

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

Landkreis Schaumburg – Samtgemeinde Rodenberg

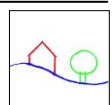
Bebauungsplan Nr. 15 a "Gewerbegebiet Im Seefeld" 4. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. § 13 a BauGB)

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Abschrift



Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	3
2 Aufgabe des Bebauungsplanes der Innenentwicklung	6
3 Städtebauliches Konzept	6
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2 Zustand des Plangebietes	7
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	8
4 Inhalt des Bebauungsplanes	10
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.2 Verkehr	11
4.3 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung	11
4.4 Immissionsschutz	13
4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung	14
4.6 Altlasten	14
4.7 Denkmalschutz	16
5 Daten zum Plangebiet	16
6 Durchführung des Bebauungsplanes	16
6.1 Bodenordnung	16
6.2 Ver- und Entsorgung	16
6.3 Erdfälle	18
6.4 Kosten	18

Teil II Abwägung

Teil III Verfahrensvermerke

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 25.11.2014 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 4. Änderung des B-Planes Nr. 15 a „Gewerbegebiet Im Seefeld“, die als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegungsbeschluss) gefasst. Der Verwaltungsausschuss hat ferner beschlossen, auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 15 a soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a erstreckt sich auf Flächen westlich der Hans-Sachs-Straße, nördlich der Straße Im Seefeld und bezieht sich auf Flächen innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereiches Rodenbergs. Die von der Planung betroffenen Flächen sind, mit Ausnahme der südwestlichen und südöstlichen Teilflächen, bebaut.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Nachverdichtung in Form der baulichen Erweiterung des im Gebiet bereits bestehenden Gewerbebetriebes geschaffen werden.

Auf Grund der Lage des Plangebietes und der darin beabsichtigten baulichen Entwicklung dient die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a der Förderung der Innenentwicklung, da der für die Betriebserweiterung erforderliche Baulandbedarf nur innerhalb des Siedlungsbereiches gedeckt werden kann und daher keine zusätzliche Inanspruchnahme bisher unbebauter und im Außenbereich gelegener Freiflächen erfolgt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird daher nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden Voraussetzungen aufgestellt werden:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des

Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

➤ *Siedlungsstrukturelle Prägung des Planbereiches*

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a befindet sich in einem siedlungsstrukturell geprägten Bereich. Diese Flächen können hinsichtlich des baulichen Zusammenhanges bereits dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden.

Die geplante bauliche Entwicklung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Rodenberg, die aus der Darstellung des FNPs (Gewerbegebiet) abgeleitet werden können. Durch die Mobilisierung entsprechender Flächen kann die Deckung des Baulandbedarfs auf die Flächen des zentralen Siedlungszusammenhanges bezogen und auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich zum Zwecke der Deckung des Baulandbedarfes verzichtet werden. Ferner dient die 4. Änderung des Bebauungsplanes der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, da der bestehende Betriebsstandort erweitert und somit gesichert wird.

Im Flächennutzungsplan ist für die Flächen der 4. Änderung eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Dieser Bereich wurde bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Der zentrale Siedlungsbereich Rodenberg schließt im Westen und Norden an und führt im weiteren westlichen und nordwestlichen Verlauf in den Versorgungskern Rodenberg, in dem die für das Grundzentrum relevanten Einrichtungen vorhanden sind (Schule, Einzelhandel, Dienstleistungen, Kindergarten, Banken und Sparkassen, Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe).

Im weiteren nördlichen, östlichen und südlichen Anschluss schließen sich festgesetzte Gewerbegebiete an, welche die Zugehörigkeit dieses Änderungsbereiches zum Siedlungszusammenhang bzw. die Einbindung in das an dieser Stelle bereits ausgewiesene Gewerbegebiet eindeutig erkennen lassen.

➤ *Größe des Planbereiches und sonstige in Aufstellung befindliche Bebauungspläne*

Das Gebiet weist eine Fläche von 6.772 m² und eine zulässige Grundfläche von 5.216 m² auf, so dass die Anforderungen des § 13 a Abs. 1 in Bezug auf die max. Grundfläche erfüllt werden.

➤ *Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht*

Mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 15 a werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben oder Anlagen geschaffen, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht (NUVP) begründen.

➤ *Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter*

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

➤ *Verfahrenserfordernisse*

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits zulässig war und dieser mit Blick auf die Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 a bereits ausgeglichen bzw. planungsrechtlich in zulässiger Weise gewürdigt wurde.

Durch die bauliche Verdichtung bereits baulich geprägter Flächen kann die Deckung des Baulandbedarfs auf die Flächen des zentralen Siedlungszusammenhanges bezogen und auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich zum Zwecke der Deckung des Baulandbedarfes verzichtet werden. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann daher entsprochen werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der bereits auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 a, einschl. dessen 1. bis 3. Änderung, baulich beansprucht wird. Die Anforderungen an die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurden bereits in einem vorherigen Verfahren abschließend erörtert und anschließend abgewogen. Mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 15 a werden auch über die bisherigen Festsetzungen hinaus keine weitergehenden Anforderungen an den allgemeinen Umweltschutz gestellt werden.

Ferner ist das Grundstück bereits von Siedlungsbereichen und Erschließungsflächen umgeben und stellt sich selbst nicht als ökologisch bedeutsam dar. Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar, so dass der Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung angemessen ist.

Insgesamt dient die 4. Änderung des B-Planes Nr. 15 a der Sicherung und Entwicklung des lokal vorhandenen Gewerbebetriebes und damit auch der Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze.

1.2 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wird entsprochen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt die Fläche als Gewerbegebiet dar. Die 4. Änderung wird daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg entwickelt.

1.3 Gesetze und Verordnungen

Dieser B-Plan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen geändert:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO)*
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434).

2 Aufgabe des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung der Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der 6.772 m² umfassende räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a „Gewerbegebiet Im Seefeld“ erstreckt sich auf die Flurstücke 57/1, 66, 67/1, 67/2, 67/3, 67/6 und 67/14 sowie 55/12 (teilweise), Flur 5, Gemarkung Rodenberg. Die genannten Flurstücke liegen am östlichen Siedlungsrand der Stadt Rodenberg innerhalb des Gewerbegebietes Im Seefeld.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches wird wie folgt räumlich begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 55/4, in Verlängerung dieser Grenze das Flst. 55/12 querend bis auf die westliche Grenze des Flst. 55/26 (Hans-Sachs-Straße) verlaufend,

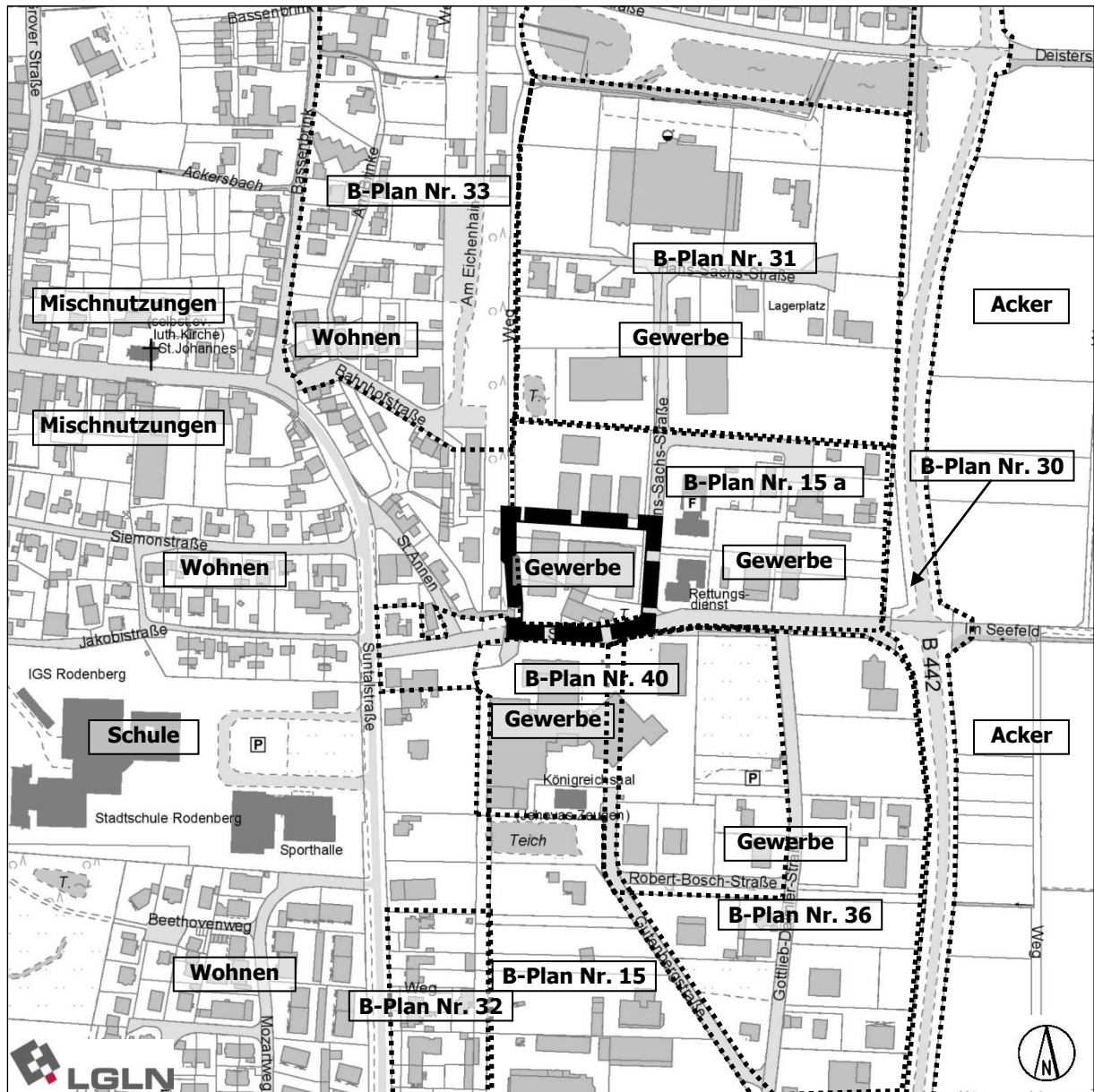
im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flst. 55/26 und 65/5 (beide Hans-Sachs-Straße),

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 6/6 (Im Seefeld),

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 67/7 und 54/45.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a sind in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet, Maßstab 1:5.000, © 2014 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



3.2 Zustand des Plangebietes

Die von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a „Gewerbegebiet Im Seefeld“ betroffenen Grundstücksflächen befinden sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Rodenberg innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 15 a „Gewerbegebiet Im Seefeld“, der für den Änderungsbereich die nachfolgenden Festsetzungen trifft:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0
- Bauweise: offene Bauweise im Sinne einer abweichenden Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse: II

Die zeichnerischen Festsetzungen sind dem nachfolgend abgebildeten Auszug aus dem B-Plan Nr. 15 a, 2. Änderung, zu entnehmen. Hieraus wird deutlich, dass für diesen Teilbereich

durch Baugrenzen flächenhafte überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt wurden, die den lokalen Bedarf nach flächenintensiven Gewerbebetrieben decken sollten.

Die Baugrenzen halten mit 5 bzw. 3 m einen entsprechenden Abstand zu den im Osten und Süden angrenzenden Verkehrsflächen bzw. im Westen und Norden anschließenden privaten Grundstücksflächen. Im Süden nehmen die Baugrenzen Rücksicht auf den bereits teilweise realisierten baulichen Bestand, so dass sich die Baugrenzen in diesem Bereich des Plangebietes unterschiedlich darstellen.

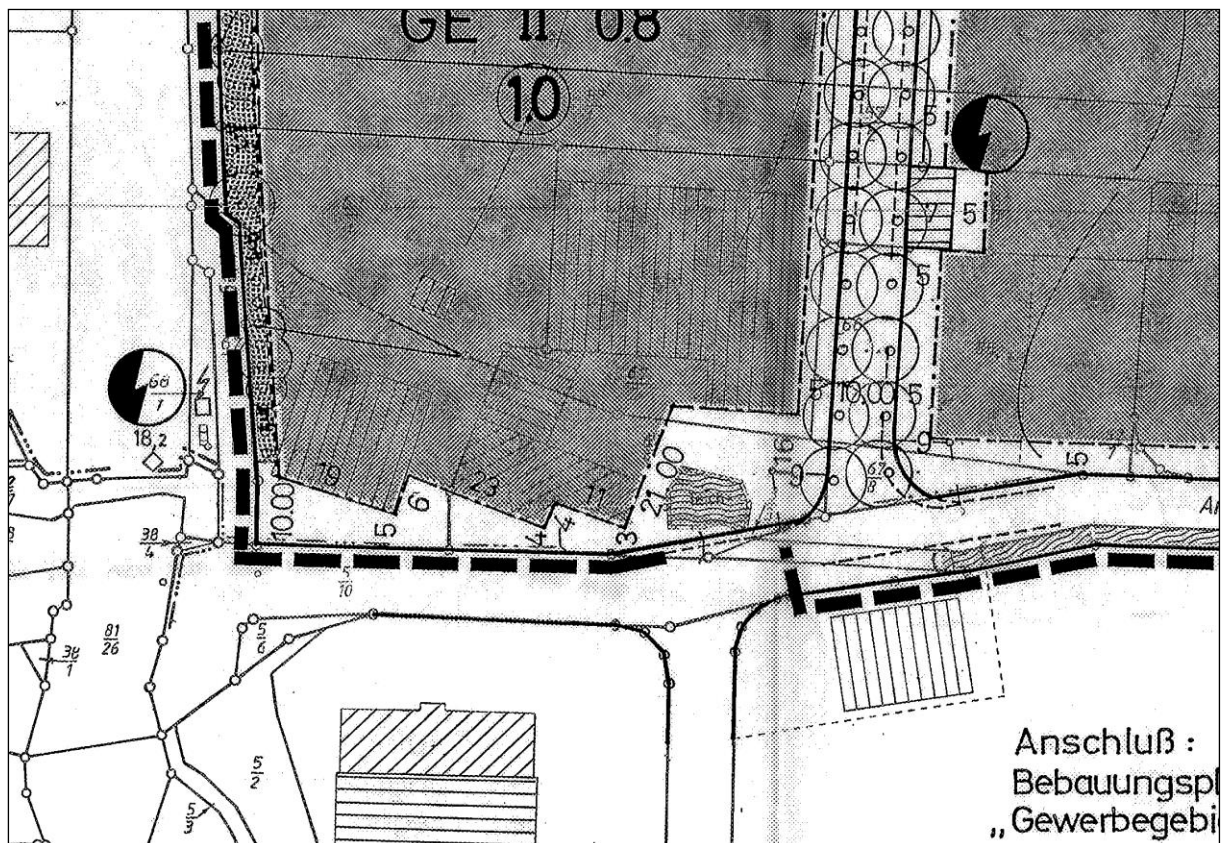
Im Westen wird der Planbereich durch eine 3 bis 5 m breite Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), die mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) kombiniert festgesetzt ist, eingefasst. Zu den sich im Westen anschließenden gemischten Siedlungsstrukturen wird ein angemessener Abstand berücksichtigt. Im Osten grenzt eine öffentliche Verkehrsfläche an den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung an, die eine alleartige Festsetzung von straßenbegleitenden Einzelbäumen aufweist.

Im weiteren östlichen Verlauf schließen sich weitere festgesetzte Gewerbegebiete an, die der Deckung des lokalen Gewerbeflächenbedarfes dienen. Diese werden im Osten durch die Bundesstraße 442 begrenzt.

Im Süden schließt der Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Im Seefeld“ an das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a an.

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt über die v.g. B 442.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 15 a „Gewerbegebiet Im Seefeld“, 2. Änderung



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a „Gewerbegebiet Im Seefeld“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in Form der baulichen Erweiterung des bereits im Gebiet befindlichen Gewerbebetriebes geschaffen werden.

Konkret ist die betriebliche Erweiterung in Form eines zweigeschossigen Bürogebäudes mit den Maßen 10,5 x 19 m geplant. Das Bürogebäude soll in räumlicher Nähe zu den bereits bestehenden Bürogebäuden errichtet werden, sodass hierfür nur die westlich an das Bürogebäude Im Seefeld Nr. 3 angrenzenden und bisher unbebauten Grundstücksflächen sinnvoll zur Verfügung stehen. Da der Bebauungsplan jedoch für Teilflächen des geplanten Vorhabens keine überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt, ist in diesem Bereich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a durch Verlegung der Baugrenzen und der damit verbundenen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Die Baugrenzen werden im Süden des Plangebietes bis auf 5 m bzw. mit Rücksicht auf den baulichen Bestand bis auf 3 m an die nördliche Grenze der Straße Im Seefeld heran erweitert. Im Bereich des baulichen Bestandes werden die Baugrenzen jedoch unverändert übernommen.

Die bislang auf einer Teilfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte Wasserfläche entfällt. Die gemäß Bebauungsplan für die Anlage eines Teiches vorgesehene Fläche wurde in der Örtlichkeit bereits durch einen zwischenzeitlich erfolgten Anbau des Bürogebäudes Im Seefeld Nr. 3 sowie Stellplatzflächen überbaut bzw. versiegelt, so dass die zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes in diesem Bereich an die tatsächliche Nutzung angepasst wird. Die übrige Fläche (ehemals Wasserfläche) wird im Rahmen der 4. Änderung als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird die bislang westlich der Wasserfläche festgesetzte Baugrenze in diesem Bereich nach Osten auf die Gebäudekante des hinzugekommenen Anbaus verlegt. Zum Schutz des in diesem Bereich verlaufenden verrohrten Grabens wird von einer darüber hinausgehenden Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch abgesehen.

Die bisher festgesetzten Maße der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die grünordnerischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB bleiben weiterhin rechtsverbindlich.

Erhebliche Eingriffe in wasserwirtschaftliche und naturschutzfachliche Belange werden durch diese B-Plan-Änderung nicht vorbereitet, da die zusätzlich beanspruchten und derzeit noch unbebauten Grundstücksflächen nur sehr kleinräumig sind und bisher bereits aufgrund der siedlungsstrukturellen Einflüsse keine hohen ökologischen Qualitäten aufweisen. Durch die 4. Änderung des B-Planes Nr. 15 a wird der mit dem rechtsverbindlichen B-Plan bereits verbundene Versiegelungsanteil nicht erhöht.

Die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nahezu unverändert übernommen. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt das dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15 a zu Grunde liegende städtebauliche Ziel der Ausweisung eines Gewerbegebietes mit flächenbeanspruchenden Bauungsmöglichkeiten, so dass die Grundzüge der Planung von dem hier beschriebenen Änderungsgegenstand nicht berührt werden.

Die Änderungsgegenstände dieser Änderung des B-Planes sind:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Verlegung der im südlichen Plangebiet bisher festgesetzten Baugrenze und
- Verzicht auf die Festsetzung einer Wasserfläche

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a wird unverändert ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes sind auf dieser Grundlage zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Von den Festsetzungen des Nutzungsausschlusses oder der Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde in der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a kein Gebrauch gemacht.

Diese Festsetzungen dienen weiterhin der Deckung des auf die Stadt Rodenberg bezogenen Gewerbeflächenbedarfs. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a dient die festgesetzte Art daher auch weiterhin der Sicherung und Entwicklung des örtlich bereits ansässigen Gewerbebetriebes sowie der damit einhergehenden Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Maß der baulichen Nutzung

Die rechtsverbindlich festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (GRZ = 0,8 und GFZ = 1,0), die offene Bauweise im Sinne der abweichende Bauweise sowie die Zahl der Vollgeschosse (II) werden unverändert aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a übernommen, um nicht nachträglich in die Bebauungsmöglichkeiten restriktiv einzugreifen und um eine homogene bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden im Süden des Plangebietes bis auf 5 m bzw. auf 3 m im Bereich des baulichen Bestandes an die nördliche Grenze der Straße Im Seefeld ausgedehnt. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Realisierung eines weiteren Bürogebäudes erforderlich, das im westlichen Anschluss an das bereits realisierte Bürogebäude errichtet werden soll. In diesem Bereich stehen noch ausreichende Betriebsflächen zur Verfügung. Eine bauliche Erweiterung im Sinne eines Bürogebäudes wäre an einer anderen Stelle des Betriebsgrundstückes nicht sinnvoll, da die Büronutzung nur in räumlich und funktionaler Nähe der bereits bestehenden Büronutzung sinnvoll und verhältnismäßig ist.

In diesem Zusammenhang werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des baulichen Bestandes ebenfalls bis auf 3 m bis an die nördliche Grenze der Straße Im Seefeld erweitert, sodass auch zukünftig eine angemessene bauliche Entwicklung möglich ist ohne Rücksicht auf den in diesem Bereich realisierten Bestand (Bürogebäude) nehmen zu müssen.

Die bislang westlich der in der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a festgesetzten Wasserfläche verlaufende Baugrenze wird in diesem Bereich nach Osten auf die Gebäudekante des zwischenzeitlich hinzugekommenen Anbaus verlegt, um den derzeitigen baulichen Bestand planungsrechtlich zu sichern.

In diesem Zusammenhang wird auf die Festsetzung der Wasserfläche verzichtet. Die Wasserfläche übernimmt keine Entwässerungsfunktion, so dass diese im Wesentlichen durch nicht überbaubare Grundstücksflächen ersetzt wird.

4.2 Verkehr

Die von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a betroffenen Flächen grenzen im Süden unmittelbar an die Straße Im Seefeld und werden von dieser an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz mit Anschluss an die östlich verlaufende B 442 angeschossen. Im weiteren Verlauf ist der Planbereich über die B 442 an den Autobahnanschluss Lauenau (BAB 2) mit weitergehenden, überörtlichen Zielen angebunden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a wird mit dem Änderungsgegenstand der nur kleinräumigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen keinen relevanten Einfluss auf die Sicherheit und Leichtigkeit des auf den angrenzenden Straßen fließenden Verkehrs haben.

Der erforderliche Stellplatzbedarf ist weiterhin gemäß den Regelungen der NBauO auf den jeweiligen Grundstücksflächen sicherzustellen.

4.3 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung

4.3.1 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

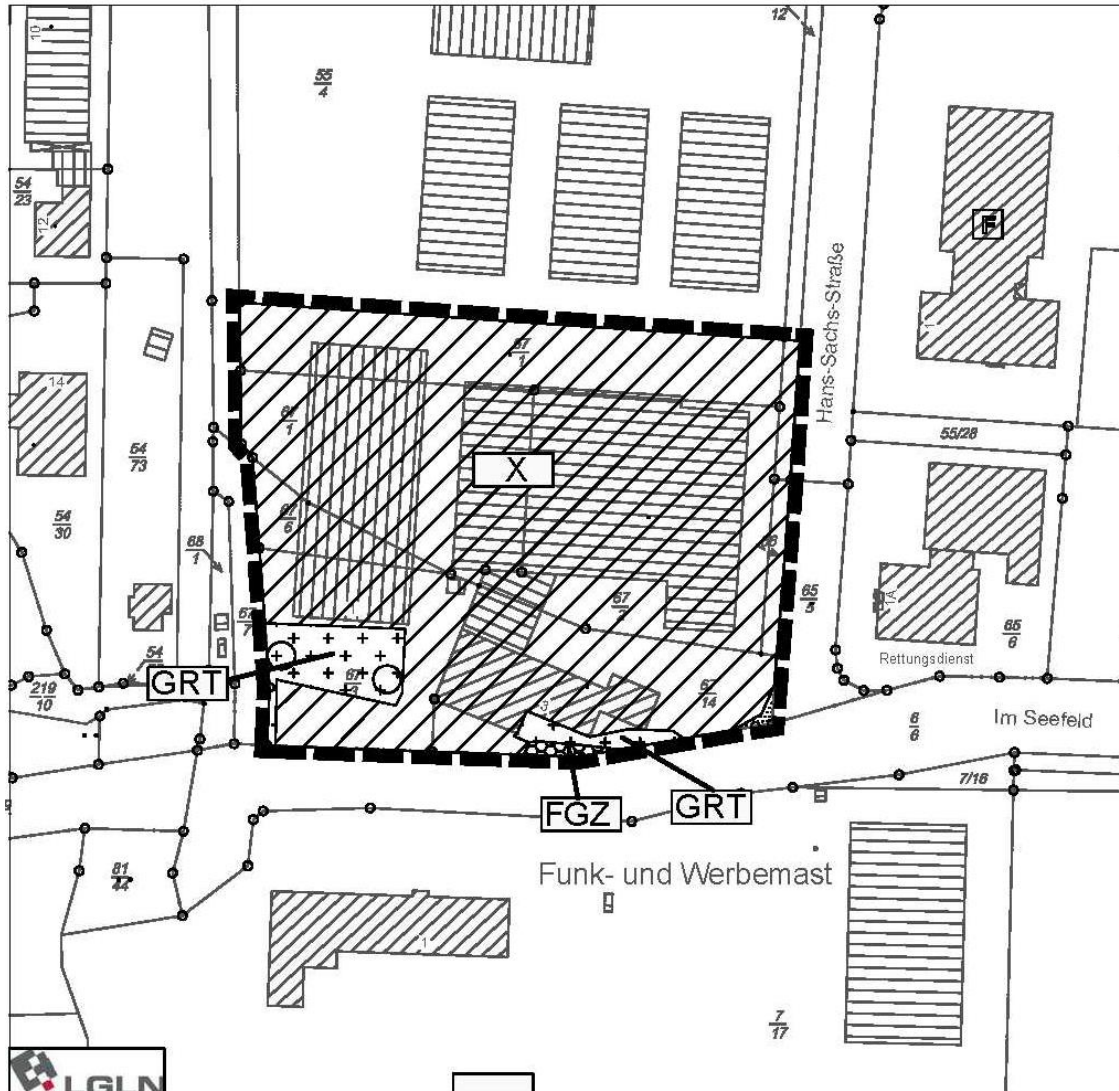
Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Durch den Plan wird mit rd. 5.216 m² eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt, so dass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen sowie ein Scoping erforderlich werden.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

In dem nachfolgenden Biooptypenplan werden zur Verdeutlichung der Ausgangssituation die Biooptypen vor der Planung dargestellt.

Abb.: Biotoptypenplan



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2013 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

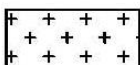
Legende

Vorhandene Biotoptypen innerhalb des Planobjektes

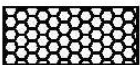
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



X versiegelte Fläche/Gebäude (Wertfaktor= 0)



GRT Trittrasen (Wertfaktor= 1)



FGZ sonstiger vegetationsarmer Graben (Wertfaktor= 2)



HE Einzelbaum mit < 5 m Kronendurchmesser (Wertfaktor= 2)

Erläuterungen:
Erfassung der Biotoptypen nach V. DRACHENFELS (2011)
Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013)

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 a
"Gewerbegebiet Im Seefeld"
- Stadt Rodenberg -

Biotoptypenplan

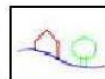
Bearbeitung:

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)

31737 Rinteln - Seetorstraße 1a

Telefon: 05751 - 9646744 Telefax: 05751 - 9646745



Maßstab 1:1.000 i. O.



Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB befindet. Die Möglichkeiten der bisherigen baulichen Nutzung werden durch rechtsverbindliche Festsetzungen definiert.

Die bislang baulich nicht genutzten Grundstücksflächen stellen sich im Wesentlichen als versiegelte Stellplatzflächen dar und grenzen im Westen an bisher rechtsverbindlich festgesetzte Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) in Kombination mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a soll zu einer Nachverdichtung und zur Berücksichtigung der Flächenbedürfnisse im Sinne der Gewährleistung der Entwicklungsabsichten des ansässigen Gewerbebetriebes beigetragen werden.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung berücksichtigt das Gebot (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB) mit Grund- und Boden sparsam und schonend umzugehen und hierfür Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches zu nutzen. Dies berücksichtigend, sind die aus der Überbauung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen, welche sich vornehmlich auf Eingriffe in bereits funktional weitgehend beeinträchtigte Bodenstrukturen beziehen, zu relativieren. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich bei der kleinräumigen Überbauung einer Stellplatz- und Ruderalfläche nicht um einen erheblichen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes handelt. Ausgleichsmaßnahmen werden daher als nicht erforderlich angesehen.

4.3.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a greift nicht in die am westlichen Rand des Plangebietes rechtsverbindlich festgesetzten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), die in Kombination mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) festgesetzt sind, ein. Diese sind zur landschaftsgerechten Abgrenzung des Gewerbegebietes zu den westlich anschließenden gemischt geprägten Siedlungsbereichen auch weiterhin erforderlich und werden daher hinsichtlich Art und Umfang unverändert übernommen. Aus Gründen der Vereinfachung und verbesserten Lesbarkeit der Plandarstellung wird jedoch auf die symbolische Darstellung von Einzelbäumen verzichtet.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a wird hierzu ausgeführt, dass diese Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen und dergestalt zu unterhalten sind. Hierbei ist mindestens je 10 m ein Baum zu pflanzen.

Die geplante Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen erstreckt sich auf Flächen, die bisher als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind.

4.4 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a übernimmt die bereits für diesen Bereich rechtsverbindlich festgesetzte Art der baulichen Nutzung in Form eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO. Änderungen der Art der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der 4. Änderung, so dass gegenüber der bisher zulässigen auch zukünftig keine andere Immissionssituation zu erwarten ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die Anforderungen des Immissionsschutzes mit Blick auf die im Westen mittelbar anschließende gemischte Nutzungsstruktur beachtet. In der Vergangenheit sind der Stadt Rodenberg jedoch keine Immissionskonflikte in Folge der Ausübung der gewerblichen Nutzung bekannt geworden.

4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Planbereich nimmt aufgrund der baulich geprägten Flächen, die dem bebauten Ortsteil zugeordnet sind, nicht an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Die Flächen haben aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und den damit verbundenen Flächenversiegelungen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf Flächen, die bereits bebaut sind. Die Änderung des Bebauungsplanes trägt aufgrund der kleinräumigen Ausdehnung nicht zu einer wesentlichen Veränderung des bestehenden Zustandes bei.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits bauliche Nutzungen vorhanden. Bei neu hinzukommenden Gebäuden bzw. bei einer ggf. erforderlichen Sanierung sind die baulichen Nutzungen auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Die in der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die durch die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, werden auch weiterhin einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas leisten können.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers sind auch zukünftig leistungsfähig und ausreichend dimensioniert bzw. im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung mit Blick auf die Versiegelungsanteile mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Hierbei ist auf die zukünftig vermehrt zu erwartenden Niederschlagsmengen zu achten.

4.6 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte Nr. 257.032.5.902.0011 „Mineralölhandlung Meier“ und Nr. 257.032.5.902.0015 „Rodenberger Stuhlfabrik“. Die Altstandorte sind im Bebauungsplan nachrichtlich als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet. Weiterhin befindet sich auf dem Gelände eine schädliche Bodenverunreinigung mit CKW.

Abb.: Auszug aus dem Altlastenkataster des Landkreis Schaumburg



Im Auftrag der Kunststofftechnik Rodenberg GmbH wurde im Jahr 2007 durch die Dr. Moll GmbH & Co. KG „Orientierende umweltgeologische Untersuchungen im Bereich eines gewerblich genutzten Betriebsgeländes im Stadtgebiet von Rodenberg zur Beurteilung einer Grundwasserverunreinigung durch LCKW“ durchgeführt. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

„[...] Der vorgenannte Sachverhalt erforderte eine historische Betriebsrecherche [4] und nachfolgend an definierten Nutzungsschwerpunkten die hier vorzustellenden technischen Gelände- und Laboruntersuchungen. Anhand der Betriebsrecherche wurden die historischen Nutzungen und die damit einhergehenden möglichen Nutzungsschwerpunkte ermittelt sowie weiterer Untersuchungsbedarf konkretisiert.

[...] Aus den Geländeuntersuchungen sind für die untersuchten Bereiche nachstehende Ergebnisse abzuleiten:

Eine Gefährdung des Schutzguts menschliche Gesundheit durch LCKW über den Wirkungspfad Boden - Mensch besteht zurzeit nicht (Abschn. 9.5).

Eine Gefährdung des Schutzguts menschliche Gesundheit durch LCKW über den Wirkungspfad Boden - Bodenluft - Mensch besteht zurzeit nicht (Abschn. 9.5).

Eine aktuelle zusätzliche Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser durch LCKW über den Wirkungspfad Boden - Grundwasser besteht zurzeit nicht (Abschn. 9.6).

Aufgrund der mindestens im oberen Grundwasserleiter bestehenden Verunreinigung des Schichtenwassers durch LCKW ist eine Wassernutzung auszuschließen.

*Als Ergebnis der Gefährdungsabschätzung für die Verdachtsfläche wurde festgestellt, dass auch **bei unveränderter Nutzung als Gewerbegebiet** im Einzelfall **Untersuchungsbedarf** besteht (s. Abschn. 10.1: Grundwasserverunreinigung), insbesondere wenn eine Schichtenwassernutzung zur Gartenbewässerung durch die Fam. Weikert vorgesehen ist.*

Bereits in [4] wurde erarbeitet, dass die eingerichteten GWMS [2, 3] in verschiedene Grundwasservorkommen einbinden (Schichtenwasser- und Grundwasser). Die Folgerungen aus diesen Beobachtungen werden diskutiert (Abschn. 9.1). Insgesamt wird davon ausgegangen, dass sich die erkundete LCKW - Verunreinigung in einem relativ eng begrenzten, temporären Schichtenwasservorkommen befindet.

Durch die bestehenden Nutzungen ist im Allgemeinen sicherzustellen, dass dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen und eine Gefährdung aller betroffenen Schutzkompartimente (menschliche Gesundheit, Grundwasser, Boden) ausgeschlossen ist.

Aus den vorgenannten allgemeinen Anforderungen ergeben sich verschiedene Ansätze für Sanierungsmethoden. Eine häufig eingesetzte Sanierungsmethode stellt das „pump-and-treat-Verfahren“ dar. Dieses würde die Förderung des Schichtenwassers aus dem „Spezialbecken“ und die Behandlung des Wassers mittels Strippverfahren und/oder Aktivkohlefilter beinhalten. Aufgrund ungünstiger Standortfaktoren erscheint diese Methode jedoch ineffizient und unwirtschaftlich.

Als alternative Vorgehensweise in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und dem Gartenbrunnenbetreiber wird vorgeschlagen, das verunreinigte Wasser unbehandelt zu belassen, zu überwachen (Monitored Natural Attenuation (MNA)) und die Fam. Weikert mit Beregnungswasser aus unbelasteten Grundwasservorkommen zu versorgen.

*Weitere Untersuchungen zur Erkundung des LCKW-Schadens sind unabhängig von der nachgeschalteten Sanierungsmethode erforderlich. In diesem Zusammenhang sind die Kontaminationsursachen zu ermitteln. [...]*¹

Vor Nutzungsänderungen jeder Art, sind für die schädliche Bodenveränderung eine Detailuntersuchung und gegebenenfalls eine Sanierungsuntersuchung mit anschließender Sanierung durchzuführen und mit der Untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Schaumburg abzustimmen.

4.7 Denkmalschutz

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder E-Mail: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a „Gewerbegebiet Im Seefeld“ gliedert sich wie folgt:

• Gewerbegebiet (GE-Gebiet)	6.520 m ²
• Private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	242 m ²
• öffentliche Verkehrsfläche	10 m ²
• Plangebiet gesamt	6.772 m ²

6 Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

Zur Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die im Plangebiet bereits bestehenden Nutzungen und Grundstücksflächen sind an das vorhandene und in der Straße Im Seefeld befindliche Kanalisationsnetz angeschlossen. Auch die hinzukommende bauliche Anlage wird über die bereits örtlich bestehenden Entwässerungsleitungen an das vorhandene Kanalisationsnetz angebunden werden können.

¹ Dr. Moll GmbH & Co. KG, „Orientierende umweltgeologische Untersuchungen im Bereich eines gewerblich genutzten Betriebsgeländes im Stadtgebiet von Rodenberg zur Beurteilung einer Grundwasserverunreinigung durch LCKW“, Isernhagen, 29.06.2007, S. 4 f.

Eine wesentliche Erhöhung der Schmutzwasserfracht wird durch diese Bauleitplanung nicht bewirkt, da diese B-Plan-Änderung lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Bürogebäudes schafft. Das anfallende Schmutzwasser wird auch weiterhin der Gruppenkläranlage der Samtgemeinde Rodenberg zugeführt.

Oberflächenentwässerung

Das auf den versiegelten privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 a über den in der Straße Im Seefeld befindlichen Regenwasserkanal der angrenzenden Vorflut zugeführt. Die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes wirkt sich nicht auf das auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 a bestehende Entwässerungskonzept aus, da der Gesamtversiegelungsgrad, der sich aus der maximalen Auslastung des Bebauungsplanes ergeben kann, nicht verändert oder überschritten wird.

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15 a im südlichen Planbereich festgesetzte Wasserfläche ist für die Entwässerung des Baugebietes nicht erforderlich und wird überwiegend durch nicht überbaubare und teilweise überbaubaren Grundstückflächen ersetzt.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch die vorhandenen öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes Nordschaumburg.

Für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung 1.600 l/min. für eine Löszeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist hoheitliche Aufgabe der Kommune.

Abfallentsorgung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Schaumburg, Stadthagen. Die Abfallentsorgung wird von der AWS Schaumburg durchgeführt.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas wird durch die für die Energieversorgung zuständige E.ON Westfalen Weser AG sichergestellt.

Kommunikation

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technische Infrastrukturniederlassung Nordwest, PTI 21 -FS-, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.3 Erdfälle

Im Untergrund der Baufläche liegen lösliche Gesteine (Münder Mergel) aus dem Oberen Jura (Malm) in einer Tiefe, in der mit großer Wahrscheinlichkeit reguläre Auslaugung stattfindet. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da in der näheren Umgebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Erdfallgefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefahr entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Die Konstruktionen geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für eine vereinfachte konstruktive Bemessung auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle verwendet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (Ibeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

6.4 Kosten

Der Stadt Rodenberg entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB.

Teil II Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von privaten Personen keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Stadt Rodenberg abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Rat der Stadt Rodenberg beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt.

Deutsche TELEKOM AG TI Nordwest, PTI 22, Produktionsmanagement Hildesheim, Schreiben vom 26.01.2015

Keine Bedenken

Hinweis, auf die im Gebiet vorhandenen TK-Anlagen. Die Planungen begründen für die TK-Versorgung des Gebietes keinen Handlungsbedarf.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie Hannover, Schreiben vom 05.02.2015

Hinweise auf geologische Auslaugungen als Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen (Erdfallgefährdungskategorie 3). Empfehlung zu konstruktiven Sicherungsmaßnahmen.

Abwägung:

Die Hinweise können soweit zur Kenntnis genommen werden. Aus der näheren Umgebung sind keine Erdfälle bekannt. Erdfallkategorie 3 begründet nach den Bewertungen Erlass MS Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten vom 23.02.1987 ein geringes Risiko. Sicherungsmaßnahmen begründen sich i.d.R. für Wohngebäude.

Die Anregungen werden als Hinweis auf in die Planung aufgenommen, um auch im Baugenehmigungsverfahren auf die Empfehlung zu Sicherungsmaßnahmen zurückzugreifen.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Landesamt für Geoinformation u. Landentwicklung Regionaldirektion Hannover, Schreiben vom 18.02.2015

Hinweis auf die bereits erfolgte Luftbilddauswertung. Auf den verfügbaren Luftbildern ist kein Kampfmittleinsatz erkennbar.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Landkreis Schaumburg, Schreiben vom 25.02.2015

Hinweise zu bekannten Altstandorten „Mineralölhandlung Meier“ und „Rodenberger Stuhlfabrik“. Diese Altstandorte sollen in der Planzeichnung dargestellt werden.

Hinweise zur Prüfung von CKW/LCKW Verunreinigungen im Grundwasser. Vor Nutzungsänderungen ist eine weitere Detailuntersuchung und ggf. weitergehende Sanierungsuntersuchung mit anschließender Sanierung durchzuführen.

Abwägung:

Die bekannten Altstandorte werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die bekannten Ergebnisse der bisherigen umweltgeologischen Untersuchungen begründen für Grundstückseigentümer und Abfallbehörde grds. weiteren Untersuchungsbedarf, insbesondere auch zur Erkundung des Schadens. Hierdurch werden sich ggf. notwendige Maßnahmen klären. Dieses Verfahren erfolgt in der Zuständigkeit der Abfallbehörde. Im Umfeld des Betriebsgrundstückes sind keine Grundwassernutzungen dokumentiert. In den bisherigen Untersuchungen wurden keine Abbauprodukte nachgewiesen. Änderungen für die im Entwurf geplanten städtebaul. Festsetzungen begründen sich hierdurch nicht.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Teil III Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a „Gewerbegebiet Im Seefeld“ wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)

Seetorstraße 1a - 31737 Rinteln

Telefon: 05751- 9646744 Telefax: 05751- 9646745

Rinteln, den 21.04.2015

gez. Reinold

.....

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 25.11.2014 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a „Gewerbegebiet Im Seefeld“ und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a „Gewerbegebiet Im Seefeld“ und der Entwurf der Begründung haben vom 27.01.2015 bis 27.02.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 05.05.2015

Der Stadtdirektor

gez. Hudalla

.....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rodenberg hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a „Gewerbegebiet Im Seefeld“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2015 als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB) beschlossen sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) gebilligt.

Rodenberg, den 05.05.2015

Der Stadtdirektor

gez. Hudalla

.....
