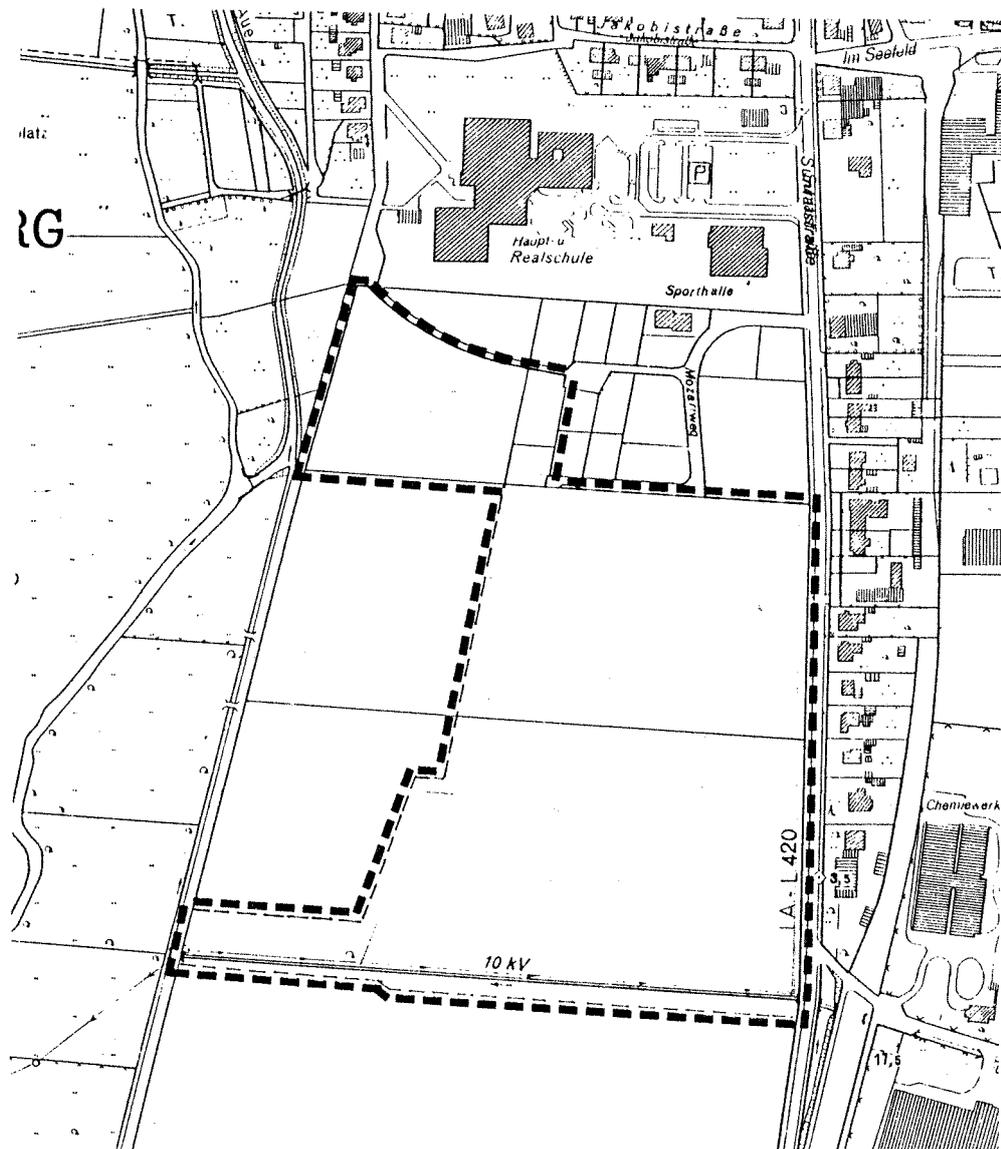


Original

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. 29 C
" S u n t a l s t r a ß e W e s t "
T e i l a u f h e b u n g
B e b a u u n g s p l a n N r. 29 A
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	15
1.2 Erfordernis und Zweck der Planung	15
1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	16
1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB	17
1.5 Ergebnis der Beteiligung der Bürger	17
1.6 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	17
1.7 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	18
2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	21
2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung	21
2.1.1 Städtebauliche Werte	21
2.1.2 Allgemeines Wohngebiet	21
2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept	25
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	25
2.2.2 Bauweise, Baugrenzen	25
2.2.3 Grünflächen	25
2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft	26
2.3 Verkehrsflächen	26
2.3.1 Individualverkehr	26
2.3.2 Ruhender Verkehr	27
2.4 Umweltschutz	27
2.4.1 Emissionen aus der Nachbarbebauung sowie aus der landwirtschaftlichen Nutzung	27
2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr	28
2.5 Ver- und Entsorgung	28
2.5.1 Elt. Strom, Gas, Wasser, Brandschutz	28
2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung	29
2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen	29
2.5.4 Fernmeldenetz	29
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	29
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	29
3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung	30
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	30
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	31
4.1 Auslegungsbeschluß	31
4.2 Satzungsbeschluß	31
4.3 Beschluß der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	31

Zur Begründung gehörend

Erläuterungsplan im Maßstab 1 : 1000

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Nachdem für den Bereich (c) der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg die Wirksamkeit eingetreten war, stellte die Stadt Rodenberg für den nördlichen Abschnitt zunächst den Bebauungsplan Nr. 29 A "Suntalstraße West" auf.

Ein dabei gleichzeitig dargestelltes Gesamtkonzept für das Plangebiet westlich der Suntalstraße ließ die insgesamt geplante bauliche Entwicklung erkennen.

Wegen der Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Böden, der im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Schaumburg hervorgehobenen besonderen Bedeutung des Plangebietes für die Landwirtschaft und insbesondere wegen des, im gutachtlich zu wertenden Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Schaumburg enthaltenen Vorschlags, einerseits die westlich des Grasweges liegenden Grünlandflächen als "Geschützten Landschaftsbestandteil" auszuweisen, zum anderen den Bereich (c) der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes zum "Naherholungsgebiet mit unmittelbarem Siedlungsbezug" zu zählen und schließlich anregt, die Aueniederung von jeglicher Bebauung freizuhalten, wurde gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für den ersten Entwicklungsabschnitt (im Oktober 1990) ein "Grünordnungsplan" für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 "Suntalstraße West" durch das Landschaftsplanungsbüro Dipl.-Ing. Wolff, Hameln, erarbeitet.

Der wesentliche Inhalt dieses Grünordnungsplanes ging bereits in den Bebauungsplan Nr. 29 A (rechtsverbindlich seit dem 13.11.91) ein.

Auch der restlichen Entwicklungsstufe lag zunächst dieser Grünordnungsplan zugrunde.

Während der öffentlichen Auslegung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 18.02. bis 19.03.93 äußerten sich die Träger öffentlicher Belange folgendermaßen :

Staatl. Forstamt Rinteln, vom 10.02.93

Hinweise zur Plangebietseingrünung.

Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg, vom 17.02.93

Bestätigung einer ausreichend möglichen Trinkwasserversorgung. Anregung von Leitungsrechtsfestsetzungen zwecks Verlegung von Rohrleitungen in der ggf. privat zu nutzenden Südzone.

Staatl. Amt für Wasser und Abfall, vom 18.02.93

Zustimmung zur geplanten Nutzung unter der Voraussetzung, daß die Ver- und Entsorgung entsprechend dem Wortlaut der Begründung ordnungsgemäß erfolgt.

Oberpostdirektion Hannover, Telekom, vom 01.03.93

Vorsorgemaßnahmen zum Ausbau des Fernmeldenetzes.

Landkreis Schaumburg

Amt für Zivil- und Katastrophenschutz, vom 19.02.93

Sicherung des Brandschutzes.

Landkreis Schaumburg

Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, vom 04.03.93

Anregung der Regenwasserversickerung, ggf. erforderliche Beantragung wasserrechtlicher Genehmigungen für Rückhaltemaßnahmen.

Landkreis Schaumburg

Amt für Regionalplanung, vom 22.02.93

Bestätigung der Übereinstimmung der (WA)-Festsetzung mit der Ausweisung des wirksamen Flächennutzungsplanes, Anregung der Festsetzung des am Südrand gelegenen Plangebiets als Sondergebiet gem. § 11 der Baunutzungsverordnung.

Landkreis Schaumburg

Planungsamt, vom 18.03.93

Weitere Kennzeichnung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Berücksichtigung des Verkehrslärms, Ausweisung von Stellplätzen für den geplanten Kindergarten. Angeregte Gliederung (Firstrichtungsbestimmung) für die Bebauung entlang der Suntalstraße. Entsprechende Ergänzung der Örtlichen Bauvorschrift. Empfehlung einer Sondergebiets-Festsetzung für den südlichen Geltungsbereich.

Landkreis Schaumburg

Amt für Naturschutz, vom 13.04.93

Hinweis auf den Grünordnungsplan aus 1990, B-Plan beinhaltet keine vollständige Darstellung der einzelnen Naturhaushaltsfaktoren, Bestand der Pflanzenwelt sei ungenügend aufgeführt, Aussagen zur Tierwelt fehlen, deshalb Abwägungsdefizit. Die Aussage des RROP's Entwurf 1988 blieb unberücksichtigt, (Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung). Zwecks Vermeidung/Kompensierung der voraussichtlichen Versiegelung seien textliche Festsetzungen erforderlich bezüglich Fassadenbegrünung, Versickerung des Regenwassers u.s.w. Mit der Festsetzung der Geschoßzahl weiche der Bebauungsplan im Süden von dem Grünordnungsplan ab. Aus der Plangebietsgröße würden

erhebliche Beeinträchtigungen resultieren. Für Wegeflächen und Nebenanlagen solle der "Abflußbeiwert" festgesetzt werden. Für eine Versiegelung von ca 28.000 qm wären Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen. Auf den Baugrundstücken müsse die Baumpflanzung dichter erfolgen. Die Straßenraumbegrünung solle auf 10 % angehoben und die Gebäudehöhenbegrenzung auf 10 m reduziert werden. Am südlichen Ortsrand solle nur eingeschossig gebaut werden. Kinderspielplatz und Kommunikationsfläche seien lt. Grünordnungsplan zu 80 % zu begrünen. Die im Grünordnungsplan enthaltenen Bepflanzungsangaben und Artenlisten sollten für verbindlich erklärt werden. Es solle auch dargestellt werden, wie weit die (im NW geplante) Grünanlage mit Teich dem Grünordnungsplan entspreche.

Straßenbauamt Hameln vom 25.03.93

die frühzeitige Abstimmung des Erschließungskonzeptes, dessen Einhaltung so lange zu fordern sei, wie die Suntalstraße als klassifizierte Straße auch dem überörtlichen Verkehr dienen müsse.

Bei Abstufung als Gemeindestraße wären nur städtische Belange berührt.

Solange eine derartige Regelung fehle, habe die Stadt Rodenberg die Realisierung der in der Suntalstraße vorgesehenen verkehrstechnischen und verkehrsrechtlichen Maßnahmen zu ermöglichen.

Zur Erschließung der südlichen Zone des Bebauungsplanes werde die Anbindung an die Planstraße (B) für ausreichend gehalten. Durch die im Plan dargestellte private Zuwegung zur Suntalstraße würden sich im Übergangsbereich zur freien Strecke Konflikte ergeben.

Im Zusammenhang mit straßenrechtlichen Veränderungen seien die Entwurfsunterlagen mit dem Straßenbauamt abzustimmen als Grundlage für Kreuzungsvereinbarungen zwischen den beteiligten Straßenbau-Lastträgern.

(B) Personen

Von Personen gingen während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes keine Bedenken und Anregungen ein.

Zu den gem. § 3 Abs. 2 BauGB erhobenen Bedenken und Anregungen trifft der Rat der Stadt Rodenberg folgende Entscheidung :

Zu (A) Träger öffentlicher Belange :

Es wird zur Kenntnis genommen, daß sich aus forstwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken ergeben.

Die zur Einbindung des Wohngebietes in die freie Feldmark mit 9 m Breite als zu schmal bezeichnete Gehölzpflanzung entstammt der, mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg vereinbarten, Darstellung des "Grünordnungsplanes".

Hinsichtlich der Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes werden sich, weil die Stadt Rodenberg Eigentümerin der westlich an das Plangebiet angrenzenden Restparzellen ist, keine Probleme ergeben.

Der von der Bundesautobahn ausgehende Verkehrslärm verursacht angesichts der großen Entfernung keine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung.

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Erschließungsfortführung stellt die Stadt Rodenberg sicher, daß im südlichen Teil des Plangebietes Leitungsrechte zugunsten des Wasserbeschaffungsverbandes eingeräumt werden.

In diesem Zusammenhang wird ein Anschluß an die im Bau befindliche Versorgungsleitung, aus der Planstraße (A) kommend, über die Planstraßen (B) und (C), vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird, wie in der Entwurfsbegründung unter Punkt 2.5 vorgesehen, ordnungsgemäß sichergestellt.

Abfallablagerungen, wie sie in dem vorsorglichen Hinweis erwähnt werden, sind nach Kenntnis der Stadt Rodenberg innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Hinsichtlich der zum Ausbau des Fernmeldenetzes zu treffenden Vorsorgemaßnahmen enthält Abs. 2.5.4 der Begründung bereits die zu beachtenden Hinweise.

Die zur Sicherung des Brandschutzes unter Punkt 2.5.1 der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Aussagen werden bei der Erschließung des Baugebietes eingehalten.

Der Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg teilt hierzu mit, daß Löschwasser bis zu 1.600 l/min. nach Fertigstellung der Versorgungsleitungen verfügbar sein wird.

Gegenüber der Ableitung in Rohren wird der Versickerung des Regenwassers der Vorrang eingeräumt.

Die zu den geplanten Baumaßnahmen der, aus dem Entwurf des Bebauungsplanes ersichtlichen, Regenrückhaltung erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig beantragt.

Die Bestätigung, daß die Bebauungsplan-Festsetzungen grundsätzlich den Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprechen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Rat der Stadt Rodenberg kann sich in diesem Zusammenhang jedoch nicht der Ansicht anschließen, daß der Südrandbereich des Plangebietes infolge der dort beabsichtigten Nutzungsform als "Sondergebiet" gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden müsse.

Lt. Kommentar zu § 4 BauNVO (Fickert/Fieseler) sieht der Nutzungskatalog für ein (WA)-Gebiet, das häufig eine größere Ausdehnung hat, neben der Hauptnutzungsart "Wohngebäude" weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und Vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Die Aufnahme der "Gemeinbedarfsanlagen" und der "Anlagen für sportliche Zwecke" in den Zulässigkeitskatalog des § 4 der BauNVO macht deutlich, daß der VO-Geber hierbei an die Schaffung einer gewissen Infrastruktur gedacht hat, die nicht nur die Versorgung des Gebiets mit öffentlichen Dienstleistungen sondern zugleich auch ein Angebot zur Gestaltung der Freizeit umfaßt. Infolge der Zulässigkeit auch anderer Anlagen als Wohngebäude werden die Bauwerke häufig gemischt genutzt. Die Wohnnutzung braucht daher nicht vorherrschend zu sein. Bedingung ist nur, daß der Wohncharakter des Gebiets eindeutig erkennbar sein muß, was zwangsläufig ein zahlenmäßiges Vorwiegen der Gebäude mit Wohnungen einschließt.

Und genau das ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und insbesondere im Südrandbereich beabsichtigt.

Nach den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Rodenberg sollen in dieser Zone alle Altersgruppen der Bevölkerung die Möglichkeit zur Ansiedlung nutzen dürfen, so daß Jung und Alt in durchaus einträchtiger Gemeinschaft miteinander leben und sich gegenseitig unterstützen können.

Im vorliegenden Fall ist auch daran gedacht, die Selbständigkeit älterer Menschen durch betreutes Wohnen im Alter, einer Wohnform der Zukunft, möglichst lange zu erhalten. Erst durch die in das (WA)-Gebiet integrierte Wohn- und Versorgungsform wird eine selbständige Lebensführung auch bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit ermöglicht.

Betreutes Wohnen verknüpft :

- o eine weitgehend barrierefreie und kommunikationsfördernde Gestaltung und Ausstattung von Wohnung und Wohnumfeld mit
- o einem von Fall zu Fall bedarfsentsprechenden, nach den jeweiligen Lebensumständen frei wählbaren und zuverlässigen Betreuungs- und Pflegeangebot rund um die Uhr.

Mit dieser Methode kann in vorsorglicher Weise der Herausforderung begegnet werden, die das zunehmende Altern der Bevölkerung darstellt.

Das ansteigende Bedürfnis der gegenseitigen Betreuung und Pflege alter Menschen kann auch in Wohngemeinschaften, ähnlich derjenigen junger Menschen bzw. Familien, zum Ausdruck kommen. Während in Wohngemeinschaften Jüngerer die Arbeitsteilung bei den häuslichen Tätigkeiten im Vordergrund steht, sind es bei Alten-Wohngemeinschaften insbesondere die Möglichkeiten gegenseitiger Hilfe bei Handgriffen des täglichen Lebens sowie des kleineren Pflegedienstes und zur Gegensteuerung der häufigen Vereinsamung.

Hinsichtlich der Zulässigkeit der geplanten Anlagen und Einrichtungen wären "Pflegeheime", die nach Sinn und Zweck einem Langzeitkrankenhaus gleichkommen, in (WR)-Gebieten nur ausnahmsweise zulässig. In (WA)-Gebieten sind dagegen Pflegeheime jedweder Art aufgrund des vom (WR)-Gebiet differenzierten Gebietscharakters, selbstverständlich schon als "Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke" allgemein zulässig.

Insoweit scheidet ein Vergleich mit der Nutzung eines "Klinikgebietes" aus. Da sich die im festgesetzten (WA)-Gebiet geplanten Anlagen und Einrichtungen im übrigen **nicht** mit den unter § 11 BauNVO aufgeführten sonstigen Sondergebieten identifizieren lassen, muß es bei der (WA)-Festsetzung bleiben.

zu Punkt 1

Angesichts der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung durch das Planzeichen 15.13 der PlanzV und der jeweils zwischen den Planstraßen angebrachten (redaktionell geringfügig angepaßten) Bezeichnungen von Art und Maß der baulichen Nutzung ist eine Unterscheidung zweifelsfrei möglich.

zu Punkt 2

Innerhalb des (WA)-Gebietes ist die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig. (OVG Hamb., U.v.08.10.64, DÖV 66, 572). Nach dem Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fiseler bildet ein Kindergarten keinen Fremdkörper, insbesondere seine Lärmauswirkungen sind der Nachbarschaft regelmäßig zuzumuten. Abgesehen davon werden in diesem konkreten Fall alle erforderlichen Anlagen und Einrichtungen, insbesondere die PKW-Stellplätze, auf dem stadteigenen Grundstück bedarfsentsprechend hergestellt. Ein Grundstückskauf durch die im näheren Umkreis an der Errichtung von Wohnungen interessierten Bauherren kommt nach stadtseitiger Unterrichtung über die besonderen Umstände nur zustande, wenn gegen die zu erwartenden Kindergarten-Auswirkungen keine Bedenken erhoben werden.

zu Punkt 3

Westlich der Suntalstraße erfolgt die Stellung der Baukörper stets einvernehmlich zwischen Stadt und Bauherren, wobei die Stadt ihre Entscheidung ausschließlich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung trifft. Besondere bzw. nachträglich festzusetzende Reglementierungen werden daher wegen ihres entwicklungs-hemmenden Charakters nicht für erforderlich gehalten.

zu Punkt 4

Das Plangebiet weist eine annähernd ebene Geländeoberfläche mit leichtem Gefälle nach Westen auf. Für die geplante bauliche Nutzung enthält der Bebauungsplan "Örtliche Bauvorschriften" und "Textliche Festsetzungen". Damit die individuelle Gestaltungsfreiheit der künftigen Bewohner darüberhinaus nicht noch weiter eingeschränkt wird, sollen die empfohlenen Traufhöhen-, Firsthöhen- und Dachgauben-Begrenzungen unberücksichtigt bleiben.

zu Punkt 5

Entsprechend dem Kommentar Fickert/Fiseler zur BauNVO sind in (WA)-Gebieten Pflegeheime jedweder Art als "Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke" allgemein zulässig. Neben derartigen Anlagen und Einrichtungen sollen in der Südrandzone des Bebauungsplanes sowohl Wohnungen für junge Familien, z.T. in Form von Wohngemeinschaften, als auch für ältere gemeinschaftlich lebende Menschen errichtet werden, wodurch insgesamt der Wohncharakter des Gebietes gewahrt werden wird.

Für die ausgesprochenen Pflegestationen kommt eine Kapazität von voraussichtlich etwa 90 Betten in Betracht.

Eine Sondergebiets-Festsetzung kann unter diesen Umständen nicht in Betracht gezogen werden.

Zu diesem Komplex wird verwiesen auf die gleichlautende Entscheidung zur Stellungnahme des Amtes für Regionalplanung.

Unter ordnungsgemäßer Entwicklung aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes sollen Bebauungspläne lt. § 1 Abs. 5 BauGB 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.

Nach dieser grundsätzlichen Forderung zählt das Baugesetzbuch beispielhaft die im einzelnen bei der Bebauungsaufstellung zu berücksichtigenden fachlichen Ansprüche auf.

In dieser Reihenfolge sind die unter § 1 Abs. 5 Ziffer 7 genannten Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas, zweifellos besonders bedeutsame, andererseits aber (wie die übrigen Aufzählungen des § 1) Grundbegriffe, die jeweils von Fall zu Fall unterschiedlich zu beachten sind.

Dieser Komplex hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend § 6 NNatG durchaus seine Berücksichtigung dadurch gefunden, daß :

- o Ein Grünordnungsplan der bauleitplanerischen Regelungen für das gesamte Plangebiet zugrundeliegt,
- o der jetzige Bebauungsplanentwurf die Vorgaben des Grünordnungsplanes so weitgehend wie möglich festsetzt und
- o dementsprechend die für die städtebauliche Entwicklung wesentlichen Darstellungen des Grünordnungsplanes insbesondere in Abs. 2.2.4 "Zustand von Natur und Landschaft" der Entwurfsbegründung verdeutlicht.

Auf diese Weise wurde den unter § 2 NNatG aufgeführten "Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege" dergestalt entsprochen, wie das entsprechend der städtebaulichen Nutzungsvoraussetzungen nach dem Wortlaut des § 1 Abs. 2 NNatG "im Einzelfall zur Verwirklichung erforderlich, möglich und unter Abwägung aller Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft" angemessen ist.

Insoweit kann hinsichtlich der Beachtung von relevanten Grundlagen durch die Stadt Rodenberg keine Rede von einem "Abwägungsdefizit" sein.

Abgesehen davon, daß die Rechtsverbindlichkeit der Entwurfsfassung 1988 des RROP's des Landkreises Schaumburg immer noch aussteht, sind die Belange nach Ziff. D 1.4 schon bei der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der baulichen Ausdehnung entschieden worden. Es dürfte auch bekannt sein, daß diese Flächennutzungsplanänderung seit Jahren wirksam ist.

Die Ausarbeitung des von der Stadt Rodenberg zur Vorbereitung bzw. Ergänzung der Bauleitplanung in Auftrag gegebenen Grünordnungsplanes beinhaltet Abhandlungen über den örtlichen Zustand, die augenblicklich bestehenden Beeinträchtigungen und über die künftigen Auswirkungen der Oberflächenversiegelung sowie deren Verringerungsmöglichkeiten. Es ist die Rede davon, daß für die verlorengehenden Ackerflächen kein Ersatz geleistet werden kann, daß durch die geplante bauliche Nutzung Veränderungen eintreten, deren nachteilige Wirkung verringert werden soll. Dazu wird, damit es nicht zu wesentlichen Verschlechterungen kommt, angeführt, welche gestalterischen Festsetzungen der Bebauungsplan treffen sollte und bzgl. § 6 NNatG wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend dem Planungsermessen der Stadt Rodenberg zu berücksichtigen sind.

Unter diesem Gesichtspunkt nimmt die Stadt Rodenberg, ohne besondere Reglementierung, Einfluß auf eine Regenwasserversickerung, Fassadenbegrünung und Pflanzflächengestaltung.

Das im Rodenberger Raum angesichts des Niederungsbereiches der Rodenberger Aue nur begrenzt verfügbare Bauland muß aufgrund des Konzentrationsgebotes genutzt werden. Weil daraufhin nur in bestimmten Bereichen landwirtschaftliche Acker- und Grünflächen in dem unbedingt erforderlichen Umfang in Anspruch genommen werden können, sieht die Stadt Rodenberg keinen Mangel in der Festsetzung der Zweigeschossigkeit entlang der Suntalstraße bis in den südlichen Grenzbereich.

Abgesehen davon, daß die rechnerisch aus der max. zulässigen Grundflächenzahl ermittelte künftige Versiegelungsfläche von ca. 34.700 qm einen nicht erreichbaren Höchstwert darstellt und die unter § 19 BauNVO als zulässig bezeichnete Grundflächenüberschreitung um 50 % keineswegs pauschaliert werden darf, kann die Stadt als Eigentümerin der Grundstücke zwischen der Suntalstraße im Osten und dem Feldweg im Westen ausreichenden Einfluß auf einen vertretbaren Umfang der Versiegelung nehmen und in diesem Zusammenhang auch entsprechende Grundstücksflächen ausgleichsweise am Plangebietswestrand verfügbar halten.

Die Baum-Pflanzverpflichtung je 600 qm Grundstücksfläche wird seitens der Stadt Rodenberg, als Ergänzung der durch den Grünordnungsplan getroffenen und der sonstigen einschlägigen Regelungen, als Rahmeneingrünung unter Verwendung größerer Pflanzen, für ausreichend gehalten. Eine Reduzierung der Flächenbezugsgröße ist deshalb nicht erforderlich.

Die anfangs für das Gebiet des (inzwischen rechtsverbindlichen) Bebauungsplanes Nr. 29 A mit 10 % der Straßenfläche festgesetzte Begrünung erfolgte seinerzeit ohne nähere Detailuntersuchung. In Anbetracht des insgesamt so gering wie möglich gehaltenen Straßenraumes und unter Würdigung der im Bebauungsplan weitgehend erfolgten Beachtung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist Eingrünungsreduzierung auf 5 % gerechtfertigt.

Die Höhenbegrenzung der zweigeschossigen Bauweise bezieht sich auf den First. Im Interesse einer individuell möglichen Gestaltung bei der dringend erforderlichen Schaffung von Wohnraum muß es bei der vorgenommenen Festsetzung bleiben.

In der Südrandlage des Bebauungsplanes war entlang der Suntalstraße schon immer eine Zweigeschossigkeit vorgesehen. Die diesbezügliche Festsetzung innerhalb der ganzen Südzone soll eine, im Augenblick noch nicht näher bestimmbare, Differenzierung der Anlagen und Einrichtungen für das "betreute Wohnen im Alter", einer Wohnform der Zukunft, ermöglichen. Dies kann für den westlichen Teil durchaus zu einer niedrigeren Bauweise führen.

Bei Aufstellung des Grünordnungsplanes für die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche stand die Errichtung eines Kindergartens (durch den ein Teil der "Kommunikationsfläche" in Anspruch genommen werden muß) noch nicht zur Debatte.

Öffentliche Grünflächen, wie z.B. Kinderspielplätze, können lt. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dieser Regelung kommt der Bebauungsplan in ausreichender Form nach. Von "näheren Darstellungen hinsichtlich der vorgesehenen Ausstattung in bezug auf Material und Pflanzung" sieht das Baugesetzbuch ab.

Innerhalb des Bebauungsplanes beachtet die Stadt Rodenberg als Eigentümerin der Grundstücke von vornherein die Vorschläge zur Bepflanzung anhand der im Grünordnungsplan enthaltenen Artenliste.

Die im Nordwesten (in der Entwicklungsstufe A des Bebauungsplanes Nr. 29, die rechtsverbindlich ist) beabsichtigte Grünverbindung zur Innenstadt bedarf im Rahmen der jetzigen Entwicklungsstufe C keiner besonderen Erläuterung.

Es fand anlässlich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg und der daraufhin beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 ein Abstimmungsgespräch im Straßenbauamt Hameln statt.

Dieser Voraborientierung lag jedoch die damalige Verkehrsführungssituation zugrunde und es war zeitlich noch nicht voraussehbar, ab wann die geplante örtliche Hauptverkehrsstraße als Ostumgehung von Rodenberg in das öffentliche Straßenverkehrsnetz einbezogen werden würde.

Das mit dem Straßenbauamt abgestimmte Erschließungskonzept bezog sich auf die ganze, im Flächennutzungsplan dargestellte, Wohnbaufläche westlich der Landesstraße 420.

Unter der Bezeichnung Nr. 29 A wurde dann zunächst ein Bebauungsplan für den nördlichsten Wohnbauflächen-Abschnitt aufgestellt, wobei davon ausgegangen wurde, daß das aus dem Erläuterungsplan ersichtliche Gesamterschließungskonzept von und zur L 420 Bestand behalten würde.

Nachdem inzwischen der Ausbau der örtlichen Hauptverkehrsstraße soweit vollendet ist, daß sie in aller Kürze benutzt werden kann, wird die "Suntalstraße" als Teilstück der L 420 voraussichtlich nicht mehr als klassifizierte Straße dem überörtlichen Verkehr dienen müssen.

Da die Stadt Rodenberg eine Aufstufung der neuen Trasse zur Landesstraße anstrebt, geschieht möglicherweise eine Netzveränderung mit dem Ziel, die Suntalstraße als innerörtliche Strecke zur Gemeindestraße abzustufen. Dazu liegen im Moment allerdings noch keine Netzkonzeptions-Abstimmungen vor.

Wenn es nach Inbetriebnahme der östlichen Umgehung von Rodenberg zur Abstufung der Suntalstraße als Gemeindestraße kommt, würden innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen nur noch städtische Belange berührt werden.

Sofern unter diesen Umständen weiterhin die im Verlauf der Suntalstraße vorgesehenen Sicherheitsvorkehrungen aufrechtzuerhalten sein sollten, stellt die Stadt die Ermöglichung der Maßnahmen sicher.

Ob späterhin auf die im Bebauungsplan für den südlichen Bereich dargestellte verkehrliche Erschließung über eine private Zufahrt zur Suntalstraße verzichtet werden kann, wird sich aus dem bislang noch nicht vorliegenden Nutzungszusammenhang, in dem u.a. auch "betreutes Wohnen im Alter" stattfinden soll, ergeben.

Im Interesse der Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Suntalstraße geht die Stadt Rodenberg jedenfalls davon aus, daß die verkehrliche Erschließung der Südzone, ausgehend von der Planstraße (B), auch den speziellen Anforderungen genügen wird.

Die straßenbautechnischen Einzelheiten des neuen Straßenanschlusses der Planstraße (B) an die (noch) L 420 werden rechtzeitig vor ihrer Realisierung anhand straßenbautechnischer Entwurfsgrundlagen mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

Diese Unterlagen bilden zu gegebener Zeit die Basis für die straßenrechtliche Kreuzungsvereinbarung zwischen den beteiligten Straßenbau-Lastträgern, mit denen neben den bautechnischen Einzelheiten die Kostenbeteiligung sowie die Belange der künftigen Unterhaltung verbindlich geregelt werden.

Den ursprünglich 7,5492 ha umfassenden Bebauungsplan Nr. 29 C "Suntalstraße West" hat der Rat der Stadt Rodenberg jedoch nicht weiterverfolgt, weil dessen Geltungsbereich so eng begrenzt war, daß die aufgrund der zu erwartenden Boden-Versiegelung infragekommenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht geleistet werden konnten und insoweit eine spätere Realisierungsmöglichkeit angesichts der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes durch den § 8a in Frage stand.

Infolgedessen wurde zunächst ein anderer Landschaftsarchitekt von der Stadt Rodenberg mit fachspezifischen Untersuchungen sowie mit der Aufstellung eines neuen Grünordnungsplanes beauftragt.

Hiernach zeichnete sich ab, daß der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 C, durch den gleichzeitig eine Korrektur des Bebauungsplanes Nr. 29 A, 1. Änderung erfolgen soll, sowohl nach Süden als auch nach Westen ausgedehnt werden muß.

Anhand der nunmehr 10,1085 ha großen Bebauungsplan-Neufassung wird das Aufstellungsverfahren entsprechend § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt.

Zur erneuten Beteiligung/Benachrichtigung der konkret betroffenen Träger öffentlicher Belange und der nochmaligen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit größerem räumlichen Geltungsbereich steht der neue Grünordnungsplan zur Verfügung.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 C "Suntalstraße West", Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 29 A, 1. Änderung, wird begrenzt :

- Im Norden - durch den Fußweg zwischen dem Wendeplatz am Ende vom Bethovenweg und der Hochwasserschutzanlage, die Westgrenze der Flurstücke 63/27 und 63/37, den Haydnweg und die Nordgrenze des Flurstücks 57/28,
- im Osten - durch die Suntalstraße (L 420),
- im Süden - durch die im Abstand von 11 m bzw. 7 m südlich der "Krümme" verlaufende Plangebietsgrenze,
- im Westen - auf 35 m Länge durch das Feldweg-Flurstück 77/6, durch die 25 m nördlich der "Krümme" festgesetzte, 107 m lange, Geltungsbereichsabgrenzung, 100 m in nördlicher Richtung entlang der Überschwemmungsbereichsgrenze bis zum Fußweg, Flurstück 56/12, alsdann durch die Plangebietsgrenze, im Abstand von rd. 130 m östlich des Feldweges, bis zum Flurstück 63/48 und durch die Süd- und Ostgrenze dieser Parzelle.

1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Der baulichen Entwicklung der Stadt Rodenberg sind durch die topographischen Verhältnisse, insbesondere durch die Lage in der Aue-Niederung, Grenzen gesetzt.

Nachdem durch das Wirksamwerden der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg innerhalb des Bereiches "c" die Möglichkeit zur Ausdehnung der Wohnbebauung westlich der Suntalstraße bestand, wurde zunächst für das nördliche Drittel der Bebauungsplan Nr. 29 A aufgestellt.

Die Rechtsverbindlichkeit trat durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24 für den Regierungsbezirk Hannover am 13.11.1991 ein. Die Grundstücke sind mittlerweile restlos an Interessenten vergeben.

Inzwischen müssen weitere Wohnbauabsichten berücksichtigt werden. Deshalb wird nunmehr, entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Rodenberg, aber auch zur alsbaldigen Realisierung von Wohnbauvorhaben in möglichst geringer Nähe der Gewerbebetriebe, für den restlichen Bereich westlich der Suntalstraße der Bebauungsplan Nr. 29 C aufgestellt.

Dabei ist von besonderer Bedeutung, daß :

- o die begonnene verkehrliche Erschließung unter Zugrundelegung des generellen Entwicklungskonzeptes fortgesetzt bzw. zuendegeführt wird,
- o das Wohngebiet an drei Punkten Zufahrten zur Landesstraße erhält, wobei die südlichste Verbindung der gesonderten Erschließung der geplanten "Altenwohnparkanlage" dienen soll,
- o in der Osthälfte und am südlichen Rand die zweigeschossige zweckorientierte Bebauung entstehen kann, in der Westhälfte aber nur eingeschossig gebaut werden darf.

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 Wohnstandortansprüche des Personals, hinsichtlich geringer Entfernungen zum Arbeitsplatz, eines sauberen Klimas und einer von Lärm möglichst unbeeinträchtigten Lage, von existentieller Bedeutung geworden sind.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 C setzt die, im Bebauungsplan Nr. 29 A begonnene, Entwicklung nach Süden fort. Die Ostabgrenzung verläuft entlang der L 420. Im Süden reicht das Plangebiet bis an die Grabenparzelle 80/2 heran. Die vor der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietsgrenze liegende Westabgrenzung des Geltungsbereiches ist in Abs. 1.1 der Entwurfsbegründung näher definiert.

Der gesamte Bebauungsplan Nr. 29 befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 C werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes präzisiert. Die Grundstückseigentümer erklärten sich mit der Hergabe ihrer Ländereien einverstanden, so daß die Stadt Rodenberg in der Lage war, den Grunderwerb zu tätigen.

Die künftigen Bewohner des Plangebietes können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs im Innenstadtbereich von Rodenberg versorgen.

Angesichts der seit Ende 1990 wirksamen 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "c", durch die anstelle der früheren landwirtschaftlichen- die Ausweisung einer Wohnbauflächen- Nutzung erfolgt, werden durch den Bebauungsplan Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung nicht berührt.

1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Verlauf einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung im Rathaus der Samtgemeinde Rodenberg werden die Bürger anhand eines Bebauungsplanentwurfs mit Begründung 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 besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

1.5 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger

Im Verlauf der 14-tägigen Beteiligung der Bürger gingen k e i n e Äußerungen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung ein.

1.6 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Abwägungsentscheidung des Rates liegen lt. Nr. 34.1 Abs. 4 der Verwaltungsvorschriften sämtliche Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB zugrunde.

Die Stellungnahmen

der Träger öffentlicher Belange

bezogen sich hauptsächlich auf :

Die von der Stadt Rodenberg ursprünglich im August 1992 beabsichtigte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde infolge verschiedener Änderungen zum damaligen Zeitpunkt nicht durchgeführt.

Deshalb liegen keine diesbezüglichen Stellungnahmen vor.

Mit einer neuen Entwurfsfassung wurden die Träger öffentlicher Belange unter dem 05.02.93 um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebeten und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02. bis 19.03.93 stattfinden würde.

Die während dieser Zeit zur früheren Entwurfsfassung eingegangenen Bedenken und Anregungen sind im einzelnen aus Abs. 1 "Allgemeines/Verfahrensablauf" ersichtlich.

1.7 Ergebnis der öffentlichen Auslegung
nach § 3 Abs. 2 BauGB

unter Zugrundelegung des Entwurfs vom 05. August 1993.

Lt. Nr. 30.1 der 4. Änderung der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch liegen der Abwägungsentscheidung des Rates sämtliche Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 sowie alle Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB zugrunde.

Die Bedenken und Anregungen

(A) der Träger öffentlicher Belange
bezogen sich hauptsächlich auf :

1. Landkreis Schaumburg
Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft
Mögliche Veränderungen des Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue durch den Hochwasserleitdamm.
Abholung des Mülls der Stichweg-Anwohner.
2. Landkreis Schaumburg
Amt für Zivil- und Katastrophenschutz
Brandschutzsicherung
3. Landkreis Schaumburg
Straßenverkehrsamt
Nutzungsveränderungen anstelle der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A aufgehobenen Reihenhausbebauung.
4. Landkreis Schaumburg
Amt für Naturschutz
Empfehlung zur Realisierung einzelner grüngestalterischer Maßnahmen.
5. Landkreis Schaumburg
Amt für Regionalplanung
Keine weiteren Bedenken als zur Äußerung vom 22.02.93.

6. Landkreis Schaumburg
Planungsamt

Verdeutlichung des Erlasses Örtlicher Bauvorschriften in Ratsbeschlüssen und in der Planüberschrift.

7. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim

Hinweis auf evtl. mögliche Beeinträchtigung der (WA)-nutzung durch das rd. 100 m südöstlich des Plangebietes vorhandene Wellpappenwerk.

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

Der Hinweis darauf, daß sich durch das Projekt "Hochwasserleitdamm" Veränderungen des, für die Rodenberger Aue festgesetzten, Überschwemmungsgebietes ergeben können, wird zur Kenntnis genommen.

Die künftigen Anlieger der am Plangebiets-Westrand vorgesehenen Stichwege müssen ihren Abfall zur Abholung an den Haydnweg-Rand bringen.

Hinsichtlich der Brandschutz-Sicherung wird auf die, zur damaligen Äußerung getroffene und Weitergeltende, Entscheidung bzw. auf die unter Abs. 2.5.1 der Begründung formulierten Regelungen verwiesen.

Nach Fortfall der ursprünglich vorgesehenen Reihenhausbebauung auf den Flurstücken 43/46, 43/47 und 43/48 erfolgt nun eine Einzelhausnutzung.

Aus dem Bebauungsplan-Entwurf ist ersichtlich, daß dementsprechend auf der Parzelle 43/48 bereits ein Wohneinzelhaus steht und daß der früher westseitig geplante Weg entfallen ist.

Das mittlere Grundstück 43/47 besitzt zur Sicherstellung der Erschließung einen unmittelbaren, 3 m breiten, Anschluß an den Wendepplatz im Bethovenweg.

Entsprechend der Anregung zur Realisierung grüngestalterischer Maßnahmen werden den jeweils in Frage kommenden Bauherren von Fall zu Fall Auszüge des Grünordnungsplanes zugänglich gemacht.

Es wird zur Kenntnis genommen, daß zur geänderten Planfassung gegenüber der Äußerung vom 22.02.93 keine weiteren Bedenken und Anregungen vorzubringen sind.

Zur damaligen Anregung einer Sondergebiets-Festsetzung im Südrandbereich gilt gleichermaßen die dazu getroffene Abwägungsentscheidung.

Der Erlaß Örtlicher Bauvorschriften wird bei allen Verfahrensschritten besonders verdeutlicht.

Die Überschrift **dieses** Bebauungsplanes enthält bereits den Zusatz bezüglich der Rechtsgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift.

Anlässlich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich (a), "Hauptverkehrsstraße", trug die Fa. Gissler & Pass GmbH mit ausführlicher Begründung die Notwendigkeit einer betrieblichen Ausdehnung **nach Osten** vor.

Daraufhin entschied der Samtgemeinderat, daß der Verlauf der Hauptverkehrsstraße im südlichen Abschnitt so weit nach Osten verschoben werden sollte, daß die Erweiterungserfordernisse ohne Beeinträchtigung durch das Verkehrsband realisiert werden könne.

Inzwischen fließt der Verkehr auf der fertiggestellten östlichen Umgehung der Stadt Rodenberg.

Insoweit ist das Wellpappenwerk mit direktem Verkehrsanschluß an die Ostumgehung jetzt in der Lage, seine betriebliche Entwicklung in östlicher Richtung zu realisieren.

So gesehen wird weder durch die Produktion noch durch den nach Osten ausgerichteten LKW-Verkehr bzw. die Verladetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück mit wesentlichen Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner des Bebauungsplan-Geltungsbereiches zu rechnen sein, nachdem zwischen dem Süsostzipfel der geplanten (WA)-Nutzung und der äußersten Nordwestecke des vorhandenen Betriebsgebäudes ein Abstand von 110 m besteht.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Der südlich an das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 A anschließende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 C wird als letzte Realisierungsstufe gleichfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für den erweiterten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 C wurde ein neuer Grünordnungsplan erarbeitet.

2.1.1 Städtebauliche Werte

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 C hat eine Größe von brutto 10,1085 ha

Erschließungsflächen Anliegerwege, Fußwege, Wende- und Parkplätze, Grundstückszufahrten insgesamt	1,0370 ha
---	-----------

Netto-Bauland	9,0715 ha
---------------	-----------

Die Erschließungsflächen umfassen rd. 10 % des Brutto-Baulandes

Kinderspielplatz Mitte	600 m ²
Kinderspielplatz Nordwest	2000 m ²
Kommunikationsplatz	620 m ²
öffentl. Grün Südwest	380 m ²

öffentliche Grünfläche	3600 m ²
------------------------	---------------------

theoretische Bebauungsdichte

geplant in Mehrfamilienhäusern	76 WE
in Einzelh. II-gesch.	6 WE
in Einzelh. I-gesch.	34 WE

116 WE

bei durchschnittlich 2,4 Personen je WE	
116 WE X 2,4 EW	rd. 278 Personen

Die abweichende Nutzungsform im südlichen Bereich ist nicht inbegriffen.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Die (WA)- Nutzung erfolgt bedarfsentsprechend in mehreren Stufen.

Kindergarten

In der Mitte des Plangebietes, südöstlich des Kinderspielplatzes, ist aufgrund des in der Stadt Rodenberg bestehenden Bedarfs die Errichtung eines zwei Gruppen Kindergartens als Tagesstätte vorgesehen.

Das bauliche Nutzungskonzept, insbesondere die Zuordnung der Räume untereinander und deren jeweilige Größe, werden im einzelnen den aufsichtsbehördlichen Empfehlungen entsprechen.

Damit die Wohnbevölkerung beim Betrieb des Kindergartens nicht unnötig durch die Auswirkungen des Verkehrs beeinträchtigt wird, werden die zuzuordnenden Stellplätze auf dem Kindergartengrundstück angelegt.

Wohnparkanlage

Am Südrand ist eine Wohnparkanlage für ältere Leute geplant, die sowohl mit entsprechender Betreuung eigenständig in individuell angeordneten Räumen, ggf. in gewohnter Umgebung mit eigenen Einrichtungsteilen, ihren Lebensabend verbringen, als auch im Bedarfsfall in Pflegestationen aufgenommen werden können.

Für die privatseitig zu betreibenden Anlagen und Einrichtungen ist eine Kapazität von 200 Betten vorgesehen.

Zum baulichen Nutzungskonzept zählen u.a. : Wohnanlagen mit den erforderlichen Neben- und Betriebseinrichtungen, Kranken- und Pflegestationen, Bäder sowie Behandlungs- und Betreuungsräume, Freizeitanlagen, eine Verwaltungszentrale, Wohnungen bzw. Unterkünfte für das Betreuungs- und Pflegepersonal, Gerätschaftsräume.

Aus therapeutischen Gründen ist vorgesehen, daß betriebsbedingten und den Besucherverkehr mit Kraftfahrzeugen im wesentlichen nur im östlichen Plangebietsdrittel stattfinden zu lassen.

Außer den im Bebauungsplan festgesetzten Schutzpflanzungen gegenüber der freien Feldmark im Westen und Süden, sowie gegenüber der L 420 im Osten, soll eine besonders intensive Eingrünung inmitten der Wohnparkanlage durch alleeartige Bepflanzung der Wege mit einheimischen Bäumen bzw. durch ausgedehnte Grünflächen zwischen den Bauwerken entstehen. Endgültige Entscheidungen dieser Art werden getroffen, nachdem die augenblicklichen Nutzungsvorstellungen soweit konkretisiert worden sind, daß anhand der Programmvorgaben verbindliche Regelungen erfolgen und grüngestalterische Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme und teilweise Befestigung der einzelnen Flächen von Fall zu Fall im bauaufsichtsrechtlichen Verfahren bestimmt werden können.

Die in der Osthälfte des Bebauungsplanes vorgesehene Erschließungsform läßt der dort vorgesehenen Mehrfamilienhaus- Nutzung genügenden Platzierungsspielraum.

In der Westhälfte kommt die Einzelhausbebauung auf durchschnittlich 600 bis 700 qm großen Grundstücken in Frage. Auf diesen Parzellen stehen den Interessenten durch bandartig festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen von jeweils 20 m Breite angemessene Entfaltungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Durch die "Textlichen Festsetzungen" 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 Entwicklungskonzept entsprechende, ruhige und sichere Wohnen nicht gestört wird,
- o betriebliche Einrichtungen mit größerem Flächenbedarf und einer, von vornherein nicht ausschließbaren, Überschreitung der Eigenentwicklung in dem, der Wohnbebauung vorbehaltenen Bereich nicht entstehen und
- o dieses von der Aueniederung flankierte Stadtrandgebiet durch eine kleinteilige Baustruktur, durchsetzt mit adäquaten Grünelementen aus heimischen Laubgehölzsorten, gegliedert bleibt.

Aus den gleichen Gründen wird eine "Örtliche Bauvorschrift" bezüglich der :

- o Dachformen, Dacheindeckungsfarben und
- o Einfriedigungen erlassen.

Weiterhin wird durch "Textliche Festsetzungen" bestimmt daß :

- o Die Gebäudehöhe, sowohl der eingeschossig, als auch der zweigeschossig zulässigen Objekte, innerhalb der Maximalwerte liegen muß,
- o die Vorgartenbereiche im Interesse einer Freiraumgestaltung, von Garagen und Nebenanlagen nicht verstellt werden dürfen,

- o die an der Landesstraßenzufahrt festgesetzte Sichtfläche ständig von Sichtbehinderungen freigehalten werden muß,
- o Der Bebauungsplangeltungsbereich in den Grundstücken und im Straßenraum durch Bäume gegliedert wird,
- o der Plangebietsrand mit Schutz- und Übergangspflanzungen zu versehen ist,

Mit diesen speziellen Bestimmungen soll erreicht werden, daß :

- o Eine übergebürliche Ausnutzung der Bebaubarkeitswerte im Interesse einer situationsangemessenen Entwicklung des Plangebietes unterbleibt, vor allen Dingen aber, weil eine, dem sonst vorhandenen Ortsrand entsprechende, gestalterisch angegliche Überleitung zur Aueniederung nur durch eine abgestufte bauliche Nutzung vertretbar ist,
- o die Anliegerstraßenräume frei von vermeidbaren Beeinträchtigungen bleiben,
- o an der Zufahrt zur L 420 durch Festsetzung von Sichtflächen sowohl die Übersicht, als auch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße erhalten bleibt,
- o durch die festgesetzte Baumpflanzung der Rahmen einer inneren Durchgrünung geschaffen wird,
- o eine ausreichende Grünabschirmung gegenüber der freien Feldmark und gegenüber der Landesstraße vorgenommen wird, wozu auf privaten Grundstücken eine 3 m breite Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen anzulegen ist, während stadtseitig davorliegend eine 6 m breite Eingrünung, bestehend aus einer ein- bis dreireihigen standortheimischen Pflanzung mit vorgelegter Wildkrautzone, hergestellt wird, damit der äußere Rand keinen schnurgeraden Verlauf nimmt. Zwischen diesen Pflanzungen kann ein durchsichtiger Zaun (evtl. Maschendraht) errichtet werden.
- o die 5 m breite Pflanzung entlang der Suntalstraße angesichts der z. Zt. im Bau befindlichen Hauptverkehrsstraße (die die Funktion der L 420 übernehmen wird) nur noch eine optische Schutzfunktion zu erfüllen hat. Unter den gegebenen Umständen sind die früher in Betracht gezogenen aktiven Schutzmaßnahmen (Wall, Wand) entbehrlich,
- o der gestalterische Wert der Straßenräume durch Verzicht auf feste Grundstücksabgrenzungen wesentlich verbessert wird,
- o im Falle dennoch beabsichtigter Einfriedigungen, diese in niedriger Höhe und nur in der näher bezeichneten Art zur Ausführung kommen,

Im Übrigen besteht die Absicht, mit der Beschränkung auf ortstypische Gestaltungselemente eine bessere Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu erreichen. Deshalb sollen nur Sattel- und Walmdächer mit begrenztem Neigungsspielraum errichtet werden. Damit in diesem Zusammenhang auch die Eindeckung der Haupt- Baukörper mit Dachpfannen weder in ortsfremder Weise vorgenommen, noch zu vielfarbig ausgeführt wird, sind nur rote bis rotbraune Farbtöne zulässig.

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Entwicklungsbestrebungen der Stadt Rodenberg wird in der Zone entlang der Suntalstraße (L 420) die zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von (0,7) festgesetzt. Zur Aueniederung darf nur eingeschossig gebaut werden. Hier bestimmt der Bebauungsplan neben einer Grundflächenzahl von 0,4 auch eine Geschoßflächenzahl von (0,4). Für die zweigeschossige Wohnparkanlage gilt eine GFZ von 0,8.

2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

In Angleichung an den nördlich und östlich vorhandenen Baubestand wird zur einwandfreien Eingliederung in das Ortsbild die offene Bauweise festgesetzt.

In der östlichen Plangebietshälfte bestimmen Abstandsmaße zu den äußeren Grundstücksgrenzen die Form und die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen. Im westlichen Teil können entlang der Anliegerwege bandartig ausgebildete, 20 m tiefe, überbaubare Grundstücksflächen genutzt werden. Im Südrandbereich gilt eine abweichende Bauweise.

Als Abgrenzung dieser Flächen dienen ausschließlich Baugrenzen, damit zur Errichtung von Neubauten die größtmögliche Plazierungsfreiheit individuell genutzt werden kann.

2.2.3 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt Grünflächen unterschiedlicher Art fest. Dies sind :

Abschirmende, teils private, teils öffentliche, Randeingrünungen gegenüber der freien Feldmark und entlang der Suntalstraße (L 420).

Verkehrsgrünflächen zur Gliederung der Wegeflächen im Sinne einer Verkehrsberuhigung sowie auch zur Einfassung der öffentlichen Parkplätze.

Der vom Niedersächsischen Spielplatzgesetz geforderte Kinderspielplatz, dem ein Kommunikationsplatz angefügt ist, der allen Bewohnern des Plangebietes nach Ausstattung mit entsprechenden Freizeitanlagen und Gerätschaften zur Verfügung steht.

2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Angesichts der Inanspruchnahme von damals noch landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ende 1990 ein "Grünordnungsplan" bearbeitet, dessen Darstellungen auf den bereits im Juni 1990 hergestellten Bebauungsplanentwurf zurückgehen.

Inzwischen liegt, insbesondere zur Berücksichtigung aller Kriterien der "Eingriffsregelung", ein neuer Grünordnungsplan vor, durch den die Erweiterung des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches sowohl nach Süden als auch nach Westen unabdingbar geworden ist.

Die aus dem Bebauungsplanentwurf ersichtliche Abgrenzung ist identisch mit der des Grünordnungsplanes.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes wird auf den Inhalt des Grünordnungsplanes verwiesen.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Der innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen liegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 wird mit zwei Zufahrten an die Suntalstraße (L 420) angeschlossen. Darüberhinaus ist am Süden der Entwicklungsstufe C, als gerade Kreuzung in Richtung Gewerbegebiet auf der Ostseite der Suntalstraße, die Herstellung einer, nur der Erschließung des Altenwohn-parks dienenden, Verbindung zur L 420 geplant.

In Fortsetzung der verkehrlichen Erschließung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 A werden die Anlieger- bzw. Stichwege mit den gleichen Abmessungen ausgebaut.

Bis auf die rel. kurzen Grundstückszuwegungen an der Plan-
gebietswestseite sind die Wege so untereinander verbun-
den, daß gem. § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift
die Abholung des Mülls ungehindert, d.h. ohne Rücksetz-
manöver der Fahrzeuge, erfolgen kann.

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

An der L 420 werden Sichtflächen festgesetzt, die ent-
sprechend der "Textlichen Festsetzung" ständig von
Sichtbehinderungen freizuhalten sind.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Die Einstellplätze für die vorhandenen und zu erwartenden
Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besu-
cher der baulichen Anlagen (§ 47 Abs. 2 NBauO) müssen
gem. § 47 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung auf
den Baugrundstücken geschaffen werden.

Die Stellplatzbefestigung muß zur Anreicherung des Grund-
wassers mit wasserdurchlässigem Material erfolgen.

Darüberhinaus sind innerhalb der Anliegerwege und auf
den geplanten öffentlichen Parkplätzen Stellplätze für
den öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten,
Taxis, Möbelwagen usw.) in angemessenem Umfang verfügbar.

2.4 Umweltschutz

2.4.1 Emissionen aus der Nachbarbebauung sowie aus der landwirtschaftlichen Nutzung

Emissionen aus der Nachbarbebauung wirken sich im vorlie-
genden Fall nicht aus, weil es sich um gleichartige Nut-
zungen handelt.

Auch die im südlichen und westlichen Anschluß sporadisch
vorkommenden Feldbestellungs- und Erntemaßnahmen sind
für die Wohnbebauung nicht als wesentlich beeinträchti-
gend anzusehen. Über eine gewisse Nutzungskollision in
diesem Bereich war sich die Stadt Rodenberg schon früher
im klaren. Angesichts des am Stadtrand vorherrschenden
ländlichen Charakters wurden gelegentliche Störungen die-
ser Art jedoch als von der Bevölkerung hinnehmbar einge-
stuft.

2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr

Entlang der Plangebietsostabgrenzung liegt das geradlinig verlaufende Verkehrsband der L 420, innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze. Mit Inbetriebnahme der z.Zt. im Bau befindlichen Hauptverkehrsstraße behält die Straßenstrecke neben dem Bebauungsplan nur noch den Charakter einer Ortsfahrbahn, durch die die östlich und westlich benachbarte Wohnbevölkerung keinen wesentlichen Beeinträchtigungen aus dem erheblich verminderten Verkehrsgeschehen ausgesetzt sein wird. Insofern können die früher in Betracht gezogenen Lärmschutzmaßnahmen an diesem Straßenabschnitt entfallen.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Elektrischer Strom, Gas, Wasser, Brandschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 gewährleistet das Elektrizitätswerk Wesertal die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas aus den vorhandenen Netzen.

Aufgrund der Stellungnahme vom 03. Oktober 1990 wird die Versorgungsfläche zur Errichtung einer Trafostation am Rande der öffentlichen Grünfläche (Kommunikationsfläche) festgesetzt.

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.

Nach § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978 gewährleistet die Stadt Rodenberg, daß die lt. § 42 der Niedersächsischen Bauordnung als Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen ausreichend erforderliche Löschwasserversorgung in allen Teilen des Bebauungsplanes sichergestellt wird. Bei Anforderungen, die möglicherweise die Leistungsfähigkeit der Stadt überschreiten, sind besondere Vereinbarungen anhand des jeweil. Einzelfalles zu treffen.

Im Plangebiet werden ausreichend groß dimensionierte Leitungen im Ringsystem verlegt und in diese, in den erforderlichen Abständen, Hydranten unter Beachtung der einschlägigen DIN- Vorschriften, eingebaut.

2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

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

Nach Ergänzung der bestehenden Regenwasserkanalisation kann die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nach Westen in die Rodenberger Aue erfolgen. Ob eine Regenwasserversicherung innerhalb des Bebauungsplanes in Betracht gezogen werden kann, muß zuvor auf die Realisierbarkeit überprüft werden.

2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

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

Altablagerungen sind nach Kenntnis der Stadt Rodenberg innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

2.5.4 Fernmeldenetz

Die Deutsche Bundespost, Bereich Telekom, sieht eine Erweiterung des Fernmeldenetzes innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches vor.

Die Stadt Rodenberg wird sich deshalb rechtzeitig, d.h. mindestens 9 Monate vor Inangriffnahme von Bauarbeiten, mit dem zuständigen Fernmeldeamt 2 Hannover in Verbindung setzen, damit die erforderlichen Leitungsverlegearbeiten früh genug mit der Ausführung anderer Straßenbaumaßnahmen koordiniert werden können.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Im Rahmen der Gesamterschließung bildet jetzt der Bebauungsplan 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 Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Arbeiten werden alsbald begonnen.

3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung

Für die aus der Bebauungsplanfestsetzung hervorgehende verkehrliche Erschließung muß die Stadt Rodenberg keinen Grunderwerb tätigen.

Für die Erschließung selbst ergeben sich anhand von Richtpreisen folgende Kosten :

Erschließungsflächen lt. Abs. 2.1.1	10.370,00 m ²
Freilegung, Vermessung, Nebenkosten	150.000,00 DM
Straßenbau, Entwässerung, Beleuchtung	1.750.000,00 DM
rd.	<u>1.900.000,00 DM</u>

Für die alsbald zu treffenden städtebaulichen Maßnahmen entfallen auf die Stadt Rodenberg voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von

rd. 190.000,00 DM

die aus Haushaltsmitteln bereitgestellt werden.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

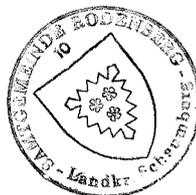
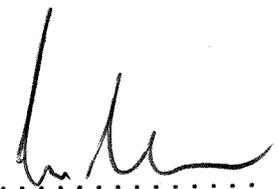
Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 C ist nicht vom Erwerb der Grundstücksflächen zur Herstellung der Erschließung abhängig.

Insoweit erübrigen sich bodenordnende Maßnahmen.

Rodenberg, am 05. 11. 1993



.....
Ratsvorsitzender

.....
Stadtdirektor

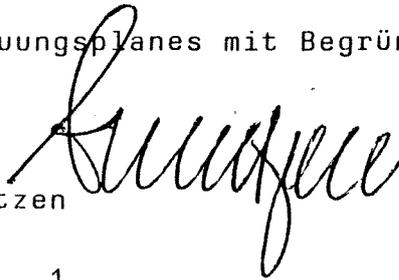
4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde
ausgearbeitet

am 05.08.1993

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

3260 R i n t e l n 1



4.1 Der VA der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung

am 13.05.1992

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden

am 09.08.1993

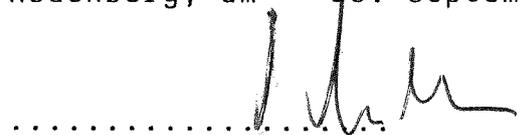
ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 18.08.1993 bis 20.09.1993

gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Rodenberg, am 23. September 1993



.....
Stadtdirektor

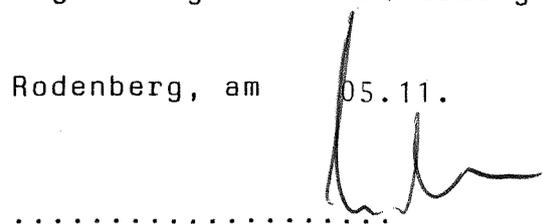
4.2 Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan nach
Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2
des BauGB in seiner Sitzung

am 03.11. 1993

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, am 05.11. 1993



.....
Stadtdirektor