

Gemeinde

S t a d t R o d e n b e r g

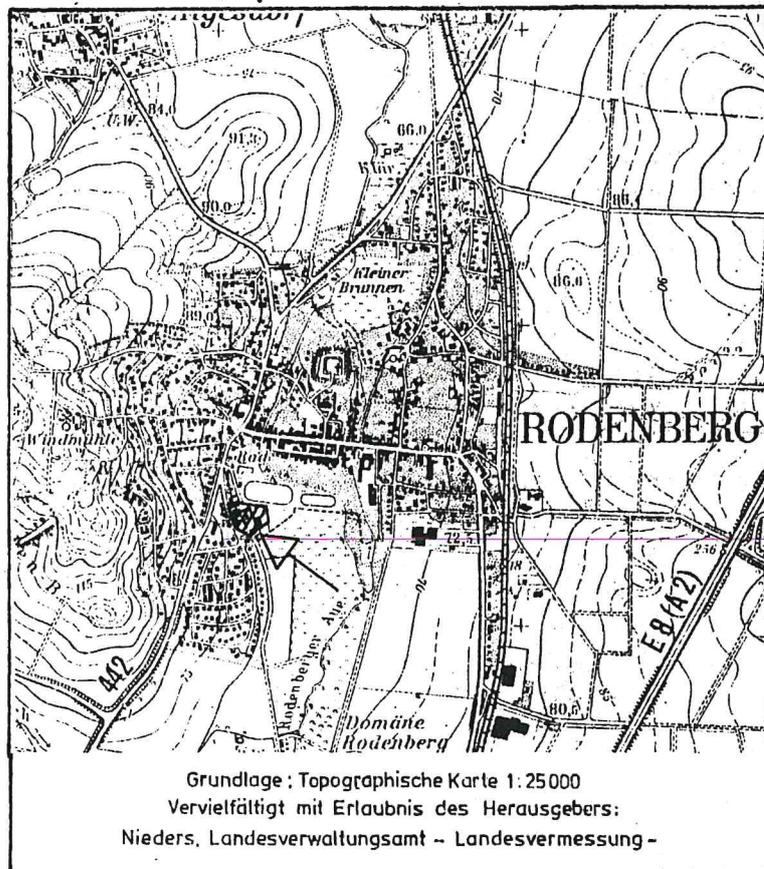
Landkreis Schaumburg Regierungsbezirk Hannover

B e g r ü n d u n g

B e b a u u n g s p l a n N r . 2 4

" D a m m w e g "

Übersichtsplan Maßstab 1:25000



Ausgearbeitet : Ortsplaner Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Allgemeines/ Verfahrensablauf</u>	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Erfordernis und Zweck der Planung	3
1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4 Ergebnis der Erörterungen nach § 2a Absatz 2 des BBauG	4
1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffent- licher Belange gem. § 2 Absatz 5 des BBauG	5
1.6 Ergebnis der 2. Beteiligung gem. § 2 (5) und der öffentl. Auslegung lt. § 2a (6) BBauG	6
2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	13
2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung	13
2.1.1 Städtebauliche Werte	14
2.1.2 Mischgebiet	14
2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept	14
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	14
2.2.2 Bauweise, Baugrenzen	15
2.2.3 Grünflächen	15
2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft	16
2.3 Verkehrsflächen	16
2.3.1 Individualverkehr	16
2.3.2 Ruhender Verkehr	16
2.4 Umweltschutz	17
2.4.1 Emissionen aus dem Mischgebiet	17
2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr	17
2.5 Ver- und Entsorgung	17
2.5.1 Elt. Strom, Wasser, Brandschutz	17
2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung	18
2.5.3 Müllbeseitigung	18
2.6 Nachrichtliche Übernahme	18
2.6.1 Überschwemmungsgebiet Rodenberger Aue	18
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	19
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	19
3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung	19
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	19
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	20
4.1 Auslegungsbeschuß	20
4.2 Satzungsbeschuß	20
4.3 Beschuß der Begründung gem. § 9 (8) BBauG	20

zur Begründung gehörig :

Erläuterungsplan im Maßstab 1 : 1 000

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Es besteht die Absicht, die, im Kaltmischverfahren produzierende, Lackfabrik in das, östlich der Nebenbahnlinie befindliche, Gewerbegebiet der Stadt Rodenberg auszusiedeln.

- Alsdann sollen
- a) das vorhandene Bürogebäude zum Wohnhaus umgestaltet und
 - b) nach Abbruch aller Nebengebäude, Einfamilien- Wohnhäuser in kosten- und flächensparender Bauweise errichtet werden.

Der Planaufstellungsbeschuß wird vom Rat zu einem späteren Zeitpunkt gefaßt, weil zunächst keine Rechtswirkungen (wie z.B. Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen, Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) beachtet werden müssen.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen abgegrenzt :

- im Norden : Ab Dammweg nach Osten, entlang der Nordgrenze des Flurstücks 5/18 und 5/19
- im Osten : durch die Westgrenze des Flurstücks 34/19
- im Süden : durch die Zufahrt zu dem, auf Flurstück 34/19 gelegenen, Parkplatz und den Wirtschaftsweg
- im Westen : durch den Dammweg

1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Angesichts der im näheren Umkreis überwiegend vorhandenen Wohnbebauung und hinsichtlich der besonders zu berücksichtigenden Belange der benachbarten Sport- und Spielanlagen ist die Fortsetzung bzw. Intensivierung der Lackproduktion an der bisherigen Stelle unerwünscht.

Wenngleich wegen der sonst noch im Umfeld vorhandenen betrieblichen Einrichtungen keine Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung vorgesehen ist, erscheint es aus Gründen der städtebaulichen Ordnung erforderlich, gleichlaufend mit dem, aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg ersichtlichen, Planungsziel, durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes unverzüglich eine Umnutzung einzuleiten.

Dabei sind folgende Fakten von wesentlicher Bedeutung :

- o Durch die Umwandlung der augenblicklich betrieblichen - in eine Wohnbaunutzung würde der, sowohl das angrenzende Wohngebiet störende, als auch den Ablauf des Spiel- und Sportbetriebes beeinträchtigende Quell- und Zielverkehr der Lackfabrik entfallen und damit eine größere innerörtliche Sicherheit und Wohnruhe eintreten
- o Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ist bei der Umnutzung nicht erforderlich, weil auf dem bestehenden Wegenetz, einschließlich Parkplatz, auch die Müllbeseitigung nach § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift (UVV) ungehindert erfolgen kann, da die Zufahrten zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt werden können, daß ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der, am 17.10.1980 durch die Bezirksregierung Hannover unter Az.: 309.7-21101-2-57/7/80 genehmigte, Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg weist die östlich vom "Dammweg" liegenden Grundstücke als Mischgebiet mit einer Geschoßflächenzahl von (0,7) aus.

Diese Darstellung wird nunmehr durch den Bebauungsplan dahingehend konkretisiert, daß, anstelle der bisherigen gewerblichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 (4), eine Wohnbebauung lt. § 6 Abs. 2 (1) der Baunutzungsverordnung zugelassen werden soll.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist die Entfernung der auf den Flurstücken 5/20 und 6/9 vorhandenen Nebengebäude erforderlich.

Mit den Dingen des täglichen Bedarfs können sich die neuen Bewohner des Plangebietes im nördlich angrenzenden Ortszentrum versorgen.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

1.4 Ergebnis der Erörterungen nach § 2a Absatz 2 BBauG

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt.

Hierzu erfolgte aus dem Kreise der Bürger keinerlei Reaktion.

1.5

Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Absatz 5 des BBauG

Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich im wesentlichen auf :

- o eine besondere Begründung zur Festsetzung des Plangeltungsbereiches als Mischgebiet
- o Ausführungen zur Lage im Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue
- o die erforderliche Abdichtung der ehemaligen Grundwasserentnahmestelle
- o die Ausdehnung des Plangeltungsbereiches auf die unmittelbar angrenzenden Mischgebietsgrundstücke, damit alle im betroffenen Raum möglichen Anlagen und Einrichtungen zulässig bleiben.

Der Rat der Stadt Rodenberg hat alle eingegangenen Stellungnahmen beraten und sodann die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BBauG vorgenommen.

- o dem Bebauungsplan liegt der wirksame Flächennutzungsplan zugrunde. Gemäß § 8 (2) BBauG ist der verbindliche Bauleitplan hieraus zwingend zu entwickeln.
- o aus dem Bebauungsplan ist die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ersichtlich. Sowohl die Altbebauung östlich vom Dammweg als auch der am Plangebietsostrand bestehende Steinmetz- Betrieb ist nach bauaufsichtlicher und wasserbehördlicher Genehmigung entstanden, so daß für die, an stelle der Lackfabrik zu errichtenden, Wohnhäuser keine Gefahr der Hochwasserabflußbeeinträchtigung besteht, zumal die Bauanträge aufgrund des § 93 (2) NWG wiederum der Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.
- o der ehemalige Schachtbrunnen wird ordnungsgemäß gegen den Grundwasserspiegel abgedichtet
- o zur rechtlich eindeutigen Bestimmung des Mischgebietscharakters bzw. als ausreichende Zulässigkeitsgrundlage der Mischgebietsanlagen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die benachbarten Mischgebietsgrundstücke ausgedehnt.

1.6

Ergebnis der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Absatz 5 und der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 2a Absatz 6 des BBauG

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange bezogen sich im wesentlichen auf :

- o eine, zum rechtzeitigen Ausbau des Fernmelde-netzes erforderliche, Anzeige der Baumaßnahmen, mindestens 9 Monate vor Erschließungsbeginn
- o eine Bestands- und Entwicklungssicherung des, am Mischgebiet- Ostrand existierenden, Steinmetzbetriebes sowie die Erhaltung der hier vorhandenen Pappel- Reihe
- o die Brandschutz- Sicherung
- o die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes
- o eine fachgerechte Schließung der ehemaligen Grundwasserentnahmestelle, eine Berücksichtigung der Bestimmungen des § 93 Abs. 2 NWG bei der Beantragung der wasserbehördlichen Genehmigung für die Wohnbebauung und die Überprüfung des ehemaligen Lackfabrikgrundstücks auf Altablagerungen bzw. auf das Vorhandensein anderer Schadstoffe
- o die ergänzende Nutzungsbezeichnung für das Flurstück 5/18 und den Hinweis auf die angeregte Gliederung des Mischgebietes
- o Einschränkung der vom Steinmetzbetrieb ausgeübten Nutzungsrechte durch die, als Folgenutzung geplante, Wohnbebauung, die (nach Auffassung der IHK) nur dann zulässig sei, wenn geeignete Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen festgesetzt und die Kosten hierfür von der Stadt oder von der heranrückenden Nutzung getragen werden.

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen von Personen bezogen sich im wesentlichen auf :

- o eine Existenz- und Entwicklungssicherung des Steinmetzbetriebes in völlig uneingeschränkter Art und Weise, eine Ablehnung der Zahlung anteiliger Erschließungskosten und den Vorbehalt der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen.

Der Rat der Stadt Rodenberg hat alle eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 2 (5) BBauG sowie alle Bedenken und Anregungen gemäß § 2a (6) BBauG beraten und sodann die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander entsprechend § 1 Absatz 7 BBauG vorgenommen. (Hierzu gelten die einzelnen Abwägungsentscheidungen auf Formblättern).

- o zur Gewährleistung des Fernmeldenetausbaues wird dem Fernmeldeamt 2 Hannover der Beginn der Erschließungsmaßnahmen fristgerecht angezeigt
- o die Verlegung der Lackproduktion vom bisherigen Standort in das Gewerbegebiet der Stadt Rodenberg resultiert einerseits aus der betrieblichen Entwicklung, sie entspricht aber auch der städtebaulichen Zielsetzung hinsichtlich der anzustrebenden Nutzung des räumlich eng begrenzten Mischgebietes zwischen dem östlich benachbarten Spiel- und Sportzentrum der Stadt Rodenberg und dem westlich angrenzenden Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 "Struckbreite".

Abgesehen davon, daß der Steinmetzbetrieb auf einem, nur rd. 1.800 qm großen, Grundstück angesiedelt ist, befindet sich dieses Mischgebiet in ganzer Größe innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue, es unterliegt damit ohnehin besonderen Nutzungseinschränkungen.

Insoweit muß, aufgrund der hier bestehenden Nutzungsabhängigkeiten, dem städtebaulichen Konzept der Stadt Rodenberg bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander der Vorrang eingeräumt werden.

Dem Steinmetzbetrieb hingegen, der als Gewerbebetrieb nach § 6 (1) der Baunutzungsverordnung das "Wohnen" bislang nicht wesentlich gestört hat, steht im Rahmen der bauleitplanerischen Maßnahmen innerhalb des Mischgebietes lediglich der Bestandsschutz zu.

Auf dem ehemaligen Grundstück der Lackfabrik sind als Folgenutzung, entsprechend § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO, Wohngebäude zulässig. Unter Beteiligung der Stadt Rodenberg an den finanziellen Aufwendungen sollen auf dem Grundstück des Steinmetzbetriebes entlang der Westgrenze passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Nach alledem kann die Stadt Rodenberg zur Erhaltung des, am äußersten Ostrand des Bebauungsplan- Geltungsbereiches gelegenen, Steinmetzbetriebes keine Zugeständnisse machen, die die anzuwendenden Bestandsschutzkriterien übersteigen. Ebensowenig kann die Stadt, für die an den Steinmetzbetrieb angrenzenden Bereiche, auf Nutzungsvorschläge eingehen, die neben der Erhaltung eine weitere unbeeinträchtigte Entwicklung dieses Betriebes sichern sollen.

Angesichts der benachbart ausgedehnt vorhandenen Wohnbebauung ist schließlich völlig undiskutabel, der Anregung der Handwerkskammer Hannover zu entsprechen und, im alleinigen Interesse des Steinmetzbetriebes dessen 1.800 qm großes Grundstück als "Gewerbegebiet" festzusetzen und den angrenzenden Bereich, in "gleichmäßiger Durchdringung" nur für "nicht wesentlich störendes Gewerbe" und "Wohnen" vorzusehen.

Im alleinigen Interesse des Steinmetzbetriebes besteht auch keine Rechtfertigung zur Verschiebung der, im Bebauungsplan festgesetzten, Baumgrenzen.

Demgegenüber kann die örtlich vorhandene Baumreihe (Pappeln) erhalten werden.

Durch den Bebauungsplan werden die in seinem Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen ebenso wie dessen unmittelbare Nachbarschaft berücksichtigt. Entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan handelt es sich um ein, zwischen Grünflächen- und Wohnbaunutzung eingebettetes, außerordentlich kleines Mischgebiet, in dem sowohl Gewerbebetriebe als auch Wohnungen zulässig sind. Aus Immissionsschutzgründen besteht deshalb (entsprechend § 9 (5) BBauG) kein Anlaß, Flächen zu kennzeichnen, bei deren Bebauung und besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Nach alledem besteht, bis auf die Erhaltung der Pappeln, keine Möglichkeit zur Berücksichtigung der, von der Handwerkskammer formulierten, Anregungen.

- o Zur Sicherung des Brandschutzes wird in die, mit 200 mm \emptyset vorhandene, Frischwasserleitung in Höhe des Wirtschaftsweges ein Unterflurhydrant gemäß DIN 3221 eingebaut.

- o Die Umnutzung der, bislang zur Lackfabrikation genutzten, Grundstücksfläche für eine Wohnbebauung entspricht der Zielsetzung des RROP's und läßt für das unmittelbar angrenzende Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Struckbreite" eine wesentliche Lärm-Minderung erwarten.

Zur Verdeutlichung dessen, daß diese Umnutzung innerhalb des, im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen und seit Jahrzehnten vollständig baulich genutzten, Mischgebietes geschieht, hatte (im ersten Verfahren gemäß § 2 Abs. 5 BBauG) das Planungsamt eine Ausdehnung der ursprünglichen Entwurfsfassung, deren Geltungsbereich sich nur auf das Lackfabrik- Grundstück erstreckte, auf den nordöstlich benachbarten Parkplatz, das östlich angrenzende Steinmetzbetriebsgrundstück und die bebaute Parzelle im Norden verlangt.

Nach vorausgegangener Beratung mit der Genehmigungsbehörde war sich die Stadt Rodenberg bei der Konzeption des Bebauungsplan- Entwurfes durchaus im klaren, daß durch den Sport- und Parkplatzbetrieb einerseits und andererseits durch die Tätigkeit des vorhandenen Steinmetzbetriebes gewisse, sporadisch auftretende, Beeinträchtigungen der (anstelle der Lackfabrikation) geplanten Wohnbaunutzung eintreten würden.

Da jedoch die bestehenden verkehrlichen und betrieblichen Nutzungen ausschließlich auf eng begrenzten Flächen stattfinden, nur gelegentlich auftreten und mit der ersatzweise geplanten Wohnbebauung insgesamt innerhalb des, sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen, als auch im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Mischgebietes liegen, geht die Stadt Rodenberg davon aus, daß auf diesen Bebauungsplan eindeutig § 6 Absatz 1 der BauNVO zutrifft, wonach Mischgebiete (ohne gegenseitige Abgrenzungsmaßnahmen) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Der vorhandene Steinmetzbetrieb genießt innerhalb des Mischgebietes Bestandsschutz. Eine, in ihrer Auswirkung wesentlich störende, Intensivierung oder gar Ausdehnung des Betriebes über diese Eigenschaft hinaus, kommt aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht in Betracht.

Demzufolge ist einerseits zu erwarten, daß durch die Herausnahme der Lackproduktion aus dem Bereich zwischen Sportzentrum und Wohnbebauung eine spürbare Verbesserung der Wohnqualität im Umfeld des Mischgebietes eintritt. Andererseits sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes, mit Ausnahme der passiven Lärmschutzmaßnahmen (vgl. Seite 7) zwischen dem vorhandenen, nach Bestandsschutzkriterien bestehenden bleibenden Steinmetzbetriebes und der (anstelle der ehemaligen Lackproduktion) geplanten, wasserrechtlich noch besonders zu genehmigenden, Wohnbebauung keine besonderen Immissionsschutzvorkehrungen zwischen den allgemein zulässigen Nutzungen zu treffen.

- o Vor Beginn der Wohnbebauung erfolgt eine fachgerechte Abdichtung des ehemaligen Schachtbrunnens.

Für die geplanten Wohnbauten werden die Anträge entsprechend § 93 Absatz 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes der Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Kennzeichnungen von Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erübrigen sich, weil keinerlei Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen auf dem ehemaligen Lackproduktions- Grundstück existieren.

- o In das Flurstück 5/18 wird Art und Maß der baulichen Nutzung vollständig eingetragen.

Weil nach Nr. 20.4.1 Abs. 2 der VV-BBauG bestimmte Vorhaben oder Anlagen nur in bestimmten Baugebieten zulässig sind, folgte die Stadt Rodenberg der Anregung des Planungsamtes vom 3.02.1987 und erweiterte den Geltungsbereich des, ursprünglich nur für das Lackproduktions- Grundstück vorgesehenen, Bebauungsplanes auf die unmittelbar angrenzenden, ausnahmslos vorhandenen, Mischgebiets- Nutzungen.

Auf diese Weise ist eindeutiger nachzuvollziehen, daß der Bebauungsplan Nr. 24 der städtebaulichen Ordnung dient.

Im übrigen kann sich aber, gegenüber dem bisherigen Zustand, keineswegs die Verwirklichung der, nach § 6 der BauNVO zulässigen, Wohnbau-Folgenutzung wegen etwa mit ihr verbundener Emissionen nachteilig auf die Nachbarschaft auswirken.

Es wird vielmehr eine deutliche Verbesserung der Wohnqualität für die gesamte benachbarte Wohnbebauung eintreten.

Ausgelöst durch die Planung entsteht innerhalb des Mischgebietes keineswegs ein Konflikt, weil die vorhandenen und geplanten Nutzungen hier (ohne die Notwendigkeit besonderer Abgrenzung gegeneinander) allgemein zulässig sind, bzw. weil die zeitweise a) vom vorhandenen Parkplatz und b) vom vorhandenen Steinmetzbetrieb -dessen Tätigkeit innerhalb des Mischgebietes auf den Bestandsschutz begrenzt ist- ausgehenden Emissionen durchaus auf ein zumutbares Maß reduziert werden können.

Weil innerhalb des Plangeltungsbereiches weder, den Mischgebietscharakter störende, unzulässige Nutzungen vorhanden sind, noch zugelassen werden sollen, verschlechtert sich auch nicht die tatsächlich vorhandene Umweltsituation.

Nachdem schließlich gemäß Nr. 20.4.2 Abs. 1 der VV-BBauG in der Gesamtbilanz alle im Mischgebiet vorgesehenen Anlagen zulässig bleiben müssen, hält die Stadt Rodenberg aufgrund der rings um das, für Wohnbauzwecke vorgesehene, ehemalige Lackfabrikations- Grundstück vorhandenen Mischgebiets- Einrichtungen und -Anlagen eine besondere Gliederung des Plangebietes nach der Art der zulässigen Nutzung nicht für erforderlich.

- o Weil der Bebauungsplan zwingend aus der, im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen, Nutzungsdarstellung entwickelt werden muß, (was aus Blatt 4 der Entwurfsbegründung eindeutig hervorgeht) kann der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 insgesamt nur als Mischgebiet festgesetzt werden.

Im Zusammenhang mit der Aussiedlung der Lackfabrikation aus dem Mischgebiet dient der Bebauungsplan allein der städtebaulichen Ordnung und nicht etwa der Sicherung uneingeschränkter Nutzungsrechte des ansässigen Steinmetzbetriebes. Dieser wird nicht erst jetzt in das Mischgebiet einbezogen, er stellt vielmehr schon seit Jahrzehnten seine Erzeugnisse auf dem Betriebsgrundstück innerhalb des, im wirksamen Flächennutzungsplan in gleicher Weise dargestellten, Mischgebietes her.

Aus planungsrechtlichen Gründen kann der Steinmetzbetrieb innerhalb des Mischgebietes allerdings nur unter Anwendung der Eigenentwicklungskriterien bestehen bleiben.

Dies stellt sicher, daß für die, durch den Bebauungsplan im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO vorgesehenen, Wohnungen keine wesentlichen Störungen zu erwarten sein werden, zumal im besonderen Interesse der Wohnbaunutzung passive Schallschutzmaßnahmen auf der Westseite vom Grundstück des Steinmetzbetriebes zur Minderung von Lärmeinwirkungen unter finanzieller Beteiligung der Stadt Rodenberg getroffen werden.

Nach alledem werden die, auf unzutreffenden Voraussetzungen beruhenden, Bedenken der Industrie- und Handelskammer zurückgewiesen.

- o Innerhalb des, im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen bzw. im Bebauungsplan festgesetzten, Mischgebietes ist der Fortbestand des Steinmetzbetriebes aus städtebaulichen Gründen an die Beachtung der Eigenentwicklungskriterien gebunden. Die zum Bestand und zur Entwicklung erhobenen Forderungen sind deshalb planungsrechtlich nicht erfüllbar.

Grunderwerbs- oder Erschließungsmaßnahmen sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Somit entfällt die Heranziehung zu anteiligen Kosten.

- o Hinsichtlich ihrer Argumentation entbehren die Bedenken gegen den Bebauungsplan jeder Grundlage. Das, zur handwerksbetrieblichen Steinbearbeitung genutzte Flurstück 34/6 wird durch den Bebauungsplan- Entwurf nicht zu einem Mischgebiet herabgestuft, es liegt vielmehr seit eh und je im Mischgebiet des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg.

Mischgebiete dienen nach § 6 (1) der Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Nutzungskatalog des § 6 der BauNVO steht das "Wohnen" nicht ohne Absicht an erster Stelle, woraus zu schließen ist, daß dem "Wohnen" im Mischgebiet ein gewisser Vorrang gebührt. Da das räumlich eng begrenzte Mischgebiet überdies eingebettet ist in Grünflächen- und Wohnbaunutzung, haben im vorliegenden Fall städtebauliche Gründe den Anlaß zur Aussiedlung des expandierenden Lackherstellungsbetriebes in das Gewerbegebiet der Stadt Rodenberg gegeben.

Aufgrund dieser Situation liegt es hinsichtlich der Folgenutzung nahe, besondere Rücksicht auf den Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu nehmen, womit die an dieser Stelle geplante Wohnbebauung absolut ihre Berechtigung besitzt.

Die Wohnbebauung stellt indessen keine Gefahr für den Fortbestand des Steinmetzbetriebes dar, wenngleich dessen Existenz und künftige Entwicklung planungsrechtlich nur unter den Gesichtspunkten des Bestandsschutzes und (wegen der Lage des Betriebes im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Wasserbehörde möglich sein wird.

Dem Gewerbebetrieb kann aus diesen Gründen von der Stadt Rodenberg keine u n e i n g e - s c h r ä n k t e Erhaltung und Entwicklung der betrieblichen Nutzung zugesichert werden.

Zur Erhebung von Schadenersatzansprüchen, wie sie vorsorglich schon in diesem Stadium geltend gemacht werden, gibt es keinen Anlaß.

Insoweit werden die, mit unzutreffenden Argumenten begründeten Bedenken zurückgewiesen.

2. Städtebauliche Ziele, Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 wird übereinstimmend mit den Darstellungen

des wirksamen Flächennutzungsplanes als Mischgebiet festgesetzt.

Die, zur Zeit auf den Einzelgrundstücken : 5/8, 5/20 und 6/9 der Flur 11 bestehende, gewerbliche Nutzung soll entfallen.

Für diesen Bereich sieht der Bebauungsplan innerhalb des Mischgebietes künftig eine Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern vor.

2.1.1 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von netto

1,0230 ha

Die Erschließungsflächen :

Dammweg
Wirtschaftsweg
Zufahrt zum Parkplatz
Parkplatz

bleiben unverändert bestehen.

Bebauungsdichte im Plangebiet (lt. Erläuterungsplan)

vorhanden	10	Wohneinheiten
geplant	10	Wohneinheiten
	20	Wohneinheiten

bei durchschnittlich 2,5 Personen je Wohneinheit

vorhanden	25
geplant	25
	50 Personen

2.1.2 Mischgebiet

Die, zum Teil schon vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes vorhanden gewesene bzw. entsprechend der Mischgebietsdarstellung dieses Planes vervollständigte, bauliche Nutzung östlich des Dammweges wird in ihrem Gesamterscheinungsbild durch den Bebauungsplan grundsätzlich nicht verändert. Durch die Verminderung der gewerblichen Nutzung neben dem (WA)- Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 "Struckbreite" wird jedoch ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Wohnruhe, zur Entschärfung der Verkehrsverhältnisse und zur Sicherung der Inanspruchnahme der benachbarten öffentlichen Grünflächen des Sportzentrums von Rodenberg geleistet.

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ent-

spricht den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die Bestimmung der Geschoßhöhe nimmt Rücksicht auf die Durchschnittswerte der umgebend vorhandenen Bebauung.

2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Aufgrund des Baubestandes im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei -angesichts der beabsichtigten kosten- und flächensparenden Bauweise- jedoch, entsprechend der "Textlichen Festsetzung", die Gebäudelänge im Neubaubereich nicht beschränkt werden soll.

Zur Ermöglichung einer größtmöglichen Gestaltungs- und Platzierungsfreiheit wird die, ausschließlich durch Baugrenzen umschlossene, überbaubare Grundstücksfläche durch Abstandsmaße zu den äußeren Grenzen bestimmt.

2.2.3 Grünflächen

Wegen der geringen Größe werden innerhalb des Plangebietes keine Grünflächen festgesetzt.

Aufgrund der, aus Gründen der Gestaltung und Gliederung des Mischgebietes mit Grün getroffenen "Textlichen Festsetzung" soll jedoch mindestens ein einheitlicher Laubbaum je 600 qm Grundstücksgröße gepflanzt und unterhalten werden.

Lt. Erläuterungsplan entsteht inmitten des Plangebietes ein Spielplatz für Kleinkinder.

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren muß mindestens 2 v.H. der im Plangeltungsbereich zulässigen Geschoßfläche betragen, gleichzeitig aber mindestens 400 qm groß sein.

Geschoßfläche des Netto- Baulandes

$$10.230 \text{ qm} \times \text{GFZ } (0,7) = 7.161 \text{ qm}$$

$$\text{hiervon } 2 \text{ v.H.} = 143 \text{ qm}$$

Das unmittelbar neben dem, spielplatzmäßig mitnutzbaren, ausgedehnten Sport- Areal der Stadt Rodenberg gelegene Plangebiet wird dem, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Struckbreite" vorhandenen Kinderspielplatz zugeordnet.

2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Der, augenblicklich durch eine Lackfabrik genutzte, Zentralbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt mit seiner Geländeoberfläche, ohne nennenswerten Höhenunterschied, östlich des Dammweges.

Abgesehen von dem nordöstlich angrenzenden (zum Sportplatz gehörigen) Parkplatz, ist er im Norden, Westen und Süden von Wohnbebauung mit herangewachsenem Gartengrün und im Osten von einem Steinmetzbetrieb umgeben.

Landschaftsbestandteile im Sinne von § 28 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gemäß § 6 NNatSchG dadurch berücksichtigt, daß ("Textliche Festsetzung") zur Gestaltung und Gliederung des Mischgebietes mit Grün je 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum gepflanzt und unterhalten werden muß.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Die, zur Erschließung des Plangeltungsbereiches erforderlichen, öffentlichen Verkehrsflächen liegen in ausgebautem Zustand außerhalb der Abgrenzung.

Veränderungen bzw. nachträgliche Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Parkplatz am Nordende seiner Zuwegung gestattet eine ausreichende LKW- Wendemöglichkeit, so daß -entsprechend § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift (UVV)- die Müllbeseitigung (Abholung) künftig so erfolgen kann, daß ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Die Einstellplätze für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen (§ 47 Abs. 2 NBauO) müssen gem. § 47 Abs. 4 NBauO auf den Baugrundstücken geschaffen werden. (Hierzu : Ausführungsbestimmungen zu §§ 46 und 47 NBauO mit Anlage, Richtlinien für den Einstellplatzbedarf vom 27.07.1979 - Nds.MBl.S.1479 -)

Darstellung im Erläuterungsplan.

Besondere Flächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis, Möbelwagen usw.) brauchen bei der geringen Größe des Plangebietes bzw. der hierfür angemessen vorhandenen Wohnweg- Breite nicht ausgewiesen zu werden. Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche reicht im vorliegenden Falle auch zur Aufnahme des ruhenden öffentlichen Verkehrs aus.

2.4 Umweltschutz

2.4.1 Emissionen aus dem (WA)- und dem Mischgebiet

Zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sollen die Belange des Umweltschutzes generell berücksichtigt werden. Angesichts der, durch die Bebauungsplanfestsetzung unverändert bestehen bleibenden, Mischgebiets- Nutzung sind die -sowohl aus dem zum Geltungsbereich gehörigen Parkplatz als auch aus dem nördlich angrenzenden Sportplatz gelegentlich zu erwartenden- Beeinträchtigungen für die künftigen Bewohner am Dammweg ohne wesentliche Bedeutung.

2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr

Die B 442 verläuft rd. 100 m westlich des Plangebietes, wobei hier noch die, innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen zulässige, Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zu berücksichtigen ist.

Auf diese Weise bleiben die Verkehrsemissionen ohne Auswirkungen auf das Plangebiet.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Elt. Strom, Wasser, Brandschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH die Versorgung mit elektrischer Energie aus dem vorhandenen Ortsnetz.

Durch das, in Rodenberg vorhandene, zentrale Wasserversorgungsnetz (Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg) kann das Plangebiet mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität, sowie auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang versorgt werden.

Zur Gewährleistung des Brandschutzes werden im Plangebietsbereich ausreichend dimensionierte Leitungen verlegt und Unterflurhydranten in den erforderlichen Abständen eingebaut.

Bezüglich der hinzukommenden Verbrauchsmenge fällt (bezogen auf die gesamte Einwohnerschaft von Rodenberg) die Bevölkerungszunahme im Plangebiet von insgesamt 25 Personen kaum in's Gewicht.

2.5.2 Schmutz- und Regenwasserleitung

Das, aus dem Plangebiet anfallende, Schmutzwasser wird durch Abflußleitungen der, bei Apelern gelegenen, zentralen Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg zugeführt.

Hinsichtlich der schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung Rodenberger Aue ergeben sich im Rahmen der Umnutzung innerhalb des Mischgebietes keinerlei Veränderungen der bisherigen Beurteilungsgrundlagen.

Durch die innerhalb des Plangebietes hinzukommenden Bauwerke wird nur geringfügig mehr Niederschlagswasser durch Regenwasserabflußleitungen in den Vorfluter bzw. in die Unterliegengewässer gelangen, als das im Augenblick der Fall ist.

2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

Durch die, vom Landkreis Schaumburg betriebene, zentrale Müllabfuhr ist eine vorschriftsmäßige Beseitigung der Abfälle im Samtgemeindegebiet sichergestellt. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.6. Nachrichtliche Übernahme

2.6.1 Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue. Hier dürfen gemäß § 93 Abs. 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes ohne Genehmigung der Wasserbehörde : die Erdoberfläche nicht erhöht oder vertieft, bauliche Anlagen nicht hergestellt oder verändert, Baum- oder Strauchpflanzungen nicht angelegt und Stoffe, die den Hochwasserabfluß hindern können (Erde, Holz, Sand, Steine und dergl.) nicht gelagert werden.

Die Genehmigung ist in jedem Falle rechtzeitig vor Inangriffnahme einer genehmigungspflichtigen Maßnahme bzw. vor Beginn der Wohnbebauung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
alsbald getroffen werden

Der Bebauungsplan Nr. 24 ermöglicht die Realisierung städtebaulich geordneter Verhältnisse, ohne daß dazu der Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich wäre.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind Anschlußmaßnahmen lediglich innerhalb des Umnutzungsbereiches zu treffen.

3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung
der Erschließung

Es stehen weder Grunderwerbs- noch Erschließungsmaßnahmen zur Debatte. Demnach fallen keine Erschließungskosten an.

Insofern sind auch keine, anteilig von der Stadt Rodenberg zu tragenden, Erschließungskosten zu berücksichtigen.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 "Dammweg" ist nicht von bodenordnenden Maßnahmen abhängig.

Rodenberg, am 20. Mai 1987

gez.: Stille

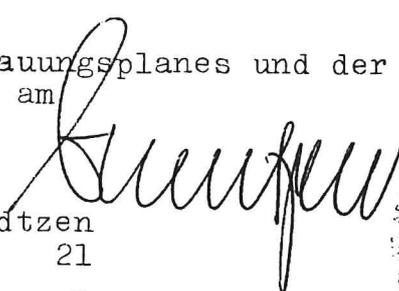
.....
Bürgermeister

gez.: Garbe

.....
Gemeindedirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet am
16. Dezember 1986
3. Februar 1987
Ortsplaner
Dipl.-Ing. Hans Bundtzen
Wilhelm- Busch- Weg 21
3260 R i n t e l n 1



4.1 Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 12. Februar 1987 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19. Februar 1987 ortsüblich bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 03. März 1987 bis 06. April 1987 gem. § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt
Rodenberg, am 10. April 1987

gez.: Garbe

.....
Gemeindedirektor

4.2 Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 20. Mai 1987 als Satzung (§ 10 BBauG)

4.3 sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG als Begründung der Entscheidung beschlossen

Rodenberg, am 22. Mai 1987

gez.: Garbe

.....
Gemeindedirektor