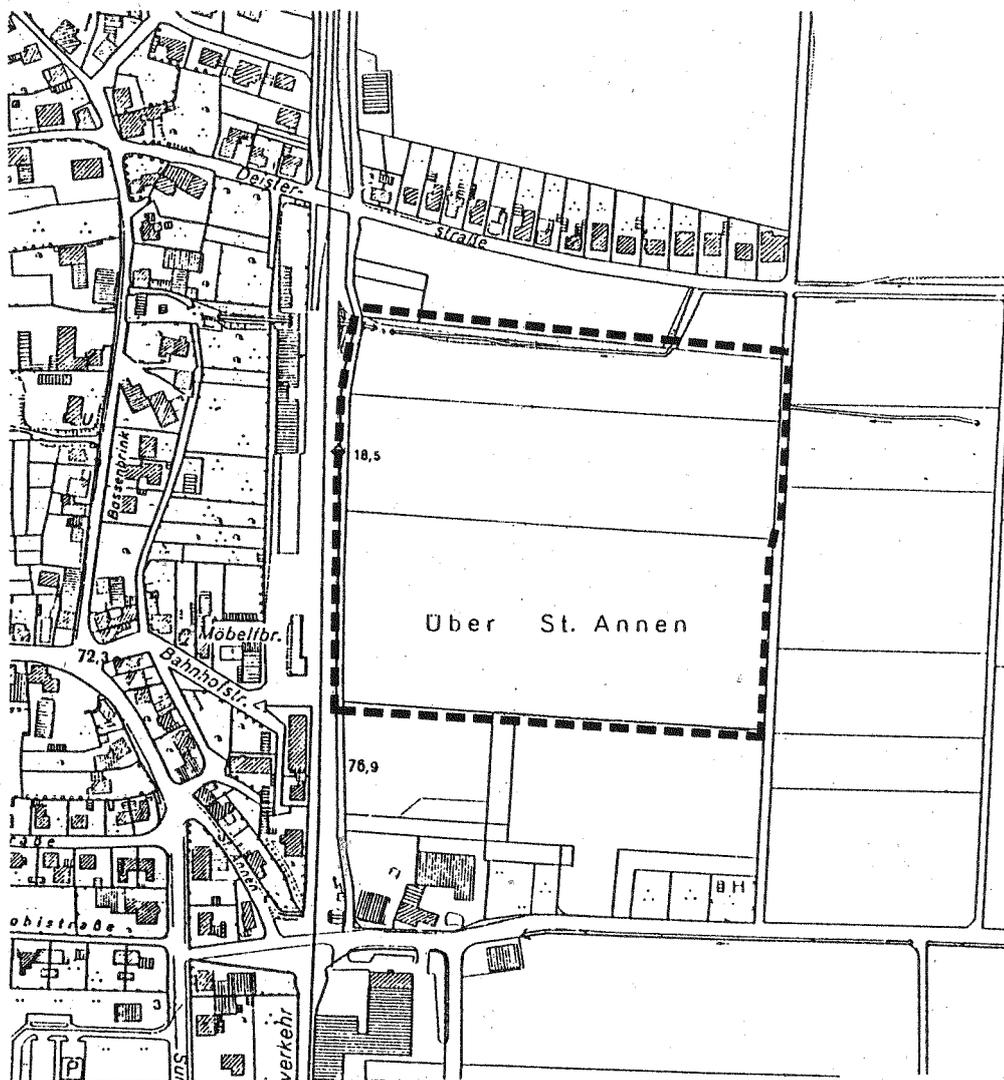


S t a d t R o d e n b e r g
Landkreis Schaumburg Regierungsbezirk Hannover

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 . 3 1
"Gewerbegebiet östlich von Rodenberg"
1. Ä n d e r u n g



Bearbeitet : Ortsplaner Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
1. <u>Allgemeines/ Verfahrensablauf</u>	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Erfordernis und Zweck der Planung	4
1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB	6
1.5 Ergebnis der Bürgerbeteiligung	6
1.6 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffent- licher Belange gem. § 4 Abs. 1 und der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	6
1.7 Nach Entwurfsänderung Wiederholung der öffentlichen Auslegung	8
2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	11
2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung	11
2.1.1 Städtebauliche Werte	11
2.1.2 Gewerbegebiet	11
2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept	12
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	12
2.2.2 Bauweise, Baugrenzen	12
2.2.3 Grünflächen	13
2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft	13
2.3 Verkehrsflächen	16
2.3.1 Individualverkehr	16
2.3.2 Ruhender Verkehr	16
2.4 Umweltschutz	17
2.4.1 Emissionen aus dem Gewerbegebiet	17
2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr	17
2.5 Ver- und Entsorgung	17
2.5.1 Elt Strom, Gas, Wasser, Brandschutz	17
2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung	18
2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen	19
2.5.4 Fernmeldenetz	19
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	20
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	20
3.2 Überschlägliche Kosten für die Durchführung der Erschließung	20
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	21
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	22
4.1 Auslegungsbeschluß	22
4.2 Satzungsbeschluß	22
4.3 Beschluß der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	22

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Seit Eintritt der Wirksamkeit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg, am 24.07.1991, verfolgt die Stadt Rodenberg, im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neugestaltung ihres Ortszentrums, die Weiterentwicklung der am Ostrand entstandenen gewerblichen Nutzung unter Inanspruchnahme der Flurstücke 138/54, 50/1 und 48/2.

Das Aufstellungsverfahren des aus dem wirksamen Flächennutzungsplan für das betreffende Gebiet entwickelten Bebauungsplanes Nr. 31 war im September 1992 abgeschlossen, so daß die Unterlagen anschließend dem Landkreis Schaumburg "angezeigt" werden konnten.

Bei den Verhandlungen mit interessierten Firmen stellte sich jetzt jedoch heraus, daß sowohl der im Bebauungsplan Nr. 31 vorgesehene Grundstückszuschnitt als auch die danach verfügbaren Grundstücksgrößen in Einzelfällen nicht den jeweiligen Entwicklungsansprüchen gerecht werden.

Damit die insoweit bestehenden Hinderungsgründe im besonderen Interesse der Gewerbeansiedlung und nicht zuletzt auch zugunsten der Schaffung neuer Arbeitsplätze ausgeräumt werden können, hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Rodenberg eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet zwischen der ehemaligen Eisenbahnstrecke im Westen und der neuen Hauptverkehrsstraße im Osten beschlossen.

Für diesen Sektor wird das Bebauungsaufstellungsverfahren unter Verlagerung der Planstraße (C) nach Norden wiederholt.

Der Änderungsbereich grenzt im Süden (Bebauungsplan Nr. 15 a "Gewerbegebiet Im Seefeld") wie im Osten (Bebauungsplan Nr. 30 "Hauptverkehrsstraße") an rechtsverbindliche Bebauungspläne an.

Die nördlich benachbarte, augenblicklich noch landwirtschaftlich genutzte, Übergangszone zur Wohnbebauung nördlich der "Deisterstraße" erfährt ihre verkehrliche Erschließung und künftige Mischgebietsnutzung nur über diesen Straßenzug.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 liegt innerhalb der Gemarkung Rodenberg, Flur 5, er wird begrenzt :

- Im Norden - durch die Südgrenze des Flurstücks 41/5,
- im Osten - durch die Wegeparzelle 77 bzw. die Westgrenze des Bebauungsplanes Nr. 30 "Hauptverkehrsstraße",
- im Süden - durch die Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr. 15 a "Gewerbegebiet Im Seefeld",
- im Westen - durch den am Ostrand der ehemaligen Bahnstrecke verlaufenden Wirtschaftsweg.

1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

In Abhängigkeit vom seinerzeit noch florierenden Verkehr auf der Nebenbahnstrecke Bad Mündler- Bad Nenndorf entstand vor vielen Jahrzehnten das Gewerbegebiet im Südosten von Rodenberg.

Die nach Beendigung des Verkehrs auf der Schiene allein auf den LKW-Transport angewiesenen Gewerbebetriebe mußten erhebliche Produktions- und Entwicklungshemmnisse in Kauf nehmen, sie werden nun jedoch, nach der kürzlich geschehenen Fertigstellung der die Stadt Rodenberg östlich umgehenden Hauptverkehrsstraße, eine wesentliche Standortverbesserung durch unmittelbar mögliche Anschlüsse an das neue überörtliche Verkehrsband erfahren.

Infolge dieser beträchtlichen Situationsbereinigung sind die Voraussetzungen für eine gewerbliche Weiterentwicklung ohne Belastung des innerstädtischen Straßenverkehrsnetzes in besonderer Weise verbessert worden, woraufhin in jüngster Zeit die Nachfrage sprunghaft angestiegen ist.

Im daraufhin aufgestellten Bebauungsplan Nr. 31 wurde eine Nutzungs- bzw. Erschließungsform festgesetzt, wie sie unter Berücksichtigung des voraussichtlichen gewerblichen Bedarfs für zweckentsprechend gehalten werden mußte.

In der Realisierungsphase waren demgegenüber aber z.T. andere Nutzungskomponenten zu berücksichtigen, weshalb für das vollständige Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 eine modifizierte Grundstückerschließung bzw. -Aufteilung in Form einer 1. Änderung erfolgen muß.

In diesem Rahmen bleibt es bei der Festsetzung ausreichender LKW-Wendemöglichkeiten mit angegliederten öffentlichen Parkplätzen.

Eine Zuwegung zu der, den Plangebietsostrand tangierenden Hauptverkehrsstraße ist aus Gründen der Erhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser Strecke nicht vorgesehen.

1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes
aus dem Flächennutzungsplan

Mit dem 24.07.1991 ist die 15. Änderung, Bereich (a), des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Regierungsbezirks Hannover wirksam geworden. Diese Änderung weist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 als gewerbliche Baufläche (G) aus. Der Bebauungsplan Nr. 31 entwickelt daraus eine Nutzung als Gewerbegebiet (GE). Das gilt gleichermaßen für dessen 1. Änderung.

Die künftigen Betreiber der Anlagen und Einrichtungen können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs im Innenstadtbereich versorgen.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Hinsichtlich der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden die Bürger bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 durch eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 22.04. bis 06.05.1992 im Rathaus der Samtgemeinde Rodenberg beteiligt. Hierbei war Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

1.5 Ergebnis der Beteiligung der Bürger

Während der öffentlichen Auslegung des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs haben die Bürger keinen Gebrauch von der Möglichkeit einer Äußerung und Erörterung gemacht.

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

Den Abwägungsentscheidungen des Rates liegen lt. Nr. 30.1 der 4. Änderung der Verwaltungsvorschriften 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 :

(I) öffentliche Auslegung vom 21.02. bis 21.03.1994

1. Staatl. Amt für Wasser und Abfall vom 11.02.1994
Für Altablagerungen liege die Zuständigkeit bei der unteren Abfallbehörde.
2. Elektrizitätswerk Wesertal GmbH vom 14.03.1994
Hinweis auf frühere Stellungnahmen. Erdkabel Sicherung.
3. Ldkr.Schbg., Zivil- und Katastrophenschutz vom 25.02.94
Erinnerung an Stellungnahmen aus 1992. Löschwassersicherung.
4. Ldkr.Schbg., Wasser- und Abfallwirtschaft vom 10.03.94
Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Anlage eines Regenrückhaltebeckens. Erfordernis wasserrechtlicher Verfahren. Bepflanzung des Gewässers III. Ordnung.
5. Ldkr.Schbg., Planungsamt vom 17.03.1994
Korrektur bzw. Ergänzung des Änderungsentwurfes entsprechend dem Ergebnis des Erörterungstermins vom 04.03.94. Wiederholung der öffentlichen Auslegung unter Hinweis auf die maßgebliche Baunutzungsverordnung.
6. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt vom 21.03.1994
Bedenken gegen Reduzierung der eingeschränkten gewerblichen Nutzung.

(B) Personen

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB brachten Personen **k e i n e** Bedenken und Anregungen vor.

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

Zu 1)

Das Einverständnis mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird zur Kenntnis genommen.

Zur Problematik von Altablagerungen liegt die Stellungnahme der hierfür zuständigen unteren Abfallbehörde vor, wonach im Plangebiet keine derartigen Ablagerungen bekannt sind.

zu 2)

Zum Hinweis auf die aktuell bleibenden Stellungnahmen vom 21.05. und 08.07.92 gilt gleichermaßen die hierzu getroffene Entscheidung.

Das vorhandene 10 kV-Erdkabel L 1117 liegt außerhalb des Plangebietes. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen 10 kV-Erdkabel sind durch ihren Verlauf innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

zu 3)

Zu den in Erinnerung gebrachten Stellungnahmen vom 18.05. und 15.07.92 gilt weiterhin die dazu vom Rat getroffene Entscheidung.

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplan-Festsetzungen sorgt die Stadt Rodenberg, ggf. unter Heranziehung des Regenrückhaltebeckens, für eine Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge.

zu 4)

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde anhand des vom Tiefbauamt der Stadt Rodenberg formulierten Fachbeitrags unter Abs. 2.5.2 "Schmutz- und Regenwasserableitung" ergänzt.

Vor Herstellung des Regenrückhaltebeckens werden die im einzelnen erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen beantragt.

Der geplanten Bepflanzung des im nördlichen Planbereich verlaufenden Gewässers III. Ordnung liegen die unter dem 03.11.93 von der unteren Naturschutzbehörde angeregten Gestaltungsmaßnahmen zugrunde.

zu 5)

Wie im Erörterungstermin vom 04.03.94 im Planungsamt des Landkreises Schaumburg vereinbart, erfolgt eine Korrektur bzw. Ergänzung des Änderungsentwurfes.

Danach wird die öffentliche Auslegung aus Gründen der Rechtssicherheit wiederholt.

Auf die maßgebliche Baunutzungsverordnung wird in der Plandarstellung hingewiesen.

zu 6)

Durch die im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung vorgenommene Verlagerung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung auf die Nordgrenze des Flurstücks 50/1, mit einem Abstand von 52,00 m zur Nordgrenze des Bebauungsplan-Geltungsgebietes, ist das "eingeschränkte Gewerbegebiet" lediglich um 9,00 m schmaler geworden.

Da auf diese Weise die Entfernung zur Wohnbebauung entlang der Nordseite der Deisterstraße im Westen immer noch 125 m, bzw. im Osten 105 m, beträgt und weil das am Plangebiets-Nordrand vorhandene Gewässer III. Ordnung mit einer dichten Schutzpflanzung versehen wird, ist der Rat der Stadt Rodenberg der Überzeugung, daß durch die unbedeutende Tiefenreduzierung des eingeschränkten (hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeit einem Mischgebiet gleichzusetzenden) Gewerbegebietes **keine** wesentliche Beeinträchtigung der nördlich der Deisterstraße ansässigen Wohnbevölkerung eintreten wird.

(II) Nach Entwurfsänderung Wiederholung der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 19.04. bis 20.05.1994

Die Bedenken und Anregungen

(A) der Träger öffentlicher Belange

bezogen sich hauptsächlich auf :

1. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt vom 11.04.1994
Bedenken gegen Tiefenreduzierung der eingeschränkten gewerblichen Nutzung.
2. Oberpostdirektion Hannover, Telekom, vom 21.04.1994
Fernmeldenetzesweiterung.
3. Ldkr.Schbg., Zivil- und Katastrophenschutz vom 28.04.94
Erinnerung an Schreiben vom 25.02.94.
4. Ldkr.Schbg., Wasser- und Abfallwirtschaft vom 25.04.94
Wasserrechtliches Verfahren vor Anlage des Regenrückhaltebeckens.

(B) Personen

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB brachten Personen **keine** Bedenken und Anregungen vor.

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

Zu 1)

Die bei der Bebauungsplanänderung vorgenommene Verlagerung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung um 9 m bietet durch die Bezugnahme auf die Nordgrenze des Flurstücks 50/1 eine größere Rechtssicherheit und wirkt sich hinsichtlich des Schallschutzes nur unerheblich aus.

Zur nördlich benachbarten Wohnbebauung an der Deisterstraße (die durch die Auswirkungen des Verkehrs auf der Autobahn vorbelastet ist) beträgt die Entfernung am Westende 125 m und am Ostende 105 m.

Nachdem einerseits durch den Bebauungsplan auf beiden Seiten des Gewässers III. Ordnung eine breite und dichte Schutzpflanzung festgesetzt ist und zum anderen die Nordrandzone des Gewerbegebietes infolge der textlichen Festsetzung nur im Sinne eines Mischgebietes genutzt werden darf, wird angesichts der im einzelnen zugrundeliegenden Entfernung keine wesentliche Beeinträchtigung der nördlich der Deisterstraße ansässigen Wohnbevölkerung eintreten.

zu 2)

Zu der aufrechterhaltenen Stellungnahme vom 20.05.1992 ist der Oberpostdirektion unter dem 08.09.92 die Entscheidung des Rates der Stadt Rodenberg entsprechend Nr. 33.4 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch schriftlich zugegangen.

Daraus ging z.B. hervor, daß zur Verlegung von Kabelleitungen keine ausgebauten Straßen wieder aufgebrochen werden müßten.

Die zur Fernmeldenutzerweiterung vorsorglich zu unternehmenden Schritte sind nach wie vor aus Abs. 2.5.4 der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan ersichtlich.

zu 3)

Es wird zur Kenntnis genommen, daß gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Auf die mit Schreiben vom 25.02.94 in Erinnerung gebrachten Stellungnahmen vom 18.05.92 und 15.07.92 muß nicht näher eingegangen werden, denn der Bebauungsplan Nr. 31 ist seit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 15 vom 09.06.1993 rechtsverbindlich.

zu 4)

Die Einzelheiten der konstruktiven Herstellung des mit einem Speichervolumen von ca 600 m³ für ausreichend befundenen Regenrückhaltebeckens werden in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 10 des Niedersächsischen Wassergesetzes geregelt.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 werden durch die 1. Änderung bedarfsentsprechende Bereiche als überbaubare Grundstücksflächen mit Abstandsmaßen zu den äußeren Grenzen bestimmt.

In nördlicher Fortsetzung der gewerblichen Nutzung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 a "Gewerbegebiet Im Seefeld" ist damit eine von Fall zu Fall anpaßbare betriebliche Nutzung sichergestellt.

2.1.1 Städtebauliche Werte

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 hat eine Größe von brutto 6,8270 ha

Erschließungsflächen Planstraßen (A) und (C) mit Fußweg Wende- und Parkplatz	0,3450 ha
Netto-Bauland	6,4820 ha

Die Erschließungsfläche beträgt
rd. 5 % des Brutto-Baulandes

2.1.2 Gewerbegebiet

In Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 enthält die 1. Änderung einen neuen Verlauf der Planstraßen (A) und (C), damit die gewerbliche Nutzung entsprechend dem jeweiligen Flächenbedarf erfolgen kann.

Angesichts der im Deisterstraßenverlauf ansässigen Wohnbevölkerung besteht für den kenntlich gemachten Nordrandbereich des Bebauungsplanes eine Nutzungseinschränkung. Das übrige Gewerbegebiet kann, weil in der näheren Umgebung keine störende Wohnbebauung existiert, uneingeschränkt in Anspruch genommen werden.

Damit eine baugestalterisch ortsbildgerechte Eingliederung in den Ostrand der Stadt Rodenberg erfolgt, wird eine "Örtliche Bauvorschrift" als Bestandteil des Bebauungsplanes hinsichtlich der

- o Dachform, Dachneigung,
- o Dacheindeckung und
- o Begrünung langer Baukörper

erlassen, die als Basis für die weitere gewerbliche Entwicklung zu beachten ist und folgendermaßen begründet wird :

Mit der Beschränkung auf ortstypische Gestaltungselemente soll erreicht werden, daß eine städtebaulich zufriedenstellende Einfügung in die Umgebung erfolgt. Um insbesondere im Plangebiet eine, angesichts der benachbart überwiegend vorhandenen Dächer, ortsbildgerechte Form zu erlangen, dürfen nur Sattel- Krüppelwalm- und Walmdächer mit Neigungen zwischen 10 und 30 Grad errichtet werden. Flachdächer sind mit Ausnahmebedingungen möglich. Lange Außenwände müssen durch Rankgewächse gegliedert werden. Durch die Festsetzung der gewerblichen Nutzung bleibt die Zugängigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterhin unbeeinträchtigt erhalten.

Die südlich der "Deisterstraße" liegenden Grundstücke erhalten als künftiges Mischgebiet ihre verkehrliche Erschließung allein durch diesen Straßenzug.

Weil im Gebiet des Bebauungsplanes u.U. mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen ist, wird dem Landesverwaltungsamt -Institut für Denkmalpflege- der Erschließungsbeginn 6 Wochen vorher schriftlich angezeigt.

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Unter Anwendung des Gleichheitsprinzips wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31, der als nördliche Ausdehnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 a anzusehen ist, die zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von (1,0) festgesetzt.

2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 gilt die offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge, weil von vornherein nicht ausgeschlossen werden kann, daß einzelne Baukörper aus betriebsbedingten Gründen das Längenmaß von 50 m überschreiten.

Als Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen dienen ausschließlich Baugrenzen unter Anpassung an den Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. entlang der Plangebietsabgrenzung.

Auf diese Weise wird die künftige, dem jeweiligen Bedarf entsprechende, Grundstücksaufteilung so wenig wie möglich erschwert. Damit bleibt die, den individuellen Vorstellungen angepaßte, Platzierungsfreiheit für die Baukörper denkbar weitgehend gewahrt.

2.2.3 Grünflächen

Die im Bebauungsplan Nr. 15 a entlang der Grenzen festgesetzte Randeingrünung wird im Bebauungsplan Nr. 31 sowie in dessen 1. Änderung mit gleicher Breite in nördlicher Richtung fortgesetzt.

Am Plangebietsnordrand ist, beiderseits des Regenwasserabflußgrabens bzw. als Übergang zur späteren Nutzung des Flurstücks 41/5, eine breite Grünabschirmung vorgesehen. Der Baumbestand wird erhalten.

Der nördlich des Wendeplatzes angeordnete öffentliche Parkplatz erhält Randeinfassungen aus Bodendeckern und Sträuchern als "Verkehrsgrün".

Spielplätze werden vom Niedersächsischen Spielplatzgesetz innerhalb von Gewerbegebieten nicht gefordert.

2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Für das östlich angrenzende Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 "Hauptverkehrsstraße" wurde ein "Grünordnungsplan" erarbeitet, dessen Aussagen z.T. auch auf die geplante gewerbliche Nutzung übertragbar sind.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 liegt, nördlich angrenzend an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15 a, zwischen der Bahntrasse des Bebauungsplanes Nr. 31 im Westen und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 "Hauptverkehrsstraße" im Osten.

Den Nordrand bildet ein im Geländeeinschnitt verlaufender Graben, dessen Ufer mit vereinzelt Weiden und Eichen bestanden ist.

Die nach Osten ansteigenden Grundstücke werden augenblicklich landwirtschaftlich genutzt.

Am Rande des, den Plangebietssostrand bildenden, Feldweges bestehen Wegeseitenstreifen als Kraut- und Grassaum mit Rückständen aus früheren Einsaaten.

Lt. § 6 des NNatG beachtet die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege neben einer Reihe adäquater Maßnahmen durch "Textliche Festsetzungen" und "Örtliche Bauvorschriften" in angemessenem Umfang.

Angesichts der "Textlichen Festsetzungen", wonach Bodenbefestigungen für Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie für Stellplätze nur mit wasserdurchlässigem Material hergestellt werden dürfen, ist eine Geringhaltung

der "Versiegelung" vorauszusetzen. In diesem Fall wird unter Verwendung der Grundflächenzahl von 0,8 der max. in Frage kommende Wert innerhalb der gewerblich nutzbaren Grundstücke ermittelt.

Auf eine Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Regenwasser muß nach den Aussagen des Grünordnungsplanes in Rodenberg kein besonderer Wert gelegt werden, weil das Grundwasser der Rodenberger Aue ohnehin durch einen hohen Calciumsulfatgehalt und durch natriumchloridhaltiges Wasser stark belastet ist. Die geplante Bebauung erscheint unter diesen Bedingungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes unproblematisch.

Auf jeden Fall gehen durch die beabsichtigte gewerbliche Nutzung landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen verloren.

Dabei ist aber nach städtebaulichen Grundsätzen die vorrangig und ordnungsgemäß erfolgte Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan sowie die Rechtsverbindlichkeit des B-Planes Nr.31 zu beachten.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird (§ 8 NNatG) die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt.

Wenngleich die bauleitplanerischen Maßnahmen im Sinne von § 7 NNatG die Gestalt und die Nutzung der Grundflächen verändern, werden aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Rodenberg die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild nicht erheblich gestört.

Das geplante Gewerbegebiet liegt zudem nicht in freier Landschaft, es wird aber durch die Lindenallee der Hauptverkehrsstraße und durch die Vorgaben des Grünordnungsplanes in Natur und Landschaft eingebunden. Daher ist § 2 Nr. 13 NNatG auf diesen Plan nicht anwendbar. Im Übrigen wurde auf die Bestimmungen des § 2 Nr. 14 NNatG in besonderer Weise Rücksicht genommen.

Schließlich hat die Stadt Rodenberg aufgrund der ihr durch das BauGB zugestandenen Befugnis durch situationsentsprechende Bebauungsplanfestsetzungen entschieden, inwieweit den landschaftlichen bzw. den gestalterischen Belangen Rechnung getragen werden soll.

Konkret erfolgen zur Eingliederung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 in das Orts- und Landschaftsbild

- o Alleeartige Bepflanzung innerhalb der Planstraßen (A) und (C) in wechselseitiger Anordnung.

- o Parkplatz-Randeingrünung,
- o Rahmeneingrünung durch Bäume je 600 qm Grundstücksfläche,
- o Grünabschirmung entlang der Ost- und Nordgrenze unter Bestandserhaltung des Gewässers einschließlich Uferzone,
- o Befestigung der Hof- und Grundstückszufahrten einschließlich der Parkplätze nur mit wasserdurchlässigem Material,
- o Festsetzung der Dachformen, Dachneigungen, Eindeckungsfarben und Fassadenbegrünungen,
- o Freihaltung nicht überbaubarer Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen von Nebenanlagen.

Im Verlauf des Gewässers am Plangebiets-Nordrand gelten im Zusammenhang mit den "Textlichen Festsetzungen" unter Punkt (6) folgende

landschaftspflegerische Maßnahmen.

Die Bepflanzung ist in Gruppen von ca 3-5 Stück in einem Pflanzen- und Reihenabstand von 1,25 X 1,15 m so vorzunehmen, daß sich ein artenreicher Gehölzbestand entwickeln kann.

Zur gewässerabgewandten Seite ist durch Wildkraut-Einsatz bzw. unregelmäßig tiefer Sukzession von ca 1,5 bis 3,5 m ein Saum auszubilden. Die Pflegemaßnahmen sind auf eine Mahd pro Jahr im Spätsommer bis Herbst zu beschränken. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die zu pflanzenden Bäume sollen 4- bis 6-jährige zweimal verschulte Gehölze aus weitem Stand sein, als Sträucher sind 3- bis 5-jährige zweimal verschulte Pflanzen aus weitem Stand zu verwenden.

Für den Bereich entlang des Wasserlaufs kommen in Frage als Heister :

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus exelsior)
Espe	(Populus tremula)
Stieleiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Scorbus aucuparia)

als Sträucher :

Haselnuß	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Pulverholz	(Rhamnus frangula)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Aschweide	(Salix cinerea)
Kopfweide	(Salix viminalis)
Schneeball	(Viburnum opulus)

Die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu den bisherigen Fassungen des Bebauungsplanes Nr. 31 erhobenen Bedenken müssen daher für die 1. Änderung, insbesondere angesichts der ordnungsgemäß vorgenommenen Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, hinter die vorrangig zu beachtenden, existentiell weittragenden, Gesichtspunkte der städtebaulichen Entwicklung zurücktreten.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Planstraße (A) und die von dieser nach Osten bzw. nach Westen abzweigenden Wegestücke (C) mit Fußweg. Am Ende des Weges (C) ist ein Wendeplatz mit ausreichend groß bemessenem Fahrbahndurchmesser geplant, damit u.a. gem. § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift Müllfahrzeuge und Kraftfahrzeuge im Katastropheneinsatz ungehindert, d.h. ohne Rücksetzmanöver, verkehren können.

Ein ungestörter Verkehrsablauf bzw. die Freihaltung der Sicht an den Wegeeinmündungen wird durch Zurücksetzen der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet.

Die den Ostrand des Plangebietes tangierende Hauptverkehrsstraße ist nachrichtlich dargestellt. Lt. § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes muß die Bauverbotszone berücksichtigt werden.

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 der NBauO) müssen gem. § 47 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

Im Plangebiet und in den Zufahrtsräumen stehen dem öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis usw.) Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

2.4 Umweltschutz

2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft

Nach § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch die des Immissionsschutzes, und damit der Schallschutz, zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind deshalb die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Emissionen aus dem Gewerbegebiet wirken sich allein auf die Wohnbebauung nördlich der Deisterstraße aus. Deshalb erfolgt für den (GE)- Nordrand eine Nutzungseinschränkung.

2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr

Die Straßenbaubehörde verlangte vor dem Ausbau der Hauptverkehrsstraße (Bebauungsplan Nr. 30) im Osten der Stadt Rodenberg die Berücksichtigung von Kriterien, nach denen üblicherweise Landesstraßen beurteilt werden.

Auch unter dieser Voraussetzung führt das auf der fertigen Hauptverkehrsstraße ablaufende Verkehrsgeschehen nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Elektrischer Strom, Gas, Wasser, Brandschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 gewährleistet das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas aus den vorhandenen Netzen.

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

Die Bevölkerungszunahme bzw. die daraufhin zu erwartende Wasserverbrauchsmenge hat im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 31, im Verhältnis zur Einwohnerzahl im gesamten Stadtbereich, keine besondere Bedeutung.

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. Dazu werden im Plangebiet Leitungen, mit im Durchmesser ausreichend groß dimensionierten Profilen, verlegt und in diese, in Abständen von 80 bis 120 m untereinander, Hydranten unter Beachtung der einschlägigen DIN- Vorschriften eingebaut.

2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser gelangt durch entsprechend groß bemessene Abflußleitungen in die bei Apelern vorhandene zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg.

Das im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 anfallende Regenwasser kann teilweise, unter Inanspruchnahme der ergänzend auszubauenden Oberflächenwasserkanalisation, in Richtung auf die Rodenberger Aue abgeleitet werden.

Zur Regulierung des Oberflächenwasserablaufs ist als Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 etwa 150 m südlich der Erschließungsstraße "Im Seefeld" ein Rückhaltebecken entstanden.

Mit der gleichen Zweckbestimmung soll auch im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, auf einem Teil der Parzelle 5/3, Flur 12, eine Regenrückhaltung erfolgen, wobei allerdings durch die weitgehend vorgenommene Grundstücksübertragung an Bauinteressenten nur noch die Plangebiets-Südwestecke als Standort übrig bleibt.

Wegen des hieraus resultierenden Nachteils müssen bei der Ableitung des Oberflächenwassers auf den einzelnen gewerblich genutzten Grundstücken im Falle einer Versiegelung von mehr als 250 m² Fläche zusätzlich muldenförmige Regenrückhaltungen angelegt werden.

Demgegenüber ist beim Ausbau von Verkehrsflächen, die größenordnungsmäßig über 5 PKW-Stellplätze hinausgehen, insbesondere bei ständigem Lieferverkehr durch Kraftfahrzeuge, der Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu vermeiden. In diesen Fällen darf das Regenwasser nicht in den Boden einsickern sondern nur über Ölabscheider in die Regenwasserkanalisation gelangen.

Nach alledem soll unter Zugrundelegung der vom Tiefbauamt der Stadt Rodenberg angestellten Berechnungen in der Südwestecke des Plangebiets eine Regenrückhaltung mit hochliegendem Überlauf entstehen, deren Fassungsvermögen mit ca 700 m³ veranschlagt wird.

Bei einer Regenspende von 120 l/sxha fließt von der rd. 6,5 ha großen Netto-Baufläche lediglich ein Anteil von 60 % (mit Faktor 1 entsprechend 3,9 ha) ab. Die Regenrückhaltedauer beträgt bei einem verfügbaren Stau-Volumen von 600 m³ bis zu 30 Minuten.

Der Beckeninhalt mündet entsprechend dem örtlichen Geländeoberflächengefälle über einen Rohrdurchlaß von DN 300 in einen etwa 100 m langen Graben und von dort aus in den Vorfluter "Ackerbeeke".

Das aus dem nördlichen Bereich nicht erfaßbare Oberflächenwasser wird der "Pooksbeeke" zugeführt.

Die Zugänglichkeit zum Regenrückhaltebecken bzw. die im einzelnen erforderliche Verlegung von Leitungen wird durch die Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zwischen der Planstraße (A) und dem ehemaligen Bahnkörper gesichert.

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 Bebauungsplanungsbereiches 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, aus städtebaulichen bzw. aus ver- und entsorgungstechnischen Gründen, für das im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet vorzunehmenden Erschließung bildet der Bebauungsplan Nr. 31 die planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau des Wegenetzes sowie für die bedarfsentsprechende Inanspruchnahme der augenblicklich noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücke für gewerbliche Zwecke.

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden alsbald in Angriff genommen.

3.2 Überschlägliche Kosten für die Durchführung der Erschließung

Die Stadt Rodenberg muß zur Herstellung der Planstraßen (A) und (C) sowie den Wende- und Parkplatz die erforderlichen Flächen ankaufen.

Unter Zugrundelegung von Richtpreisen ergeben sich folgende Kosten :

Wegeflächen, Wende- und Parkplatz	rd. 3.450 qm
Grundstückserwerb	79.000 DM
Freilegung, Vermessung, Nebenkosten	10.000 DM
Straßenbau, Entwässerung, Beleuchtung	551.000 DM
	<hr/>
insgesamt rd.	640.000 DM

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

rd. 64.000,00 DM

die aus Haushaltsmitteln bereitgestellt werden.

(Die vorgenannten Beträge sind in der Kostenermittlung für den Bebauungsplan Nr. 31 enthalten)

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanfestsetzungen ist der Erwerb von Grundstücksflächen für die Planstraßen und den Wende- und Parkplatz erforderlich.

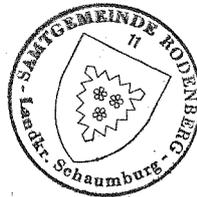
Dieser Grunderwerb soll freihändig, auf der Basis des Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses für den Landkreis Schaumburg, erfolgen.

Sollte ein Ankauf zu angemessenen Bedingungen wider Erwarten scheitern, ist aufgrund der Bestimmungen des Bau-gesetzbuches auch eine Enteignung möglich.

Rodenberg, am 27.06.1994



.....
Ratsvorsitzender



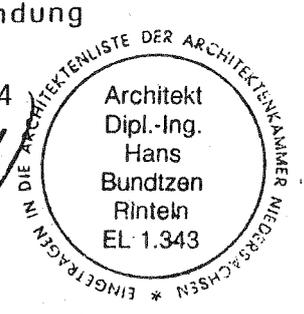
.....
Stadtdirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde ausgearbeitet

am 19.03.1993 03.02.1994 29.03.1994

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 01.12.1993

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden

am 11.04.1994

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 19.04.1994 bis 20.05.1994

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Rodenberg, am 25. Mai 1994

.....
Stadtdirektor

4.2 Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan

nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 des BauGB in seiner Sitzung

am 23.06. 1994

als Satzung (§ 10 BauGB)

4.3 sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

als Begründung der Entscheidung beschlossen

Rodenberg, am 27.06. 1994

.....
Stadtdirektor