

# **Bauleitplanung der Stadt Rodenberg**

**Regierungsbezirk Hannover - Landkreis Schaumburg**

**Begründung**

**(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

**B-Plan Nr. 15 A**

**"Gewerbegebiet Im Seefeld"**

**Stadt Rodenberg**

**- 3. Änderung -**

|  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Urschrift</b> |
| <input type="checkbox"/> <b>Abschrift</b>            |

## Gliederung

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Grundlagen</b>                       | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Aufgaben des Bebauungsplanes</b>     | <b>3</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Städtebauliches Konzept</b>          | <b>4</b>  |
|           | 3.1 Räumlicher Geltungsbereich          | 4         |
|           | 3.2 Ziele und Zwecke der Planung        | 4         |
|           | 3.3 Zustand des Plangebietes            | 5         |
| <b>4.</b> | <b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>       | <b>6</b>  |
|           | 4.1 Bauliche Nutzung                    | 6         |
|           | 4.2 Verkehrsflächen                     | 6         |
|           | 4.3 Belange des Umweltschutzes          | 7         |
|           | 4.3.1 Belange von Natur und Landschaft  | 7         |
|           | 4.3.2 Belange des Immissionsschutzes    | 7         |
|           | 4.3.3 Altlasten                         | 8         |
| <b>5.</b> | <b>Durchführung des Bebauungsplanes</b> | <b>8</b>  |
|           | 5.1 Bodenordnung                        | 8         |
|           | 5.2 Ver- und Entsorgung                 | 8         |
|           | 5.3 Kosten für die Gemeinde             | 9         |
| <b>6.</b> | <b>Abwägung</b>                         | <b>10</b> |
| <b>7.</b> | <b>Verfahrensvermerk</b>                | <b>11</b> |

## 1. Grundlagen

Der Rat der Stadt Rodenberg hat beschlossen den B-Plan Nr. 15 A "Gewerbegebiet Im Seefeld", Stadt Rodenberg, einer 3. Änderung zuzuführen. Da es sich um eine Änderung der textlichen Festsetzungen handelt, wird auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich ein Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl von 0,8 dar. Die getroffenen Festsetzungen dieser B-Plan-Änderung werden aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rodenberg einschließlich seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

Diese 3. Änderung des B-Planes Nr. 15 A "Gewerbegebiet Im Seefeld", Stadt Rodenberg, ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01. 1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaurandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466) erstellt worden.

Schutzgebiete sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen.

## 2. Aufgaben des Bebauungsplanes

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.

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

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes erstreckt sich auf den bereits rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 15 A "Gewerbegebiet Im Seefeld", Stadt Rodenberg. Eine Ablichtung der Planzeichnung dieses B-Planes ist der Begründung nachrichtlich beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flst. 67/7 und 54/45
- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 54/62 und 54/ 36
- Im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flst. 55/16, 55/17, 55/18, 55/10 und 59/2
- Im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 3/6, 5/10 (teilweise), 67/14 und 67/3

#### **3.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 15 A "Gewerbegebiet Im Seefeld", Stadt Rodenberg, sollen die städtebaulichen Grundlagen für die bauliche Nutzung der Grundstücke geschaffen werden.

Die Änderung des B-Planes soll vorgenommen werden, um bei einer fortschreitenden und abschließenden Entwicklung des Gewerbegebietes die Belange des Orts- und Landschaftsbildes angemessen zu berücksichtigen. Der Planbereich des B-Planes Nr. 15 A nimmt insgesamt auf die Gestaltung und das Erscheinungsbild der östlichen Ortsrandlage erheblichen Einfluß. Der B-Plan Nr. 15 A "Gewerbegebiet Im Seefeld" beinhaltet, im Gegensatz zu benachbarten Gewerbegebieten, bisher keine Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen.

Da der Ortsrand Rodenbergs aufgrund der nach Osten hin ansteigenden Topographie mit nachfolgenden Wald- und Erholungseinrichtungen und -bereichen eine hohe visuelle Sensibilität aufweist, sollen bauliche Anlagen, die gegenwärtig den Ortsrand prägenden baulichen Anlagen hinsichtlich der Höhenentwicklung nicht überschreiten.

Die Festsetzung über die Höhe der baulichen Anlagen soll somit einen Beitrag zur Erhaltung und Eigenart von gewachsenen und den Ort prägenden Ortsrändern i. S. des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB leisten. Zu diesem Zweck soll in Anlehnung an die gegenwärtig realisierten Baukörper und mit Rücksicht auf die in benachbarten B-Plänen (Nr. 40) bereits festgesetzte Gebäudehöhe, die max. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 2 BauGB mit 18 m festgesetzt werden.

### 3.3 Zustand des Plangebietes

Bei dem B-Plan Nr. 15 A "Gewerbegebiet Im Seefeld" handelt es sich um ein Gewerbegebiet, das noch vereinzelt unbebaute Freiflächen, die gem. den Festsetzungen des B-Planes mit Baukörpern überbaut werden können (Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen), aufweist. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Gebäude weisen eine max. Höhe von 12-15 m auf. Im südlich anschließenden B-Plan Nr. 40 "Gutenbergstraße" weist das Gebäude der ansässigen Druckerei eine Höhe von 17-18 m auf. Das Gebäude selbst wirkt aufgrund des Bauvolumens und der Höhenentwicklung markant. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits realisiert.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Bauliche Nutzung

Die im Bebauungsplan Nr. 15 A "Gewerbegebiet Im Seefeld", Stadt Rodenberg, festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt als **GE-Gebiet** unverändert. Dies gilt ebenso für die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung und Bauweise (II-Vollgeschosse, GRZ = 0,8, GFZ = 1,0, offene Bauweise).

Ebenfalls bleiben die festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls unverändert bestehen.

*Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 15 A "Gewerbegebiet Im Seefeld" bezieht sich ausschließlich auf die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen.*

In Anlehnung an die derzeit höchsten baulichen Erhebungen, die sich im Nahbereich des Plangebietes befinden, und in Anlehnung an die bereits im B-Plan Nr. 40 "Gutenbergstraße" festgesetzte max. Gebäudehöhe von 18 m wird auch für den räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes die max. Höhe der baulichen Anlagen auf 18 m festgesetzt. Als Bezugsebene wird die zur Erschließung dienende öffentliche Verkehrsfläche definiert.

Die Stadt Rodenberg kommt aufgrund der nunmehr erkennbaren Bauentwicklung zu dem Schluß, daß die derzeitige städtebauliche Struktur, die wesentlich durch neuere Bauvolumen aber auch Gebäudehöhen bestimmt wird, hinsichtlich der Proportionierung /Höhenentwicklung der Gebäude im Hinblick auf die landschaftsgerechte Integration von Siedlungsbereichen nicht überstrapaziert werden soll.

Von der nach Osten hin ansteigenden freien Feldmark mit anschließenden Waldbereichen ist ebenfalls der gesamte östliche Ortsrand einsehbar, was auf eine hohe visuelle Sensibilität schließen läßt. Positive wie negative Geltungsaspekte sind einer breiten Öffentlichkeit zugänglich und somit Ausdruck der Siedlungsentwicklung Rodenbergs.

### 4.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet der 3. Änderung des B-Planes Nr. 15 A "Gewerbegebiet Im Seefeld", Stadt Rodenberg, wird über die Straße Im Seefeld und die Hans-Sachs-Straße erschlossen. Die Straße Im Seefeld ist über die Suntalstraße an das örtliche und über die Anbindung an die Umgehungsstraße (L 420) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

## **4.3 Belange des Umweltschutzes**

### **4.3.1 Belange von Natur und Landschaft**

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatschG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatschG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen (§ 1a BauGB).

Mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 15 A "Gewerbegebiet Im Seefeld", Stadt Rodenberg, soll die Regelung über die max. Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Es ist also zu prüfen, ob mit diesem Änderungsgegenstand i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt werden, wenn derartige Beeinträchtigungen auftreten, wie diese vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

#### **- Eingriffsbeurteilung**

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 15 A "Gewerbegebiet Im Seefeld" erstreckt sich auf bereits bauplanungsrechtlich als GE-Gebiete und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Flächen. Da keine bisher als Grünfläche oder Kompensationsfläche vorgesehene Flächen des Plangebietes zusätzlich für eine Bebauung vorgesehen werden sollen, ist ein erheblicher Eingriff i. S. des Naturschutzrechtes nicht ableitbar. Weitergehende Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Es wird vielmehr davon ausgegangen, daß die Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, insbesondere in das Landschaftsbild leistet.

### **4.3.2 Belange des Immissionsschutzes**

Die Belange des Immissionsschutzes nehmen bei dieser Bauleitplanung eher eine untergeordnete Rolle ein, da die Änderungsgegenstände keine Veränderung der Immissionssituation bewirken.

### **4.3.3 Altlasten**

Die Stadt Rodenberg hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis von etwaig innerhalb des Plangebietes gelegenen Altablagerungen oder kontaminierten Stoffen. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen.

## **5. Durchführung des Bebauungsplanes**

### **5.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Stadt Rodenberg ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind über den Anschluß an die in der Straße Im Seefeld vorhandene SW-Kanalisation an die Kläranlage Rodenberg bereits angebunden.

#### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbegebiete erfolgt durch den Anschluß an die in der Straße Im Seefeld vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Schaumburg sichergestellt.

Die im B-Plan vorgesehenen Erschließungseinrichtungen sind bereits realisiert. Dies gilt auch für die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung.

#### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

### **Energieversorgung (Elektrizität und Gasversorgung)**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernimmt das Energieversorgungsunternehmen (EVU) Wesertal.

### **Post- und Fernmeldewesen**

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Bundespost angeschlossen.

### **5.3 Kosten für die Gemeinde**

Der Stadt Rodenberg entstehen zur Realisierung dieses B-Planes keine Kosten i. S. des § 127 BauGB.

### **6. Abwägung**

Der Landkreis Schaumburg hatte mit Schreiben vom 24.9.1999 aus der Sicht des Naturschutzes sowie der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung Stellung genommen.

Das Amt für Naturschutz wies daraufhin, daß die im B-Plan Nr. 40 "Gutenbergstraße" festgesetzte 18 m Gebäudehöhe projektbezogen und als Ausnahme festgesetzt worden sei. Daraus könne kein Maßstab zur Festlegung maximaler Gebäudehöhen abgeleitet werden. Auf den Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 36 "Ackersbach" wurde hingewiesen, der die visuelle Verwundbarkeit des Planbereiches darstellt. Eine über 12m hinausgehende Gebäudehöhe wurde als problematisch und nicht kompensierbar angesehen.

Dem wurde erwidert, daß die im Planentwurf vorgegebene Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Verhältnisse berücksichtigt. Unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze wurde ein Betriebsgebäude mit entsprechender Höhe errichtet. Die örtlichen Verhältnisse im räumlichen Geltungsbereich dieser B-Planänderung rechtfertigen nach Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange keine über diesen Bestand hinausgehenden Höhenfestsetzungen. Es wurde auch dargelegt, daß die im Entwurf der Begründung getroffene Eingriffsbeurteilung zutreffend feststellt, daß durch diese Bauleitplanung Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten sind. Die in dieser Planung festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes getroffen.

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung hatte ebenfalls zur getroffenen Festsetzung der max. Höhe baulicher Anlagen (18 m) eine kritische Beurteilung abgegeben. Es wurde angeregt, aus Gründen der Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild die Festsetzung eine Gebäudehöhe von 12 - 15 m beizubehalten.

Es wurde erwidert, daß bereits zu den B-Plänen Nr. 36 und 40 über die Auswirkungen baulicher Anlagen auf das Orts- und Landschaftsbild entschieden wurde. In dieser Entscheidung wurde begründet dargelegt, daß als Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen auf den Grundstücken unter Berücksichtigung der technischen und betriebsbedingten Anforderungen der Gewerbebetriebe max. 18 m erforderlich sind. Auf die hierzu schriftlich mitgeteilten Prüfungsergebnisse wurde verwiesen.

Es wurde zur Kenntnis genommen, daß im Plangebiet durch einen 18 m hohen Baukörper Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen können. Diese Auswirkungen lassen sich nach Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange nicht vermeiden. Zwischen der Lage und der Topographie der gewerblich nutzbaren Bauflächen Gewerbegebiet Nr. 15 A "Gewerbegebiet Im Seefeld" und Nr. 40 "Gutenbergstraße" bestehen keine wesentlichen Unterschiede. Unterschiedliche Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen können dadurch in der städtebaulichen Abwägung nicht begründet werden.

## 7. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

Reinold

Hess. Oldendorf, 21.10.1999

**Matthias Reinold - Planungsbüro**

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)  
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35  
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51 857

Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung

am 14.4.1999

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden

am 30.7.1999

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 24.8.1999 bis 23.9.1999

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, 21.10.1999

Wilke

Gemeindedirektor

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

am 20.10.1999

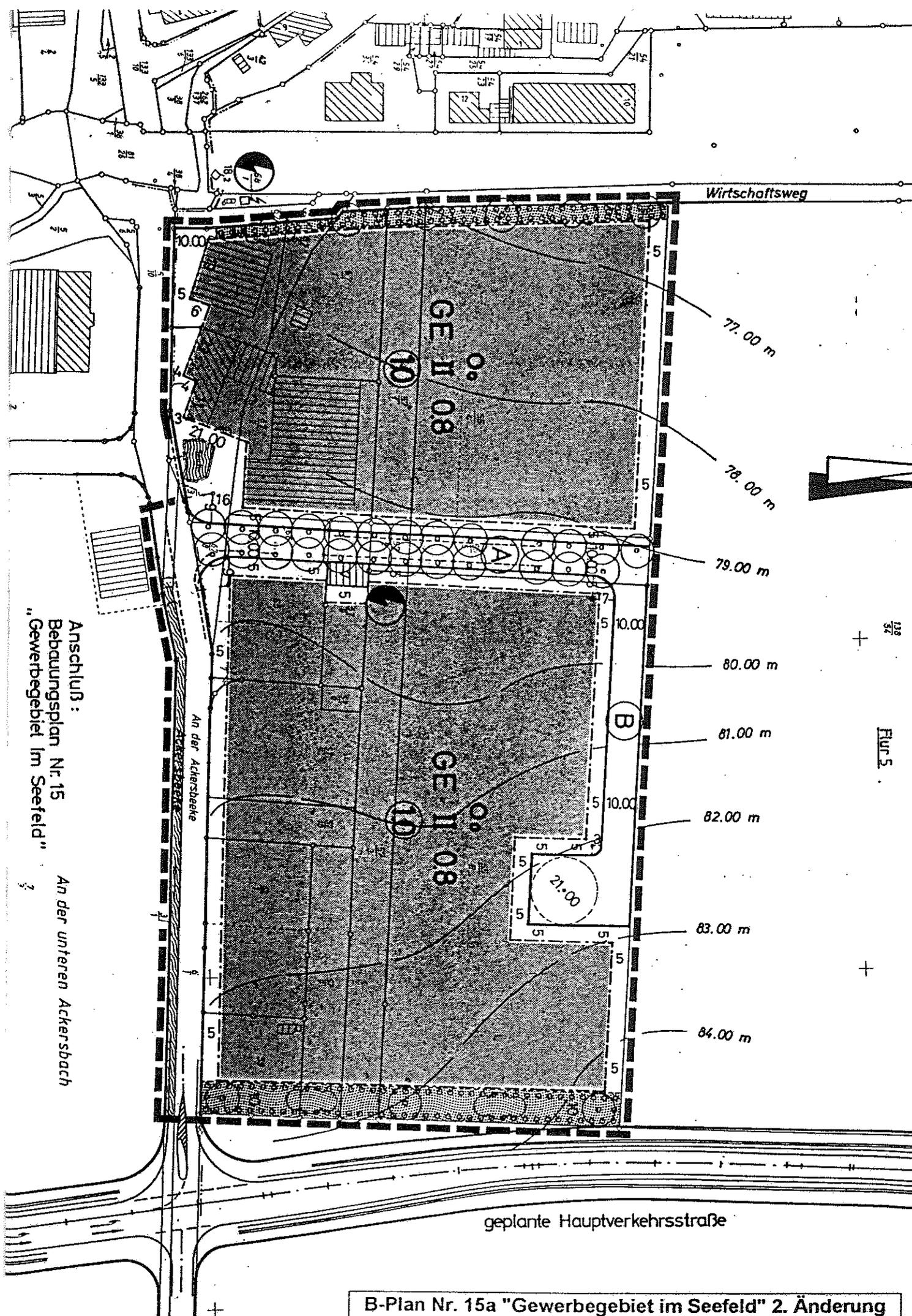
als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, 21.10.1999

Wilke

Gemeindedirektor



Anschluß:  
 Bebauungsplan Nr. 15  
 "Gewerbegebiet im Seefeld"

An der unteren Ackersbach

An der Ackersbach

Wirtschaftsweg

geplante Hauptverkehrsstraße

B-Plan Nr. 15a "Gewerbegebiet im Seefeld" 2. Änderung  
 (Maßstab 1 : 1.000 i. O.)

128

Figur 5.