

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

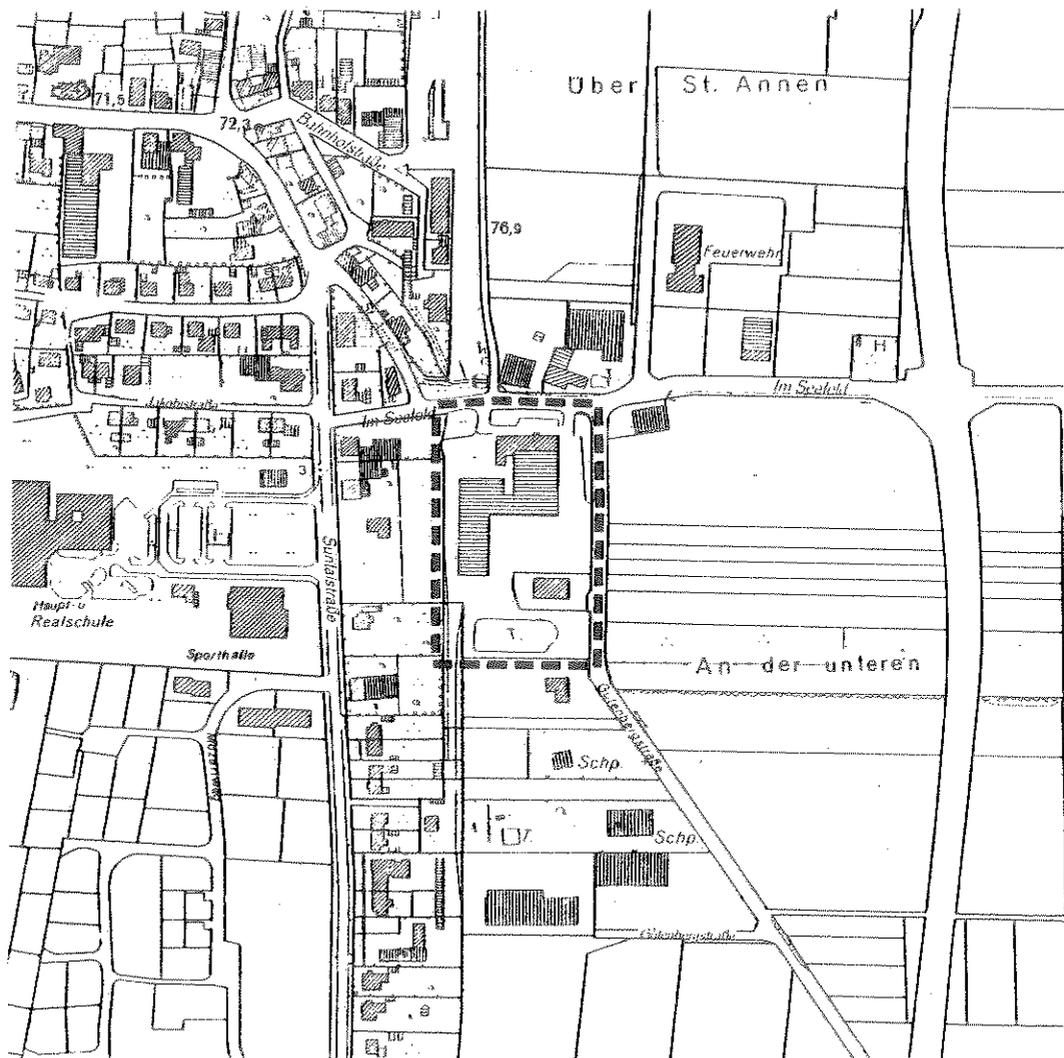


B e g r ü n d u n g

B e b a u u n g s p l a n N r. 15

"Gewerbegebiet Im Seefeld"

4. Ä n d e r u n g



Bearbeitet : Ortsplaner Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

# Inhaltsverzeichnis

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

## 1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet Im Seefeld" wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Regierungsbezirks Hannover, Nr. 9 vom 19.04.1989, rechtsverbindlich.

Durch diese Änderung erfolgte die Integrierung eines Streckenabschnitts der ehemaligen Nebenbahnlinie, sowohl in die gewerbliche Nutzung als auch in die Regenrückhaltung.

Angesichts der hauptsächlich über den Weg "An der Ackersbeeke" bestehenden verkehrlichen Erschließung sowie wegen der in der Plangebiets-Nordwestecke vorhandenen Gasleitung konnte die überbaubare Grundstücksfläche erst im Abstand von 14 m südlich der öffentlichen Verkehrsfläche beginnen. Entlang der Ostgrenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung war gegenüber der seinerzeit noch freien Feldmark eine 10 m breite private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Abschirmung festgesetzt. Diese Maßnahme kann bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes entfallen, weil in Kürze eine gewerbliche Weiterentwicklung nach Osten bis zur inzwischen ausgebauten und in Benutzung befindlichen Hauptverkehrsstraße erfolgen soll, wobei hinsichtlich der nach dem 01.05.93 zu beachtenden gesetzlichen Neuregelung ein Grünordnungsplan zugrundegelegt werden wird, aus dem alle relevanten Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abgeleitet werden können.

Seit Anfang 1989 hat der im Plangebiet ansässige, stetig expandierende, Zeitungsverlag seine betriebstechnischen Möglichkeiten soweit in Anspruch genommen, daß eine darüberhinausgehende Entwicklung nur unter der Voraussetzung realisierbar erscheint, daß die Form bzw. Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche den baulichen Erweiterungsbestrebungen angepaßt wird.

Der Rat der Stadt Rodenberg beschloß dementsprechend die Durchführung einer 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.

### 1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, Flur 12 und 24, Gemarkung Rodenberg, wird begrenzt :

Im Norden - durch den Weg "Im Seefeld",  
 im Osten - durch die "Gutenbergstraße",  
 im Süden - durch die Nordgrenze des Flurstücks 14/3,  
 im Westen - durch die Ostgrenze der Flurstücke 9/1, 3/2 und 2/9.

## 1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Die nach Einbeziehung des Teilstücks der ehemaligen Eisenbahnstrecke in den Bebauungsplan-Geltungsbereich von der bisherigen Darstellung abweichende Vermessung einzelner Grundstücke erfordert für die im Süden vorgesehene Regenrückhaltung ebenso wie für die gewerbliche Nutzung entsprechende Präzisierungen.

Dabei wird als bedeutsam angesehen :

- o Die auf dem Flurstück 5/6 vorhandene Bodenausbildung zweckgerecht zu verwenden und sie dabei entlang der Ost-, Süd- und Westgrenze abschirmend zu bepflanzen, sowie
- o die gewerbliche Weiterentwicklung durch Einräumung adäquater Ausdehnungsmöglichkeiten im Interesse der Schaffung neuer, in unmittelbarer Stadtnähe günstig gelegener, Arbeitsplätze zu fördern.

## 1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der seit dem 04.03.81 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg weist das Plangebiet als Gewerbegebiet, Hochwasserrückhaltebecken und Eisenbahntrasse aus.

Diese Darstellung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 bzw. seiner bislang drei Änderungen konkretisiert.

Der Ausformung der Regenrückhaltung liegen Berechnungen des Ing.-Büros D. Linz, Wunstorf, zugrunde.

Die Betreiber und Beschäftigten des Zeitungsverlages können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs im Stadtzentrum von Rodenberg versorgen.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 nicht berührt.

## 1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes NR. 15 wirkt sich auf den räumlichen Geltungsbereich und auf die Nachbarschaft nur unwesentlich aus. Daher kann von einer erneuten Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und von einer Erörterung der a l l g e m e i n e n Ziele und Zwecke der Planung abgesehen werden.

1.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und gleichzeitige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Den Abwägungsentscheidungen des Rates liegen lt. Nr. 30.1 der 4. Änderung der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch sämtliche Stellungnahmen sowie alle Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB zugrunde.

(A) die Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange bezogen sich hauptsächlich auf :

1. Staatl. Amt für Wasser und Abfall vom 19.04.1994  
Hinweis auf Zuständigkeit der unteren Abfallbehörde für Altablagerungen.
2. Ldkr.Schbg. Zivil- und Katastrophenschutz vom 28.04.1994  
Brandschutzsicherung.
3. Ldkr.Schbg. Amt für Naturschutz vom 22.04.1994  
Bereitstellung einer Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche für die durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes entfallene ostseitige Eingrünung.

(B) Personen

Aus dem Kreise der Personen liegen keine Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Zu den Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange trifft der Rat folgende Entscheidung :

Zu 1)

Der Rat nimmt die Zustimmung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und auch den Hinweis auf die für Altablagerungen zuständige untere Abfallbehörde zur Kenntnis.

zu 2)

Daß gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 keine Bedenken bestehen wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des Brandschutzes bestätigt die Stadt Rodenberg in Abs. 2.5.1 der Entwurfsbegründung dessen Sicherstellung.

Ob dabei das Regenrückhaltebecken als Löschwasserteich Verwendung finden wird, ergibt sich aus den weiteren fachlichen Entscheidungen.

zu 3)

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 ist ein expandierender Zeitungsverlag ansässig. Am Südrand befindet sich auf einem rd. 1.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Bauwerk der "Jehovas Zeugen".

Aus betriebstechnischen Entwicklungserfordernissen des Zeitungsverlages kann, anstelle der in der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes 10 m breit festgesetzten ostseitigen Eingrünung, nur ein 3 m breiter Grünzug verbleiben.

Der demzufolge entstehende Verlust von rd. 800 m<sup>2</sup> Pflanzbindung kann im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes teilweise ausgeglichen werden, und zwar

- durch Festsetzung privater Grünflächen zur Eingrünung der Stellplätze südlich der Straße "Im Seefeld" und
- durch Festsetzung von ca 900 m<sup>2</sup> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Regenrückhaltebecken.

Ein weiterer Ausgleich ist im Plangebiet nicht möglich, ohne die betrieblichen Belange des Zeitungsverlages zu beeinträchtigen, denn auf dem Betriebsgrundstück sind neben den baulichen Anlagen auch entsprechende Flächen für die An- und Ablieferung, für Stellplätze sowie zur Ver- und Entsorgung erforderlich.

Von einer umfangreicheren Festsetzung von Grünflächen muß daher innerhalb des Plangebietes abgesehen werden.

Für das unmittelbar östlich dieses Bebauungsplanes angrenzende Gebiet wird lt. Ratsbeschluß der Bebauungsplan Nr. 36 "Am Ackersbach" aufgestellt.

Hierzu wurde der Landschaftsarchitekt Georg von Luckwald, Hameln, mit der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes beauftragt.

Bei der Konzipierung dieses Grünordnungsplanes werden die, durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet Im Seefeld" nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft berücksichtigt und aufgearbeitet.

## 2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Entwickelt aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird das Bauland als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird eine bauliche Weiterentwicklung innerhalb der bisherigen Plangebietsabgrenzung ermöglicht.

#### 2.1.1 Städtebauliche Werte

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 umfaßt brutto

	1,5438 ha
Parkplatz westlich Gutenbergstraße	0,0100 ha
Regenrückhaltung	0,3138 ha

Gewerbegebiet netto	1,2200 ha
---------------------	-----------

#### 2.1.2 Gewerbegebiet

Wegen der westlich und südlich vorhandenen störanfälligen Wohnbebauung wird die gewerbliche Nutzung durch eine textliche Festsetzung dahingehend eingeschränkt, daß erheblich belästigende Anlagen und Einrichtungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen sind.

Die derzeit bestehende Art der Nutzung entspricht dem Katalog des § 8 Abs. 1 und 2, Ziff 1 und 2 BauNVO.

Diese Nutzungseinschränkung ist nötig, damit :

- o Die , dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Rodenberg entsprechende Nutzung durch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gewährleistet bleibt und

- o auch künftig Rücksicht auf das Ruhebedürfnis der benachbart ansässigen Wohnbevölkerung genommen wird.

## 2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

### 2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung entspricht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, was auch auf die rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanänderungen zutrifft.

### 2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend den vorausgegangenen Entwicklungsstufen gilt die abweichende Bauweise, d.h. die offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Abstandsmaße zu den umliegenden Grenzen gebildet.

Als Abschluß der überbaubaren Grundstücksfläche dienen ausschließlich Baugrenzen, damit zur Errichtung von Baukörpern genügende Anordnungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

### 2.2.3 Grünflächen

Sowohl im nördlichen Zuwegungsbereich des Gewerbegebietes als auch entlang der Plangebiets-Ostgrenze werden private Grünflächen unterhalten.

Die Regenrückhaltung erhält gegenüber der Nachbarschaftsnutzung Übergangseingrünungen entsprechend der textlichen Festsetzung.

### 2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Es wird auf den Text zu den bisherigen Änderungen verwiesen. Bei der Modifizierung der z.Zt. rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 gelten die bisherigen Aussagen mit dem Unterschied weiter, daß zugunsten der betrieblichen Weiterentwicklung innerhalb des Plangebietes auf die am Ostrand vorgesehene Grünzone verzichtet wird, weil sie einerseits als Abschirmung gegen die freie Landschaft nicht mehr weitergelten kann, nachdem der Rat der Stadt Rodenberg die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit dem Ziel der baulichen Nutzung bis zur neuen Hauptverkehrsstraße beschlossen hat und zum anderen der dazu bereits in Auftrag gegebene Grünordnungsplan eine generelle Regelung aller Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im neuen Plangebiet so vorbereiten wird, daß die in § 6 des MNatG enthaltenen Grundsätze von vornherein gebührende Berücksichtigung finden.

Gegenüber der z.Zt. rechtsverbindlichen Planfassung steht die in der 4. Änderung festgesetzte Randbepflanzung des Regenrückhaltebeckens immerhin eine landschaftliche Verbesserung dar.

## 2.3 Verkehrsflächen

### 2.3.1 Individualverkehr

Durch den am Plangebietsnordrand verlaufenden Straßenzug "Im Seefeld" und durch die den Ostrand tangierende "Gutenbergstraße" besteht eine hinreichende Einbindung des Plangebietes in das öffentliche Straßenverkehrsnetz.

Der früher durch den Innenstadtbereich nachteilig hindurchführende Verkehrsfluß ist nach Inbetriebnahme der östlich von Rodenberg verlaufenden Hauptverkehrsstraße entfallen. Jetzt stehen durch direkten Anschluß an den neuen Straßenzug wesentlich bessere gewerbliche Nutzungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten ohne wesentliche Nachteile für die Wohnbevölkerung zur Verfügung.

### 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. 3 der Niedersächsischen Bauordnung auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

Innerhalb der angrenzenden Straßen stehen dem öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis, Möbelwagen usw.) Stellplätze in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

## 2.4 Umweltschutz

### 2.4.1 Emissionen aus der gewerblichen Nutzung

Durch die textlich festgesetzte Einschränkung sind im Gewerbegebiet nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, so daß die benachbart ansässige Wohnbevölkerung keinen wesentlichen Beeinträchtigungen ausgesetzt sein wird.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

### 2.5.1 Elt. Strom, Gas, Wasser, Brandschutz

Das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH gewährleistet die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Gas aus den vorhandenen Ortsnetzen.

Durch die zentrale Wasserversorgungsanlage geschieht die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität, sowie auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang.

Die Stadt Rodenberg gewährleistet nach § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes vom 08.03.78, daß die lt. § 42 der NBauO als Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen ausreichend erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen sichergestellt wird.

#### 2.5.2 Schmutz- und Regenwasserkanalisation

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser gelangt durch ausreichend groß bemessene Abflußleitungen in die bei Apelern vorhandene zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg.

Das Regenwasser wird dem Rückhaltebecken zugeführt, das einen Auslauf von NW 300 erhält.

Die im einzelnen vom Ing.-Büro Linz ermittelten Daten sind aus der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes ersichtlich.

Das Fassungsvermögen beträgt danach 2.160 cbm. Für einen 15-minütigen Berechnungsregen kommt ein Speicherraum von 417 cbm in Frage, so daß die Rückhaltung selbst bei länger anhaltendem Regen als ausreichend gelten kann.

#### 2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

Eine vorschriftsmäßige Abfallbeseitigung ist durch die vom Landkreis Schaumburg betriebene zentrale Müllabfuhr gewährleistet.

Altablagerungen sind innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches nicht vorhanden.

### 3. Durchführung des Bebauungsplanes

#### 3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

#### 3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung

Die von den bisherigen Festsetzungen abweichenden Maßnahmen beziehen sich ausschließlich auf Entwicklungsergänzungen im Innenbereich. Es sind insoweit keine Erschließungskosten zu erwarten, an denen sich die Stadt Rodenberg zu beteiligen hätte.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht von bodenordnenden Maßnahmen abhängig.

Rodenberg, am 27.06.1994

  
.....  
Ratsvorsitzender



  
.....  
Stadtdirektor

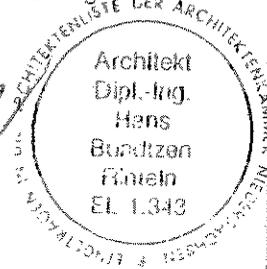
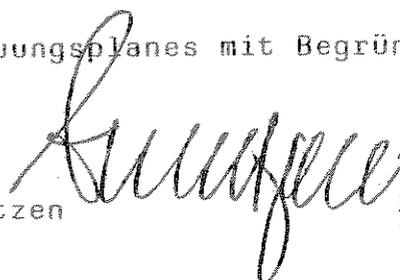
4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde  
ausgearbeitet

am 07.04.1994

Ortsplaner  
Dipl.-Ing. Hans Bundtzen  
Wilhelm-Busch-Weg 21

31737 R i n t e l n



4.1 Der VA der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung

am 21.03.1994

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden

am 25.04.1994

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 04.05.1994 bis 06.06.1994

gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Rodenberg, am 07. Juni 1994



.....  
Stadtdirektor

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

am 23.06.1994

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, am 27.06.1994



.....  
Stadtdirektor