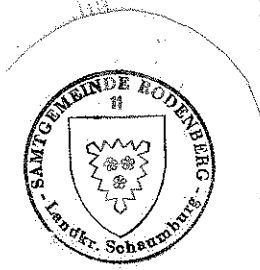
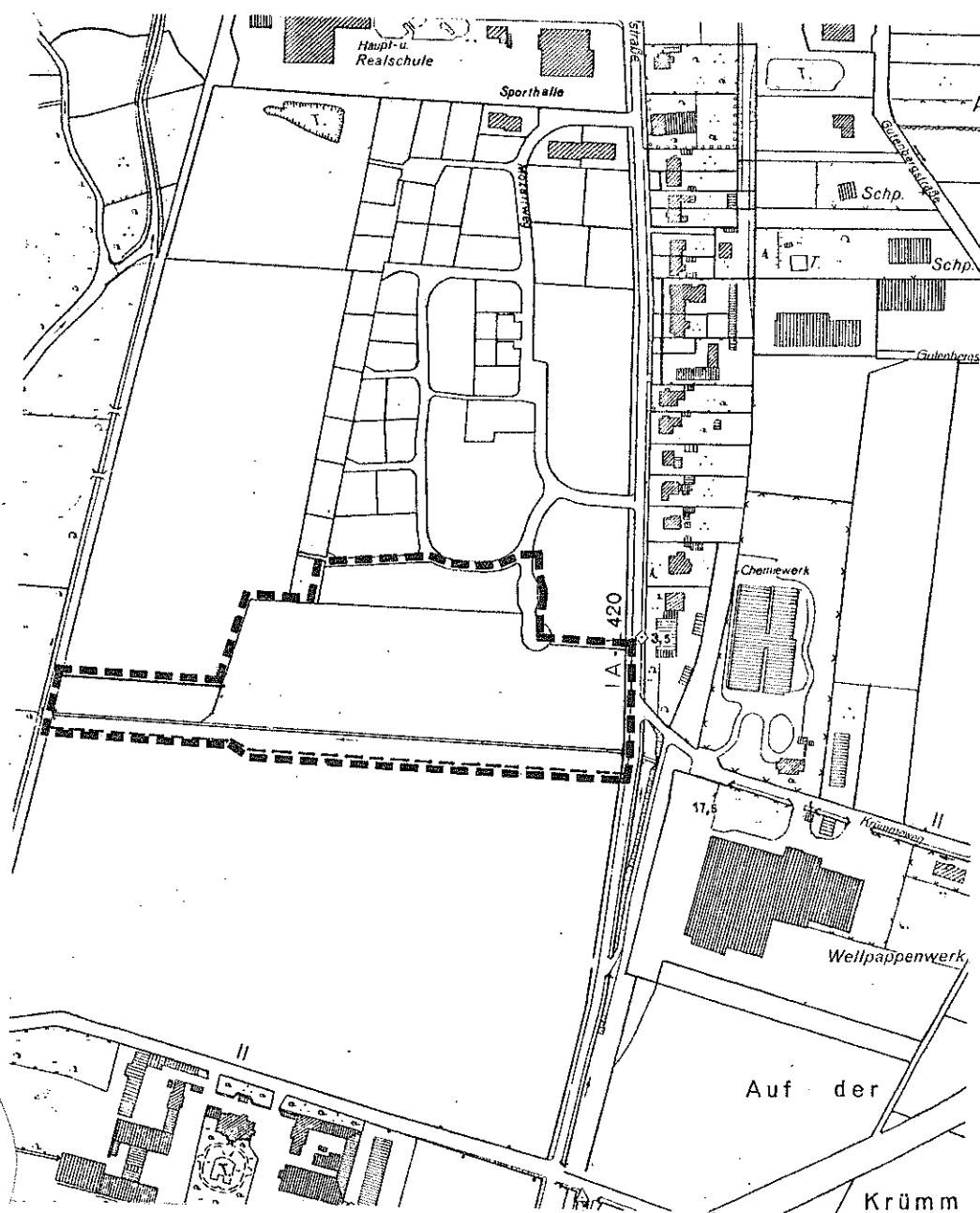


Veränderung

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 . 2 9 C
" S u n t a l s t r a ß e W e s t "

1. 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	4
1.2 Erfordernis und Zweck der Planung	4
1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB	6
1.5 Ergebnis der Beteiligung der Bürger	6
1.6 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	6
1.7 Erneute Auslegung des geänderten Entwurfs	6
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 Allgemeines Wohngebiet	8
2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept	10
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.2 Bauweise, Baugrenzen	11
2.2.3 Grünflächen	11
2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft	11
2.3 Verkehrsflächen	12
2.3.1 Individualverkehr	12
2.3.2 Ruhender Verkehr	13
2.4 Umweltschutz	14
2.4.1 Emissionen aus der benachbarten Bebauung und aus der landwirtschaftlichen Nutzung	14
2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr und dem GE-Betrieb	14
2.5 Ver- und Entsorgung	22
2.5.1 Elt. Strom, Gas, Wasser, Brandschutz	22
2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung	22
2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen	23
2.5.4 Fernmeldenetz	23
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	23
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	23
3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung	23
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	24
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	25
4.1 Auslegungsbeschluß	25
4.2 Satzungsbeschluß	25
4.3 Beschluß der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	25

Zur Begründung gehörend

Erläuterungsplan im Maßstab 1 : 1000

1. Allgemeines/Verfahrensablauf

Anschließend an die am 20.09.1993 abgeschlossene öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und nach Entscheidung über die fristgerecht eingegangenen Bedenken und Anregungen faßte der Rat der Stadt Rodenberg den Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB.

Sodann erfolgte die Anzeige des Bebauungsplanes beim Landkreis Schaumburg am 22.11.1993.

Nach Überprüfung der Unterlagen machte der Landkreis Schaumburg eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend und teilte dies der Stadt Rodenberg mit.

Den zur Behebung der Verletzung von Rechtsvorschriften für erforderlich gehaltenen Beitrittsbeschuß faßte der Rat der Stadt Rodenberg in seiner Sitzung am 16.03.1994, so daß danach die Durchführung des Anzeigeverfahrens in der üblichen Form bekanntgemacht werden konnte.

Seit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover, Nr. 14 vom 22.06.1994 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Nachdem während des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Bauleitplanung durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz neu geregelt wurde, war seit dem 01.05.93 insbesondere über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der bauleitplanerischen Abwägung entsprechend § 1 des BauGB zu entscheiden.

Infolgedessen beauftragte die Stadt Rodenberg den Landschaftsarchitekten Georg von Luckwald, Hameln, mit fachspezifischen Untersuchungen zwecks Erarbeitung eines neuen Grünordnungsplanes.

Dabei stellte sich zur Erreichung des Ausgleichs für eintretende Versiegelungen bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft die Notwendigkeit heraus, den ursprünglichen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl im Norden als auch im Süden bis an den Wirtschaftsweg auszuweiten.

Die durch den neuen Grünordnungsplan insgesamt angeregten bauleitplanerischen Festsetzungen erfahren durch die vom bisherigen Konzept abweichenden Nutzungsansprüche der **1. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 29 C keine nachteiligen Beeinträchtigungen.

Nach Beendigung der öffentlichen Auslegung stellte sich heraus, daß außer der Abarbeitung der Belange von Natur und Landschaft, eine über die bisherigen Einschätzungen hinausgehende Berücksichtigung der Auswirkungen, sowohl des Verkehrs auf der Suntalstraße (L 420) als auch des Betriebslärms aus dem südöstlich des geplanten (WA)-Gebietes ansässigen Wellpappenwerkes, erfolgen müsse.

Zu diesem Zweck wurde der TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt um Abgabe eines schalltechnischen Gutachtens gebeten. Der Wortlaut dieses Gutachtens liegt mit 21 Seiten Text und 7 Seiten Anlagen unter dem 31.08.1995 vor. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 C und damit Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung.

Während der 2. öffentlichen Auslegung stimmte der VA der Stadt Rodenberg dem vereinfacht geänderten Entwurf durch Beschlüsse vom 13.10. und 18.10.1995 zu.

Dabei handelte es sich :

1. Um eine ergänzende Präzisierung des Absatzes 11, sowie um eine verdeutlichende Zweckbestimmung für die in der Südostecke des Plangebietes festgesetzte Grünfläche durch den Absatz 7a der textlichen Festsetzungen,
2. Um eine geringfügige Verringerung der Vorgartentiefe für die zweigeschossig nutzbaren Baugrundstücke nördlich der Planstraße (A).

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 C, Gemarkung Rodenberg, Flur 11, wird begrenzt :

- Im Norden - durch die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 56/7, den Haydnweg, die Planstraße (B) und die Nordgrenze des Flurstücks 56/121,
- im Osten - durch die Suntalstraße,
- im Süden - durch die Südgrenzung der (aufzuhebenden) Kompensationsfläche,
- im Westen - durch das Feldweg-Flurstück 77/6 und den am Ostrand des Flurstücks 56/19 geplanten Rad- und Fußweg.

1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Zur Berücksichtigung der im Änderungsbereich konkretisierten baulichen Nutzung sind gegenüber den bisherigen Festsetzungen Anpassungsmaßnahmen erforderlich. Die zum

Zwecke der Gebäudeplatzierung nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung nötige Grundstücksneubildung ist durch entsprechende katasteramtliche Vermessung erfolgt.

Besondere Bedeutung hat, daß :

- o Die verkehrliche Erschließung des, die Südzone des Bebauungsplanes Nr. 29/C bildenden, Flurstücks 56/121 teilweise über eine, den Mozartweg nach Süden verlängernde, Verbindungsstraße (B)
- o ansonsten aber (innerhalb der OD-Grenze) von der Sunstalstraße ausgehend, mit entsprechenden Sichtflächenfestsetzungen, durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Planstraße (A) erfolgt.

1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die wirksame 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg weist das Gebiet sämtlicher Entwicklungsstufen des Bebauungsplanes Nr. 29 als Wohnbaufläche (W) aus.

In Anbetracht des Vorhandenseins, der Erweiterung sowie der Ansiedlung neuer gewerblicher Unternehmen, für die durch bauleitplanerische Regelungen schon frühzeitig eine Flächensicherung vorgenommen wurde, muß jetzt in möglichst kurzer Entfernung zu den einzelnen Betriebsstandorten die Grundlage zur Errichtung von Wohnungen geschaffen werden. Dies ist darauf zurückzuführen, daß in zunehmendem Maße für alle Unternehmen des produzierenden Gewerbes, des Einzelhandels sowie der Dienstleistungsbranche, Kriterien der Befriedigung gesteigerter Wohn-Standortansprüche des Personals, hinsichtlich geringer Entfernungen zum Arbeitsplatz, eines sauberen Klimas und einer von Lärm möglichst unbeeinträchtigten Lage, von existentieller Bedeutung geworden sind.

Die in der Südrandzone zunächst beabsichtigte Errichtung von Wohnungen, Verwaltungs- und Pflegeeinrichtungen, für das betreute Wohnen im Alter kann nicht weiterverfolgt werden.

Statt dessen soll jetzt, angesichts der landschaftlichen Standortvoraussetzungen, ein ruhiges und sicheres Wohnen im wesentlichen in Einzelhäusern ermöglicht werden.

Die künftigen Bewohner des Änderungsbereiches können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs in der Stadtmitte von Rodenberg versorgen.

Entsprechend der seit 1990 wirksamen 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg, Teilbereich (c), werden Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung nicht berührt.

1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 C wurden die Bürger im Verlauf einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung im Rathaus der Samtgemeinde Rodenberg über die a l l g e - m e i n e n Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Dabei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

1.5 Ergebnis der Beteiligung der Bürger

Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung gingen aus dem Kreise der Bürger im Verlauf der 14-tägigen Auslegung k e i n e Äußerungen ein.

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

Das Ergebnis der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 bzw. der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB lag dem Rat der Stadt Rodenberg zur Entscheidung vor. Der Wortlaut der dazu getroffenen Abwägung geht unter Voranstellung einer Zusammenfassung aller Beteiligten mit entsprechendem Text aus den jeweiligen Formblättern hervor.

Die wesentlichen Gesichtspunkte der vom Rat gefaßten Beschlüsse gehen aus den diesbezüglichen Absätzen der Begründung hervor.

Die Auswirkungen des Verkehrs auf der Suntalstraße und aus dem südöstlich vorhandenen Gewerbebetrieb haben zu einer Entwurfsänderung geführt. Mit dem geänderten Entwurf erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung.

1.7 Erneute öffentliche Auslegung nach Entwurfsänderung

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes keine Bedenken geäußert. Die vom Staatl. Gewerbeaufsichtsamt unter dem 05. 10.95 für erforderlich gehaltene Ergänzung des Absatzes 11 der textlichen Festsetzungen ist erfolgt. Den Hinweisen des Staatl. Amtes für Wasser und Abfall wird anhand der Stellungnahme vom 03.03.95 entsprochen. Das gilt ebenso für die vom Landkreis Schaumburg mitgeteilten Äußerungen der zuständigen Ämter, wobei Punkt 2 der Anregungen des Planungsamtes als unzutreffend angesehen werden muß, denn der Bebauungsplanentwurf enthält (unten links) den Hinweis auf die maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung.

Zu den Bedenken der Personen (s. Nr. 1 bis 4 der Zusammenstellung der Beteiligten) traf der Rat der Stadt Rodenberg seine Entscheidung anhand der ausführlichen, die Konflikte im einzelnen berücksichtigenden, Abwägungsformulierungen.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 C gehört zur letzten Realisierungsstufe des Allgemeinen Wohngebietes Suntalstraße West.

Die Festsetzungen der 1. Änderung befinden sich im Einklang mit den Aussagen des, vom Landschaftsarchitekten Georg von Luckwald, Hameln, für den gesamtäumlichen Geltungsbereich erarbeiteten Grünordnungsplanes.

Zugunsten einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung wird durch die 1. Änderung die Kompensationsfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 C südlich der Krümme aufgehoben.

2.1.1 Städtebauliche Werte

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 C hat eine Größe von brutto 3,5985 ha.

Erschließungsflächen

Wege

Wendeplatz

0,2332 ha

Netto-Bauland

3,3653 ha

Die Erschließungsflächen umfassen rd. 6,5 % des Brutto-Baulandes.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen erfolgt durch die 1. Änderung eine Reduzierung der Grundflächen- und der Geschoßflächen-Zahl.

Die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 C einbezogene Kompensationsfläche südlich der Krümme wird durch die 1. Änderung aufgehoben. An dieser Stelle bleibt es weiterhin bei der landwirtschaftlichen Nutzung.

Südlich vom Haydnweg sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29 C, mit Ausnahme des zweigeschossigen östlichen Randgrundstücks, eine eingeschossige Nutzung vor. Jetzt entstehen hier ausnahmslos eingeschossige Reihenhäuser.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Infolge des akuten Wohnraumbedarfs ist die im Bebauungsplan Nr. 29 C vorgesehene Nutzung inzwischen soweit fortgeschritten, daß diese Entwicklung in Kürze innerhalb des Südrandbereiches fortgesetzt werden muß.

Entsprechend der Forderung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes in § 2 Abs. 2 gehören zum Allgemeinen Wohngebiet Spielmöglichkeiten für Kinder.

Demzufolge gibt es einen Spielplatz in zentraler Lage. Auf dem südlich daran angrenzenden Grundstück ist inzwischen ein Kindergarten errichtet worden.

Ein weiterer Kinderspielplatz ist in Form einer Abenteueranlage im Nordwesten des Bebauungsplanes Nr. 29 C vorgesehen.

Die für die vorgenannten Anlagen im einzelnen in Frage kommenden Abmessungen sind aus dem z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 C ersichtlich.

Am Südrand des Bebauungsplanes Nr. 29 war bislang eine Wohnpark-Anlage für ältere Personen geplant, die sowohl mit entsprechender Betreuung in individuell gestalteten Räumen (ggf. auch mit eigenen Einrichtungsstücken) ihren Lebensabend verbringen, als auch im Bedarfsfall in Pflegestationen aufgenommen werden sollten.

Zu dieser Nutzungsform hätten, außer Wohnanlagen mit den erforderlichen Neben- und Betriebseinrichtungen, Kranken- und Pflegestationen, Bäder, Behandlungsräume, Freizeitanlagen, eine Geschäftszentrale, Gerätschaftsräume sowie Unterkünfte für das Betreuungs- und Pflegepersonal, gehört.

Obgleich seit Beginn der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 C "Suntalstraße West" von Seiten eines seriösen Investors ernsthaftes Interesse an der Realisierung der diesbezüglichen Planung bestand, ist die von der Stadt Rodenberg vertraglich eingeräumte Option ungenutzt verstrichen, so daß nunmehr auch im Südrandbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Anlagen und Einrichtungen nach § 4 der Baunutzungsverordnung zulässig sein sollen.

Innerhalb des Änderungsbereiches verbleiben keine Wasserflächen sondern nur die im GOP vorgesehenen Maßnahmen für die lt. textlicher Festsetzung Nr. 9 vorgesehene Anlage und Bepflanzung von Graben und Mulde zur Regenrückhaltung.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 C gelten die jeweils zutreffenden "Textlichen Festsetzungen" weiter. Es wird eine Nutzungseinschränkung vorgenommen, die die Zulässigkeit der, in der Baunutzungsverordnung unter § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4 und 5 bezeichneten Ausnahmen :

- o Anlagen für Verwaltungen und für sportliche Zwecke,
- o Gartenbaubetriebe und
- o Tankstellen

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 der BauNVO innerhalb des Plangebietes ausschließt.

Diese Einschränkung ist erforderlich, damit :

- o Das, dem städtebaulichen Konzept entsprechende, ruhige und sichere Wohnen nicht wesentlich gestört wird und
- o betriebliche Einrichtungen mit größerem Flächenbedarf in dem der Wohnbebauung vorbehaltenen Bereich nicht entstehen.

Weiterhin wird durch "Textliche Festsetzungen" bestimmt, daß :

- o Die Gebäudehöhe der eingeschossig zulässigen Objekte innerhalb der Maximalwerte liegen muß,
- o die Vorgartenbereiche im Interesse einer Freiraumerhaltung von Garagen und Nebenanlagen nicht verstellt werden dürfen,
- o die an der Landesstraßenzufahrt festgesetzte Sichtfläche ständig von Sichtbehinderungen freigehalten werden muß,
- o der Bebauungsplangeltungsbereich inmitten der Grundstücke und entlang des Straßenraumes durch Bäume gegliedert werden muß und
- o der Plangebietsrand mit Schutz- und Übergangspflanzungen zu versehen ist.

Mit diesen Bestimmungen soll gesichert werden, daß :

- o Eine übergebührlige Ausnutzung der Bebaubarkeit nicht erfolgt,
- o die Anliegerstraßenräume frei von Vorgartenbeeinträchtigungen bleiben,
- o durch die festgesetzte Bepflanzung der Rahmen für eine innere Durchgrünung geschaffen wird,
- o eine Grünabschirmung gegenüber der freien Feldmark sowie entlang der Sentalstraße entsteht, wobei letztere lediglich eine optische Schutzfunktion zu erfüllen hat.

Im Übrigen bleibt es im Rahmen der 1. Änderung bei der, als Bestandteil des Bebauungsplanes nach den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung erlassenen, "örtlichen Bauvorschrift" bezüglich der :

- o Dachformen, Dacheindeckungsfarben und
- o Einfriedungen.

Begründet wird der Erlaß der Örtlichen Bauvorschrift mit der Absicht, durch die Beschränkung auf ortstypische Gestaltungselemente eine ortsbildungsgemessene Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu erreichen.

Deshalb sollen nur bestimmte Dachformen mit begrenztem Neigungsspielraum errichtet werden. Damit hierbei auch die Eindeckung der Haupt-Baukörper mit Dachpfannen in ortsüblicher Weise vorgenommen wird, sind nur rote bis rotbraune Farbtöne zulässig.

Südöstlich des Bebauungsplan-Änderungsbereiches (der innerhalb des, lt. Bekanntmachung im ABl RBHan/Nr.14 v.22.06.94 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 C liegt) befindet sich das Wellpappenwerk Gissler & Pass.

Zur Ermöglichung der Weiterentwicklung dieses Betriebes entschied damals der Samtgemeinderat, daß die Hauptverkehrsstraßen-Trassierung im Südabschnitt soweit nach Osten verschwenkt werden sollte, daß die betriebliche Ausdehnung ohne Einengung durch das Verkehrsband realisiert werden könne.

Seit Jahren fließt nun der Verkehr auf der dementsprechend verschwenkten östlichen Umgehung von Rodenberg.

Demzufolge ist das Wellpappenwerk unter Herstellung eines direkten Anschlusses an die neue Hauptverkehrsstraße ungehindert in der Lage, seine betriebliche Entwicklung in südöstlicher Richtung vorzunehmen.

Insoweit wird weder durch das derzeitige, von der Wohnbauentwicklung deutlich abgewandte Produktionsgeschehen, noch durch die Auswirkungen des betrieblich bedingten LKW-Verkehrs, d.h. durch die An- und Abfuhrbewegungen auf der Südostseite des Betriebsgrundstücks, mit besonderen Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner der Bebauungsplan-Änderungsbereiches zu rechnen sein.

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Wohnbau-Entwicklungsbestrebungen der Stadt Rodenberg wird aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs im südlichen Bebauungsplan-Randbereich eine reduzierte Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschößflächenzahl von (0,3) für die eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Für die nördlich der Einmündung der Planstraße (A) in die Suntalstraße liegenden Grundstücke mit zweigeschossiger Bauweise gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschößflächenzahl von (0,7).

2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Südlich vom Haydnweg gilt durchgehend die eingeschossige offene Bauweise. Im südlichen Anschluß daran sind eingeschossige Einzelhäuser zulässig. In ähnlicher Fortsetzung der Bebauung entlang der Suntalstraße ist nördlich der Einmündung der Planstraße (A) in die Suntalstraße eine zweigeschossige Nutzung möglich.

Als Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen dienen ausschließlich Baugrenzen, damit zur Errichtung von Neubauten eine möglichst große Platzierungsfreiheit besteht.

2.2.3 Grünflächen

Die von der Bebauung ausgenommene Fläche südlich der Einmündung der Planstraße (A) in die Suntalstraße wird größtenteils zu Kompensationszwecken der Eingrünung überlassen. Die Zone südlich der Krümme wird als Kompensationsfläche aufgehoben, hier erfolgt eine Fortsetzung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Für diese öffentliche Grünfläche ist (s. durch vereinfachte Änderung eingefügten Absatz 7a der textlichen Festsetzungen) eine Bepflanzung mit Gehölzgruppen aus standortgerechten, in der Region "Weser-Leine-Bergland" heimischen, Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die zu verwendenden Gehölzarten sind im GOP aufgeführt.

2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Nachdem durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und dem Bauleitplanverfahren so geregelt ist, daß seit dem 01.05.93 über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan durch Abwägung anhand der Bestimmungen des § 1 BauGB zu entscheiden ist, wurde vom Landschaftsarchitekten Georg von Luckwald, Hameln, ein neuer Grünordnungsplan hergestellt, dessen Aussagen Aufnahme in den Bebauungsplan Nr. 29 C fanden. Der den Bereich der 1. Änderung betreffende grünordnungsplanerische Inhalt gilt im Sinne des § 6 des NNatG hinsichtlich der Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege angesichts der aus landwirtschaftlichen Nutzungsansprüchen aufzuhebenden Kompensationszone südlich der Krümme in modifizierter Form weiter.

Die Formulierung der, aus der seit dem 22.06.94 rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 29 C nur soweit wie zutreffend übernommenen, textlichen Festsetzungen ist ursächlich bedingt durch die neue Nutzungsform des Änderungsbereiches. So gilt der Festsetzungsvorschlag Nr. 3 des GOP bezüglich der Gliederung und Eingrünung von Parkplätzen allein für die längeren Stellplatzreihen im Gebiet des früher beabsichtigten "betreuten Wohnens im Alter".

Bei der jetzt vorgesehenen Einzelhausbebauung kommen Stellplätze in solch kompakter Form nicht mehr in Frage. Dem Festsetzungsvorschlag Nr. 4 des GOP bzgl. der auf öffentlichen Verkehrsflächen anzupflanzenden Bäume wird nur im Nordabschnitt des (WA)-Gebietes auf durchweg breiteren Wegen Rechnung getragen. Infolge der äußerst knapp bemessenen Breite und einer Länge der Planstraße (A) von 225 m kann er weder aus Gründen der Erhaltung der Verkehrssicherheit, noch wegen der im Straßenverlauf liegenden, vor Wurzelwerk zu schützenden, Leitungen bestehen bleiben.

Trotz der geringen Vorgartentiefe strebt die Stadt Rodenberg beim endgültigen Wegeausbau eine adäquate Eingrünung an, wobei jedoch besondere Rücksicht auf die einzelnen Grundstückszufahrten genommen werden muß.

Angesichts der nördlich der Krümme auf Privatgrundstücken getroffenen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entspricht es nach den Entwicklungsvorstellungen des Rates aus Gründen der Graben- und Uferzonen-Erhaltung bzw. der gelegentlichen Grabenräumung durchaus dem Schutzzweck, den 5 m breiten öffentlichen Randstreifen am Krümme-Nordufer frei von neuen Gehölzgruppen zu halten. Deshalb wird Abs. 8 der textlichen Festsetzungen nicht ergänzt.

Der sich auf die "Obstbaumwiese" beziehende GOP-Vorschlag ist für das Gebiet der 1. Änderung nicht anwendbar.

Die Obstbaumwiese liegt im äußersten Nordwesten der z.Zt. rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 29 C.

Zum Erhalt und zur Pflege der nördlichen Randzone der Krümme gilt Abs. 8 der textlichen Festsetzungen.

Die bislang südlich der Krümme vorgesehene Kompensationsfläche mit Gehölzpflanzung bleibt weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung, sie wird durch die 1. Änderung aufgehoben. Der Einsatz von Pestiziden ist grundsätzlich unzulässig.

Schließlich besteht durch die im Rahmen der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 C vorgenommene Reduzierung der Grundflächenzahl kein Erfordernis, der Anregung zur Übernahme der Festsetzungsvorschläge Nr. 7 und Nr. 10 des GOP nachzukommen.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Nordrandes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 C erfolgt durch den Haydnweg und den, an dessen Ostende nach Süden abzweigenden, Verbindungsweg zur Planstraße (A).

Im übrigen ist, ausgehend von der Suntalstraße (innerhalb der OD-Grenze) die Erschließung des (WA)-Gebietes durch die Planstraße (A) vorgesehen, wobei die straßen-

rechtlichen- bzw. straßenbautechnischen Belange beim Wegeanschluß aufgrund spezieller Vereinbarungen mit der zuständigen Straßenmeisterei und mit dem Straßenbauamt Hameln berücksichtigt werden.

Die vorgenannten Wege sind in das öffentliche Straßenverkehrsnetz so eingebunden bzw. mit Wendeplätzen versehen, daß die Abholung des Mülls entsprechend § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift ungehindert, d.h. ohne Rücksetzmanöver der Fahrzeuge, erfolgen kann.

Die Regelung eines ungestörten Verkehrsablaufes und die Freihaltung der Sicht an den Wegeeinmündungen geschieht durch entsprechende Zurücksetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

An der Einmündung der Planstraße (A) in die Suntalstraße (L 420) sind Sichtflächen festgesetzt, die entsprechend der hierzu textlich getroffenen Bestimmung ständig von Sichtbehinderungen freizuhalten sind.

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.

Die Befestigung der Stellplätze muß zur Anreicherung des Grundwassers mit wasserdurchlässigem Material erfolgen.

Innerhalb der Anliegerwege sowie auf den geplanten öffentlichen Parkplätzen sind darüberhinaus Abstellmöglichkeiten für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis, Möbelwagen usw.) in angemessenem Umfang verfügbar.

Eine Festsetzung weiterer öffentlicher Parkplätze im Bebauungsplan-Änderungsbereich wird seitens der Stadt Rodenberg angesichts der Ortsrandlage für entbehrlich gehalten.

Wenngleich bei Anliegerwegen mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m gesichert sein muß, daß die Fahrbahn von parkenden Fahrzeugen frei bleibt, sollen wegen der Lage am äußersten Ortsrand des Wohngebietes sowie aufgrund des Bestrebens der Stadt, durch rel. schmale Anliegerwege der Erhaltung der Wohnruhe zu dienen, aber auch aufgrund der Bestimmung des § 47 Abs. 3 NBauO (wonach Einstellplätze auf den Baugrundstücken geschaffen werden müssen) und nicht zuletzt im allgemeinen Interesse der Niedrighaltung der Erschließungskosten, öffentliche Parkplätze beim endgültigen Wegeausbau auf das Nordende des Weges (B), auf den nördlich vom Weg (A) abzweigenden Stichweg und auf die Nordseite des Wendeplatzes am Westende des Weges (A) beschränkt bleiben.

2.4 Umweltschutz

2.4.1 Emissionen aus der benachbarten Bebauung
sowie aus der landwirtschaftlichen Nutzung

Weil es sich um gleichgeartete Nutzungen handelt, wirken sich Emissionen aus der Nachbar-Bebauung nicht aus.

Auch die südlich und westlich des Änderungsbereiches sporadisch vorkommenden Feldbestellungs- und Erntemaßnahmen beeinträchtigen die bauliche Entwicklung nicht wesentlich. Die Stadt Rodenberg war sich von vornherein über eine Nutzungskollision im klaren. Angesichts des am Stadtrand vorherrschenden ländlichen Charakters wurden gelegentliche Störungen dieser Art jedoch als von der Bevölkerung hinnehmbar eingestuft.

2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr
und aus dem südöstlich liegenden Gewerbebetrieb

Entlang der Plangebiets-Ostgrenze verläuft die Sentalstraße (L 420) innerhalb der OD-Grenze.

Nach erfolgter Inbetriebnahme der Hauptverkehrsstraße-Ost ist die Wohnbevölkerung geringeren Beeinträchtigungen aus dem Verkehrsgeschehen ausgesetzt.

Indessen erfordern der Verkehr auf der Landesstraße, die Auswirkungen des Verkehrs auf der Bundesautobahn (A 2) sowie die Produktion und der betriebsbedingte Verkehr zu der im Südosten des Bebauungsplan-Änderungsbereiches bestehende Wellpappenfabrik für die bauliche Entwicklung im Gebiet der 1. Änderung des, seit Bekanntmachung im ABl RBHan/Nr.14 vom 22.06.94, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 C besondere Lärmschutzvorkehrungen.

Belange des Immissionsschutzes

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

Bei Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der Entfernung (ca. 150 m Luftlinie) zu dem südöstlich gelegenen Gewerbebetrieb (Wellpappenfabrik) ist im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend auf die Belange des Immissionsschutzes einzugehen. In diesem Zusammenhang sind die von der BAB 2 (Hannover - Dortmund) ausgehenden und die gesamte Ortslage Rodenbergs schon gegenwärtig belastenden Lärmeinwirkungen zu berücksichtigen und von besonderer Bedeutung.

Zur hinreichenden Darlegung der vorhandenen Immissionssituation, die auf das hier in Rede stehende Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 C einwirkt bzw. einwirken kann, hat die Stadt Rodenberg den TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt mit der Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens zum vorgenannten B-Plan beauftragt. Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil der Begründung des B-Planes und kann bei der Stadt Rodenberg bzw. Samtgemeinde Rodenberg, Bauamt, zu den jeweiligen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Da eine Überlagerung der verschiedenen Lärmquellen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) bei der Gesamtbetrachtung der Lärmsituation nicht zulässig ist, wurde im Rahmen des Gutachtens der Verkehrslärm und der Gewerbelärm getrennt untersucht und hinsichtlich der daraus resultierenden Gesamtauswirkungen für das B-Plangebiet gegenübergestellt.

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls beachtlich, daß es für die genannten verschiedenen Lärmsituationen (Verkehr und Gewerbe) auch unterschiedliche Beurteilungsmaßstäbe und Richtlinien bezüglich der Darstellung von Orientierungs- bzw. Grenzwerten gibt.

Bei Berücksichtigung der für die Bauleitplanung maßgeblichen **DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1 - Ausgabe 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.

Für **WA-Gebiete** gelten bei der Beurteilung folgende **Orientierungswerte**:

- tags 55 dB(A)
- nachts 45 dB(A)/40 dB(A) bei Gewerbelärm

Da die gegenwärtige Situation deutlich von der Lärmimmission, die von der BAB 2 ausgeht, geprägt ist, kommt es zu einer faktischen Vorbelastung der gesamten Ortslage. Zur Beschreibung der gegenwärtigen Situation soll daher zunächst die Verkehrslärmsituation dargestellt werden.

Verkehrslärm

Im Rahmen der Analyse wurden die Lärmquellen A 2, L 420 und Suntalstraße berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, daß zur Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) in einem 35,00 - 40,00 m breiten und parallel zur Suntalstraße verlaufenden Streifen der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) überschritten wird (im Bereich der ersten und zur Suntalstraße orientierten Baugrenze, ca. 57 bis 58 dB(A)). Zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) wird im Plangebiet in einem ca. 35,00 bis 40,00 m breiten, parallel zur Suntalstraße verlaufenden Streifen der schalltechnische Orientierungswert von nachts 45 dB(A) überschritten (im Bereich der ersten Baugrenze, die zur Suntalstraße orientiert ist, ca. 47 dB(A)).

Bei Berücksichtigung der für die Bauleitplanung maßgeblichen DIN 18005, bei der eine Überschreitung der Orientierungswerte im Grundsatz möglich und bei Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation und Vorbelastung zulässig ist, können die im Gutachten ermittelten Lärmwerte durch geeignete Schallschutzmaßnahmen auf ein für Wohnbereiche verträgliches Maß reduziert werden. In diesem Zusammenhang sei auch auf die 16. BImSchVO hingewiesen, die bei Verkehrslärm den für WA-Gebieten maßgeblichen Grenzwert bei 59 dB(A) festlegt. Insofern kommt es bei der durch den vorhandenen Verkehr verursachten Überschreitung der Orientierungswerte von maximal 3 dB(A), gemessen an der ersten und zur Suntalstraße orientierten Baugrenze, nicht zu einer Ausschöpfung der durch die 16. BImSchVO vorgegebene Immissionsgrenzwerte.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, daß, mit Ausnahme der unmittelbar zur Suntalstraße orientierten Grundstücke, alle übrigen im Plangebiet befindlichen Flächen den Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einhalten.

Gewerbelärm

Bei der Ermittlung und Beurteilung des vorhandenen Gewerbelärms ist unter anderem auch auf die dem jeweiligen Gewerbebetrieb im Rahmen der „Anlagengenehmigung“ zugebilligte Größe der möglichen Lärmsituation einzugehen. Aus der vorliegenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, die für den zu beurteilenden Gewerbebetrieb Aussagen zur möglichen Lärmentwicklung beinhaltet, geht hervor, daß die von diesem Betrieb ausgehenden Lärmimmissionen in Höhe des Gebäudes Suntalstraße Nr. 62 tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschreiten dürfen.

Seitens des Gewerbebetriebes werden die für Industriegebiete heranzuziehenden Richtwerte von tags 70 dB(A) und nachts 70 dB(A), gemessen an der Grenze des Gewerbegrundstückes, eingehalten.

Für die Beurteilung des hier in Änderung befindlichen WA-Gebietes sind nicht unmittelbar die von dem Gewerbebetrieb derzeit ausgehenden Lärmimmissionen, sondern die aufgrund der im wirksamen Flächennutzungsplan für diesen Bereich dargestellten Art der baulichen Nutzung (Industriegebiet) maximal zulässigen Werte zu berücksichtigen. Dieser Aspekt ist deshalb von Bedeutung, da die gegenwärtige und von dem Gewerbebetrieb ausgehenden Lärmimmissionen, im Vergleich zu der von der BAB 2 ausgehenden Geräuschkulisse, subjektiv nicht auffällig sind. Nachfolgend geht es also um den planungsrechtlichen Anspruch auf mögliche Lärmimmissionen eines in einem GI-Gebiet befindlichen Gewerbebetriebes. Dieser Anspruch, der sich derzeit unter anderem durch die vorhandene immissionsschutzrechtliche Genehmigung darstellt, soll nicht beeinflußt oder verändert werden.

Auf der Grundlage eines im GI-Gebietes zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels von 65 dB(A)/qm tags und 65 dB(A)/qm nachts sind die Auswirkungen der Lärmimmissionen hinsichtlich der hier in Planung befindlichen 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 C berechnet worden.

Hinsichtlich der hier in Rede stehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 C sind die für WA-Gebiete geltenden Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) - bei Gewerbelärm wird der Orientierungswert als Nachtwert um 5 dB(A) gegenüber dem für Verkehrslärm geltenden Orientierungswert reduziert - zu beachten.

Im Ergebnis wurde festgestellt, daß im Plangebiet der schalltechnische Orientierungswert von tags 55 dB(A) stets unterschritten wird. Dies ist ein Anzeichen dafür, daß die gegenwärtige Situation hinsichtlich des von dem vorhandenen Gewerbebetrieb ausgehenden Lärmes (tags) sich im Rahmen des für WA-Gebiete festgelegten Orientierungswertes hält und daher für Industriegebiete eine eher atypische (geringe) Geräuschkulisse verursacht.

Im Plangebiet wird jedoch zur Nachtzeit der schalltechnische Orientierungswert von nachts 40 dB(A) je nach Standort eingehalten oder überschritten, wobei die Überschreitung im ungünstigsten Fall (Bereich der Planstraße und südliche daran anschließende Flächen) um bis zu 12 dB(A) betragen kann.

Bis auf die vorgenannte Planstraße und die südlich daran anschließenden Grundstücksflächen (ca. 2 Grundstücke), könnten die übrigen im Plangebiet befindlichen Flächen nachts zwischen 40 und max. 50 dB(A) (im Bereich des südlichen Drittels des nördlich der Planstraße und zur Suntalstraße orientierten Grundstückes) theoretisch belastet werden.

Zusammenfassend ist für den Gewerbe- und Verkehrslärm festzustellen, daß aufgrund der oben beschriebenen Überschreitung der für WA-Gebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte Schallschutz erforderlich ist.

Zur Minderung der vorgenannten Lärmbelastung kommen grundsätzlich **aktive** oder **passive Schallschutzmaßnahmen** oder eine Kombination daraus in Betracht. Unter aktiven Schallschutzmaßnahmen werden Wälle oder Wände verstanden. Passive Schallschutzmaßnahmen beziehen sich hingegen auf bautechnische Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden oder auf die Grundrißgestaltung der Gebäude.

Die Wirksamkeit von meist kostenintensiven aktiven Schallschutzmaßnahmen hängt wesentlich von der vorhandenen örtlichen Situation und der Art der Lärmquelle ab.

Aufgrund der Flächenschallquelle „GI-Gebiet“ bzw. „Gewerbebetrieb“ einerseits und der vorhandenen Entfernung von mind. 150 m Luftlinie andererseits, ist die Wirksamkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht mehr hinreichend bzw. nicht gegeben, da die Schallausbreitung „bogenförmig“ auf das Plangebiet einwirkt. Der Wall oder die Wand würde somit überwunden, ohne eine hinreichende schallschützende Wirkung zu entfalten.

Darüberhinaus ist ein Wall oder eine Wand aus städtebaulichen Gründen, die insbesondere aus der schalltechnisch erforderlichen Höhe der Anlagen resultieren können, nicht realisierbar. Derartige Bauwerke (Wall oder Wand) würden nicht mit der örtlichen Bauweise übereinstimmen und zusätzlich nicht die Anforderungen an die Belichtung und Belüftung von baulichen Anlagen, insbesondere im Bereich der nördlich vorhandenen Reihenhäuser, gewährleisten.

Durch die Planstraße, die das Wohngebiet an die Suntalstraße anschließt und für die Erschließung des Gebietes erforderlich ist, würde zusätzlich eine Schalllücke verbleiben. Diese Schalllücke würde wiederum die Wirksamkeit dieser Schallschutzmaßnahmen erheblich beeinträchtigen.

Im Vorgriff auf die nachfolgenden Ausführungen hinsichtlich der Rücknahme von schalltechnisch „kritischen“ Bauflächen südlich der Planstraße sei auch darauf hingewiesen, daß aufgrund der nunmehr entfallenen WA-Flächen sich der engere Wirkungskreis von möglichen aktiven Schallschutzanlagen deutlich verkleinert und somit auch aus wirtschaftlichen Erwägungen diese Anlage unrealistisch wird. Somit würden die zur Realisierung der aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlichen wirtschaftlichen Aufwendungen sowie der benötigte Platzbedarf in keinem vertretbaren Verhältnis zum Schutz des gesamten Planbereiches stehen. Aus den genannten Gründen kommen daher nach Abwägung der vorgenannten Belange aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht.

Insbesondere aus Gründen der „Verhältnismäßigkeit“ und geringen Wirksamkeit sowie der Gestaltung des Ortsbildes kommen daher nur passive Schallschutzmaßnahmen an den jeweiligen Gebäuden zur Anwendung. Nach den oben genannten Ergebnissen hinsichtlich der theoretisch auftretenden Lärmimmissionen sind im Rahmen dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 C passive Schallschutzmaßnahmen geplant und zur Realisierung vorgeschlagen, um innerhalb der Gebäude einen Schallpegel zu gewährleisten, der eine von Außengeräuschen weitestgehend ungestörte Nutzung ermöglicht. Hierbei werden, da die jeweiligen Nachtwerte zum Teil deutlich überschritten werden, die Anforderungen derart formuliert, daß u.a. die Kriterien einer ausreichenden Lüftung der jeweiligen Schlafräume erfüllt werden müssen. Als Kriterium zur Gewährleistung eines angemessenen Innengeräuschpegels werden die in der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ für Schlafräume (nachts) in WA-Gebieten geltenden Innengeräuschpegel von 30 dB(A) zugrunde gelegt.

Als Reaktion auf das Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens hinsichtlich des theoretisch auftretenden und rechnerisch ermittelten Gewerbelärms (nachts) sind die südlich der Planstraße vormals dargestellten WA-Gebietsflächen (ca. 2 Grundstücke) von der Bebauung ausgenommen worden.

Die nördlich der Planstraße und unmittelbar an die Suntalstraße angrenzenden Flächen des WA-Gebietes, für die eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt ist, bleiben jedoch als Baufläche erhalten. Aufgrund der Höhe der baulichen Anlagen, die aufgrund vorliegender Bauantragsunterlagen schon hinreichend bestimmbar ist, kommt diesen Gebäuden eine schallschützende Wirkung zu. Als massive und ausreichend hohe bauliche Anlagen schützen diese Gebäude die nördlich daran anschließenden und vorhandene Reihenhausbauwerke. Ein Verzicht auf diese Bauflächen wird daher nicht angestrebt, da u.a. die vorhandene und anschließende Bebauung im Vertrauen auf den rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan, der an dieser Stelle des Plangebietes in Bezug auf die vorgelagerte zweigeschossige Bebauung gleiche Festsetzungen beinhaltet, realisiert worden ist. Zum Schutz vor den insbesondere während der Nachtzeit möglichen Lärmbelastungen wird daher für den Bereich des zur Suntalstraße orientierten Grundstückes (nördlich der Planstraße) neben den textlich festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen eine dementsprechende Grundrißaufteilung empfohlen, so daß die Schlafräume der Lärmquelle abgewandt platziert werden.

Da die im Plangebiet zu erwartende Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags von 3 dB(A) und nachts von 10-12 dB(A) - bezogen auf das zur Suntalstraße orientierte Grundstück - lediglich einen kleinen Bereich der zur Suntalstraße gerichteten Baugrenze erfaßt und diese Überschreitung durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden kann, ist eine Bebauung und Festsetzung als WA-Gebiet möglich.

Bei Berücksichtigung der nachfolgend dargestellten passiven Schallschutzmaßnahmen kann auch bei diesem Grundstück ein Innenraumpegel von 28 dB(A) einschl. eingebauter Zwangslüftung gewährleistet werden. Somit ist auch bei diesen Grundstücksflächen auch nachts eine wohnbereichsgerechte Nutzung möglich.

Die in diesem Bereich des B-Planes zu erkennende und zum Teil deutliche Überschreitung der Nachtwerte kann somit, da die Aufenthaltsbereiche nach 22.00 Uhr sich innerhalb der Gebäude befinden, durch geeignete Schallschutzmaßnahmen am Gebäude und durch eine angemessene Grundrißgestaltung auf städtebaulich vertretbare Werte reduziert werden. Dies gilt in gleichem Maße für die weiteren in westlicher Richtung anschließenden und nur noch gering belasteten Grundstücken.

Zur Ermittlung, welche Schallschutzmaßnahmen notwendig sind, dient die **DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm“** und die **VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“**.

Die Festlegung der Höhe der passiven Schallschutzmaßnahmen richtet sich jeweils nach den rechnerisch ermittelten Höchstwerten der zu erwartenden Lärmimmission. Da sich das Gebiet in Ost- West-Richtung streckt und der Lärm in das Baugebiet hinein abnimmt, ist entsprechend der ermittelten Lärmimmissionen eine Gliederung der WA-Gebiete hinsichtlich der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese Gliederung resultiert aus der nach Westen hin abnehmenden Lärmbelastung, so daß auch die Anforderungen an die Ausbildung und Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen mit zunehmender Entfernung von der Schallquelle abnimmt.

Auch wenn schon durch die Berücksichtigung herkömmlicher Baumaterialien und -konstruktionen im Bereich der Außenwände und Fenster die mit dem Lärmpegelbereich II verbundenen Anforderungen erfüllt werden, so wird im Rahmen dieses B-Planes nicht auf die Festsetzung verzichtet. Aufgrund der möglichen und derzeit subjektiv nicht hörbaren Lärmsituation (nachts) soll durch die Formulierung von textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz (Schalldämmmaß, konstruktive Zwangslüftung, etc.) ein hinreichender Anstoß- und Aufklärungseffekt für mögliche Bauherren und Nutzer des Gebietes erreicht werden. In Kenntnis der Problematik und städtebaulichen Situation kann sich das Baugebiet entsprechend der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Wohnbauflächen) als Wohnbereich entwickeln, ohne auf vorhandene Gewerbebetriebe beeinträchtigend zu wirken.

Auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 sind in Schlafräumen (nachts) und innerhalb festgesetzter WA-Gebiete - diese sind für die Beurteilung von Schallschutzmaßnahmen, die aufgrund erhöhter Nachtwerte erforderlich werden, relevant - max. 30 dB(A) zulässig. Diese Lärmsituation ist innerhalb der zukünftigen Gebäude zu gewährleisten.

Bei Berücksichtigung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Tabelle 8 „Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“) ist auf der Grundlage der ermittelten Höchstwerte (tags max. 58 dB(A)) der Lärmpegelbereich II zu berücksichtigen. Bei weitergehender Anwendung der Tabelle 8 ist aufgrund des ermittelten Lärmpegelbereiches II für die Ausformung der Fenster und Außenwände ein bewertetes Schalldämmmaß bezogen auf das Gesamt-Außenbauteil zu ermitteln. Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich somit ein bewertetes Schalldämmmaß für das gesamte Außenbauteil von 30 dB. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß aufgrund der für die Lärmpegelbereiche I und II gleichbleibenden Anforderungen hinsichtlich der zu berücksichtigenden bewerteten Schalldämmmaße nur die Festsetzung eines bewerteten Schalldämmmaßes von 30 dB(A) je Gesamt-Außenbauteil erforderlich ist (siehe Tab. 6, DIN 4109).

In Abhängigkeit des Verhältnisses von Außenwänden zu Fenstern ergibt sich bei Anwendung der Tabelle 10 der DIN 4109 „erforderliche Schalldämm-Maße erf.R'w.res von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern“ ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß erf.R'w.res. Die Auswahl geeigneter Fenster erfolgt somit auf der Grundlage des Verhältnisses der Außenwand zur Fensterfläche und ist aus der Tab. 10 der v.g. DIN abzuleiten. Um die hinreichende Bestimmtheit der Festsetzungen zu gewährleisten, wird das über den Lärmpegelbereich ermittelte bewertete Schalldämmmaß für das Gesamt-Außenbauteil festgesetzt und die Festlegung der tatsächlich erforderlichen Schalldämmmaße auf der Grundlage der v.g. Tab. 10 im Rahmen der Ausführungsplanung vorgenommen.

Zu beachten ist, daß bei Aufenthaltsräumen, die der Schallquelle abgewandt sind, die gemäß DIN 4109 ermittelten Schalldämmmaße um 5 dB(A) niedriger angesetzt werden.

Die erforderliche Schallminderung kann in der Regel nur bei geschlossenen Fenstern erreicht werden. Da besonders in Schlafräumen Anforderungen an Frischluft gestellt werden, ist bei Neubauten eine entsprechende Grundrißgestaltung zu wählen, bei der die schutzbedürftigen Räume auf der der Lärmquelle abgewandten Seite liegen. Ist eine solche Anordnung nicht möglich, so ist eine schallgedämmte Zwangslüftung auszuführen. Bei Gebäuden, deren Grundstücke in einem Bereich mit einer Lärmbelastung von nachts über 40 dB(A) liegen, sind Zwangslüftungen vorzusehen.

Wenn die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60 % der Außenwandflächen beträgt, sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Außenwände zu stellen. Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend den oben genannten Ausführungen und auf Grundlage der im schalltechnischen Gutachten ermittelten Lärmwerte ausformuliert und bezogen auf die Gliederung innerhalb des Bebauungsplanes gestaltet.

Erforderliche Schalldämm-Maße $erf.R'_{w, res}$ von
Kombinationen von Außenwänden und Fenstern.
(Auszug aus DIN 4109, Tabelle 10)

erf. $R'_{w, res}$ in dB, nach Tab. 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37 40/37
45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m und mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß $erf.R'_{w, res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
(DIN 4109, Tabelle 8)

Lärm- pegel- bereich	Maßgebl. Außenlärm- pegel	Bettenräume in Kranken- anstalten und Sana- torien	Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungs- stätten, Unter- richtsräume o.ä.	Bürräume ¹⁾ u.ä.
I	bis 55	35	30	
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	²⁾	50	45
VII	> 80	²⁾	²⁾	50

- ¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- ²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Elektrischer Strom, Gas, Wasser, Brandschutz

Für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 C gewährleistet das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas aus den vorhandenen Ortsnetzen.

Inmitten des Bebauungsplanes Nr. 29 C ist eine Versorgungsfläche zur Errichtung einer Trafostation vorhanden.

Durch das in Rodenberg bestehende zentrale Wasserversorgungsnetz können die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Grundstücke mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität, sowie auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang, versorgt werden.

Träger des Feuerschutzes ist die Samtgemeinde Rodenberg. Die Stadt Rodenberg unterstützt die jeweils zu treffenden Maßnahmen, so daß nach § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes gewährleistet werden kann, daß die lt. § 42 der Niedersächsischen Bauordnung als Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen ausreichend erforderliche Löschwasserversorgung im Bereich der Bebauungsplanänderung sichergestellt ist.

Innerhalb des Plangebietes werden ausreichend groß dimensionierte Leitungen möglichst im Ringsystem verlegt und in diese, in den erforderlichen Mindestabständen, Hydranten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften, eingebaut.

Die Herstellung der im Südwesten des Plangebiets vorgesehenen Regenrückhalte mulde erfolgt entsprechend den Vorgaben des GOP, bzw. nach Abs. 9 der textlichen Festsetzungen.

Als Grundlage für die Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung wird der unteren Wasserbehörde rechtzeitig ein entsprechender Antrag vorgelegt.

2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Das anfallende Abwasser gelangt durch ausreichend groß bemessene Abflußleitungen in die bei Apelern vorhandene zentrale Kläranlage.

Die 1. Änderung ist Teil des mit Bekanntmachung im AB1. RBHan/Nr. 14 vom 22.06.94 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 C. Das anfallende Oberflächenwasser wird nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert. Das überschüssige Regenwasser soll entsprechend Abs. 9 der textlichen Festsetzungen einer im Südwesten des Plangebiets anzulegenden Rückhalte mulde zugeführt und sodann in die Rodenberger Aue eingeleitet werden.

2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

Eine einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch die vom Landkreis Schaumburg betriebene zentrale Müllabfuhr sichergestellt.

Innerhalb der früher landwirtschaftlich bearbeiteten Grundstücke bestehen weder Abfallablagerungen noch Boden- oder Grundwasserkontaminierungen.

2.5.4 Fernmeldenetz

Die Deutsche Telekom, Direktion Hannover, sieht eine Erweiterung des Fernmeldenetzes entsprechend dem Erschließungsfortschritt vor.

Die Stadt Rodenberg wird sich deshalb rechtzeitig, d.h. 9 Monate vor Inangriffnahme von Bauarbeiten, mit der Deutschen Telekom, Niederlassung 1 Hannover, Dienststelle SuN 14, Postfach 9011, 30001 Hannover, in Verbindung setzen, damit die zur Erweiterung des Fernmeldenetzes erforderlichen Maßnahmen früh genug mit anderen Erdarbeiten koordiniert werden können.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Im Rahmen der Gesamterschließung bildet nunmehr die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 C die planungsrechtliche Grundlage für die Vervollständigung des Anliegerwegenetzes sowie für die bedarfsentsprechende Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für Wohnbauzwecke.

Die zur Durchführung der Erschließung erforderlichen Arbeiten werden alsbald begonnen.

Wegen der im Plangebiet möglicherweise vorkommenden archäologischen Funde wird der Beginn der Erdarbeiten dem Niedersächsischen Landesverwaltungsamt -Institut für Denkmalpflege- 2 Wochen vorher angezeigt.

3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung

Für die aus den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung ersichtliche verkehrliche Erschließung muß die Stadt Rodenberg keinen Grunderwerb tätigen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 C ergeben sich keine zusätzlichen Erschließungsaufwendungen.

Insofern hat sich die Stadt Rodenberg bei den alsbald zu treffenden städtebaulichen Maßnahmen nicht mit, über den den bislang veranschlagten Betrag hinausgehenden, Kosten zu beteiligen.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

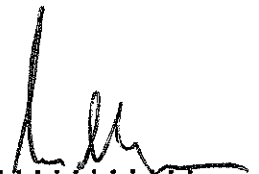
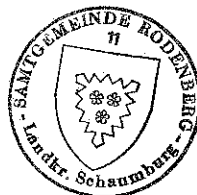
Die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 C ist nicht vom Erwerb der Grundstücksflächen zur Realisierung der Erschließung abhängig.

Insoweit sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Rodenberg, am 09. November 1995



.....
Ratsvorsitzender



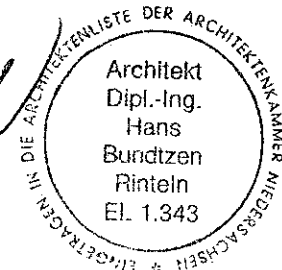
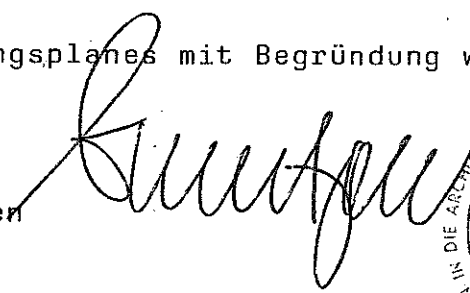
.....
Stadtdirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde
ausgearbeitet

am 27.09.1995

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 23.08.1995

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden
am 22.09.1995

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 05.10.1995 bis 07.11.1995

gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Rodenberg, am 15. November 1995



.....
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 09.11.1995

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, am 10. November 1995



.....
Stadtdirektor