

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 23

„Allee“

Stadt Rodenberg

2. Änderung

Urschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau
32540 Hessisch Oldendorf - Kleinenwieden 45
Telefon 05152-1566 Telefax 05152-51857

Gliederung

1. Grundlagen

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

3. Aufgaben des B-Planes

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.3 Zustand des Plangebietes

5. Inhalte des B-Planes

5.1 Bauliche Nutzung

5.2 Verkehrsflächen

5.3 Belange des Umweltschutzes

5.3.1 Belange von Natur und Landschaft

5.3.2 Immissionsschutz

5.3.3 Altablagerungen

6. Daten zum Plangebiet

7. Durchführung des B-Planes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

7.2 Ver- und Entsorgung

7.3 Kosten für die Gemeinde

8. Abwägung

1. Grundlagen

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Rodenberg faßte am 06.03.1996 den Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) und den Auslegungsbeschluß (§3 Abs. 2 BauGB).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den Bereich des B-Planes Nr. 23 „Allee“, 2. Änderung, Stadt Rodenberg, zum gegenwärtigen Zeitpunkt gemischte Bauflächen dar.

Die getroffenen Festsetzungen werden somit aus dem Flächennutzungsplan einschl. seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 09.08.1985 den Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 „Allee“ als Satzung beschlossen. In seiner Sitzung am 19.12.1988 faßte der Rat der Stadt Rodenberg den Satzungsbeschluß über die 1. Änderung dieses B-Planes. Nunmehr ist die 2. Änderung des o. g. B-Planes beabsichtigt.

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die mit dem B-Plan Nr. 23 „Allee“, 2. Änderung, Stadt Rodenberg, verbundenen Ziele und Zwecke sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Der B-Plan Nr. 23 soll durch die 2. Änderung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Alten- und Pflegeheimes schaffen. Das o. g. Alten- und Pflegeheim soll als nördliche Ergänzung des südlich schon vorhandenen Altenheimes des Arbeiter-Samariter-Bundes auf den Flst. 175/6 und 175/4 errichtet werden. Zur Realisierung dieses Zieles werden die derzeit östlich der „Allee“ (B 442) gelegenen und mit einem Wohngebäude bebauten Flächen beansprucht.

Die Vereinbarkeit mit der Bodenschutzklausel (§1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) ist ableitbar aus der konkreten städtebaulichen Situation hinsichtlich der Lage und Ausformung der von dem B - Plan betroffenen Flächen (Nutzung von baulichen Lücken zur Förderung der Innenentwicklung).

3. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Die öffentlichen und privaten Belange sollen 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.

In diesem Sinne soll der B-Plan Nr. 23 „Allee“, 2. Änderung, Stadt Rodenberg, die für seinen räumlichen Geltungsbereich zu treffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 „Allee“, 2. Änderung, Stadt Rodenberg, umfaßt die Flst. 175/6, 175/4 und 175/2 (Weg). Der räumliche Geltungsbereich wird im Westen durch die B 442 (Allee), im Norden durch den dort befindlichen Einzelhandelsbetrieb, im Osten durch den Mühlengraben und im Süden durch das Areal des vorhandenen Altenheimes begrenzt.

4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 23 „Allee“, 2. Änderung, Stadt Rodenberg, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes zum Ziel. Innerhalb des Plangebietes sollen städtebaulich verträglich max. zweigeschossige Gebäude realisiert werden. In diesem Zusammenhang kommt der Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes aufgrund der z. T. schon vorhandenen und hohen zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäude sowie der nördlich angrenzenden eingeschossigen Gebäude des vorhandenen Einkaufszentrums besondere Bedeutung zu.

Innerhalb des Plangebietes wird eine verdichtete Bauweise angestrebt, um die noch für die Realisierung des o. g. Bauvorhabens zur Verfügung stehenden Flächen wirtschaftlich ausnutzen zu können.

Um den Siedlungsabschnitt landschaftlich schonend in den Nahbereich des Mühlengrabens einzufügen, sollen - wie im Ursprungsbebauungsplan schon vorgesehen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Gliederung des Plangebietes i. V. m. dem zu beachtenden 5 m breiten und freizuhaltenen Gewässerrandstreifen festgesetzt werden. In Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan sowie der erfolgten 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 beziehen sich die gestalterischen Aussagen lediglich auf die Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung. Aufgrund des gebauten Umfeldes und der mit diesem B-Plan vorbereiteten „Lückenschließung“ würde die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften im Vergleich zu den benachbarten Gebäuden ein gestalterisches Übermaß bewirken und nicht unmittelbar mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung in Einklang stehen. Aus diesen Gründen ist auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften verzichtet worden.

4.3 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch ein Wohnhaus (Flst. 175/6) incl. zugehörigen Hausgarten geprägt. Von der westlich verlaufenden B 442 (Allee) geht aus verkehrlicher Sicht ein nicht unerheblicher Einfluß im Hinblick auf eine gute verkehrliche Anbindung an das übrige Verkehrsnetz und im Hinblick auf die durch Lärm- und Abgasimmissionen verursachte Vorbelastung aus.

Im Osten begrenzt der Mühlengraben das Areal des vorhandenen Altenheimes. Für den Bereich zwischen der Allee, dem Mühlengraben und der B 442 hat der Rat der Stadt Rodenberg am 09.08.1985 den B-Plan Nr. 23 „Allee“ als Satzung beschlossen. Darin ist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit einer nach Norden vorgesehenen eingeschossigen Bauweise bei einer Grundflächenzahl = 0,4, einer Geschößflächenzahl = 0,4 und offener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen sind, bezogen auf das Flst. des Einkaufszentrums, auch gegenwärtig noch rechtsverbindlich. Am 19.12.1989 hat der Rat sodann die 1. Änderung des B-Planes für die im südlichen Plangebiet gelegenen Flst. 175/10 und 175/9 beschlossen. Diese Änderung hatte die Anhebung der Maße der baulichen Nutzung von zwei- auf drei Vollgeschosse sowie die Anhebung der Geschößflächenzahl für das Flst. 175/10 zum Inhalt. Der Planbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 „Allee“ wird ebenfalls - wie auch der o. b. nördliche Teil - nicht von der hier in Rede stehenden 2. Änderung berührt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Folgende Einrichtungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Tankstellen

Folgende Einrichtungen sind nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
3. Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO

Der Ausschluß der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs.5 und 6 i. V. m. § 6 BauNVO.

Dieser B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Alten- und Pflegeheimes schaffen. Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 „Allee“ sowie in der 1. Änderung festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ soll auch im Rahmen der 2. Änderung festgesetzt werden. Dieser Gebietstyp erfaßt die Nutzung des innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beabsichtigten und o. b. Vorhabens und nimmt Rücksicht auf die konkrete städtebauliche Situation der baulichen Umgebung des Plangebietes. Die Umgebung ist durch die frequentierte B 442 sowie durch die Mischung verschiedener Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe mit Dienstleistungen sowie der Wohnnutzung gekennzeichnet.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Br. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO zielt darauf ab, diese Nutzungen aufgrund ihrer pot. Störwirkung (z.B. Lärmimmissionen während der Abend- und Nachtstunden) in der unmittelbaren Nähe von Alten- und Pflegeheimen nicht zuzulassen. In der übrigen Ortslage Rodenbergs sind darüber hinaus noch Flächen und Räume vorhanden, die aufgrund ihrer Lage als Standort für derartige Nutzungen vertretbarer sind. Gartenbaubetriebe sollen aufgrund ihrer flächenintensiven Standortansprüche innerhalb dieses Planbereiches zu gunsten einer verdichteteren Bebauung ebenfalls nicht zugelassen werden.

Mit Rücksicht auf die vorhandene städtebauliche Situation, die durch den eingeschossigen Baukörper des nördlich angrenzenden Einzelhandelsbetriebes sowie durch den südlich angrenzenden dreigeschossigen Baukörper des vorhandenen Altenheimes geprägt wird, ist in Form einer Abstufung der Vollgeschosse für den hier in Rede stehenden Planbereich die zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Da mit dem beabsichtigten Vorhaben (Alten- und Pflegeheim) eine verdichteterer Ausnutzung der baulichen Anlage verbunden ist, wird mit Rücksicht auf die o. g. zweigeschossige Bauweise festgesetzt, daß gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände vollständig bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt bleiben.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen werden unverändert übernommen.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 23 „Allee“, 2. Änderung, Stadt Rodenberg, wird über die Straße „Allee“ an das örtliche Verkehrsnetz erschlossen. Öffentliche Verkehrsflächen sind zur Erschließung des Gebietes nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes können durch geeignete bauliche Gestaltungsmaßnahmen Stellplätze und Garagen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs vorgesehen werden. Auf eine differenzierte Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr wird jedoch verzichtet. Im Rahmen der Ausbauplanung bzw. konkreten Projektplanung werden an geeigneten Plätzen entsprechende Parkbuchten etc. vorgesehen.

Zur B 442 ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, damit die Verkehrssituation im Kreuzungsbereich zur K 53 nicht beeinträchtigt wird. Im Zusammenhang mit der westlichen Grenze des Flst. 175/2 ist auf dem Flst. 175/6 eine insgesamt 10 m breite Zufahrt zulässig.

5.3 Belange des Umweltschutzes

5.3.1 Belange von Natur und Landschaft

0 Aufgabenstellung

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

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 23 „Allee“, 2. Änderung, Stadt Rodenberg, soll dort die Ausweisung eines Mischgebietes mit entsprechenden Anlagen zur internen Erschließung ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen die 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. Hierzu soll der vorliegende landschaftspflegerische Beitrag eine Grundlage bilden.

0 Lage im Raum und naturräumliche Situation

Das Untersuchungsgebiet des B-Planes Nr. 23 „Allee“ (2. Änderung) liegt in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes von Rodenberg, östlich an die Bundesstraße 442 angrenzend. Naturräumlich befindet sich Rodenberg im Kalenberger Bergland in der Rodenberger Mulde; im Osten von Rodenberg befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Süd-Deister.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht auf den häufig lößbedeckten nährstoff- und basenreichen Böden des Hügel- und Berglandes dem Eichen-Hainbuchenwald, entlang der Rodenberger Aue mit lehmigen Aueböden dem Eschen-Ulmen-Auenwald.

0 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Nach Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des LK Schaumburg von 1986 liegt das Plangebiet innerhalb der Siedlungsfläche. Im Osten, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue. Entlang der Bundesstraße 442 befindet sich eine Lärmschutzzone von mehr als 50 dB(A) Tagwerten. Spezielle Aussagen, die eine Bebauung ausschließen würden, gibt es keine.

Die Karte der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen und die Karte über naturschutzrechtlich besonders geschützte Bereiche in Niedersachsen verzeichnen keine Angaben über das Untersuchungsgebiet.

0 Beurteilung des Beitrages des Planungsraumes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

-Bereich Boden

Im Plangebiet stehen laut Angaben der bodenkundlichen Standorte in Niedersachsen frische bis wechselfeuchte, tonig-schluffige Böden mit wechselndem Untergrund an, die als Parabraunerden, Pseudogleye, in Hangfußlagen als Kolluvien anzusprechen sind. Diese örtlich schlecht wasserdurchlässigen und staunassen Böden haben ein hohes Wasserspeichervermögen. Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion ist in Hanglagen als hoch zu bewerten. Aufgrund der humosen Horizonte ist die Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung als hoch zu bewerten.

Die Bodenkarte, auf der Grundlage der Bodenschätzung im Maßstab 1:5000, macht aufgrund der Lage des Gebietes inmitten von bebauten Flächen keine Angaben zu den im Plangebiet anstehenden Böden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, daß die anstehenden Böden stark anthropogen verändert sind.

Zur topographischen Situation ist anzumerken, daß das Gelände leicht bewegt ist und von Westen (72 m über NN) nach Osten (67m über NN) abfällt.

Oberflächennahe Rohstoffe sind in Rodenberg nicht zu verzeichnen.

Bewertung des Schutzgutes Boden

Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad			
Gebiet	Beschreibung	Bedeutung	Wertstufe
zusammenhängend bebauter Bereich	stark überprägter Naturboden	allgemeine	2

-Bereich Wasser

Im Plangebiet selbst sind keine dauerhaften Stillgewässer zu verzeichnen. An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft allerdings als Gewässer 2. Ordnung der Mühlengraben.

Aus den Parametern Bodenbearbeitung, Bodenstruktur und mittlere Niederschlagshöhe im Jahr (480 - 600 mm) läßt sich ableiten, daß das Plangebiet für die Grundwasserneubildung eine für die Stadt Rodenberg durchschnittliche Bedeutung aufweist.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist die Empfindlichkeit des Grundwassers als mittel bis hoch einzustufen. Über Besonderheiten der Grundwasserführung liegen im Plangebiet keine Erkenntnisse vor.

Bewertung des Schutzgutes Wasser

Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad			
Biotoptyp	Beschreibung	Bedeutung	Wertstufe
Wohn- und Mischgebiete	beeinträchtigte Grundwassersituation	allgemeine	2

-Bereich Klima und Luft

Das Planungsgebiet befindet sich in der Übergangszone vom kontinental zum maritim geprägten Klima mit einer mittleren Jahreslufttemperatur von 8,05 bis 8,5 Grad Celsius und einer Hauptwindrichtung aus Süd-West.

Aufgrund der vorhandenen Gehölze und Grünlandflächen werden innerhalb des Gebietes lufthygienische Funktionen wahrgenommen. Desweiteren sind die Flächen für die Kaltluftproduktion wirksam.

Als Belastungen wirken sich die Verkehrsimmissionen der Bundesstraße 442 aus.

Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft

Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad		
Beschreibung	Bedeutung	Wertstufe
wenig beeinträchtigte Bereiche	allgemein	2

-Bereich Arten- und Biotopschutz

Im Plangebiet sind bei der Kartierung im Rahmen dieses Beitrages keine Vorkommen von bedrohten oder seltenen Arten oder Biotopen von regionaler oder überregionaler Bedeutung ermittelt worden.

Der B-Plan schließt Bereiche ein, die bereits bebaut sind. Die bisher bebauten und versiegelten Flächen stellen für die Flora und Fauna nur sehr bedingt Biotope dar. Die Funktion der Gebäude liegt allenfalls in ihrer Bedeutung als Brutstätte für einige Vogelarten.

Das Potential der Scherrasenfläche im Hinblick auf ihre ökologische Wirkung ist gering; es liegt vorwiegend in der Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Teillebensraum und Nahrungsgebiet für verschiedene Vögel, Insekten und Kleinsäuger zu dienen.

Die Bedeutung der übrigen Grünlandflächen ist aufgrund der geringen Nutzungsintensität für den Tierartenschutz als höherwertig einzuschätzen. In derartigen Biototypen sind eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten anzutreffen, für die dieser Bereich ein Refugium darstellt. Insbesondere wenn sie von stark genutzten Biototypen umgeben sind, dienen sie als Rückzugs- bzw. Lebensraum sowie Nahrungsgebiet für viele Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

Auf den mit heimischen Laubgehölzen und Obstbäumen bestanden Gartenflächen findet sich eine „bunte“ Vegetationsstruktur. Aufgrund des Alters der Bäume und des abwechslungsreichen Artenbestandes herrscht eine Vielfalt an Strukturen vor, die gute Lebensraumvoraussetzungen für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten bieten. Die Bedeutung der Laubgehölze, vor allem der Obstgehölze mit einem Alter von zum Teil über 20 Jahren, ist aufgrund der geringen Nutzungsintensität für den Tierartenschutz als wertvoll einzuschätzen. In derartigen Biototypen sind eine Vielzahl von Tierarten anzutreffen. Die Gehölze dienen als Lebensraum sowie Nahrungsgebiet für viele Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Desweiteren haben Einzelbäume eine Funktion als Ansitz- und Singwarte und sind Bruthabitat für Höhlenbrüter.

Auf eine detaillierte Bestandsaufnahme im Hinblick auf faunistische Besonderheiten wurde verzichtet, da die Siedlungslage und Nutzung der Gärten bedrohte Arten nicht erwarten lassen. An dieser Stelle sei aber darauf hingewiesen, daß die Ziergebüsche und Baumbestände von zahlreichen Singvögeln (unter anderem Kohlmeisen und Blaumeisen) aufgesucht werden.

Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften

Bewertungskriterium: Naturnähe des Biotoptypen			
Biotoptyp	Beschreibung	Bedeutung	Wertstufe
Baumbestand des Siedlungsbereiches	halbnatürliches Biotop, Flächen mit naturnahen Elementen	besondere	1
mesoph. Grünland, Hausgarten mit Großbäumen, Ziergebüsch	naturfernes Biotop, durch intensive landwirtschaftliche und sonstige Nutzung geprägt	allgemeine	2
Scherrasen	naturfernes Biotop	geringe	3
befestigte Fläche, bebauter Bereich	künstliches Biotop, technisch-baulich geprägt	geringe	3

-Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes, welches von drei Seiten von Bebauung umgeben ist, kommt dem Raum keine hohe Erholungseignung zu.

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild

Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart			
Biotoptyp	Beschreibung	Bedeutung	Wertstufe
Mesoph. Grünland mit Obstbäumen und heimischen Gehölzen	sehr wenig beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche	besondere	1
Hausgarten, Scherrasen	beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche	allgemeine	2

-Bereich nachhaltige Sicherung der Naturgüter

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Bodenbeschaffenheit eine hohe Wertigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung auf. Vorkommen von oberflächennahen Rohstoffen oder Einzugsbereiche von Trinkwassergewinnungsanlagen sind im Planbereich nicht festzustellen.

0 Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die geplante Bebauung

Aufgrund der Rechtsverbindlichkeit des von der Stadt Rodenberg aufgestellten B-Planes Nr 23 „Allee“ ist in Folge der 2. Änderung dieses B-Planes nicht mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu rechnen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können. Somit ist mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 23 kein erheblicher Eingriff verbunden. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, daß die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 unverändert bleibt. Die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von ein auf zwei Geschosse führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

0 Grünfestsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes

- Festsetzungen von randlichen Pflanzstreifen

Am östlichen Rand des Mischgebietes ist entlang des Mühlengraben als private Grünfläche festgesetzt, die in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan ein 5 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten. Unmittelbar anschließend an diesen Bereich ist ein 4 m breiter Pflanzstreifen mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen ist (siehe Pflanzliste im Anhang). Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist in diesen Bereichen nicht gestattet. Diese Fläche ist als private Grünfläche und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

5.5.2 Belange des Immissionsschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Entlang der westlichen Grenze des B-Plangebietes Nr. 32 „Allee“, Stadt Rodenberg, 2. Änderung, befindet sich die B 442. Aufgrund der Frequentierung dieser Straße muß auch innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes mit Lärmimmissionen gerechnet werden.

Bei Berücksichtigung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau - Teil 1 - Ausg. Mai 1987" sind hinsichtlich der Beurteilung der aktuellen Lärmimmissionen Baugebieten bestimmte Planungsrichtwerte (Orientierungswerte) zugeordnet; sie stellen jedoch nur Hilfs- bzw. Orientierungswerte und keine Höchst- oder Grenzwerte für die Bauleitplanung dar. Sie können im Rahmen der Abwägung unter- bzw. überschritten werden. MI - Gebieten wird in der o. g. DIN 18005 ein Orientierungswert von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zugeordnet.

Nach Auskunft der Samtgemeinde Rodenberg ist im Rahmen einer vom Verkehrsplanungsbüro Hinz im Zuge der Stadtsanierung Rodenberg durchgeführten Verkehrsuntersuchung u.a. für das Umfeld des hier in Rede stehenden Planbereiches eine Verkehrsmenge von rd. 7880 Kfz/24 Std. ermittelt worden. Aufgrund der zwischenzeitlich erstellten Umgehungsstraße Rodenbergs ist davon auszugehen, daß sich das Verkehrsverhalten und somit auch die Verkehrsmenge u. a. auch auf der B 442 verändert hat. Es ist somit von einer Reduzierung der Verkehrsmenge mit der Folge geringerer Immissionsbelastungen auszugehen, die (z. T. im Bereich der Straßengrenze) eine vertretbare Überschreitung der v. g. Orientierungswerte bewirken.

Die von der B 442 in 90 Grad abknickende Anordnung der überbaubaren Flächen bewirken zusätzlich, daß Lärmimmissionen nicht unmittelbar auf die jeweiligen „Wohnnutzungen“ auftreten. Die Zulässigkeit des hier beabsichtigten MI-Gebietes ist somit aus Gründen des Immissionsschutzes ableitbar.

5.5.3 Altablagerungen

Die Stadt Rodenberg hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis von etwaigen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen. Eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entfällt daher.

6. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt	2.267 qm
Mischgebiet	2.267 qm
Private Grünfläche	145 qm

7. Durchführung des B-Planes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich, da die betroffenen Flächen sich schon im Eigentum des Investors befinden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Stadt Rodenberg ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können im freien Gefälle über die vorhandenen SW-Kanäle angebunden werden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die **Trinkwasserversorgung** des im Plangebiet ausgewiesenen MI-Gebietes erfolgt durch den Anschluß an die vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Schaumburg sichergestellt. Im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben wird auf einen hinreichenden Brandschutz sowie auf eine ausreichende Trinkwasserversorgung hingewirkt.

Oberflächenwasser

In Anlehnung an die Festsetzungen und Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes erfolgt die geordnete Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers über den Anschluß an die vorhandenen RW-Leitungen. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes und der geplanten GRZ=0,4 sind erhebliche Beeinträchtigungen der vorhandenen Vorflutverhältnisse nicht ableitbar.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

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

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Bundespost angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, Postfach 9012, 30001 Hannover, Dienststelle PIL; Tel. 0511/ 677-6945 mindestens 9 Monat vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

7.3 Kosten für die Stadt

Der Stadt Rodenberg entstehen zur Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

8. Abwägung

- Ergebnis der öffentlichen Auslegung und
- Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und während der öffentlichen Auslegung des v. g. B-Planes sind nachfolgend dargestellte Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht worden:

Von privaten Personen sind keine Anregungen und/oder Bedenken zur Planung vorgebracht worden.

I. Landkreis Schaumburg

Amt für Zivil- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des Brandschutzes wurde darauf hingewiesen, daß bei Aufstellung des o. g. B-Planes auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen. Die Samtgemeinde Rodenberg hat gemäß den §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.02.1984, die lt. § 42 NBauO für die Erteilung der Baugenehmigung erforderlichen Löschwasserversorgung sicherzustellen. Weiterhin sind Einzelheiten zu technischen Regelwerten und DIN-Normen vorgetragen worden, die im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen sind.

Die Belange des Zivil- und Katastrophenschutz werden im Rahmen der konkreten Ausbauplanung hinreichend berücksichtigt. Entsprechende Hinweise sind in der Begründung aufgeführt.

Amt für Beschäftigungs-, Wirtschaftsförderung und Fremdenverkehr und Regionalplanung

Gegen die mit der 2. Änderung des o. a. B-Planes beabsichtigte Anhebung der baulichen Nutzung auf 2 Vollgeschosse sowie der Geschosßflächenzahl von 0,4 auf 0,8 für den Neubau eines Alten- und Pflegeheimes als Ergänzung eines bereits bestehenden Altenheimes sind in raumordnerischer Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht worden.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes wurde unterstellt, daß für die zukünftigen Heimbewohner keine schädlichen Lärmeinwirkungen zu erwarten sind. Zu der Beurteilung der Immissionsituation im unmittelbaren Einwirkungsbereich der B 442 wurde auf die „Beurteilungsmaßstäbe im Rahmen der Bauleitplanung bei bestehender Verkehrsproblematik“ auf den Erlaß des Nds. Sozialministeriums vom 08.06.1995 - AZ. 401.2-40502 - 5 hingewiesen.

Der genannte Erlaß des Nds. Sozialministers gibt Anmerkungen und Kommentare zu „Beurteilungsmaßstäben im Rahmen der Bauleitplanung bei bestehender Verkehrslärmproblematik“ wieder; er entfaltet jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung für die Bauleitplanung.

Es ist davon auszugehen, daß für die zukünftigen Heimbewohner keine schädlichen Lärmeinwirkungen zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, daß schon durch die Verwendung von handelsüblichen Baumaterialien und Fenster ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden kann und dieser geeignet ist, einen maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 60 dB(A) bis auf einem Innenraumpegel von 30 dB(A) zu reduzieren. Weitergehende Regelungen zum Schallschutz sind daher nicht erforderlich.

Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg

Es wurde darauf hingewiesen, daß die Wasserversorgung sowie der Brandschutz Sache des Investors sei.


Der Investor wird im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung auf einen hinreichenden Brandschutz eingehen. Dieser Belang ist jedoch nicht unmittelbar Gegenstand dieser Bauleitplanung, sondern unterliegt der bauaufsichtlichen Prüfung.

Staatl. Amt für Wasser und Abfall Hildesheim

Es wurden weiter allgemeine Hinweise zum Umgang mit etwaigen Altablagerungen oder kontaminierte Flächen gegeben. Die Begründung geht auf die Thematik ein und stellt dar, daß der Stadt Rodenberg derzeit keine Altablagerung innerhalb des Plangebietes bekannt sind.

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von 

Reinold
Hess. Oldendorf, 17.06.1996

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR)
31840 Hess Oldendorf - Kleinenwieden 45
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung

am 06.03.96

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde

am 15.03.96

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 01.04. 96 bis 03.05.96

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, 17.06.1996


.....
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 13.06.1996

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, 17.06.1996


.....
Wilke
Gemeindedirektor

Anlage 1

Pflanzliste

Für die Anlage von Neupflanzungen sowie für die Ergänzung bzw. Entwicklung vorhandener Gehölzbestände sind nur Pflanzarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen oder in ihren Eigenschaften und Funktionen damit verträglich sind.

im Naturraum Kalenberger Bergland zählen hierzu folgende Gehölzarten:

Großkronige Laubbäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Silberweide (*Salix alba*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)

Kleinkronige Bäume:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Erle (*Alnus glutinosa*)

Sträucher:

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Grauweide (*Salix cinerea*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Obstbäume:

regional bewährte Obstbaumhochstämme (Kern- und Steinobst)