



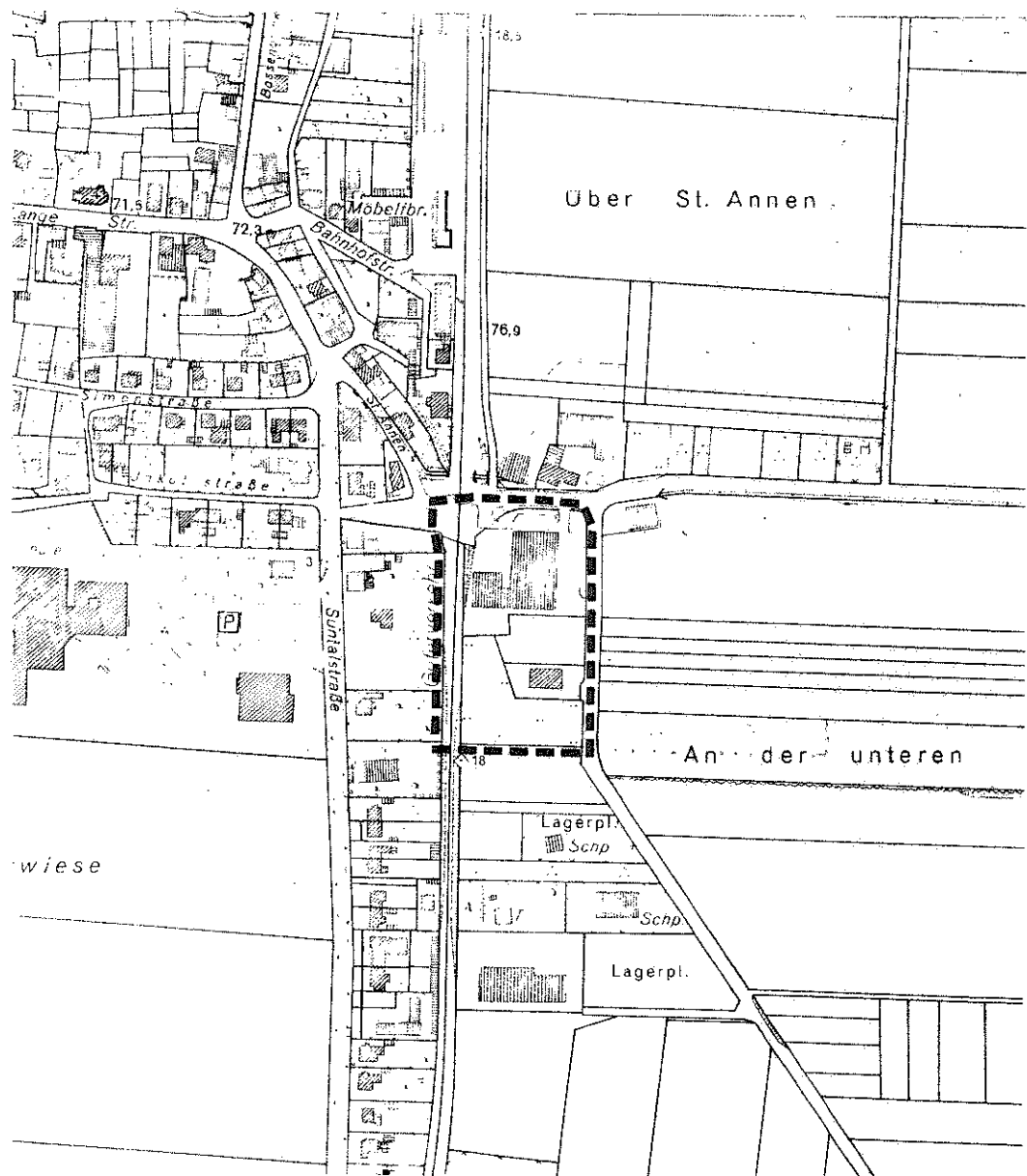
S t a d t R o d e n b e r g
Landkreis Schaumburg Regierungsbezirk Hannover

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. 15

"Gewerbegebiet Im Seefeld"

3. Ä n d e r u n g



Ausgearbeitet : Ortsplaner Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	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 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB	5
1.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Ergebnis der gleichzeitigen öffent- lichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	5
2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	6
2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung	6
2.1.1 Städtebauliche Werte	6
2.1.2 Gewerbegebiet	6
2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept	7
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.2 Bauweise, Baugrenzen	7
2.2.3 Grünflächen	7
2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft	8
2.3 Verkehrsflächen	8
2.3.1 Individualverkehr	8
2.3.2 Ruhender Verkehr	8
2.4 Umweltschutz	9
2.4.1 Emissionen aus der benachbarten Bebauung	9
2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr	9
2.5 Ver- und Entsorgung	9
2.5.1 Elt. Strom, Gas, Wasser, Brandschutz	9
2.5.2 Schmutz- und Regenwasserkanalisation	9
2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen	10
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	11
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	11
3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung	11
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	11
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	12
4.1 Auslegungsbeschluß	12
4.2 Satzungsbeschluß	12
4.3 Beschluß der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	12

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Für das bereits im Jahre 1972 begonnene und 1980 zum Abschluß gebrachte Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet Im Seefeld" erfolgte (für den nördlichen Teil) unter dem 01.07.1984 eine 1. Änderung, die der Landkreis Schaumburg am 25.11.1985 unter Az.: 61 70 01/66-15-1.Ä- genehmigte und die durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 36 vom 28.12.1985 in Rechtskraft trat.

Mit dem Ziel der Verlagerung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der nördlichen (GE)- Nutzung wurde sodann unter dem 30.07.1985 eine vereinfachte 2. Änderung vorgenommen, deren Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 vom 26.03.1986 die rückwirkende Rechtsverbindlichkeit lt. ABl. RBHan 1986/ Nr. 3 vom 12.02.1986 bewirkte.

Nunmehr ist eine weitere "Fortschreibung" des Bebauungsplanes Nr. 15 erforderlich, weil (wie in der Begründung zur 2. Änderung schon angekündigt) die von der Eisenbahn nicht mehr genutzte Strecke in den Geltungsbereich einbezogen werden soll und weil die, zur Anlage des Hochwasserrückhaltebeckens benötigte, Grundstücksgröße im Süden in diesem Zusammenhang genauer auf die Berechnungsergebnisse des Ing.- Büros für Vermessungs- und Bauwesen D. Linz, 3050 Wunstorf, abgestimmt werden muß.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich in Flur 12 und 24 der Gemarkung Rodenberg wird folgendermaßen begrenzt :

- im Norden : durch den Anliegerweg "An der Ackersbeeke",
- im Osten : durch den Anliegerweg "Im Seefeld",
- im Süden : durch die Nordgrenze des Flurstücks 14/2,
- im Westen : durch die Westgrenze der ehemaligen Eisenbahnstrecke.

1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Infolge der Einbeziehung der ehemaligen Eisenbahnstrecke in die gewerbliche Nutzung und wegen der genauen Grundstücksgrößenbemessung für die Herstellung des Hochwasserrückhaltebeckens ist es zur Sicherung

der städtebaulichen Entwicklungsziele im Gewerbegebiet von Rodenberg erforderlich, im Rahmen einer weiteren Fortschreibung alsbald verbindliche bauleitplanerische Festsetzungen zu treffen.

Dabei sind folgende Fakten von besonderer Bedeutung :

- o Die Integrierung der für den Schienenverkehr nicht mehr benötigten Eisenbahnstrecke in die jeweils benachbarte Nutzung wurde ausdrücklich in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 angekündigt.

Aus Gründen der eindeutigen Zuordnungs- und Beurteilungsmöglichkeit der (GE)- Entwicklung durch die an der Planaufstellung Beteiligten, insbesondere aber zur Wahrung des Nutzungszusammenhanges, erscheint es diesmal angebracht in sinnvoller Weise keine neue Numerierung vorzunehmen, sondern bei der Bezeichnung 3. Änderung zu bleiben.

- o Die auf der ehemaligen Eisenbahnstrecke vorgesehene gewerbliche Folgenutzung trägt wesentlich zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze durch den ansässigen expandierenden Zeitungsverlag bei.

1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der am 17.10.1980 unter Az.: 309.7-21101.2-57/7/80 durch die Bezirksregierung Hannover genehmigte und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 04.03.1981 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg weist den Plangeltungsbereich als Gewerbegebiet, Hochwasserrückhaltebecken und Eisenbahnstrecke aus.

Diese Darstellung wird durch die Festsetzungen des verbindlichen Bauleitplanes konkretisiert.

Inzwischen sind im nördlichen Teil betrieblich genutzte Baukörper vorhanden.

Das Hochwasserrückhaltebecken am Südrand muß noch nach den Berechnungen des Ing.- Büros Linz angelegt werden.

Die Betreiber und die Beschäftigten des Gewerbegebietes können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs im nordwestlich liegenden Stadtzentrum versorgen.

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

1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wirkt sich auf dessen räumlichen Geltungsbereich und auf die Nachbargebiete nur unwesentlich aus. Deshalb kann von einer Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und von einer frühzeitigen Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung abgesehen werden.

1.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Ergebnis der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Den Abwägungsentscheidungen des Rates liegen lt. Nr. 34.1 Abs. 4 der Verwaltungsvorschriften sämtliche Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 sowie alle Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB zugrunde.

(A) Träger öffentlicher Belange

Deren Bedenken und Anregungen bezogen sich hauptsächlich auf :

- o die Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange
- und
- o die Sicherung des Brandschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB trifft der Rat der Stadt Rodenberg, im einzelnen den Formblattbeschlüssen entsprechend, folgende Entscheidung :

- o Entsprechend dem Hinweis zur Oberflächenentwässerung wird sowohl ein Antrag auf Planfeststellung gem. §§ 119 ff, als auch auf die Erteilung einer Erlaubnis nach § 10 des NWG, vorgelegt.

Die Unterhaltungsverordnung des Landkreises Schaumburg findet gebührende Beachtung.

- o Der Brandschutz soll zunächst durch ganzjährige ausreichende Bereithaltung von Wasser im Regenrückhaltebecken gewährleistet werden.

Mit der künftigen Vervollständigung der Gewerbegebietsnutzung findet alsdann die Stellungnahme des Amtes für Zivil- und Katastrophenschutz vom 23.08.1978 Beachtung, wonach in dieser Zone ein Ringleitungssystem mit, im einzelnen größeren Durchmessern, für erforderlich gehalten wurde.

(B) Personen

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Personen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen
des Bebauungsplanes

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Das Bauland des Bebauungsplanes wird (entwickelt aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes) als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind seit einigen Jahren Anlagen und Einrichtungen entsprechend § 8 Abs. 1 und 2, Ziffern 1 und 2 der Baunutzungsverordnung vorhanden.

Unter Hinzunahme der ehemaligen Eisenbahn-Trasse ermöglicht der Bebauungsplan in seinem nördlichen Teil eine Arrondierung der gewerblichen Nutzung, während südlich davon die bedarfsgerechte Herstellung des Hochwasserrückhaltebeckens erfolgen soll.

2.1.1 Städtebauliche Werte

Die räumliche Geltungsbereichsgröße umfaßt brutto	1.5283 ha
öffentliche Parkfläche als Erschließungsfläche	0.0100 ha
Hochwasserrückhaltebecken	<u>0.3128 ha</u>
(GE)- Gebiet netto	1.2055 ha

2.1.2 Gewerbegebiet

(eingeschränkt, entsprechend den Textlichen Festsetzungen)

Die Nutzungsform der im Plangebiet vorhandenen Bebauung entspricht den Zulässigkeitskriterien des § 8 Abs. 1 und 2, Ziffern 1 und 2 der Baunutzungsverordnung.

In diesem Falle ist keine, ins Gewicht fallende, Weiterentwicklung sondern lediglich eine Vervollständigung bzw. Abrundung der bestehenden Nutzung vorgesehen.

Durch die "Textlichen Festsetzungen" wird eine Nutzungseinschränkung vorgenommen, die eine Unterbringung von erheblich belästigenden Gewerbebetriebsanlagen und Einrichtungen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung grundsätzlich ausschließt.

Diese Einschränkung ist nötig, damit :

- o Die, dem städtebaulichen Konzept entsprechende Nutzung durch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gewährleistet bleibt
und
- o auf diese Weise auch weiterhin gebührende Rücksicht auf die, zwischen dem Plangebiet und der rd. 70 m westlich davon verlaufende, L 420 (Suntalstraße) vorhandene Mischgebietsnutzung genommen werden kann.

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die für das Plangebiet vorgenommene Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung entspricht genau der GFZ- Ausweisung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der GFZ- und GRZ- Werte orientiert sich im übrigen an den Festsetzungen der bisher rechtsverbindlich gewordenen Planfassungen.

2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Für die gewerbliche Nutzung wird in Verfolgung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt.

Die insgesamt überbaubare Grundstücksfläche wird durch Einzelmaße gegenüber dem Verlauf des äußeren Geltungsbereiches abgegrenzt.

Den Abschluß der überbaubaren Grundstücksfläche bilden ausschließlich Baugrenzen, damit zur Errichtung von Um-, An- oder Neubauten die größtmögliche Platzierungsfreiheit gegeben ist.

2.2.3 Grünflächen

Auf den (außerhalb liegenden) Grundstücken westlich und nördlich des Plangebietes befindet sich größtenteils alter Hausgartenbestand, dessen Erhaltung vorausgesetzt werden kann.

Innerhalb des Plangebietes existiert im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung keine Begrünung von besonderer Bedeutung.

2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Die Geländeoberfläche des, im Norden bebauten und sonst landwirtschaftlich genutzten, Plangebietes steigt in östlicher Richtung leicht an.

Die entlang des Westrandes nunmehr einbezogene ehemalige Eisenbahn- Nebenstrecke liegt innerhalb eines flachen Geländeeinschnittes.

Im Norden grenzt der, mit Bebauung versehene, Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 a an. Die östlich befindlichen Grundstücke werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Der im Süden anschließende Teil des z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 wurde seiner Zweckbestimmung bis heute nur teilweise zugeführt.

Die Ziele und Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in dieser Situation dadurch berücksichtigt, daß in der östlichen Übergangszone zur freien Feldmark einheimische Sträucher und Bäume innerhalb eines privaten Grünstreifens von 10 Meter Breite abschirmend gepflanzt und ständig unterhalten werden müssen.

An seinen Rändern wird auch das im Süden des Plangebietes stadtseitig anzulegende Hochwasserrückhaltebecken mit einer Eingrünung aus Sträuchern und Bäumen versehen.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Norden und Osten von öffentlichen Verkehrsflächen, die, mit Ausnahmen einer öffentlichen Parkfläche, nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden, umgeben.

In einer Entfernung von rd. 70 m verläuft westlich des Plangebietes die L 420 (Suntalstraße).

An der Einmündung des Anliegerweges "Im Seefeld" in den Anliegerweg "An der Ackersbeeke" ist keine Festsetzung von Sichtflächen erforderlich, weil die Verkehrsübersicht durch Zurückverlegung der überbaubaren Grundstücksfläche und des Grünschutzstreifens in völlig ausreichender Form gesichert ist.

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 gemäß § 47 Abs. 4 der 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-).

Im Bereich des Bebauungsplanes stehen dem öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis, Möbelwagen usw.) Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

2.4 Umweltschutz

2.4.1 Emissionen aus der benachbarten Bebauung

Die im Westen verlaufende L 420 (Suntalstraße) besitzt hinsichtlich der Emissionen keine Bedeutung für das Gebiet des Bebauungsplanes.

In Anbetracht der abgestuften Nachbarschaftsnutzungen kommen im Zuge der vorhandenen Anliegerwege bzw. entlang der Geltungsbereichsgrenzen weder passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern, noch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wälle, Wände) in Betracht.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Elt. Strom, Gas, Wasser, Brandschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH die Versorgung mit elektrischem Strom und mit Gas aus dem vorhandenen Ortsnetz.

Durch die in Rodenberg vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage können die Grundstücke im Plangebiet mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität, sowie auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang versorgt werden.

Soweit noch nicht vorhanden, werden in den das Plangebiet umgebenden Wegen zur Gewährleistung des Brandschutzes Leitungen mit mindestens 100 mm Durchmesser im Ringsystem verlegt und hierbei DIN-gerechte Unterflurhydranten eingebaut.

2.5.2 Schmutz- und Regenwasser- Kanalisation

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser gelangt durch entsprechend bemessene Abflußleitungen in

die, bei Apelern vorhandene, zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg.

Das Regenwasser des Einzugsgebietes wird künftig nicht allein von der "Ackersbeeke" aufgenommen, sondern dem im Plan festgesetzten Hochwasserrückhaltebecken zugeführt, das einen Auslauf von NW 300 erhält.

Der Niederschlagswasseranfall wurde vor einigen Jahren vom Ing. Büro Linz, Wunstorf, anhand des Einzugsgebietes ermittelt und die Regenwasserkanäle mit Hilfe der Tabellen von Prandtl-Colebrook unter Ansatz eines angenommenen Rauigkeitsbeiwertes von k_b 1,5 hydraulisch berechnet.

Die Durchlaßbemessung erfolgte nach der Tafel 37 "Bemessung von Düchern mit Kreisquerschnitt" aus "Hilftafeln zur Lösung wasserwirtschaftlicher Aufgaben" von Press/ Brettschneider, 10. Auflage.

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
maximale 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 Speicherraum vom

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

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

2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

Eine vorschriftsentsprechende Abfallbeseitigung geschieht durch die, vom Landkreis Schaumburg betriebene, zentrale Müllabfuhr.

Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1 Maßnahmen die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind, außer den vorhandenen, keine weiteren Erschließungsanlagen erforderlich.

3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung

Die unterschiedlichen Nutzungsmaßnahmen beziehen sich ausschließlich auf den Innenbereich des Bebauungsplanes. Daher entstehen keine Erschließungskosten, an denen sich die Stadt Rodenberg zu beteiligen hätte.

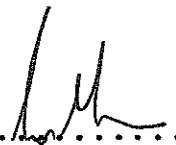
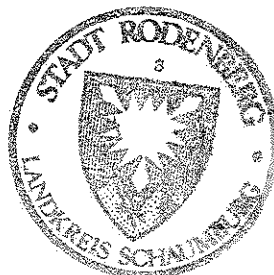
3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert zwar die nunmehrige Einbeziehung eines Teilstücks der ehemaligen Eisenbahnstrecke, sie ist aber ansonsten nicht von bodenordnenden Maßnahmen abhängig.

Rodenberg, am 19. Dezember 1988



.....
Bürgermeister



.....
Gemeindedirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

am 09.09.1988

Ortsplaner
Dipl.-Ing. Hans Bundtzen
Wilhelm-Busch-Weg 21
3260 Rinteln 1

Hans Bundtzen
Architekt
Dipl.-Ing.
Hans
Bundtzen
Rinteln
EL 1.343
EINGETRAGEN IN DIE ARCHITEKTENLISTE DER ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

4.1 Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 28. September 1988

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10. Oktober 1988

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 20.10.1988 bis 21.11.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, am 23. November 1988

[Signature]
.....
Gemeindedirektor


4.2 Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 19. Dezember 1988

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, am 22. Dezember 1988


[Signature]
.....
Gemeindedirektor