

Begründung ( § 2 Abs. 6 BBauG)  
zum Bebauungsplan Nr. 17 vom 10. Juli 1978  
Stadt Rodenberg  
Baugebiet " Rehre - Rektorgarten "

=====

#### 1. Allgemeine Begründung

Infolge der ringsum fortgeschrittenen Erschließungsmaßnahmen besteht ein öffentliches Interesse daran, das inmitten der Stadt gelegene, augenblicklich zum Teil noch hausgärtnerisch genutzte Gebiet in südlicher Fortsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 "Auf dem Bassenbrinke" einer geordneten städtebaulichen Nutzung zuzuführen.

Die Festsetzungen der Planneufassung vom 10. Juli 1978 befinden sich in genereller Übereinstimmung mit den Darstellungen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanentwurfes, der das Plangebiet als gemischte Baufläche ausweist.

Neben der einerseits notwendigen Integrierung der vorhandenen Bausubstanz wird andererseits besondere Rücksicht auf den am Nordrand des Plangebietes bestehenden Gartenbaubetrieb sowie eine östlich vom Falkenweg liegende landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle mit Ställen für Kleintierhaltung genommen, zu deren Existenzsicherung der Bebauungsplanentwurf eine Nutzungsgliederung dergestalt vorsieht, daß im Norden bzw. östlich vom Falkenweg, innerhalb des hier festgesetzten Mischgebietes, die im Katalog des § 6 BauNVO vorgesehenen Einrichtungen zulässig sein sollen, während der übrige Plangebietbereich in Anbetracht der vorhandenen sowie der nördlich anschließenden WA-Nutzung als allgemeines Wohngebiet entsprechend dem Katalog des § 4 BauNVO genutzt werden kann.

Wegen der seit Planungsbeginn im Jahre 1973 inzwischen über Gebühr wartenden Bauinteressenten und zur - aus der Sicht der Gemeindefinanz - dringend notwendigen, kurzfristigen Vollendung der Erschließungsmaßnahmen, erscheint es unumgänglich, den Bebauungsplan Nr. 17 gem. § 8 Abs. 2 BBauG aufzustellen, bevor das Verfahren für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg seinen Abschluß gefunden hat.

Schließlich kann nur auf diese Weise dem drohenden Verfall der Finanzierungsmittel begegnet werden.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden in diesem Zusammenhang nicht berührt.

Wesentliche Höhenunterschiede existieren innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht, so daß bei einheitlich guten Baugrundverhältnissen eine Inanspruchnahme entsprechend den Planfestsetzungen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Das Plangebiet ist mit verhältnismäßig geringem Aufwand durch Erweiterung des vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzes zu erschließen.

Zur Vermeidung einer betriebswirtschaftlichen Beeinträchtigung der Gärtnerei unterbleibt vorerst der nördliche Straßenanschluß im Verlauf des Finkenweges. Für die betreffende Grundstücksfläche erfolgt stattdessen eine Leitungsrecht-Festsetzung.

Der südlich davon festgesetzte Wendeplatz kann im Falle einer späteren Wegeverbindung in seinem westlichen Teil als öffentliche Parkfläche Verwendung finden.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches verläuft ausschließlich entlang vorhandener Grundstücksgrenzen.

Beeinträchtigungen aus der Nachbarschaft, insbesondere durch die am Ostrand des Plangebietes vorhandene Nebenbahnstrecke, die heute nur noch einem unbedeutenden Gütertransport dient und über deren zukünftige Verwendung noch keine endgültige Entscheidung getroffen wurde, sind nicht zu erwarten.

Mit den Dingen des täglichen Bedarfes können sich die Bewohner des Neubaugebietes im unmittelbar angrenzenden Ortszentrum versorgen.

Nach der vorgesehenen Art bzw. dem Maß der baulichen Nutzung ebenso wie nach dem im Norden und Westen bestehenden Bebauung, entspricht das Baugebiet überwiegend der Definition eines WA-Gebietes.

Dem trägt die für den Bereich westlich vom Falkenweg vorgenommene Festsetzung Rechnung.

Das übrige Mischgebiet dient mit Ausnahme der Gärtnerei, der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle und dem am Südrand vorhandenen Altbaubestand in der Hauptsache auch dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Rücksichtnahme auf die an Ort und Stelle vorhandene Nutzungssituation wird durch den Bebauungsplan Folgendes festgesetzt:

Im Interesse einer gewissen Freizügigkeit bei der künftigen Bebauung werden die östlich vom Falkenweg und südlich vom Finkenweg festgesetzten, durchweg 25 Meter tiefen, überbaubaren Grundstücksflächen aus-

nahmslos durch Baugrenzen abgegrenzt.

Die östlich vom Falkenweg und nördlich vom Finkenweg gelegenen Grundstücke, die künftig möglicherweise weniger dem Wohnen dienen werden, erhalten dagegen überbaubare Grundstücksflächen, die durch Wege-Abstandsmaße bestimmt werden.

- WA = Allgemeines Wohngebiet  
gem. § 4 BauNVO
- MI = Mischgebiet  
gem. § 6 BauNVO
- II = Zweigeschossige Bauweise  
(röm. Ziffer = Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse)
- o = offene Bauweise
- 0,3 = Grundflächenzahl
- (0,5) = Geschoßflächenzahl

### 3. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Ausdehnung  
von brutto ..... = 4,6400 ha

b) Erschließungsflächen

öffentliche Wege- und öffentliche Parkfläche	= 0,5250 ha
Spielplatz	= 0,0533 ha
Versorgungsfläche	= <u>0,0077 ha</u>
.....	= <u>0,5860 ha</u>

c) die Erschließungsflächen umfassen  
rd 13 % des Bruttobaulandes

Nettobauland = 4,054 ha

d) Bebauungsdichte im Plangebiet

vorhandene Bausubstanz	rd 30 WE
geplante Bebauung	
(50 % Einf. Häuser und	
50 % Zweifamilienhäuser "	48 WE
zusammen	<u>rd 78 WE</u>

78 WE ergeben bei durchschnittlich  
2,5 Personen je WE ..... = 195 Personen

## e) Spielplatz

Die nutzbare Fläche des Spielplatzes für Kinder muß mindestens 2 v.H. der zulässigen Geschoßflächen im Spielplatzbereich betragen.

Geschoßflächen = Nettobauland 40.540 qm x GFZ (0,5)  
= 20.270 qm

Hiervon 2.v.H. = 405,40 qm

Der 533 qm große Spielplatz entspricht also den aus § 3 (2) des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes hervorgehenden Forderungen.

Auf eine darüberhinausgehende Anlage von Spielplätzen für Kleinkinder (§ 3 (1) NSpPG) ist infolge der im Plangebiet vorhandenen bzw. beabsichtigten Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu verzichten, da auf diesen Grundstücken ausreichende Spiel- und Bewegungsflächen verbleiben.

## 4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist entlang der West- und Südgrenze (Grover Straße, Bassenbrink und Deisterstraße) bebaut.

Entlang der Nordgrenze liegt das Grundstück des Gartenbaubetriebes.

Außerdem ist östlich vom augenblicklich rd. 6,00 m breiten Falkenweg eine landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlung und ein Nebengebäude der Gärtnerei vorhanden.

Neben dem unausgebauten Falkenweg existiert darüberhinaus ein etwa 4,00 m breiter Wirtschaftsweg entlang der Westseite der Nebenbahnlinie.

Unter diesen Voraussetzungen sind die im Norden, Westen und Süden vorhandenen Erschließungsanlagen lediglich für den mittleren Bereich des Plangebietes zu ergänzen.

Dabei wird dem mit 8,50 m Gesamtbreite auszubauenden Falkenweg die größte Bedeutung zukommen, weil er die zügigste Verbindung zwischen dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 im Norden und dem Bassenbrink im Süden darstellt.

Für den entlang der Eisenbahnstrecke auszubauenden Wohnweg (A), der am Nordende mit einem Wende- und Parkplatz ausgestattet und mit dem Falkenweg durch einen Fußweg verbunden wird, genügt wegen seiner nur einseitig möglichen Bebauung eine Gesamtbreite von 5,50 m.

Zur innerörtlichen Erschließung völlig neu anzulegen ist der Finkenweg mit 8,00 m Breite, der - solange der Gartenbaubetrieb existiert - auf dem Flurstück 18/2 mit einem Wendeplatz endet.

Das in fernerer Zukunft in Frage kommende Straßenverbindungsstück von rd. 20 Meter Länge wird zunächst zur Sicherstellung der Gesamterschließung mit Leitungsrechten belastet.

Öffentliche Parkplätze im öffentlichen Straßenverkehrsraum sind festgesetzt am Nordende des Wohnweges (A) (5 Plätze), im Falkenweg (4 Plätze) und im Finkenweg (4 Plätze).

Die im einzelnen beabsichtigte Aufteilung des Straßenraumes geht aus der den Abmessungen der Richtlinien zum Ausbau von Stadtstraßen (RAST-E) entsprechenden Profildarstellung im Grundplan Hochbau hervor.

An den Straßeneinmündungen sind aus Gründen der innerörtlichen Verkehrssicherheit Sichtdreiecke freizuhalten.

5. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die im Plangeltungsbereich liegenden Grundstücke werden an die in Rodenberg vorhandene zentrale Trink- und Brauchwasserversorgung angeschlossen.

Das anfallende Schmutzwasser gelangt durch entsprechende Abflußleitungen in die neue Zentralkanalisation mit Zentralkläranlage, deren Bau unmittelbar bevorsteht. Das Oberflächenwasser fließt durch Regenwasserabflußleitungen in den nächsten Vorfluter.

6. Versorgung mit elektrischem Strom

Das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH gewährleistet die Versorgung aus dem vorhandenen Ortsnetz. Die hierzu notwendige Umspannstelle kann in zentraler Lage am Südrand des Spielplatzes errichtet werden.

7. Kosten der Durchführung der Erschließung

In Anbetracht der im Plangebiet vorhandenen Bebauung sowie der bereits im städtischen Eigentum befindlichen Wegeflächen sind die Erschließungsmaßnahmen hauptsächlich für die zur Zeit unbebauten Grundstücke durchzuführen.

Hierfür ergeben sich unter Zugrundelegung von Richtpreisen Aufwendungen in Höhe von rd. 980.000,-- DM. Hiervon beträgt der für die Ausführung der städtebaulichen Maßnahmen auf die Stadt Rodenberg entfallende Anteil rd. 98.000,-- DM.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen rechtzeitig vor Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen, Wege und Plätze käuflich zu erwerben.

Sofern unter diesen Gesichtspunkten keine zufriedenstellenden Vereinbarungen zur Realisierung des Bebauungsplanes erzielt werden können, wird die Stadt veranlassen, daß gem. §§ 45, 80 und 85 BBauG Grenzregelungen vorgenommen, Grundstücke umgelegt oder die erforderlichen Flächen enteignet werden.

Rinteln, am 10. Juli 1978

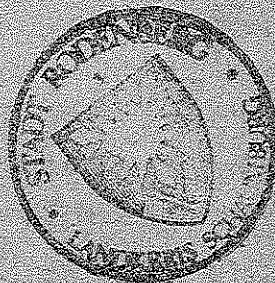
**HANS BUNDTZEN**  
**ARCHITEKT BDA**  
**326 RINTELN**  
**WILHELM BUSCH WEG 21**



Diese Begründung hat mit Bebauungsentwurf und Ortsübersichtsplan gem. § 2a (6) BBauG vom 9. März 79 bis 10. April 79 öffentlich ausgelegt.

Rodenberg, am 13. April 1979

Der Stadtdirektor:





Nachbericht  
zu den Begründungen ( § 2 Abs.6 und § 9 Abs.8 BBauG )  
zum Bebauungsplan Nr. 17 vom 10. Juli 1978  
Stadt Rodenberg  
Baugebiet "Rehre-Rektorgarten"

---

Nach Berücksichtigung der von Seiten der Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren gem. § 2 Abs.5 BBauG gestellten Forderungen sowie nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interesse gegeneinander und untereinander (im Anschluß an die öffentliche Auslegung) hat der Rat der Stadt Rodenberg den Bebauungsplan Nr. 17 "Rehre-Rektorgarten", mit dessen Aufstellung erstmals im Jahre 1977 begonnen wurde, in seiner Sitzung am 13. Juni 1979 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Diese Planfassung entspricht hinsichtlich der Geltungsbereichsgrenzung annähernd dem ursprünglichen Plangebiet, wobei aus erschließungstechnischen Gesichtspunkten auch schon früher beabsichtigt war, die im nördlich angrenzenden rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 14 "Auf dem Bassenbrinke" vorhandenen Anliegerstraßen nach Süden fortzusetzen.

Eine zeitlich befristete Abweichungsnotwendigkeit hiervon ergibt sich durch die in dieser Generation noch als Familienbetrieb bewirtschaftete Gärtnerei Schulze (Flurstück 17/5) für den "Finkenweg".

Damit die Gärtnerei vorerst ohne Beeinträchtigung der östlich des Wohnhauses liegenden Nutzfläche bestehen bleiben, andererseits aber schon jetzt der erschließungstechnische Zusammenhang des Wegenetzes in den Bebauungsplänen Nr. 14 und Nr. 17 im öffentlichen Interesse bezüglich der zu verlegenden Versorgungs- und Entwässerungsleitungen hergestellt werden kann, enthält der Bebauungsplan Nr. 17 südlich der Gärtnerei Schulze einen Weideplatz, der bei späterer Verbindung des Straßenzuges teilweise für Parkzwecke zu nutzen ist. Durch das Gärtnereigrundstück selbst führt aus Vorsorgegründen, in der Breite vom Finkenweg, eine Leitungsrecht-Festsetzung.

Weil in Rodenberg z.Zt. keine anderen geeigneten Baugrundstücke zur Verfügung stehen, war es ebenso im Interesse der Bauantragsteller als auch zur rechtzeitigen Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erforderlich, mit der Zuendeführung des Planaufstellungsverfahrens zu beginnen, bevor das Flächennutzungsplanaufstellungsverfahren seinen völligen Abschluß erlangt.

Neben der für alle Beteiligten nur auf diese Weise vermeidbaren weiteren Kostensteigerung leitet die Bebauung des Plangebietes eine Rundung der Ortslage ein, die mit ihrem Nutzungskonzept positiv zu städtebaulichen Entwicklung von Rodenberg beitragen wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der endgültige Abschluß des Aufstellungsverfahrens konnte bislang, wegen der erst in ausgiebiger Beteiligung der Bürger, der Mitglieder der Gemeinden, sowie der in gewissenhafter Behandlung der Planungsbeiträge in den Ratsfraktionen und Fachausschüssen, erfolgten Meinungsbildung, nicht erreicht werden.

Das hat die Verwaltung nicht gehindert, alle Verfahrensstufen mit der gebotenen Sorgfalt zu betreiben und zu forcieren.

Nach Beendigung der ersten öffentlichen Auslegung entschied der Rat jedoch über verschiedene Planänderungen dergestalt, daß dieses Verfahren wiederholt werden mußte.

Es ist nunmehr damit zu rechnen, daß der Flächennutzungsplan nach Beendigung der erneuten, z.Zt. laufenden öffentlichen Auslegung alsbald beschlossen und zur Genehmigung eingereicht werden wird.

Rodenberg, am 6. November 1979

Der Stadtdirektor:

