche Nutzung an anderer Stelle der Stadt Rodenberg nicht zur Verfügung stehen, erscheint es sowohl im Interesse der Bauantragsteller als auch zur rechtzeitigen Durchführung der Erschließungsmaßnahmen dringend erforderlich, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beginnen, bevor das Flächennutzungsplanverfahren seinen Abschluß gefunden hat.

Neben der für die Bauinteressenten und für die Stadt Rodenberg nur auf diese Weise zu vermeidenden Kostensteigerung wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 15a eine mit dem Bebauungsplan Nr. 15 zusammenhängende Erschließung ermöglicht, die eine zweckmäßigere Nutzung des Gewerbegebietes gewährleistet und damit zur besseren Erreichung der städtebaulichen Ordnung beiträgt.

Die östlich der Nebenbahnlinie gelegene Fläche des Bebauungsplanes Nr. 15a wird auf absehbare Zeit den Nordrand des Gewerbegebietes bilden.

Die Geltungsbereichsabgrenzung verläuft ausschließlich entlang vorhandener Flurstücksgrenzen. Im Süden grenzt unmittelbar der Bebauungsplan Nr. 15 an.

Die spezielle Nutzung des bereits mit zwei Betrieben besetzten Neubaugebietes soll nach dem Katalog des § 8 der Baunutzungsverordnung vorgenommen werden, nachdem vorwiegend nicht erhebliche belästigende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Verkehrlich erschlossen wird das Gewerbegebiet durch den, entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Baugestaltungsplan, auszubauenden Weg "An der Ackersbeeke". Hierbei kann der an dessen Südrand vorhandene offene Regenwasserabflußgraben erhalten bleiben.

Die innere Erschließung erfolgt mit Hilfe der im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrt.

Auf eine Länge von rund 280 Meter steigt das Plangebiet von Westen nach Osten um rund 7 Meter an. Hieraus ergeben sich für die betriebliche Nutzung keinerlei Schwierigkeiten.

Eine mögliche Parzellierung des Gewerbegebietes, soweit es nicht schon durch die vorhandenen Betriebe genutzt wird, sowie die beabsichtigte Profilierung des Weges "An der Ackersbeeke" gehen aus dem, als Erläuterung der Begründung dienenden Baugestaltungsplan hervor.

Wegen der Randlage des Gewerbegebietes sind Bauwerke nur mit maximal zwei Geschossen in offener Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge, zugelassen.

Aus dem gleichen Grunde ist, entsprechend den Planfestsetzungen, ein Pflanzgebot entlang der Geltungsbereichsgrenzen zu befolgen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die räumlich zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche wird entlang der Innenkante des Pflanzgebotes mit einer Baugrenze abgeschlossen, wobei jedoch auf die im Südwesten vorhandene, Bestandschutz genießende, Bausubstanz Rücksicht genommen werden muß.

Für diesen Bereich und für die Zufahrt zum Gewerbegebiet bestimmen Abstandsmaße zur Straße den Verlauf der Baugrenze.

Der Bebauungsplan sieht vor:

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

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

Es ist vordringlich beabsichtigt, Betriebsgebäude für die Kunststoff-Fertigung, die Tischlerei und den Kohlenhandel zu errichten.

Darüberhinaus stehen der gewerblichen Nutzung weitere drei Grundstücke zur Verfügung.

d) Spielplätze

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

4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 15a erfolgt gleichzeitig durch den nach den Planfestsetzungen auszubauenden Weg "An der Ackersbeeke".

Der zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15a gehörige Teil dieses Weges erfährt allerdings nur eine nordseitige bauliche Nutzung, weshalb der entlang der Südgrenze des Plangebietes verlaufende Entwässerungsgraben als offener Graben bestehen bleiben wird.

Die Innenbereichsnutzung des Bebauungsplanes Nr. 15a wird durch die mittig angeordnete, 10 Meter breite Zufahrt eingeleitet, die nach Bedarf in nördlicher Richtung fortzusetzen und am Ende mit einem für LKW genügenden Wendeplatz auszustatten ist.

Die beabsichtigte Aufteilung des Straßenraumes geht aus der Profildarstellung im Baugestaltungsplan hervor.

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

5. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Müllbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser kann nach Errichtung der Neubauten in die zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser gelangt durch Regenwasserabflüsse, teilweise aber auch über den offenen Graben entlang des Straßenzuges "An der Ackersbeeke", in den nächsten Vorfluter.

Für die Beseitigung des Mülls ist die Müllabfuhr-einrichtung des Landkreises zuständig.

6. Versorgung mit elektrischer Energie

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

7. Erschließungskosten

Unter Zugrundelegung von Richtsätzen fallen für die beabsichtigten Erschließungsmaßnahmen voraussicht-lich Kosten in Höhe von rund 160.000,-- DM an.

Der hiervon für die Ausführung der städtebaulichen Maßnahmen auf die Stadt Rodenberg entfallende Anteil beträgt rund 16.000,-- DM.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt ist Eigentümerin des Weges "An der Ackersbeeke". Falls weitere Grundstücksflächen benötigt werden sollten, beabsichtigt die Stadt, diese käuflich zu erwerben.

Sollten unter derartigen Gesichtspunkten keine frei-händigen Vereinbarungen zur Realisierung des Bebau-ungsplanes zustandekommen, wird die Stadt nicht um-hinkönnen zu veranlassen, daß - gem. §§ 45, 80 und 85 des Bundesbaugesetzes - Grenzregelungen vorgenom-men, Grundstücke umgelegt oder die erforderlichen Flächen enteignet werden.

Rinteln, am 10. März 1980

ARCHITEKT BDA HANS BUNDTZEN

ORTSPLANER
WILHELM-BUSCH-WEG 11
3260 RINTELN 1
TELEFON: 0 57 51 53 00

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

vom 26.03.80 bis einschließlich 28.04.1980 öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, am 29. April 1980

Der Stadtdirektor:



E r g ä n z u n g

der Begründung gem. §§ 2a Abs. 6 und 9 Abs. 8 BBauG
zum Bebauungsplan Nr. 15a vom 10. März 1980

Stadt Rodenberg

Baugebiet "Gewerbegebiet- Im Seefeld"

=====
entsprechend der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung
Hannover unter AZ 309. 8-21102.2-15a-57/30/80 vom 22.10.1980
=====

Punkt 7 Erschließungskosten

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr.15a sollen
alsbald - anschließend an den Geltungsbereich des Be-
bauungsplanes Nr. 15 - sämtliche Ausbaumaßnahmen im
Zuge des Weges "An der Ackersbeeke" zur Ausführung
kommen.

Unter Zugrundelegung von Richtsätzen werden für die
innerhalb des Plangebietes beabsichtigten Erschließungs-
maßnahmen voraussichtlich Kosten in Höhe von 160.000,--
DM anfallen.

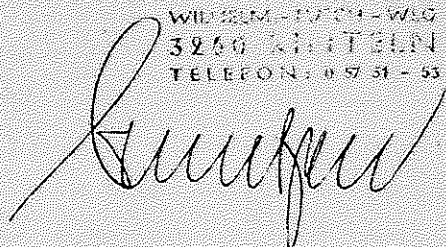
Für die im o.a. Zusammenhang alsbald zu treffenden
städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Rodenberg
voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten in
Höhe von rund 16.000,-- DM entstehen.

Die Finanzierung erfolgt aus Mitteln des laufenden
Haushaltes.

Rinteln , am 7. 11. 1980

ARCHITEKT BDA HANS BUNDTZEN

ORTSPLANER
WILHELM-STRASSE 11
3250 RINTELN 1
TELEFON: 0 57 51 - 53 00



Beschlossen vom Rat der Stadt Rodenberg
gem. § 9 Abs. 8 BBauG
in seiner Sitzung am 18. Dezember 1980

Rodenberg, am 06. Januar 1981
Der Stadtdirektor :



(Garbe)