

B e g r ü n d u n g

(§ 2a Absatz 6 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 15

1. Änderung

Stadt Rodenberg

"Gewerbegebiet- Im Seefeld"



1. Allgemeine Begründung

Im Zusammenhang mit der konkretisierenden Planung des Regenrückhaltebeckens im Norden des Plangeltungsbereiches stellte sich heraus, daß eine geringfügige Verlagerung der Regenwassersammelmulde nach Süden sowohl den wasserwirtschaftlichen Belangen als auch den gewerblichen Entwicklungsbestrebungen besser, als nach den bisherigen Festsetzungen, dienlich sein würde.

Damit diesen Erkenntnissen im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen werden kann, erfolgt -auch angesichts des immer geringer werdenden Güterverkehrs auf der (schon vor Jahren infolge des Umgehungsstraßenbaus in Lauenau unterbrochenen) Nebenbahnstrecke- die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches verläuft, bis auf die zur Hälfte einbezogene Wegefläche "An der Ackersbeeke" entlang vorhandener Flurstücksgrenzen. Unmittelbar nördlich schließt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15a an.

Hinsichtlich der Grundstückerschließung wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung die Möglichkeit eröffnet, aus besonderem Anlaß Zuwegungen auch durch den Schutzstreifen hindurchführend anzulegen.

Der Änderungsbereich mit seiner Breite von rd. 90,00 Metern steigt nach Osten um rd. 3,00 Meter an. Für die gewerbliche Nutzung resultieren daraus keinerlei Schwierigkeiten, ebensowenig für die Anlage des Regenrückhaltebeckens.

Wegen der Nähe der entlang der Suntalstraße (im Westen) vorhandenen Bebauung wird die Nutzung des Gewerbegebietes durch textliche Festsetzungen dergestalt eingeschränkt, daß nur nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Absätze 1 und 2, Ziffer 4 der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Bei Zugrundelegung der neuen Nutzungszusammenhänge kann auf den Fortbestand des im Zuge des früheren Verlaufs der Planstraße (A) ausgewiesenen Fußweges verzichtet werden. Aus denselben Gesichtspunkten hält der Rat andererseits eine teilweise Verlegung der öffentlichen Parkplätze neben das Regenrückhaltebecken für zweckmäßig. Die im Bebauungsplan Nr. 15 (außerhalb des Änderungsbereiches) festgesetzten Parkplätze bleiben bestehen.

Die Herstellung und Unterhaltung des zeichnerisch und textlich festgesetzten Schutzstreifens erfolgt entsprechend § 9 Absatz 1 Nr. 25, Buchstabe a) des Bundesbaugesetzes.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

2. Immissionsschutz

Wegen des nur noch in geringem Umfang betriebenen Güterverkehrs auf der verbliebenen Teilstrecke der Nebenbahn sind besondere Immissionsschutzvorkehrungen nicht erforderlich. Die Aufrechterhaltung der Sichtverhältnisse am schienen-gleichen Bahnübergang ist durch die Abgrenzung der überbau-baren Grundstücksfläche im Nordwesten des Änderungsbereiches generell gewährleistet. Im einzelnen werden Bauanträge in diesem Sektor der Deutschen Bundesbahn zur Prüfung vorge-legt.

Der nicht sonderlich starke Verkehr auf der rd. 85,00 Meter westlich der Geltungsbereichsabgrenzung verlaufenden L 420 besitzt mit seinem Lärm für das Gewerbegebiet keine Bedeu-tung.

Den möglicherweise vom Gewerbegebiet zu erwartenden Emissi-onen sind durch Absatz 1 der textlichen Festsetzungen Gren-zen gesetzt.

3. Zustand von Natur und Landschaft

Die Geländeoberfläche des bislang nur im Norden bebauten und sonst landwirtschaftlich genutzten Änderungsbereiches steigt leicht nach Osten an.

Die innerhalb eines flachen Geländeeinschnittes in Nord-Süd- Richtung (außerhalb des Plangeltungsbereiches liegen-de) Nebenbahnstrecke schließt das Änderungsgebiet im Westen scharf ab. Nördlich grenzt der bebaute Bereich des Bebau-ungsplanes Nr. 15 a an. Im Osten liegen ausnahmslos land-wirtschaftlich genutzte Grundstücke. Der südlich der 1. Än-derung befindliche Geltungsbereich des z.Zt. rechtsgülti-gen Bebauungsplanes Nr. 15 wurde seiner Bestimmung bislang nur zum Teil zugeführt.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Land-schaftspflege werden in diesem Falle dadurch berücksich-tigt, daß in der Übergangszone zur freien Feldmark Beein-trächtigungen des Landschaftsbildes durch zeichnerische und textliche Festsetzungen auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Andererseits bewirken, außer dem Regenrückhalte-becken, die nicht aus Immissionsschutzgründen sondern allein aus optischen Gesichtspunkten festgesetzten Grünabschirmun-gen eine bessere Einfügung in die Umgebung.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die räumlich zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche wird entlang der Innenkante des Schutzstreifens bzw. durch Abstandsmaße zur jeweiligen Grundstücksgrenze mit einer Baugrenze umschlossen.

Im einzelnen setzt der Bebauungsplan fest :

- GE : Gewerbegebiet
eingeschränkt durch textliche Festsetzungen
- Oo : offene Bauweise, ohne Beschränkung
der Gebäudelänge
- I / III Mindest- und Höchstgrenze der
Zahl der Vollgeschosse
- 0,6 : Grundflächenzahl
- (0,8) : Geschoßflächenzahl

5. Städtebauliche Werte

- | | |
|---|-----------|
| a) Das Plangebiet umfaßt brutto | 1,8908 ha |
| b) Erschließungsfläche | 0,3000 ha |
| Die Erschließungsfläche beträgt
rd. 15 % des Bruttobaulandes | |
| c) Regenrückhaltebecken | 0,3760 ha |
| | <hr/> |
| Nettobauland | 1,2148 ha |
| d) gewerbliche Nutzung | |
| Es soll die Voraussetzung zur Erweiterung
des südlich des Weges "An der Ackersbeeke"
vorhandenen Betriebes geschaffen werden.
Das südlich des Regenrückhaltebeckens
liegende Grundstück steht wie bisher
der gewerblichen Nutzung zur Verfügung. | |
| e) Spielplatz | |
| Vom Niedersächsischen Spielplatzgesetz
werden Spielplätze für Kinder in Gewerbe-
gebieten nach § 8 der Baunutzungsverord-
nung nicht gefordert. | |

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgt im Norden durch den, nach den Planfestsetzungen auszubauenden, Weg "An der Ackersbeeke", sowie durch die den Geltungsbereich im Osten begrenzende Planstraße (A).

Grundstückszuwegungen können aufgrund der textlichen Festsetzungen aus besonderem Anlaß auch durch den Schutzstrei-

fen hindurchführend vorgenommen werden.

Der durch die Nutzungsänderungen nur in einem anderen Verlauf entlang des Regenrückhaltebeckens bzw. an der Ostseite der Nebenbahnlinie mögliche Fortbestand des Fußweges wird weder aus gewerblichen noch aus wasserwirtschaftlichen Gründen für erforderlich gehalten. Er soll deshalb ebenso zugunsten einer exakten Nutzungstrennung als auch wegen des bei der verkehrlichen Erschließung ohnehin anzulegenden Bürgersteiges von 2,00 Meter Breite entfallen.

Aus Gründen der innerörtlichen Verkehrssicherheit sind am Nordende der Planstraße (A) Sichtdreiecke mit den im Plan festgesetzten Schenkellängen von Sichtversperrungen freizuhalten.

7. Wasserversorgung, Brandschutzsicherung, Abwasserbeseitigung, Müllbeseitigung

Durch das in Rodenberg vorhandene zentrale Wasserversorgungsnetz kann sowohl das bebaute als auch das für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Grundstück mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität und auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang versorgt werden.

Zur Sicherung des Brandschutzes werden innerhalb des Plangebietes Leitungen mit 100 mm Durchmesser, möglichst im Ringssystem, verlegt und hierbei Unterflurhydranten eingebaut.

Bezogen auf die Einwohnerzahl von Rodenberg fällt die Verbrauchszunahme durch die noch mögliche gewerbliche Nutzung nicht ins Gewicht.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg eingeleitet.

Der Niederschlagswasseranfall wurde anhand seines Einzugsgebietes ermittelt und die Regenwasserkanäle mit Hilfe der Tabellen von Prandtl- Colebrook unter Ansatz eines Rauigkeitsbeiwertes von $k_s 1,5$ hydraulisch berechnet. Die Durchlaßbemessung erfolgte mit Hilfe der Tafel 37 "Bemessung von Düchern mit Kreisquerschnitt" aus : "Hilfstafeln zur Lösung wasserwirtschaftlicher Aufgaben" von Press- Bretschneider, 10. Auflage.

Der Regenabfluß aus dem Einzugsgebiet wird künftig nicht mehr direkt der Ackersbeeke sondern dem im Plan festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeführt, das einen Auslauf von NW 300 erhält.

Die maximale Spiegeldifferenz zwischen Rückhaltebecken und Vorfluter soll 1,15 m betragen.

Daraus ergibt sich eine maximale Ablaufmenge von 140 l/s (Bemessung als Düker) die als konstanter Vorfluterzufluß angesehen wird.

Der Rauminhalt des Rückhaltebeckens beträgt :

Grundfläche	rd. 2.400 qm
mittlere Sohlhöhe	rd. 74,50 m über NN
max. Spiegelhöhe	75,40 m über NN

Fassungsvermögen demnach : $2.400 \text{ qm} \times 0,9 = 2.160 \text{ cbm}$.

Nachdem der Zulauf aus dem Einzugsgebiet 463 l/s beträgt, benötigt der 15- minütige Berechnungsregen einen Speicher-
raum von :

$$\frac{463 \times 60 \times 15}{1000} = 417 \text{ cbm}$$

Insoweit kann das Rückhaltebecken mit seinem Fassungsvermögen selbst für längerdauernden Regen als ausreichend bemessen angesehen werden.

Die ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen (ausgenommen Sonderabfälle) ist durch die zentrale Müllabfuhrereinrichtung des Landkreises Schaumburg gewährleistet.

8. Versorgung mit elektrischer Energie

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 gewährleistet das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH die Versorgung mit elektrischem Strom aus dem vorhandenen Ortsnetz.

9. Kosten der Durchführung der Erschließung

Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sollen alsbald die zum Ausbau der Erschließungsanlagen im Zuge der öffentlichen Verkehrsflächen nötigen Maßnahmen zur Durchführung kommen.

Unter Zugrundelegung von Richtsätzen werden für diese Arbeiten voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. 240.000,00 DM anfallen.

Der hiervon für die Ausführung der städtebaulichen Maßnahmen auf die Stadt Rodenberg entfallende Anteil beträgt rd. 24.000,00 DM.

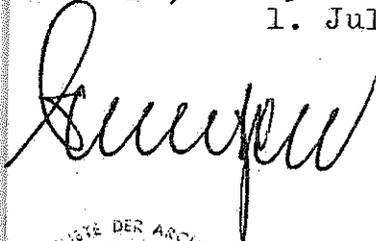
Diese Mittel stehen nach dem Ansatz des Haushaltsplanes zur Verfügung.

10. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt ist Eigentümerin der Wegeflächen. Die darüberhinaus benötigten Grundstücksteile, insbesondere zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens, beabsichtigt die Stadt rechtzeitig vor dem Ausbau käuflich zu erwerben.

Sofern unter den vorgenannten Gesichtspunkten keine freihändigen Vereinbarungen zustandekommen sollten, wird die Stadt nicht umhin können, zu veranlassen, daß - gemäß den §§ 45,80 und 85 des Bundesbaugesetzes - Grenzregelungen vorgenommen, Grundstücke umgelegt oder die erforderlichen Flächen enteignet werden.

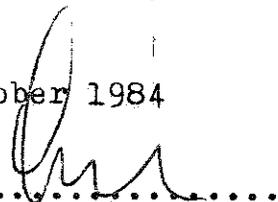
Rinteln, am 19. November 1983
1. Juli 1984



Diese Begründung hat gem.§ 2a (6) BBauG

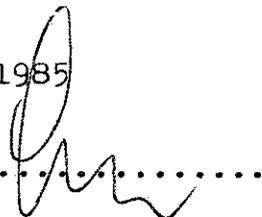
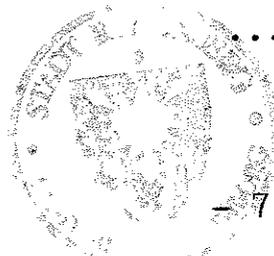
vom 24.09.1984 bis 25.10.1984
öffentlich ausgelegen

Rodenberg, am 26. Oktober 1984
Der Stadtdirektor :



Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt am 4.06.1985 als Begründung gemäß § 9 (8) BBauG beschlossen

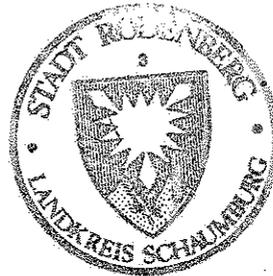
Rodenberg, am 7. Juni 1985
Der Stadtdirektor :



Nachdem die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet- Im Seefeld" nichts Wesentliches erbracht hat und dementsprechend auch das Abwägungsmaterial im wesentlichen mit dem übereinstimmt, was schon dem Entwurf der 1. Änderung zugrunde lag, übernimmt der Rat der Stadt Rodenberg die Begründung des Entwurfes nach § 9 Absatz 8 BBauG.

Beschlossen vom Rat der Stadt Rodenberg
in seiner Sitzung am 4.06.1985

Rodenberg, am 7. Juni 1985
Der Stadtdirektor :



[Handwritten signature]