

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Große Geest"
der Gemeinde Stolzenau/Weser, Landkreis Nienburg/Weser

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Große Geest" wurde von der Hochbauabteilung des Landkreises Nienburg/Weser im Auftrage des Rates der Gemeinde Stolzenau ausgearbeitet.

Bei der Ausarbeitung wurden die Erfordernisse gem. § 1 Abs. 4 und 5 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 berücksichtigt. Für dieses Bebauungsplangebiet der Gemeinde Stolzenau besteht ein am 22. April 1965 genehmigter Bebauungsplan.

Bei Aufstellung dieses Planes im Jahre 1962 wurde ein Gewerbegebiet unmittelbar zwischen allgemeinen Wohngebieten ausgewiesen. Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde daher eine Änderung des nördlichen Teiles des räumlichen Geltungsbereiches erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht nunmehr die Ausweisung von beschränkten Gewerbegebieten (GE') und Mischgebieten (MI) im Anschluß an die allgemeinen Wohngebiete (WA) als sogenannte neutrale Zone vor. Im beschränkten Gewerbegebiet sollen nur solche Betriebe zulässig sein, die nicht wesentlich stören und im Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zugelassen sind.

Die Hannover-Braunschweigische-Stromversorgungs-AG beabsichtigt, nördlich ihres Betriebsgrundstückes (Flurstück 45/5 der Flur 4) auf dem westlichen Teil des Flurstückes 44/3 Wohngebäude für Betriebsangehörige zu errichten. Daher wurde dieser westliche Grundstücksteil als Mischgebiet zwischen dem beschränkten Gewerbegebiet und dem allgemeinen Wohngebiet im Norden ausgewiesen.

Gleichzeitig wird das beschränkte Gewerbegebiet umlaufend mit einem 10 m bis 15 m breiten Schutzstreifen zu den angrenzenden Wohngebieten abgeschirmt. Dieser Schutzstreifen wird mit Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG bepflanzt.

Ferner werden durch die 1. Änderung die vorhandenen Baulinien in Baugrenzen umgewandelt und aufgrund der festgesetzten GRZ = 0,4 werden die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Ebenfalls wird die Baulinie im Bereich des beschränkten Gewerbegebietes und des Gewerbegebietes, die parallel zu der Schinnaer Landstraße verläuft, umgewandelt in eine Baugrenze. Anlaß hierfür sind Bauvorhaben der HASTRA im Bereich des vorhandenen Gebäudes Nr. 59.

Erschließungsanlagen:

Die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen "Mittelweg", Flurstück 40/29, und die Stichstraße, Flurstück 40/30, waren bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Große Geest" vermarktet bzw. angebaut. Diese beiden öffentlichen Verkehrsflächen wurden schon im bereits noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 nicht verbreitert, weil der Bedarf seitens der wenigen Anlieger nicht bestand.

Inzwischen sind die Grundstücke beidseitig des "Mittelweges" bebaut. 5 Anlieger haben von diesem Wege ihre Zuwegung. Die Einstellplätze der Anlieger befinden sich auf den Hausgrundstücken vor den Garagen. Nach den Stadtstraßenrichtlinien (RAST-E) wird für Besucher (ruhender Verkehr) für etwa 5 Wohnungen ein Parkstand im öffentlichen Bereich anzulegen sein. Auf die Ausweisung dieses 1 Parkstandes im Bereich des "Mittelweges" wurde seitens der Gemeinde Stolzenau verzichtet, um nicht in die ausgebauten und eingefriedeten Grundstücke eingreifen zu müssen. Da der "Mittelweg" nur für 5 Anlieger Erschließungsstraße ist, wurde die Verkehrsfläche in der vermarkten Breite von 5,00 m belassen. Auch waren 1962 bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 die Richtlinien für Stadtstraßen nicht Grundlage für die Festsetzungen der Verkehrsflächen.

Die Mindestbreite eines befahrbaren Wohnweges wird im vorliegenden Fall um 0,50 m unterschritten, wenn beidseitig ein 0,50 m Schrammbord angeordnet ist.

Die Stichstraße (Flurstück 40/30) ist als befahrbarer Wohnweg ausgebaut, da die Breite zwischen den Straßenbegrenzungslinien ausreichend Platz dafür bietet.

Die öffentliche Verkehrsfläche dient grundsätzlich nur dem Eigentümer der Flurstücke 40/24 und 42/6 als Zuwegung. Eine Wendemöglichkeit am Ende dieser Stichstraße ist entbehrlich, weil die genannten Flurstücke auch Zuwegung zur L 351 haben.

Die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen in diesem Bereich erübrigt sich, weil von der Nutzung der angeschlossenen Grundstücke kein Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

Die angeschlossenen Flurstücke werden als Fuhrbetrieb genutzt.

Der Eigenbedarf für die Belegschaft der Betriebe und für die gewerblichen Anlagen ist durch Parkflächen innerhalb der Grundstücke gedeckt.

Da durch diese Änderung in dem Bebauungsplangebiet Nr. 2 die Grundzüge der Planung berührt und für die Nutzung der Grundstücke von erheblicher Bedeutung sind, konnte die Änderung des Bebauungsplanes nicht im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG vorgenommen werden.

Daher hat sich der Rat der Gemeinde Stolzenau in seiner öffentlichen Sitzung am 3. Juli 1974 mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Große Geest" befaßt und die 1. Änderung des Bebauungsplanes im generellen Verfahren gemäß § 30 BBauG beschlossen.

Die Änderung umfaßt die Baugebiete des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 2, und zwar den nördlichen Teil des Geltungsbereiches zwischen Feldstraße, Auf dem Weinberg, Schinnaer Landstraße und Fritz-Reuter-Straße sowie die südliche Bauzeile an der Fritz-Reuter-Straße.

Weitere Ausführungen über die Lage des Plangebietes, die Erschließung usw. sind im vorliegenden Falle nicht erforderlich, da der Bereich der 1. Änderung im Geltungsbereich des bereits genehmigten Bebauungsplanes Nr. 2 "Große Geest" liegt. Zusätzliche Kosten der Erschließung für den Änderungsbereich entstehen nicht.

Die Fläche des Plangebietes der 1. Änderung umfaßt ca. 4,8 ha.

Der nördliche Teilbereich (1. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 2, der am 22. April 1965 mit Verfügung H VI Nr. 1035/64 gemäß § 11 des BBauG vom 23.6.1960 genehmigt wurde, wird mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung aufgehoben. ersetzt.

Ausgearbeitet: 14.6.1976

LANDKREIS NIENBURG/WESER
Der Oberkreisdirektor
- Hochbauabteilung -

Im Auftrage

gez. Frensel

Stolzenau, den *15.06.1976*.....

Im Auftrage des Rates der Gemeinde Stolzenau:

[Signature].....
Bürgermeister *[Signature]* Gemeindedirektor
-Heuemann- -Kraemer-



Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG
vom *21.07.1976* bis *23.08.1976*
öffentlich ausgelegen.

Stolzenau, den *24.08.1976*

Der Gemeindedirektor

[Signature]
(Kraemer)