

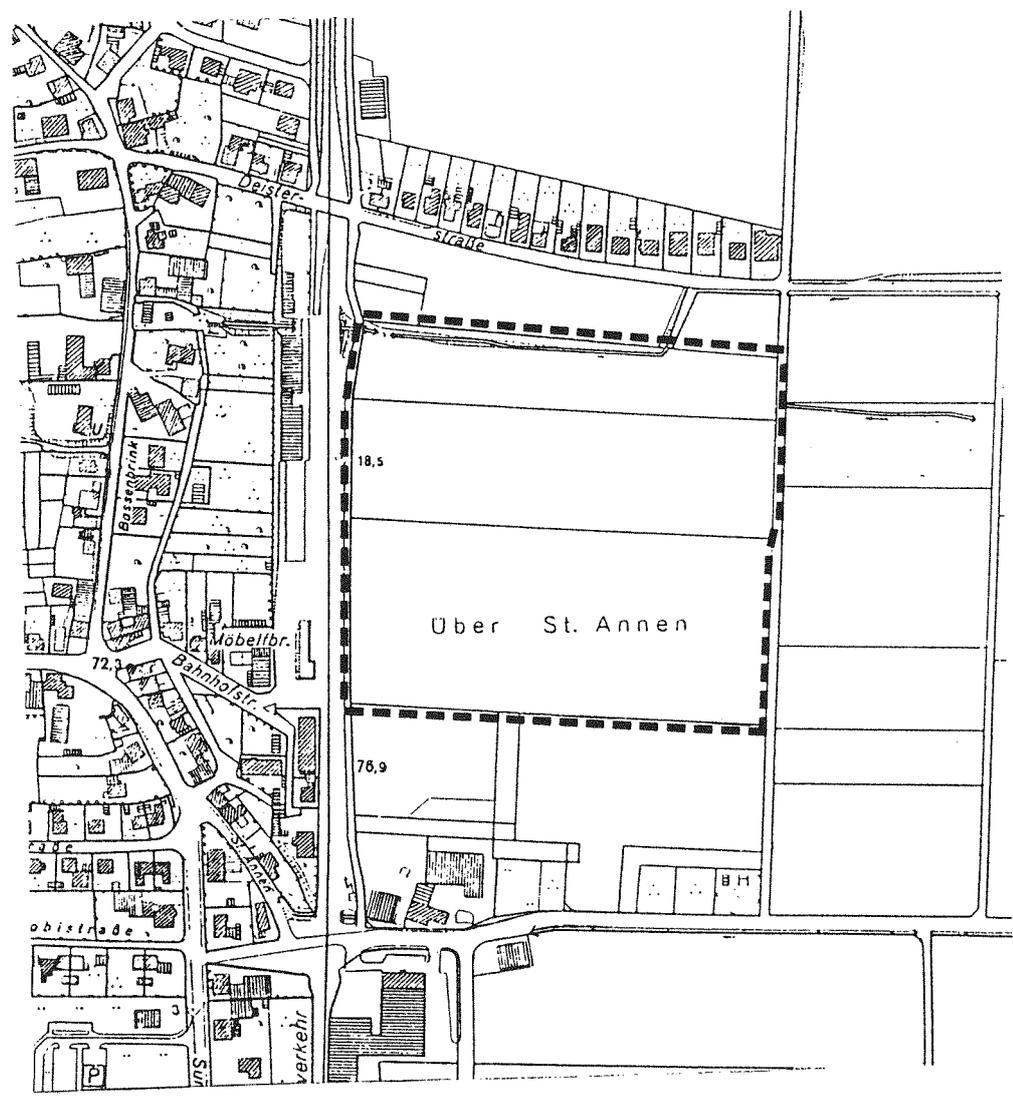
Original

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 . 3 1

Gewerbegebiet östlich von Rodenberg



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 Ergebnis der erneuten öffentlichen Aus- legung mit geänderter Entwurfsfassung	11
2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	17
2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung	17
2.1.1 Städtebauliche Werte	17
2.1.2 Gewerbegebiet	17
2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept	18
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	18
2.2.2 Bauweise, Baugrenzen	18
2.2.3 Grünflächen	19
2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft	19
2.3 Verkehrsflächen	20
2.3.1 Individualverkehr	20
2.3.2 Ruhender Verkehr	21
2.4 Umweltschutz	22
2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft	22
2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr	22
2.5 Ver- und Entsorgung	22
2.5.1 Elt Strom, Gas, Wasser, Brandschutz	22
2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung	23
2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen	23
2.5.4 Fernmeldenetz	23
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	23
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	23
3.2 Überschlägliche Kosten für die Durchführung der Erschließung	24
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	24
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	25
4.1 Auslegungsbeschluß	25
4.2 Satzungsbeschluß	25
4.3 Beschluß der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	25

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Nachdem die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg, Bereich (A), durch Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover, am 24.07.1991 wirksam geworden ist, beabsichtigt die Stadt Rodenberg, zusammenhängend mit der städtebaulichen Neugestaltung ihres Ortszentrums, die am Ostrand vorhandene gewerbliche Nutzung weiterzuentwickeln und dafür die Flurstücke 138/54, 50/1 und 48/2 in Anspruch zu nehmen.

Aus diesem Grunde wird jetzt der Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbegebiet östlich von Rodenberg" aufgestellt.

Der unmittelbar südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 15 a "Gewerbegebiet Im Seefeld" wurde kürzlich einer zweiten Änderung unterzogen. Nach Abschluß des regulären Verfahrens bestätigte der Landkreis Schaumburg am 23.01.1992, daß gegen diese Änderung gemäß § 11 Abs. 3 des BauGB (unter der Auflage, daß die Abschnitte 3.2 und 3.3 der Begründung hinsichtlich der erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen sowie der anteilig zu leistenden Erschließungskosten, wegen der nachträglich in den Geltungsbereich aufgenommenen Stichstraße (B) ergänzt werden müssen) Verletzungen von Rechtsvorschriften nicht geltend zu machen waren.

Neben dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 a "Gewerbegebiet Im Seefeld" liegt auch das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gewerbegebiet östlich von Rodenberg" mit der Ostabgrenzung unmittelbar an der neuen Hauptverkehrsstraße, die aufgrund des am 13.11.1991 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. 30 seit dem ersten Spatenstich am 16.12.1991 im Ausbau begriffen ist.

Wenn die Realisierung der, das Rodenberger Stadtzentrum östlich umgehenden Hauptverkehrsstraße zum einen eine abrundende Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzung begünstigt, wird die neue verkehrliche Erschließung andererseits vor allen Dingen dazu beitragen, daß der, nur betrieblichen Zwecken dienende, LKW- Verkehr das Gewerbegebiet unmittelbar über den neuen Straßenzug erreichen kann und demzufolge das Stadtinnere von Rodenberg nicht mehr durchfahren muß.

1.1 Geltungsbereich

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

im Norden : durch die Südgrenzen der Flurstücke 127/46 und 41/5,

im Osten : durch die Wegeparzelle 77 sowie die Westabgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 30,

im Süden : durch die Südgrenze des Flurstücks 138/54, gleichzeitig Nordabgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 15 a,

im Westen : durch die, an der Ostseite der ehemaligen Eisenbahntrasse verlaufende, Wirtschaftsweg-Parzelle 156/54.

1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Durch den Bereich (a) der inzwischen wirksamen 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg wird im wesentlichen das Ziel verfolgt, mittels einer, den Ortskern östlich umgehenden, Hauptverkehrsstraße insbesondere den gewerblichen Verkehr so zu lenken, daß die Innenstadtstraßen nicht mehr in Anspruch genommen werden müssen und damit die Wohnbevölkerung künftig keinem schädlichen Verkehrslärm ausgesetzt sein wird.

Im Verlauf der baulichen Entwicklung von Rodenberg entstand zu einer Zeit, als noch die Nebenbahnlinie Bad Münden-Lauenau-Rodenberg-Bad Nenndorf mit einer, sowohl für den Personen-, als auch für den Güterverkehr beachtlichen Bedeutung florierte, das Gewerbegebiet östlich der Eisenbahnstrecke.

Das hatte allerdings schon damals zur Konsequenz, daß der nicht auf der Schiene zu bewältigende gewerbliche Transport entweder aus südlicher Richtung kommend über die L 420, oder aber über die B 442 durch die Innenstadt hindurch, in das Gewerbegebiet hineingeführt werden mußte.

Die nach Aufhebung des Eisenbahnverkehrs bedeutend ungünstiger gewordene gewerbliche Standortsituation wird jedoch in absehbarer Zeit, d.h. nach Fertigstellung der Hauptverkehrsstraße, eine erhebliche Aufwertung durch die Ostumgehung erfahren, weil dann die Möglichkeit der direkten Grundstückszuwegung in Anspruch genommen werden kann.

In diesem Zusammenhang, aber auch zur Existenzsicherung, zur Bewahrung der Wirtschaftskraft sowie zur Erhaltung der vorhandenen und Schaffung neuer Arbeitsplätze, ist eine bedarfsentsprechende gewerbliche Weiterentwicklung in nördlicher Fortsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 a erforderlich.

Im Rahmen ihres Verkehrskonzeptes strebt die Stadt Rodenberg an, die von der Hauptverkehrsstraße über die Anliegerwege "An der Ackersbeeke" und "St. Annen" vorgesehene Verbindung zur L 420 baldmöglichst in ganzer Länge in

einen besseren Ausbauzustand zu versetzen, damit dieser, z.Zt. vorwiegend durch die Anlieger als Grundstückszuwegung genutzte, Straßenabschnitt alsbald von der Allgemeinheit als kürzeste und gefahrlose Verbindung zur Innenstadt in Anspruch genommen werden kann.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird besonders berücksichtigt, daß :

- o die früher nördlich der Amtsstraße stationierte Feuerwehr mit ihren Gerätschaften, Einrichtungen und dem Fuhrpark, in das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 a verlagert wurde. Aus Gründen einer schnellen Katastrophenabwehr durch die Feuerwehr enthält daher der Bebauungsplan Nr. 31 auf relativ kurzem Wege eine zügig verlaufende, über die Bahnhofstraße fortzusetzende, Verbindung zur Innenstadt,
- o die im Bebauungsplan Nr. 15 a festgesetzte verkehrliche Erschließung (Planstraße "A") nach Norden in einer Weise ihre Fortsetzung findet, daß einerseits bedarfsentsprechende Grundstücke gebildet werden können und zum anderen am jeweiligen Straßenende ausreichend groß bemessenen Wendemöglichkeiten für Lastkraftwagen zur Verfügung stehen,
- o in Zukunft westlich der im Ausbau befindlichen Hauptverkehrsstraße zur Erhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die Bestimmungen des § 24 NStrG zu berücksichtigen sein werden.

1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Mit Ausnahme einer "gemischten Baufläche" (G) genehmigte die Bezirksregierung Hannover am 12.06.1991 unter Az.: 309.1-21101.2-15-57/5/91 die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich (a).

Die Wirksamkeit trat am 24.07.1991 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover ein.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 ist in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen.

Die künftigen Betreiber der gewerblichen Anlagen und Einrichtungen können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs in den Rodenberger Geschäften versorgen.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden angesichts der Übereinstimmung mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Wenngleich die Beteiligung der Bürger hinsichtlich der a l l g e m e i n e n Ziele und Zwecke der Planung bereits zuvor anhand der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ist und das Ergebnis der ordnungsgemäßen Abwägung unterzogen wurde, wird eine erneute Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes (bei der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht) in der Zeit vom 22.04. bis 06.05.1992 im Rathaus der Samtgemeinde Rodenberg vorgenommen.

1.5 Ergebnis der Beteiligung der Bürger

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 22.04. bis 06.05.1992 haben die Bürger ihre frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht in Anspruch genommen.

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. 34.1 Abs. 4 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 :

Straßenbauamt Hameln, vom 26.05.1992

Die neue Straßenverbindung (C) sei dem angestrebten Charakter einer möglichst ungestörten und anbaufreien Umgehungsstraße angesichts der ohnehin in dichter Folge liegenden Wegeverknüpfungen nicht zuträglich, sie liege in straßenbau- und verkehrstechnischer Sicht ungünstig und solle daher als potentieller Konfliktpunkt im Verlauf der Entlastungsstraße möglichst vermieden werden.

Industrie- und Handelskammer Hannover, vom 04.05.1992

Gewerbegebiete sollten nur dort in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden, wo dies nach Gesichtspunkten des Bau-

rechts tatsächlich erforderlich ist. So komme im vorliegenden Fall bei Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung nur der Norden des Plangebietes in Frage. Südlich dieser Zone sei mit negativen Auswirkungen eines uneingeschränkten Gewerbegebietes mangels störepfindlicher Nutzung in der näheren Umgebung nicht zu rechnen.

Bei der Festsetzung von Gewerbegebieten sei die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben besonders sorgfältig zu prüfen.

Nieders. Landesverwaltungsamt
Institut für Denkmalpflege, vom 14.05.1992

Weil mit archäologischen Funden gerechnet wird, sei der Beginn von Erdarbeiten drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, vom 06.05.1992

Die im Norden vorhandene Wohnbebauung werde durch die vorgenommene Nutzungseinschränkung ausreichend vor Lärmbeeinträchtigungen geschützt.

Bei weiteren Planungen sei südlich der Deisterstraße die Festsetzung eines Mischgebietes angebracht.

Amt für Agrarstruktur, vom 14.05.1992

Die Zuwegung zu landwirtschaftlichen Nutzflächen müsse erhalten bleiben.

Die Fläche südlich der Deisterstraße solle mit ihrer künftigen Nutzung in diesen Bebauungsplan einbezogen werden.

Deutsche Bundespost, Telekom, vom 20.05.1992

Für den Ausbau des Fernmeldenetzes seien Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, vom 21.05.1992

Je nach Bedarf könne die Errichtung einer Umspannstelle an der gekennzeichneten Stelle erforderlich werden.

Die entlang der Westgrenze verlaufende Gasleitung habe einen Schutzstreifen von 2 m Breite.

Staatl. Amt für Wasser und Abfall, vom 26.05.1992

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sei nach Punkt 2.5 der Begründung ordnungsgemäß durchzuführen.

Bezirksregierung Hannover, Dez. 309, vom 22.05.1992

Hinsichtlich der Beachtung archäologischer Funde,
gleicher Wortlaut wie vom Institut für Denkmalpflege.

Landkreis Schaumburg

Amt für Zivil- und Katastrophenschutz, vom 18.05.1992

Zur Brandschutzsicherung sei für jedes Neubauobjekt eine
Löschwassermenge von mindestens 3.200 l/Min. nötig. Es
sollten Leitungen im Ringsystem verlegt werden.

Landkreis Schaumburg

Amt für Naturschutz, vom 03.06.1992

Es wird bestätigt, daß der Bebauungsplan in Teilen dem
Vermeidungsprinzip des § 8 NNatG Rechnung trägt. Es han-
dele sich aber um einen Eingriff in Natur und Landschaft
gem. §§ 7 ff des NNatG.

Nach § 10 NNatG habe der Verursacher des Eingriffs die
betroffenen Grundflächen so wieder herzurichten, daß kei-
ne erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des
Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurückbleibe.

Die Bodenversiegelung richte sich nach der Grundflächen-
zahl. Zum Ausgleich dafür seien rd. 4,8 ha Land aus der
Nutzung zu nehmen und Naturschutzzwecken zu überlassen.
Regenwasser solle möglichst versickert werden. Zur Ge-
staltung des Gewerbegebietes seien weitere "Örtliche Bau-
vorschriften" (Verbot spiegelnder Oberflächen, rote bis
rotbraune Dachfarben, Fassadenbegrünungen) zu erlassen.
Die Erschließungsstraße (C) solle beidseitig mit heimi-
schen Laubbäumen bepflanzt werden.

Landkreis Schaumburg

Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, vom 13.05.1992

Die Errichtung baulicher Anlagen am Gewässer bedürfe der
wasserrechtlichen Genehmigung. Die Notwendigkeit einer
Regenrückhaltung sei zu prüfen. Vor Baubeginn sei ein
wassertechnisches Konzept zur ordnungsgemäßen Regenwas-
serabführung aufzustellen.

Landkreis Schaumburg

Amt für Regionalplanung, vom 07.05.1992

Bereits zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, Be-
reich (a), wurden keine Bedenken geäußert, sofern die
Wohnbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen ge-
schützt werden würde.

Die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanfestsetzungen befänden sich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, sowohl des LROP's Niedersachsen als auch den Zielvorgaben des RROP's des Landkreises Schaumburg, hinsichtlich der Verbesserung der Wirtschaftsstruktur im Rodenberger Raum.

(B) Personen

Aus dem Kreise der Personen gingen während der öffentlichen Auslegung keine Bedenken und Anregungen ein.

Zu den Bedenken und Anregungen aus der **1. öffentlichen Auslegung** trifft der Rat der Stadt Rodenberg folgende Entscheidung :

Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung soll, entsprechend der Äußerung der Industrie- und Handelskammer, angesichts der nur nördlich der Deisterstraße vorhandenen Wohnbebauung, lediglich in der am Plangebietsnordrand festgesetzten Zone erfolgen. Einzelhandelsbetriebe werden nicht ausgeschlossen. Diesbezügliche Standortkriterien bedürfen jedoch besonderer Beachtung und Abstimmung mit dem städtischen Nutzungskonzept.

Die vom Staatl. Gewerbeaufsichtsamt nördlich an den Bebauungsplan angrenzend empfohlene Mischgebietsnutzung ist bereits in Abs. 2.2.4 der Begründung zur Sprache gebracht.

Landwirtschaftliche Nutzflächen bleiben weiterhin zugänglich. Die südlich der Deisterstraße liegenden Grundstücke werden nach Festsetzung als Mischgebiet ausschließlich durch diesen Straßenzug erschlossen. Deshalb muß eine Einbeziehung in den Bebauungsplan Nr. 31 ausscheiden.

Hinsichtlich evtl. archäologischer Funde wird dem Nds. Landesverwaltungsamt -Institut für Denkmalpflege- der Erschließungsbeginn sechs Wochen vorher schriftlich angezeigt.

Die zum Fernmeldenetz ausbau zu treffenden Vorsorgemaßnahmen sind bereits unter Abs. 2.5.4 in der Entwurfsbegründung enthalten.

Die Errichtung einer Umspannstelle wird im Bebauungsplan vorgesehen. Die entlang der Westgrenze des Plangebietes verlaufende Gasleitung bleibt von baulicher Nutzung unberührt.

Aufgrund der vom Straßenbauamt geäußerten erheblichen Bedenken entfällt die zusätzliche Verknüpfung und der geplante Anschluß der Straße (C) an die Hauptverkehrsstraße.

Der dementsprechend geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wird erneut öffentlich ausgelegt.

Den wasserwirtschaftlichen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen liegen bei ihrer Realisierung die Aussagen des Absatzes 2.5 der Entwurfsbegründung zugrunde.

In Anbetracht der Empfehlungen des Landkreises Schaumburg werden die bauleitplanerisch relevanten Maßnahmen zur Sicherung des Brandschutzes in dem erforderlichen Umfang getroffen.

Ob einzelne Maßnahmen zur Verbesserung des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich, der ordnungsgemäß aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, erforderlich sind, ist eine bauleitplanerische Entscheidung der Stadt Rodenberg. Allein der Stadt Rodenberg obliegt die Befugnis, zu bestimmen, inwieweit diesen Belangen Rechnung getragen wird.

Der Naturschutz genießt gegenüber anderen Belangen nach dem BauGB keinen Vorrang.

Unter Zugrundelegung der **bauleitplanerischen** Entwicklungsprinzipien stellt der Plan **keinen** Eingriff im Sinne der §§ 7 ff NNatG dar.

Insoweit ist die Ausweisung von Flächen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durch die Stadt Rodenberg bei der Planaufstellung nicht erforderlich. Ebenso wenig ist die Stadt verpflichtet, als Ersatz für (rechnerisch falsch ermittelte) Versiegelungen eine Fläche von rd. 4,8 ha für Zwecke des Naturschutzes zu erwerben und bereitzustellen. Gegenüber den städtebaulichen Entwicklungsvorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes müssen nach alledem die landschaftlichen Belange zurückgestellt werden, zumal aufgrund der speziellen örtlichen Situation keine Rede von **erheblichen** Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch den Bebauungsplan sein kann.

Die Zurückstellung gilt gleichermaßen für die erhobene Forderung zum Erlaß weiterer "Örtlicher Bauvorschriften", abgesehen davon, daß es bei diesem Punkt an der Kompetenz des Amtes für Naturschutz mangelt, denn nach Nr. 28.2.4 Abs. 2 der Verwaltungsvorschriften sollen sich die Träger öffentlicher Belange nicht zu Fachbereichen äußern, für die sie örtlich oder sachlich nicht zuständig sind.

Sofern Veränderungen am Gewässer in Frage kommen sollten, werden wasserrechtliche Genehmigungen beantragt. Im Rahmen eines entwässerungstechnischen Konzeptes wird vor Baubeginn die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung überprüft.

Im näheren Umkreis des Bebauungsplanes ist hinsichtlich einer wesentlichen Beeinträchtigung durch Lärm nur die Wohnbevölkerung nördlich der Deisterstraße zu berücksichtigen. In unmittelbarer Nähe der Ost-, Süd- und Westabgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 31 sind keine störempfindlichen Anlagen vorhanden.

Die in der früheren Planfassung für den gesamten Geltungsbereich in Form eines flächenbezogenen Schalleistungspiegels vorgenommene Nutzungseinschränkung wird deshalb nur für die besonders gekennzeichnete Zone am Bebauungsplan-Nordrand beibehalten.

Der entsprechend den getroffenen Entscheidungen zu den Bedenken und Anregungen aus der 1. öffentlichen Auslegung geänderte Bebauungsplan wird **erneut** entsprechend § 3 Abs. 2 des BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Den Abwägungsentscheidungen des Rates liegen lt. Nr. 34.1 Abs. 4 der Verwaltungsvorschriften sämtliche Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 sowie alle Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB zugrunde.

Zur zweiten öffentlichen Auslegung bezogen sich die Bedenken und Anregungen

(A) der Träger öffentlicher Belange

hauptsächlich auf :

Elektrizitätswerk Wesertal vom 08.07.92

Die Errichtung einer Umspannstelle sowie die Beachtung des Verlaufs der an der Westgrenze vorhandenen Gasleitung.

Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg vom 17.07.92

Die kritische Wertung der vom Amt für Zivil- und Katastrophenschutz des Landkreises Schaumburg erhobenen Forderung hinsichtlich der Sicherung des Brandschutzes und einen Vorschlag zur Bereitstellung einer als realistisch anzusehenden Löschwassermenge von 1.600 l/min.

Oberpostdirektion Hannover, Telekom, vom 03.08.92

Vorsorgemaßnahmen zur Erweiterung des Fernmeldenetzes.

Landkreis Schaumburg
Amt für Zivil- und Katastrophenschutz vom 15.07.92

Die Äußerung, daß aus brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.

Landkreis Schaumburg
Amt für Naturschutz vom 11.08.92

Die Aufrechterhaltung der Bedenken und Anregungen vom 03.06.92 und Vorbringung weiterer Forderungen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur geänderten Planfassung.

Landkreis Schaumburg
Amt für Regionalplanung vom 27.07.92

Die Erinnerung an die Stellungnahme vom 07.05.92, wobei die Festsetzungen des Bebauungsplanes als grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar angesehen wird, sofern die Wohnbevölkerung ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus dem Gewerbegebiet geschützt wird.

Landkreis Schaumburg
Planungsamt vom 12.08.92

Die, entgegen der Zustimmung zur 1. Planfassung, für erforderlich gehaltene Erstellung eines Lärmgutachtens.

Von **P e r s o n e n** liegen keine Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Zu den Bedenken und Anregungen aus der **2. öffentlichen Auslegung** trifft der Rat der Stadt Rodenberg folgende Entscheidung :

Es wird zur Kenntnis genommen, daß keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Die unter dem 21.05.92 zur Elt. Versorgung der Gewerbebetriebe vorsorglich für zweckmäßig gehaltene Reservierung einer Grundstücksfläche zur Errichtung einer Umspannstelle wurde durch eine entsprechende Bebauungsplanfestsetzung berücksichtigt.

Bezüglich des Verlaufs der Gasleitung geht aus der, der damaligen Stellungnahme beigefügten, zeichnerischen Darstellung hervor, daß das Plangebiet nicht berührt wird. Die Leitung verläuft an der Westseite des Wirtschaftsweges und schwenkt an der Südgrenze des Bebauungsplanes rechtwinklig nach Westen ab.

Der Hinweis des zuständigen Wasserversorgungsträgers, daß die vom Amt für Zivil- u. Katastrophenschutz aufgezeigte Löschwassermenge von 3.200 l pro Minute nicht ausschließlich über die öffentlichen zentralen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Durch die vorgesehene Versorgungsleitung DN 150, ausgehend von der Straße "An der Ackersbeeke" einschl. der weiteren Einbindung nach Westen in die Versorgungsleitung "Lange Straße/Bassenbrink" wird die im Plangebiet notwendige Versorgung mit Trink- u. Brauchwasser in ausreichendem Umfang sichergestellt.

Zum Hinweis auf die Fortgeltung der Stellungnahme vom 20. 05.92 ist zu bemerken, daß im Plangebiet keine ausgebauten Straßen vorhanden sind, die zur Durchführung von Kabelverlegearbeiten wieder aufgebrochen werden müßten.

Im Übrigen sind die im Rahmen der Fernmeldenutzerweiterung vorsorglich zu unternehmenden Schritte aus Abs. 2.5.4 der Entwurfsbegründung ersichtlich.

Es wird zur Kenntnis genommen, daß gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Der zuständige Wasserversorgungsunternehmer hat aufgezeigt, daß über die öffentlichen zentralen Wasserversorgungsanlagen eine Löschwassermenge von maximal 1.600 l pro Minute erreicht wird.

Darüber hinausgehender Löschwasserbedarf muß anhand konkreter Einzelfälle festgestellt und durch zusätzliche andere Löschwasserstellen (Löschwasser-Brunnen, Teiche, Zisternen) sichergestellt werden. Die erforderlichen Maßnahmen wären zwischen dem Bauherrn und dem Träger des Feuerschutzes unter Beteiligung des Amtes für Zivil- u. Katastrophenschutz abzustimmen.

Das Amt für Naturschutz zeigt Veränderungen auf, die sich durch den Vollzug des Bebauungsplanes ergeben. Nicht jede dieser Veränderungen hat eine Beeinträchtigung zur Folge. Vielmehr muß die Veränderung eine negative Auswirkung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben.

So bleibt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche einschl. maximaler Grundflächenzahl in Bezug auf den Grundwasserschutz durch Versickerung ohne negative Auswirkungen, da hierauf nach den Aussagen des Grünordnungsplanes für die Hauptverkehrsstraße kein besonderer Wert zu legen ist, weil das Grundwasser der Aue durch entsprechend hohen Calciumsulfatgehalt und durch natriumchloridhaltige Gewässer stark belastet ist.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zielen nicht auf eine fast vollständige Denaturisierung der Landschaft östlich Rodenbergs. So werden durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Eingrünungen am Nord- und Westrand des Plangebietes das hier verlaufende Gewässer einschl. Randstreifen und der Gehölzstreifen entlang der ehemaligen Bahntrasse in ihrem Bestand gesichert.

Im Plangebiet handelt es sich darüber hinaus fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die bislang intensiv bewirtschaftet wurden. Im Hinblick auf die notwendige Zielsetzung dieses Bebauungsplanes, insbesondere zur Bewahrung der Wirtschaftskraft sowie zur Erhaltung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze ist eine Umwandlung dieser Flächen zur gewerblichen Weiterentwicklung notwendig.

Dem städtebaulichen Interesse an der Ausweitung weiterer Gewerbeflächen mußte dabei insoweit Rechnung getragen werden, daß die zum überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche umgestaltet wird. Die dann an der Ostseite dieses Gewerbegebietes verlaufende Hauptverkehrsstraße mit Lindenallee und den sonstigen im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen vervollständigen die Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild.

Die Ermittlung der Belange der Umwelt, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und deren Berücksichtigung in einer Abwägung hat im Hinblick auf die Eigenschaft des Bebauungsplanes als Grundlage für die Zulässigkeit späterer Vorhaben zu erfolgen. Der Bebauungsplan schafft damit die planungsrechtliche Zulässigkeit späterer Vorhaben, die auch einen Eingriff darstellen können.

Unmittelbar kann die Eingriffsregelung nach dem Nds. Naturschutzgesetz aber auf den Bebauungsplan nicht angewendet werden. Vermeidungs- u. Ausgleichsmaßnahmen können ausschließlich bei der Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Bedeutung erlangen.

Nach einer Abwägung aller Belange kommen hier über die bereits im Bebauungsplan vorgegebenen Maßnahmen keine weiteren Maßnahmen in Betracht.

Zu dem Hinweis auf die unter dem 07.05.92 formulierte Stellungnahme gilt gleichermaßen die hierzu getroffene Entscheidung.

Aufgrund der (lt. Bestätigung durch andere Träger öffentlicher Belange) ausreichend großen Entfernung zwischen der ansässigen Wohnbevölkerung und der geplanten gewerblichen Entwicklung wirken sich Emissionen nicht aus.

Die einzige Ausnahme bildet die nördlich der Deisterstraße vorhandene Wohnbebauung.

Deshalb besteht für den Nordrand des Bebauungsplanes eine Nutzungseinschränkung in Form eines flächenbezogen festgesetzten Schalleistungspegels, damit dieser Teil der Wohnbevölkerung keinen Lärmbeeinträchtigungen aus dem Gewerbegebiet ausgesetzt sein wird.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde, mit unterschiedlichen Festsetzungen, in mehreren Schritten durchgeführt. Im vorsorglichen Interesse der Wohnbevölkerung bestand in der ersten Version für das gesamte Plangebiet die Bestimmung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels.

Dazu äußerten sich (mit einem Gliederungsvorschlag) das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt und insbesondere die Industrie- und Handelskammer dergestalt, daß in Ermangelung einer Wohnbebauung im Umkreis des Plangebietssüdabschnitts keine Schallpegel Festsetzung erforderlich sei. Lediglich die nördlich der Deisterstraße ansässige Wohnbevölkerung müsse geschützt werden.

Die zu diesem Zweck von der Industrie- und Handelskammer zeichnerisch dargestellte Einschränkungszone am Plangebietsnordrand wurde in den erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf übernommen.

Aufgrund der Befolgung der speziellen Anregungen der konkret zuständigen Fachbehörden besteht keine Veranlassung zur nachträglichen Erstellung eines Lärmgutachtens.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Teilbereiche des Gewerbegebietes werden im einzelnen in ihrer Form und Größe durch Abstandsmaße zu den äußeren Grundstücksgrenzen bestimmt.

Auf diese Weise ist eine individuelle, dem jeweiligen Bedarf entsprechende, bauliche Nutzung des Gewerbegebietes sichergestellt.

Das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 ist, entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung, eine kontinuierliche nördliche Fortsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 a. Die endgültige Nordabgrenzung geschieht im wesentlichen durch den beidseitig zu begrünenden Bereich des offenzuhaltenden Regenwasserabflußgrabens.

Ein- und Ausfahrten zu der, den Bebauungsplan im Ostentangierenden, Hauptverkehrsstraße (Bebauungsplan Nr. 30) sollen im Interesse der Erhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht angelegt werden.

2.1.1 Städtebauliche Werte

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 besitzt eine Größe von brutto 6,8270 ha

Erschließungsflächen :
Planstraßen (A), (C), (D)
Wende- und Parkplätze

0,5800 ha

Netto- Bauland 6,2470 ha

Die Erschließungsfläche beträgt rd. 8,5 % des Bruttobaulandes.

2.1.2 Gewerbegebiet

Die im Bebauungsplan Nr. 15 a vorhandene gewerbliche Nutzung wird, unter entsprechender Ergänzung der verkehrlichen Erschließung, durch den Bebauungsplan Nr. 31 nach Norden fortgesetzt. Infolge des neuen Straßenverlaufs stehen die Grundstücke von Fall zu Fall bedarfsentsprechend bereit. Bis auf die im Bebauungsplan kenntlich gemachte Nutzungsbegrenzung in der am Nordrand liegenden Zone besteht, wegen fehlender stöempfindlicher Wohnbebauung in der näheren Nachbarschaft, keine Einschränkung. Zur Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild sind Übergangseingrünungen vorgesehen, wobei sowohl im Westen, entlang der aufgegebenen Bahn- Trasse

bzw. östlich des dort verlaufenden Wirtschaftsweges, als auch im Osten, entlang der ohnehin mit Randgrünstreifen zu versehenden geplanten Hauptverkehrsstraße, 5 m breite optisch abschirmende Grünstreifen für ausreichend gehalten werden. Die nördliche Übergangseingrünung soll dagegen unter Integrierung des Entwässerungsgrabens mit einer größeren Breite erfolgen.

Zur ordnungsgemäßen Eingliederung in das Ortsbild wird eine "Örtliche Bauvorschrift" hinsichtlich der

o Dachformen und Dachneigungen

erlassen.

Mit der Beschränkung auf ortstypische Gestaltungselemente soll erreicht werden, daß eine städtebaulich zufriedenstellende Einfügung in die bauliche und landschaftliche Umgebung erfolgt. Um im Plangebiet eine, angesichts der benachbart überwiegend vorhandenen Dachformen, ortsbildgerechte Ausbildung der Dächer zu erreichen, dürfen nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 10 und 30 Grad errichtet werden.

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 werden.

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 wird die im Bebauungsplan Nr. 15 a entlang der West- und Ostgrenze festgesetzte Randeingrünung in nördlicher Richtung mit gleicher Breite fortgesetzt.

Demgegenüber ist am Nordrand, beiderseits des Regenwasserabflußgrabens, als Übergang zur künftigen Mischgebietsnutzung der Flurstücke 41/5, 126/46 und 126/47 eine breitere Grün- Abschirmung erforderlich.

Die neben den Wendeplätzen entstehenden öffentlichen Parkplätze erhalten als Verkehrsgrün Randeinfassungen in Form von Bodendeckern und Sträuchern.

Als nördliche Verlängerung der im Bebauungsplan Nr. 15 a innerhalb der Planstraße (A) festgesetzten Bepflanzung erfolgt auch im Straßenabschnitt (A) des Bebauungsplanes Nr. 31 eine alleeartige Bepflanzung mit Laubbäumen.

Spielplätze werden vom Niedersächsischen Spielplatzgesetz innerhalb von Gewerbegebieten nicht gefordert.

2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Die Schilderung von Natur und Landschaft im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 beschränkt sich lt. Nr. 25.5.1 Abs. 3 der Verwaltungsvorschriften auf die wesentlichen Punkte.

Die augenblicklich noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches steigen bei einer Breite von 280 m von Westen nach Osten um rd. 9 m an.

Südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. 31 befindet sich das etwa zur Hälfte bebaute Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 a. Im Westen (außerhalb des Plangebietes) liegt die ehemalige Bahntrasse und östlich daneben das weiterhin als Wirtschaftsweg zu verwendende Flurstück 156/54. Die Ostabgrenzung wird durch den Feldweg Flurstück 77 gebildet.

Die entlang des Nordrandes, größtenteils in Ost- West-Richtung, verlaufende Geländeoberflächenausmuldung mit dem Regenwasserabflußgraben gehört sowohl aus Gründen der Gewässer- Randstreifen-erhaltung als auch zwecks Übergangseingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) BauGB) zum Plangebiet.

Wenngleich ansonsten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 keine landschaftsprägenden Elemente existieren, nimmt der Bebauungsplan doch

von vornherein auf die, durch die gewerbliche Nutzung z.T. nicht vermeidbare, Grundstücksbefestigung dadurch Rücksicht, daß diesbezügliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind. Dabei muß jedoch in Betracht gezogen werden, daß künftig an keiner Seite ein unmittelbarer Übergang von der gewerblichen Nutzung in die freie Feldmark verbleiben wird.

Als westliche Nachbarschaft ist außer dem Wirtschaftsweg das rd 50 m breite Band der aufgegebenen Bahntrasse vorhanden. Im Norden wird künftig, aufgrund der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, ein Mischgebiet angrenzen. Östlich benachbart ist der mit seinem Straßenbegleitgrün, den Entwässerungsgräben und der Lindenallee relativ breit geplante Straßenzug des Bebauungsplanes Nr. 30 "Hauptverkehrsstraße".

Zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege lt. § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes hält der Rat der Stadt Rodenberg zur Eingliederung des Bebauungsplanes in das Orts- und Landschaftsbild folgende Regelungen für angemessen :

- o alleeartige Bepflanzung innerhalb der in Süd- Nord-Richtung festgesetzten Erschließungsstraße (A)
- o Randeingrünung der Parkplätze
- o Pflanzung einheimischer Laubbäume je angefangene 600 qm Grundstücksfläche
- o abschirmende Übergangseingrünung entlang der West-, Nord- und Ostgrenze, unter Einbeziehung und Bestandserhaltung des Regenwasserabflußgrabens mit seiner muldenartigen Uferzone an der Bebauungsplannordabgrenzung
- o Bodenbefestigungen mit wasserdurchlässigem Material (z.B. mit Ritter- Rasenschutz- Wabe, belastbar mit über 100 Tonnen pro qm)
- o Festsetzung der Dachformen und Neigungsspielräume
- o Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksteile entlang der öffentlichen Verkehrsflächen von Nebenanlagen.

Für den unmittelbar östlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 "Hauptverkehrsstraße" wurde im übrigen ein "Grünordnungsplan" bearbeitet, dessen Aussagen sich sinngemäß z.T. auch auf das gewerblich zu nutzende Gebiet auswirken.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Durch die von der Ostumgehung über die vorhandenen Wege "An der Ackersbeeke" und "St. Annen" mögliche direkte Zufahrt zum Gewerbegebiet bzw. zur Stadt wird im Innenstadtbereich eine spürbare Verringerung des gewerblichen Durchgangsverkehrs eintreten.

Vor der 1. öffentlichen Auslegung des Entwurfes plante die Stadt Rodenberg zur Erleichterung des innerörtlichen Verkehrs eine zusätzliche Verknüpfung sowie eine neue Verbindung zwischen der Hauptverkehrsstraße und dem Stadtkern, um so zu einem noch besseren Anschluß der Ostumgehung an das zentrale Verkehrsnetz zu kommen.

Diese Absicht wird, angesichts der vom Straßenbauamt unter dem 26.05.92 geäußerten erheblichen Bedenken, aufgegeben. Die in der Planfassung vom 15.04.92 dargestellten Verknüpfungseinzelheiten und der Anschluß der Straße (C) an die Ostumgehung entfallen.

Ansonsten erfolgt die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes durch Verlängerung der im Bebauungsplan Nr. 15 a festgesetzten Straße (A) nach Norden, sowie durch die von der Planstraße (C) nach Norden abzweigende Straße (D). Am jeweiligen Ende der Planstraßen (A) und (D) entstehen Park- und Wendeplätze mit ausreichend groß bemessenen Fahrbahndurchmessern, damit u.a. gem. § 16 der Unfallverhütungsvorschrift sowohl Müllfahrzeuge ungehindert, d.h. ohne Rücksetzmanöver, als auch Katastrophenfahrzeuge ohne Beeinträchtigung verkehren können.

Ein ungestörter Verkehrsablauf bzw. die Freihaltung der Sicht an den Einmündungen wird durch entsprechende Zurücksetzung der überbaubaren Grundstücksfläche geregelt.

Östlich des Bebauungsplangeltungsbereiches ist die z.Zt. im Bau befindliche Hauptverkehrsstraße (Bebauungsplan Nr. 30) nachrichtlich dargestellt. Diese Trasse erhält nach den Aussagen der Straßenbaubehörde Hameln den Charakter einer Landesstraße. Dementsprechend muß die Bauverbotszone nach § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes beachtet 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. 4 der Niedersächsischen Bauordnung auf den Baugrundstücken geschaffen werden. (Hierzu Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 der NBauO mit Anlage : Richtlinien für den Einstellplatzbedarf vom 27.07.1978 -Nds. MBl.S.1479-).

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 verlangt beim Ausbau der geplanten Hauptverkehrsstraße (Bebauungsplan Nr. 30) im Osten der Stadt Rodenberg die Berücksichtigung von Kriterien, nach denen üblicherweise Landesstraßen beurteilt werden.

Auch unter dieser Voraussetzung wird der künftig auf der Hauptverkehrsstraße entstehende Verkehrslärm das Gewerbegebiet nicht wesentlich beeinträchtigen.

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 Bebau-

ungsplanes 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.

Sofern eine generelle Versickerung nicht realisierbar sein sollte, kann das Regenwasser nach Ergänzung der in Rodenberg bestehenden Oberflächenwasserkanalisation nach Westen in die Rodenberger Aue abgeleitet 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 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 die zur Herstellung der Planstraßen (A), (C), (D) sowie der Wende- und Parkplätze erforderlichen Flächen ankaufen.

Unter Zugrundelegung von Richtpreisen ergeben sich folgende Kosten :

Wegeflächen, Wende- und Parkplätze	rd. 5.800 qm	
Grundstückserwerb	133.400,00	DM
Freilegung, Vermessung, Nebenkosten	17.400,00	DM
Straßenbau, Entwässerung, Beleuchtung	724.200,00	DM
	<hr/>	
insges. rd.	875.000,00	DM

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

rd. 87.500,00 DM

die aus Haushaltsmitteln bereitgestellt werden.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

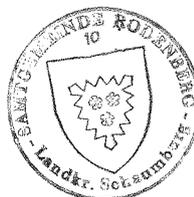
Die Verwirklichung der Bebauungsplanfestsetzungen erfordert den Erwerb von Grundstücksflächen für die Anliegerwege, die Wende- und die Parkplätze.

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 Baugesetzbuches auch eine Enteignung möglich.

Rodenberg, am 30.11. 1992


.....
Ratsvorsitzender



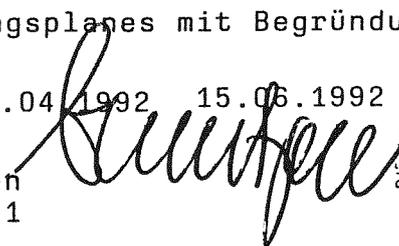

.....
Stadtdirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde ausgearbeitet

am 10.10.1991 15.04.1992 15.06.1992

Ortsplaner
Dipl.-Ing. Hans Bundtzen
Wilhelm- Busch- Weg 21
3260 R i n t e l n 1



4.1 Der Rat
VA der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung
am 10.06.1992

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 22.04.1992
25.06.1992

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung
vom 07.05.1992 bis 09.06.1992
08.07.1992 bis 12.08.1992
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Rodenberg, am 14. August 1992


.....
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 25.11. 1992

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, am 30.11. 1992


.....
Stadtdirektor