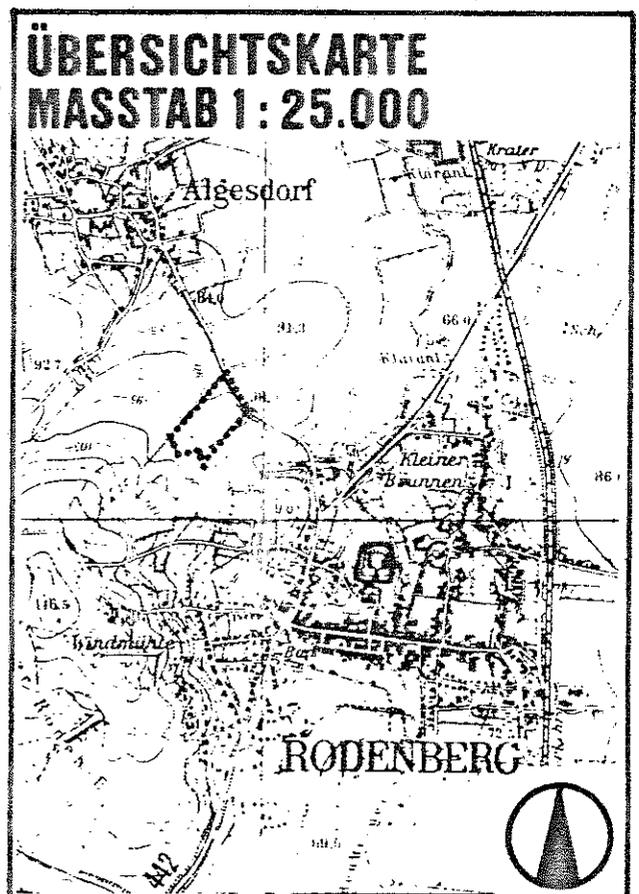


# STADT RODENBERG

KREIS SCHAUMBURG

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER



**BEBAUUNGSPLAN NR. 21a**

**'' AUF DER KAMMER ''**

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 21 a "AUF DER KAMMER"

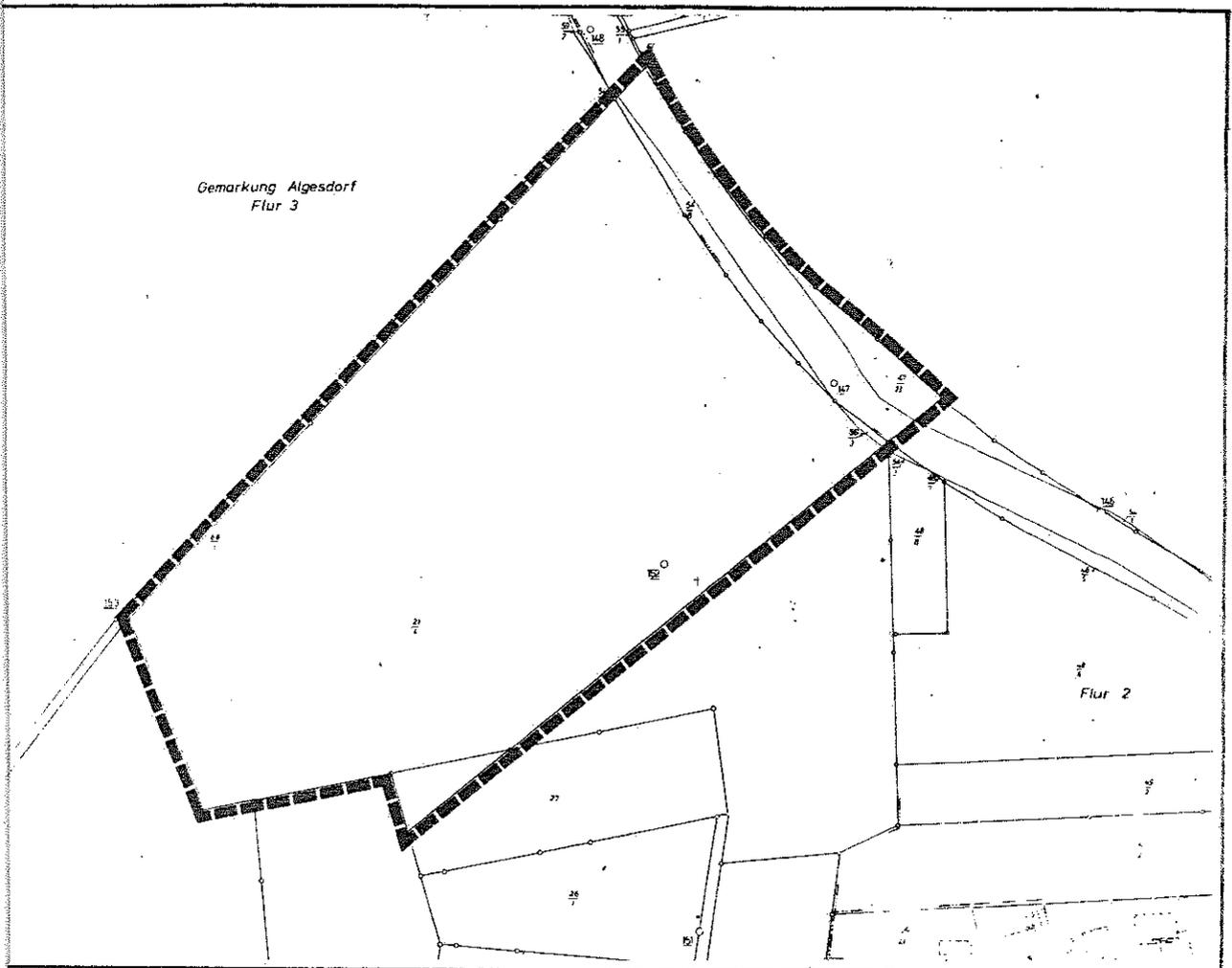
DER STADT RODENBERG

1.0 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 21 a "Auf der Kammer" liegt am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Rodenberg in Richtung Algesdorf innerhalb der Gemarkung Algesdorf, Flur 3. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten  
durch die Nord-West-Grenze des Flurstückes 21/4 und ihrer gradlinigen Verlängerung in nordöstlicher Richtung bis zur nordöstlichen Grenze der Kreisstraße 44 (hier Nord-Ost-Grenze des Flurstückes 47/12),
- im Nordosten  
durch die Nord-Ost-Grenze der Kreisstraße 44 (hier Nord-Ost-Grenze der Flurstücke 47/12 und 47/13),
- im Süden und Südosten  
durch eine gerade Linie, die den Schnittpunkt zwischen der West- und der Nord-Ost-Grenze des Flurstückes 54/3 mit dem 3. Meßpunkt von Osten auf der Nordgrenze des Flurstückes 27 verbindet sowie deren gradlinigen Verlängerungen bis zur Nord-Ost-Grenze der Kreisstraße 44 bzw. zur West-Grenze des Flurstückes 27, durch die West-Grenze des Flurstückes 27 sowie durch die Nord-Grenze des Flurstückes 28 und ihrer gradlinigen Verlängerung um 18 m in westlicher Richtung,
- im Südwesten  
durch geradlinige Verlängerung des Teilstückes der Süd-West-Grenze von Flurstück 28, das zwischen dem 3. und 4. Meßpunkt von Norden liegt, verlängert bis zur Nord-Grenze des Flurstückes 21/4.

Abb. 1  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Das Bebauungsplangebiet ist 3,74 ha groß und bisher unbebaut. Es liegt südwestlich der Kreisstraße 44 und stellt die erste Realisierungsstufe des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für eine Bebauung am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Rodenberg dar. Die angrenzenden Bereiche des Bebauungsplanes werden bis zur Verwirklichung der anderen Baustufen, die sich zum Baugebiet "Fasanenkamp" bzw. zur Mithoffstraße hin entwickeln werden, als landwirtschaftliche Nutzflächen verbleiben.

Das Planungsgebiet liegt an einem Hang, der sowohl zur Kreisstraße 44 als auch zur Stadt Rodenberg hin abfällt. Der Höhenunterschied innerhalb des Bebauungsplanes beträgt auf ca. 280 m Länge ca. 8 m. Die exponierte Lage der Baugrundstücke ermöglicht eine freie Sicht bis zum nordöstlich gelegenen Bad Nenndorf und zum Nordausläufer des Deisters.

## 2.0 Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet ist Bestandteil einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Rodenberg sichern soll. Dadurch, daß die bereits vorhandenen Baugebiete mit Wohnbebauung aufgefüllt sind und wegen der auch weiterhin zu verzeichnenden starken Nachfrage nach Bauland wird der vorhandene Bedarf erkennbar, der die Aufstellung dieses Bebauungsplanes unbedingt erforderlich macht, zumal die SG Rodenberg gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm die Funktion eines Nebenzentrums zum Mittelzentrum Nenndorf zugewiesen bekommen hat und hiebei die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" zu erfüllen hat.

## 3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg wurde am 17.10.1980 von der Bezirksregierung Hannover mit Auflagen genehmigt. Die Genehmigung wurde am 4. März 1981 ortsüblich bekanntgemacht.

Für das Bebauungsplangebiet enthält der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Geschoßflächenzahl GFZ 0,5
- die Kreisstraße 44 als Hauptverkehrsstraße
- entlang der Kreisstraße eine 20 m breite Fläche, die von Anbau und Zuwegungen freizuhalten ist.

Die im Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellungen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen worden.



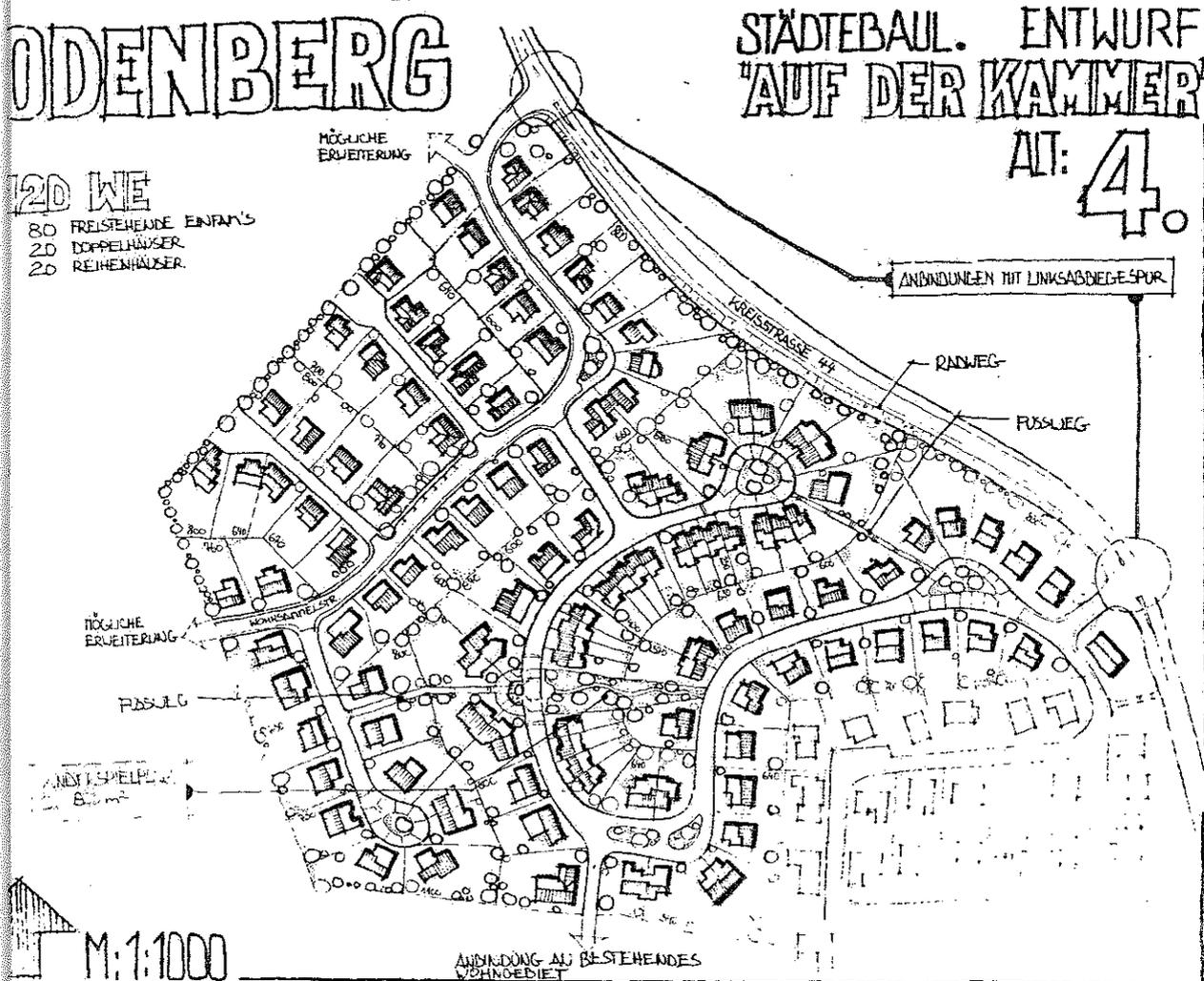
#### 4.0 Stand der Planung

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im nördlichen Bereich der Stadt Rodenberg wurde im Jahre 1980 die Planungsgemeinschaft Petersen - Reinelt, Berlin-Hannover beauftragt, ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, nachdem eine stufenweise Bebauung des Planungsgebietes realisiert werden kann. Auf der Basis von 3 alternativen Entwürfen, die Anfang 1981 im Bauausschuß der Stadt vorgestellt und diskutiert wurden, ist ein Konzept (Alternative 4) entwickelt worden, welches die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen in diesem Bereich bildet.

Das Gesamtkonzept ist stark auf die topographischen Verhältnisse des Planungsgebietes (Hanglage) abgestimmt. Die Hauptschließung erfolgt über zwei Anbindungen an die vorhandene Kreisstraße 44. Die interne Erschließung des Wohngebietes übernimmt eine Wohnsammelstraße von der mehrere befahrbare Wohnwege abzweigen. Teilweise enden diese Wohnwege in begrünten Platzbereichen. Die Sammelstraße ist so gelegt, daß eine spätere Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Algesdorf möglich ist. Zusätzlich zu den Anbindungen an die Kreisstraße ist eine befahrbare Verbindung zur Mithoffstraße (vorhandenes Wohngebiet) geplant. Die bauliche Struktur wird von einer Einfamilienhausbebauung geprägt. Im mittleren Planungsbereich ist entlang vorhandener Höhenlinien eine halbrunde Bebauungszeile vorgesehen, welche durch Reihen- und Doppelhausbebauung und durch eine besondere Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes den Mittelpunkt des gesamten Wohnbereiches markieren soll. Hier liegt auch der Kinderspielplatz, der eine Größe von ca. 800 qm hat. Die realisierbare Geschoßflächenzahl für den Bereich des Gesamtkonzeptes liegt bei einer GFZ von 0,5 bei maximal ca. 34.000qm. Die Lage des Kinderspielplatzes ist so gewählt, daß bei Verwirklichung des gesamten Baugebietes die Wegelänge von max. 400 m zwischen Wohnung und Spielplatz nicht überschritten wird.

Der Bebauungsplan 21 a bildet die 1. Ausbaustufe des Gesamtkonzeptes und ermöglicht eine Realisierung von ca. 40 Wohneinheiten.

Abb. 3  
Städtebauliches Gesamtkonzept



## 5.0 Festsetzungen

### 5.1 Verkehr

Das Bebauungsplangebiet ist über die Kreisstraße 44 an das vorhandene Straßennetz der Stadt Rodenberg angebunden. Damit der Verkehrsfluß und die Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht durch den abzweigenden Verkehr beeinträchtigt werden, ist die Anlage einer Linksabbiegespur auf der K 44 (von Rodenberg kommend auf der Spur stadtauswärts) erforderlich. Durch die Anlage dieser Abbiegespur wird sichergestellt, daß für den beschleunigenden Verkehr, der außerhalb Rodenbergs mit erhöhter Geschwindigkeit fährt, nicht durch abbiegende Fahrzeuge plötzliche Gefahrensituationen auftreten.

Von der Kreisstraße 44 zweigt die Planstraße A ab, die zusammen mit den beiden befahrbaren Wohnwegen die interne Erschließung des Baugebietes sichert. Die Planstraße A ist in dem städtebaulichen Gesamtkonzept als Wohnsammelstraße geplant. Deshalb ist entsprechend dem Regelquerschnitt eine Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn mit beidseitigem Gehweg vorgesehen. Zwischen den beiden befahrbaren Wohnwegen weitet sich die Verkehrsfläche der Planstraße A auf. Hier soll die Anlage von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum parallel zur Fahrbahn erfolgen. Durch das Zurückspringen der überbaubaren Flächen wird die Aufweitung des Straßenraumes optisch betont. Eine weitere Gliederung der Verkehrsfläche im Bereich der Planstraße A ist durch die "Grüninsel" (festgesetzt als Verkehrsgrün) gewährleistet. Der städtebauliche Entwurf sieht für diesen Bereich die Gestaltung eines Angers vor, der durch Bepflanzungen und besondere Pflasterungen auch innerhalb der Fahrbahn gestalterisch besonders hervorgehoben werden soll. Die mit "Gehweg" festgesetzte Verkehrsfläche ist als erweiterter Vorbereich vor den Gebäuden anzusehen, der dem Fußgänger und spielenden Kindern vorbehalten ist. Für die direkt an diesen Angerbereich angrenzenden Grundstücke wird jedoch eine Zufahrtsmöglichkeit über den 4,50 m breiten Gehweg zugesichert.

Die beiden befahrbaren Wohnwege sind jeweils 7 m breit und dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr. Hier sollte entsprechend dem Regelquerschnitt keine Unterteilung in Fahrbahn und Gehsteig vorgesehen werden, sondern eine einheitliche Gestaltung der gesamten Verkehrsfläche erfolgen, so daß der Fahrverkehr nicht priorisiert wird. Die beiden Wohnwege enden jeweils in einem Wendebereich, der einen Wenderadius von 9 m aufweist, damit auch Müll- und Notfahrzeuge ausreichende Wendemöglichkeiten haben.

Der mit Planstraße B gekennzeichnete Straßenabschnitt ist für die Erschließung von Baugrundstücken in dieser ersten Realisierungsphase nicht unbedingt erforderlich, ist aber zur Erschließung der nachfolgenden Realisierungsstufen zwingend notwendig, so daß in dem vorliegenden

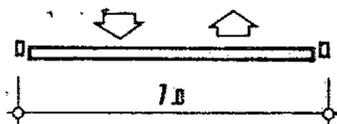
Bebauungsplan bereits eine entsprechende Vorsorgeplanung zu betreiben ist.

Für die Darstellung der Sichtdreiecke ist davon ausgegangen worden, daß die Planstraßen A und B gleichberechtigt sind (rechts vor links) und die Planstraße A der Kreisstraße 44 untergeordnet ist.

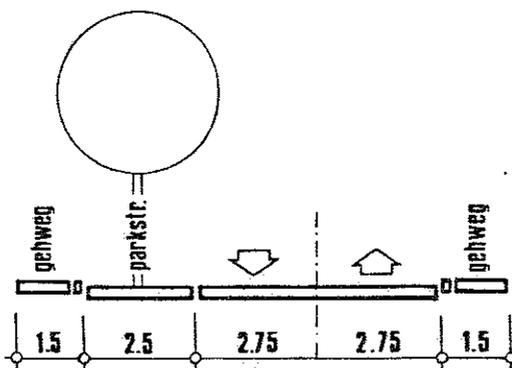
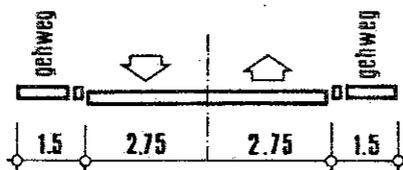
Zur Sicherung des Verkehrsflusses auf der Kreisstraße und aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist entlang der K 44 sowie im Bereich des Sichtdreieckes ein Zu- und Abfahrtsverbot zu den Grundstücken festgesetzt:

Abb. 3  
 Regelquerschnitte im Bebauungsplangebiet

**BEFAHRBARER WOHNWEG**



**PLANSTRASSE A**



## 5.2 Bauflächen/Gebäude/Nutzung

Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen ermöglichen eine Randbebauung entlang der Erschließungsstraßen. Die Ausweisung der Art und des Maßes der Nutzung ist auf die zu erwartende Bebauung mit Einfamilienhäusern abgestimmt. Die Lage der Erschließungsstruktur und die Ausweisung der überbaubaren Flächen nehmen Bezug auf Parzellengrößen zwischen 600 und 800 qm. Bei überwiegend eingeschossiger Bebauung und einer maximalen GFZ von 0,5 beträgt die maximal mögliche Bruttogeschoßfläche pro Haus zwischen 300 und 400 qm. Es wird somit möglich sein, auch in Zukunft bauliche Erweiterungen im Rahmen der hier getroffenen Festsetzungen zu realisieren.

Das gesamte Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Abstufung dieses Gebietes wird durch die Textliche Festsetzung bewirkt, die für den gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes die Zulässigkeit von

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung (die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt).

nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 der BauNVO ausschließt. Diese Festsetzung wurde getroffen weil

- das ruhige und sichere Wohnen, das der Flächennutzungsplan für dieses Gebiet als Zielsetzung vorgibt, nicht durch evtl. störende Betriebe beeinträchtigt werden soll,
- große Flächen beanspruchende Betriebe sich im künftigen Übergangsbereich nicht zwischen bebautem und nichtbebautem Ortsbereich ansiedeln sollen,

- der künftige Ortsrand durch Grünelemente und kleinteilige Baustruktur gegliedert sein soll.

Garagen sollten, soweit möglich, nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, um einerseits eine stärkere optische Begrenzung des Straßenraumes durch Baukörper zu erzielen und andererseits die Innenbereiche der Baugrundstücke freizuhalten.

Um einen sinnvollen durch Grün gestalteten Übergang von den bebauten Grundstücken des Bebauungsplangebietes zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen nordwestlich und südwestlich des Baugebietes zu schaffen, wurde im Bebauungsplan ein 3 m breiter Pflanzgebotsstreifen festgesetzt. Innerhalb dieser Grundstücksabschnitte sind auf 10 m Länge mindestens drei standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Entlang der Süd-Ost-Grenzen des Bebauungsplangebietes sind keine Pflanzgebote festgesetzt worden, da sich in diesem Bereich weitere Baustufen in Form von Teilbebauungsplänen anschließen werden. Aufgrund der guten Einsehbarkeit des Plangebietes und der topographischen Gegebenheiten sollten die Grundstücke innerhalb des gesamten Bebauungsplanes durch eine gemischte Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Büschen gegliedert und belebt werden.

Von der Festsetzung eines Pflanzgebotes wurde auch entlang der Kreisstraße 44 abgesehen, da davon auszugehen ist, daß die künftigen Grundstückseigentümer als Abschirmung ihrer Grundstücke zur Verkehrsfläche der Kreisstraße hin eine Bepflanzung mit Bäumen und Büschen vornehmen werden.

### 5.3 Grünflächen

Entsprechend dem vorgesehenen Gebietscharakter ist die Anlage von öffentlichen Grünflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht erforderlich. Auch die Ausweisung eines Kinderspielplatzes nach dem Niedersächsischen Kinderspielplatz-Gesetz ist in dieser 1. Realisierungsstufe des Bebauungsplanes Nr.21

(1. Realisierungsstufe = B-Plan Nr. 21 a) nicht vorgesehen, da in dem mittleren Bereich des gesamten Baugebietes (siehe städtebauliches

Gesamtkonzept) ein großer Kinderspielplatz geplant ist, der der Versorgung des gesamten Wohngebietes dienen wird. Bis zur endgültigen Realisierung aller Baustufen und der Anlage bzw. Fertigstellung dieses Kinderspielplatzes sollen die beiden befahrbaren Wohnwege und der mit Verkehrsgrün und Gehweg festgesetzte Bereich als Spielstraßen bzw. Spielbereich durch entsprechende Beschilderung ausgewiesen werden. Da diese Flächen lediglich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienen, ist eine Gefährdung spielender Kinder durch Fahrverkehr auszuschließen (siehe auch 5.1 Verkehr - befahrbare Wohnwege, Regelquerschnitt).

Zusätzlich ist es beabsichtigt, einen provisorischen Kinderspielplatz in der Verlängerung der Planstraße B außerhalb des Bebauungsplangebietes anzulegen.

#### 6.0 Flächen des Gebietes

Die Flächenausweisungen des Bebauungsplangebietes gliedern sich wie folgt:

FLÄCHEN	GRZ	GFZ	QM	%
WA	0,4	0,5	28.359	75.89
Verkehrsfläche ( incl. Verkehrsgrün, ohne K 44)			5.818	15.57
Gesamtfläche			37.369	

#### 7.0 Besiedlung des Gebietes

Die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen ergeben bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten Geschoßflächenzahlen (GFZ) eine Brutto-Geschoßfläche von ca. 14.179 qm. Da jedoch bei der Realisierung davon auszugehen ist, daß im Allgemeinen Wohngebiet überwiegend Einfamilienhäuser auf Grundstücken zwischen ca. 600 bis 800 qm errichtet werden, wird der realisierbare Zuwachs bei ca. 40 Wohneinheiten (WE) liegen.

## 8.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### 8.1 Elektrizität

Die Versorgung der Stadt Rodenberg mit elektrischer Energie wird durch das Elektrizitätswerk Wesertal sichergestellt. Ein Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz ist möglich.

### 8.2 Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 21 a kann an die zentrale Anlage der Stadt Rodenberg, die durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Schaumburg-Steinhuder Meer betrieben wird, mit Wasser versorgt werden.

Die Stadt Rodenberg gewährleistet gemäß § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes vom 8.3.1978, das die lt. § 42 NBauO für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen sichergestellt wird.

Die für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen werden nach der 1. WassVO vom 31.3.1970 und dem DVGW Arbeitsblatt W 405 vom Juli 1978 bemessen und über die Grundbelastung hinaus für Trink- und Brauchwasser hinaus sichergestellt. Die Art der Sicherstellung, ob Zisterne, Bohrbrunnen, offene Gewässer oder zentrale Wasserversorgung, wird in einem gesonderten Löschwasserplan M 1:5000 oder M 1:1000 mit Angabe der jeweiligen Löschwassermengen erfaßt. Dieser Löschwasserplan wird der für den Brandschutz zuständigen Behörde zusammen mit den sonstigen Planungsunterlagen zugestellt. Zusätzliche Löschwassermengen für den Objektschutz besonders gefährdeter Gebäude sind von der für den Brandschutz zuständigen Behörde festzustellen und dem Bauherren bzw. Betreiber mitzuteilen.

### 8.3 Abwässer

In Rodenberg ist ein zentrales Kanalisationsnetz vorhanden. Die bestehende vollbiologische Kläranlage westlich der B 442 am nordöstlichen Ortseingang hat jedoch die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit erreicht. Der biologische Klärvorgang wird deshalb durch Einsatz chemischer Mittel gestützt. Um jedoch auch künftig die Abwasserbeseitigung für die bebauten Ortsbereiche sicherzustellen, hat das Wasserwirtschaftsamt Hannover im Auftrage

der Samtgemeinde 1975 einen Abwasserrahmenplan aufgestellt. Danach ist ein zentrales Gruppenklärwerk südlich von Rodenberg geplant. Als Zwischenlösung wird bereits der Transportleitungsbau und die Anlage von Klärteichen im zukünftigen Klärwerksbereich in Angriff genommen, so daß die Entsorgung bis zur Fertigstellung der Gruppenkläranlage sichergestellt ist.

Das neue Baugebiet kann an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Rodenberg angeschlossen werden, welches nach Fertigstellung des zentralen Gruppenklärwerkes und der erforderlichen Transportleitungen in das neue Kanalnetz integriert wird.

#### 8.4 Oberflächenentwässerung

Für die Stadt Rodenberg ist eine Regenwasserkanalisation vorhanden. Das Bebauungsplangebiet kann an diese RW-Kanalisation angeschlossen werden.

#### 8.5 Gasversorgung

Im Gemeindegebiet der Stadt Rodenberg verläuft die Gasleitung Rodenberg-Bad Nenndorf der Gasversorgung Mittelweser. Ein Anschluß des neuen Baugebietes an diese Leitung ist möglich.

#### 8.6 Müllbeseitigung

Nach den Festlegungen der VO über die Abfallbeseitigung im Regierungsbezirk Hannover ist die Abfallbeseitigung innerhalb der Samtgemeinde Rodenberg durch Anschluß an außerhalb des Gemeindegebietes gelegene Übergangsdeponien gesichert.

#### 9.0 Bodenordnende Maßnahmen

Für das Bebauungsplangebiet sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da sich der gesamte Bereich im Eigentum der Stadt Rodenberg befindet.

#### 10.0 Kosten

Für die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Maßnahmen werden für die Stadt Rodenberg nach Abzug der Erschließungsbeiträge Kosten in Höhe von ca. 98.375,- DM entstehen. Die Finan-

zierung wird entsprechend der Realisierung des Bebauungsplanes in den mittelfristigen Finanzplan und in die entsprechenden Haushaltspläne aufgenommen.

POS.	MASSNAHME	QM	LFM	DM/QM LFM	SUMME
1	Planstraße A (Siehe Regelquerschnitt) incl. Parkplätze und Verkehrsgrün	3.634		130	472.420
2	Planstraße B	290		130	37.700
3	Befahrbare Wohnwege incl. Wendebereiche	1.894		110	208.340
4	Wasserversorgung intern		572		34.320
	Anschluß an Stadtnetz		300	60	18.000
5	Schmutzwasserkanalisation		572		125.840
	Anschluß an Stadtnetz		300	220	66.000
6	Bau einer Linksabbiege- spur im Verlauf der k 44	162		130	21.125
INSGESAMT					983.745

11.0. Verfahrensvermerke

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

**P&R** PLANUNGSGEMEINSCHAFT  
PETERSEN-REINELT-DIPL.ING.

HERMANN-GUTHE STR. 1 3000 HANNOVER 01 TEL. 0511/835860  
PARISER STRASSE 44 1000 BERLIN 15 TEL. 030/8832474

i. A.

*Petersen*

(Dipl.-Ing. U. Petersen)

Hannover, den 19.6.1981

Überarbeitete Fassung vom 10.01.82  
gemäß Genehmigungsverfügung des Landkreises  
Schaumburg ergänzte Fassung vom 13.1.1983

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.03.1981..... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 a..... BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMASS § 2 ABS. 1 BBauG AM 11.11.81. ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.12.1981..... DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMASS § 2a ABS. 6 BBauG BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 7.1.82..... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 18.01.82..... BIS 19.02.1982 .... GEMASS § 2a ABS. 6 BBauG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

RODENBERG....., DEN 28.7.82.....

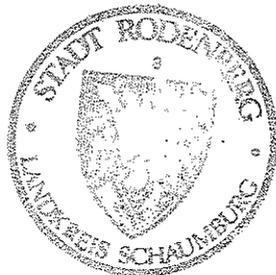
(L.S.) gez. Garbe.....  
( Gemeindedirektor)

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PROFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMASS § 2 a ABS. 6 BBauG IN SEINER SITZUNG AM ..14.7.82..... ALS SATZUNG ( § 10 BBauG) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

RODENBERG....., DEN 28.7.82.....

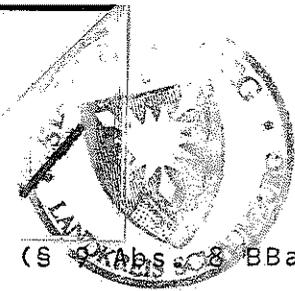
(L.S.) gez. Garbe.....  
( Gemeindedirektor)

3054 Rodenberg, den 18. Januar 1983



Der Stadtdirektor

(Garbe)



## B e g r ü n d u n g

=====

(§ 9 Abs. 8 BBauG) zum Bebauungsplan Nr. 21 a "Auf der Kammer der Stadt Rodenberg."

Nachdem die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz (Auslegung vom 19. Nov. 1981 bis 03. Dez. 1981) und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG nichts Wesentliches erbracht hat und dementsprechend auch das Abwägungsmaterial im wesentlichen mit dem übereinstimmt, was schon dem Bebauungsplanentwurf an Überlegungen zugrunde lag, übernimmt der Rat der Stadt Rodenberg die Begründung des Entwurfes generell nach § 9 Abs. 8 BBauG.

Die durchgeführte Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 19. Nov. 1981 bis 03. Dez. 1981 durch Auslegung in der Samtgemeindeverwaltung, Amtsstraße 5, 3054 Rodenberg, statt.

Besondere Bedenken und Anregungen bzw. Alternativlösungen von wesentlichem Einfluß auf das Plankonzept standen hierbei nicht zur Debatte.

In 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

(deren Forderungen entsprechend den auf Formblättern festgehaltenen Beschlüssen berücksichtigt werden).

#### 1. Straßenbauamt Hameln

- 1.1 Hinweis, daß für den geplanten Radweg Rodenberg - Algesdorf entlang der K 44 eine Vorbehaltsfläche innerhalb der Straßengrenzungsline im B-Plan einzutragen ist.

##### Hierzu die Entscheidung:

Die Straßengrenzungsline wird im B-Plan dahingehend geändert, daß der Radweg innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche liegt.

- 1.2 Hinweis, daß über den Anschluß der Planstraße an die K 44 mit Anlage einer Linksabbiegespur in der Kreisstraße zwischen der Stadt und dem Landkreis eine rechtskräftige Vereinbarung abzuschließen ist.

##### Hierzu die Entscheidung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Beb. Plan ergibt sich keine Änderung.

#### 2. Landkreis Schaumburg vom 14. Aug. 1981

##### a) Amt für Zivil- und Katastrophenschutz

Für das Gebiet des Beb. Planes ist eine ausreichende Löschwasserversorgung vorzusehen.

##### Entscheidung:

In der Begründung zum B-Plan ist unter Punkt 8.2 auf Seite 12 ausführlich auf die Löschwasserversorgung des Baugebietes eingegangen worden. Eine Änderung des Beb. Planes ergibt sich nicht.

##### b) Amt für Landespflege, Naturschutz und Kultur

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wegen der exponierter Lage des Baugebietes sollten jedoch -um eine Beeinträchtigung

des Landschaftsbildes zu vermeiden- keine Flachdächer zugelassen werden.

Entscheidung:

Dem Vorschlag sollte aus gestalterischen Gründen gefolgt werden, da das Baugebiet durch die Hanglage tatsächlich weithin sichtbar sein wird. Der Beb.Plan sollte dahingehend geändert werden, daß durch eine textliche Festsetzung nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 30° zulässig sind.

c) Jugendamt

Bedenken, daß die Wohn- und Spielstraßen während der Bauzeit und bis zum Zeitpunkt der Realisierung des Gesamtkonzeptes (mit zentralem Kinderspielplatz) nicht ausreichende Spielmöglichkeiten bieten.

Vorschlag:

Ein Baugrundstück zwischenzeitlich als Spielplatz vorzusehen.

Entscheidung:

Da die erste Ausbaustufe des Gebietes "Auf der Kammer" nur eine relativ kleine Anzahl von Wohneinheiten ermöglicht, wird davon ausgegangen, daß bei der derzeitigen Nachfrage nach Baugrundstücken in Rodenberg alle Grundstücke in etwa gleichzeitig gebaut werden und somit die Bauphase für das gesamte Gebiet verhältnismäßig kurz und einheitlich sein wird. Es ist daher damit zu rechnen, daß beim Einzug der ersten Eigentümer die größten Bauarbeiten im Gebiet beendet sind und die Wohnwege hergerichtet und als Spielstraßen genutzt werden können. Die Spielmöglichkeiten werden insbesondere durch die großzügig bemessenen Platzbereiche am Ende der Wohnwege als ausreichend angesehen. Falls sich jedoch ein Baugrundstück dazu anbietet, zwischenzeitlich als Spielplatz genutzt zu werden, spricht diesem nichts entgegen. Eine Beb.Planänderung ergibt sich jedoch nicht, da dieses Grundstück nicht dauernd als Spielplatz genutzt werden soll.

d) Wasserwirtschaft und Abfallbeseitigung

Keine Anregungen und Bedenken, wenn folgende Hinweise bei der weiteren Planung beachtet werden:

- das geplante Baugebiet ist an die vorhandene zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Das anfallende Oberflächenwasser ist in die zentrale Regenwasserkanalisation schadlos einzuleiten.
- das anfallende häusliche Abwasser ist der zentralen Schmutzwasserkanalisation schadlos zuzuleiten.
- die Abfallbeseitigung -ausgenommen Sonderabfälle- ist durch den Anschluß der einzelnen Grundstücke des geplanten Baugebietes an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Schaumburg zu gewährleisten. Die Funktionsfähigkeit evtl. vorhandener Drainagen ist zu gewährleisten.

Entscheidung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da es sich um Probleme des versorgungstechnischen Ausbaues im Planungsgebiet handelt ergeben sich für den Beb.Plan keine Änderungen.

e) Amt für Regionalplanung

Hinweis: Die Stadt Rodenberg ist nicht -wie in der Begründung ausgeführt- Schwerpunkt für Wohnentwicklung, sondern die Samtgemeinde Rodenberg hat die Funktion eines Nebenzentrums zum Mittelzentrum Nenndorf. Hierbei hat sie die besondere Entwicklungs-

aufgabe Wohnen zu erfüllen.

Entscheidung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in der entsprechenden Stelle korrigiert.

f) Planungsamt

Auch in den Einmündungsbereichen der Wohnwege in die Planstraße A sollten Sichtdreiecke festgesetzt werden, da dieses die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer erhöhen würde.

Entscheidung:

Die geringe Zahl der Anlieger an den geplanten Wohnwegen und das damit verbundene geringe Verkehrsaufkommen machen es nicht zwingend erforderlich, daß Sichtdreiecke vorgesehen werden, zumal die Geschwindigkeit der Fahrzeuge, die die Planstraße A befahren, durch die Topographie und Linienführung relativ gering gehalten wird. Durch eine Sichtdreieck-Festsetzung würde jedoch die Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit gesteigert. Daher werden im Beb. Plan Sichtdreiecke von den Abmessungen 3 m (in die befahrbaren Wohnwege als Anfahrsichtweite) und 30 m (in die Planstraße A) vorgesehen.

3. Polizeirevier Bad Nenndorf

- a) Bedenken, daß das Straßenprofil von 2 x 2,75 m für die Planstraße A nicht ausreichend ist, da sie als Wohn-Sammelstraße dienen soll. Es wird eine Mindestbreite von 3,00 m gefordert.

Entscheidung:

Der im Beb. Plan vorgesehene Ausbau der Planstraße A mit einer Spur von 2,75 m ist danach bemessen, wie hoch die Belastung durch Fahrverkehr im Endzustand der Gesamtplanung sein wird. Da sich im Planungsgebiet "Auf der Kammer" insgesamt 120 Wohnungseinheiten realisieren lassen, reicht der in der Rast-E vorgeschlagene Anliegerstraßen-Querschnitt von 5,50 m (maximal angeschlossene Wohnungseinheiten bis 200) aus. Der gewählte Querschnitt ist demzufolge ausreichend, zumal die Planstraße A wie auch die Planstraße B nicht als übergeordnete Sammelstraße gedacht ist, sondern als Wohnquartiersstraße mit beidseitiger Wohnbebauung konzipiert ist.

Eine Änderung des Beb. Planes ergibt sich nicht.

- b) Der Einmündungsbereich der Planstraße A in die K 44 sollte eine Fahrstreifenbreite von 3,50 m je Richtung erhalten, da sonst beim Ein- und Ausfahren Lkw's auf die andere Fahrbahnseite geraten. Zusätzlich sollte in diesem Bereich eine Verkehrsentflechtung vorgesehen werden, d.h. es sollten Radwege von der Einmündung der Planstraße A vorgesehen werden.

Entscheidung:

Der Anregung wird mit Einschränkung gefolgt. Die Fahrbahnbreite sollte auf 3,00 m je Richtung erweitert werden und zusätzlich Verkehrsfläche für eine Verlängerung des geplanten Fahrradweges entlang der K 44 in das Wohngebiet hinein vorgesehen werden.

- c) Am Ende der Planstraße A sollte eine Wendemöglichkeit für Lkw's von 23,00 m Durchmesser geplant werden, damit Lastkraftwagen nicht die Wendeplätze am Ende der Wohnwege befahren müssen.

Entscheidung:

Eine Wendemöglichkeit am Ende der Planstraße A ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich und zusätzlich aus wirtschaftlichen Überlegungen nicht vertretbar.

Lieferfahrzeuge (Mögel- oder Öltransporter) können und sollen zum einen die u.a. dafür vorgesehenen Wendebereiche am Ende der Wohnwege befahren und zum anderen durch kleine Rangiermanöver umkehren. Ein Wendepplatz im vorgeschlagenen Bereich wäre nur in Einzelfällen sinnvoll. Der damit verbundene Kosten- und Platzaufwand steht jedoch in keinem Verhältnis zum tatsächlichen Nutzen.

Eine Änderung des Beb.Planes erfolgt nicht.

- d) Da der Beb.Plan Nr. 21 A lediglich ein Teilstück der Gesamtplanung "Auf der Kammer" ist, entsprechen die Planstraßen A und B nicht den Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.

Entscheidung:

Aus der Stellungnahme geht nicht eindeutig hervor, warum die Planstraßen nicht den Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung entsprechen. Im Falle der Straßenbreite siehe Stellungnahme auf Seite 5.

Eine Änderung des Beb.Planes ergibt sich nicht.

4. Polizei-Abschnitt Schaumburg

Hinweis, daß im angrenzenden Bereich "Fasanenkamp" die Anbindung der dortigen Wohnsammelstraße an die K 44 verlegt und nicht in unmittelbarer Nähe der schlecht einsehbaren Biegung der K 44 erfolgen darf.

Entscheidung:

Im Gesamtkonzept zur Bebauung des Bereiches "Auf der Kammer" ist eine verkehrsgerechte Neuordnung des angesprochenen Einmündungsbereiches vorgesehen. Eine Änderung des Beb.Planes ergibt sich nicht.

5. Wesertal Hameln vom 10. Sept. 1981

Hinweis, daß zur Errichtung einer Umspannstelle eine Grundstücksfläche bereitgestellt werden soll.

Entscheidung:

Die Ausweisung einer Fläche wird im Rahmen der Parzellierung sicher gestellt.

B) Personen

Während der öffentlichen Auslegung vom 18. Jan. 1982 bis einschließlich 19. Febr. 1982 wurden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

Herr Konrad Geweke, Rodenberg, Schreiben vom 06. Dez. 1981

Es werden Bedenken gegen die Entsorgungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser des Baugebietes über die im Besitz des Absenders befindlichen Ländereien zu führen vorgetragen.

Entscheidung:

Die Bedenken sind für diesen Planbereich (1. Ausbaustufe des Gebietes "Auf der Kammer") der Entsorgung unbegründet, da die Entsorgungsanbindung nach Algesdorf erfolgen soll.

Bevor jedoch die 2. Ausbaustufe des Gesamt-Planbereiches in das Verfahren geht, wird frühzeitig mit Herrn Geweke das Entsorgungskonzept abgestimmt.

Herr Hugo Heyne, Rodenberg, Schreiben vom 13. Febr. 1982

Die Zustimmung zur geplanten Entwässerung des Baugebietes wird von Herrn Heyne nur gegeben, wenn das Grundstück (Steiler Riesen) mit in das Baugebiet einbezogen wird.

Entscheidung:

Für den Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich eine Änderung geplant, welche vorsieht, das Grundstück als Wohnbaufläche darzustellen. Das städtebauliche Gesamtkonzept für das Baugebiet "Auf der Kammer" sieht daher eine Einbeziehung des angesprochenen Grundstückes vor. Eine Realisierung dieser Konzeption ist als langfristige Maßnahme anzusehen.

Von den Trägern öffentlicher Belange hat lediglich der Landkreis Schaumburg seine gemäß § 2 Abs. 5 BBauG zum Verfahren abgegebenen Hinweise wiederholt, die in den Entscheidungen berücksichtigt worden sind.

3054 Rodenberg, den 14. Juli 1982

Beschlossen vom Rat der Stadt Rodenberg in seiner Sitzung am 14. Juli 82.

3054 Rodenberg, den 20. Juli 1982



Der Stadtdirektor

(Garbe)