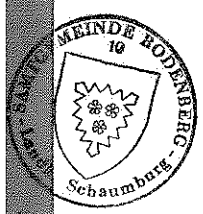


- Original -



S t a d t R o d e n b e r g

Landkreis Schaumburg Regierungsbezirk Hannover

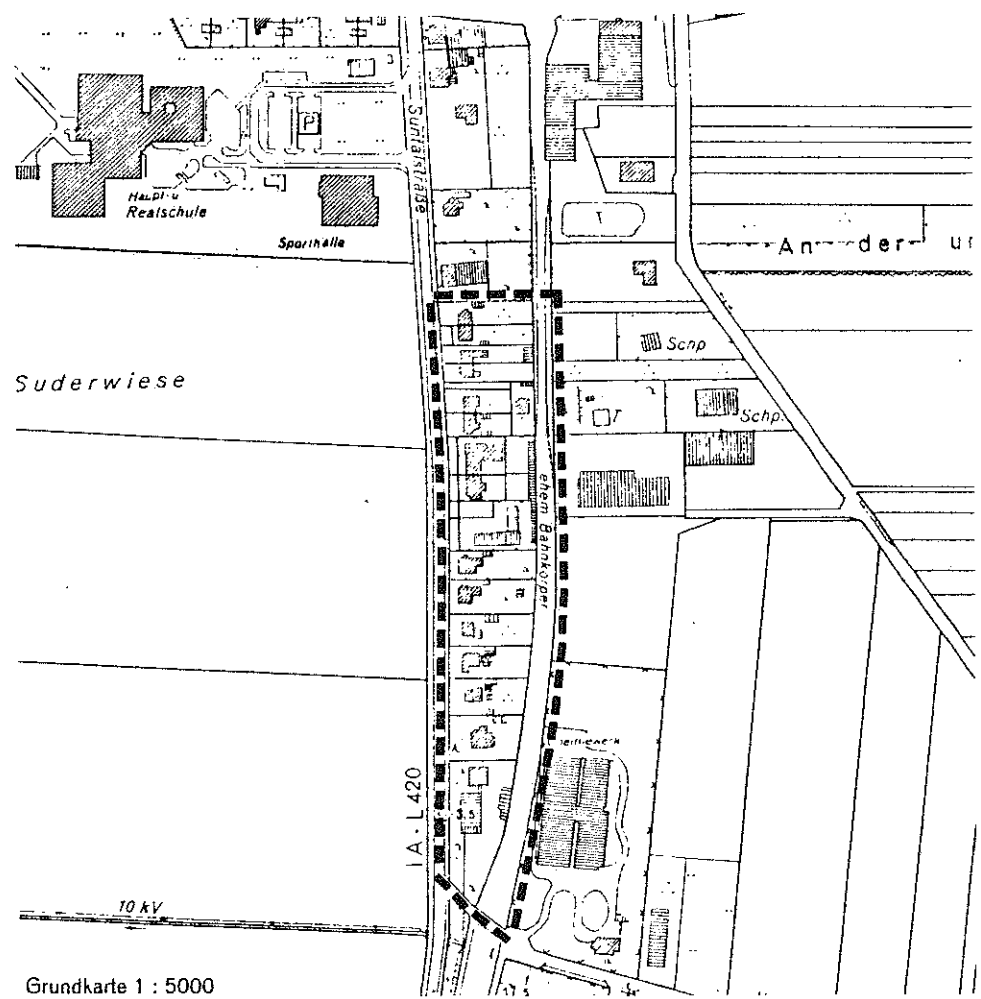
B e g r ü n d u n g

B e b a u u n g s p l a n N r . 3 2

"Suntalstraße - Ost"

Aufhebung

Bebauungsplan Nr.4



Grundkarte 1 : 5000

Bearbeitet : Ortsplaner Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

# Inhaltsverzeichnis

	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	4
1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB	5
1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung	5
1.6 2. öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB	8
2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	11
2.1 Bau land, Art der baulichen Nutzung	11
2.1.1 Städtebauliche Werte	12
2.1.2 Mischgebiet	12
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	15
2.3.1 Individualverkehr	15
2.3.2 Ruhender Verkehr	15
2.4 Umweltschutz	15
2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft	15
2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr	16
2.5 Ver- und Entsorgung	16
2.5.1 Elt. Strom, Gas, Wasser, Brandschutz	16
2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung	16
2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen	16
2.5.4 Fernmeldenetz	17
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	17
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	17
3.2 Überschlägliche Kosten für die Durchführung der Erschließung	17
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	17
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	18
4.1 Auslegungsbeschluß	18
4.2 Satzungsbeschluß	18
4.3 Beschluß der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	18

## 1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Bis auf die Trasse der ehemaligen Nebenbahn ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des mit diesem Verfahren aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 4.

Sämtliche Flurstücke im Plangebiet sind seit langem, zum Teil auch im rückwärtigen Grundstücksbereich, mit Mischgebietsobjekten bebaut.

Zur verkehrlichen Erschließung wurden seinerzeit parallel zur Landesstraße Anliegerfahrbahnen vorgesehen, die jedoch nur teilweise zur Ausführung gekommen sind.

Heute werden im nördlichen Teil des Bebauungsplanes die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Suntalstraße (L 420) unter Hinzunahme der Anliegerfahrbahn als PKW-Stellfläche genutzt. Im südlichen Abschnitt befinden sich mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Vorgärten.

Zwischen den Grundstücken des Bebauungsplanes und der rd. 6 m breiten Landesstraßenfahrbahn verläuft (außerhalb des Plangebietes) auf Hochbord ein rd. 4 m breiter Weg, der je zur Hälfte für Fußgänger und für Radfahrer bestimmt ist.

Unmittelbar neben der westlichen Geltungsbereichsabgrenzung besteht am Bürgersteigrand eine Elt.- Freileitung, die im Süden etwa in der Mitte des auf dem Flurstück 81/19 vorhandenen Betriebsgebäudes endet.

Damit nach Verwirklichung der, die Stadt Rodenberg östlich umgehenden, Hauptverkehrsstraße (Bebauungsplan Nr. 30) unter grundsätzlich anderen Erschließungsvoraussetzungen eine ergänzenden Intensivierung der städtebaulichen Entwicklung östlich der Suntalstraße, unter Einbeziehung der ehemaligen Eisenbahnstrecke, erfolgen kann, hat der Rat der Stadt Rodenberg in seiner Sitzung am 17.04.1991 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 und an dessen Stelle die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Suntalstraße-Ost" beschlossen.

### 1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32, Aufhebung Bebauungsplan Nr. 4, in Flur 12, Gemarkung Rodenberg, wird begrenzt :

- im Norden : durch die Südgrenze des Flurstücks 238/11,
- im Osten : durch die Ostgrenze der ehemaligen Nebenbahntrasse,
- im Süden : durch den Krümmeweg,
- im Westen : durch die Suntalstraße (L 420).

## 1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Alle innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches liegenden Grundstücke sind bebaut.

Nach der Entscheidung des Rates war die ehemalige Eisenbahnstrecke den jeweils angrenzenden Eigentümern zum Kauf anzubieten. Bis jetzt hat daraufhin allerdings nur eine teilweise Erweiterung der Parzellen nach Osten stattgefunden.

Damit in Zukunft gleichmäßige Nutzungsvoraussetzungen bestehen und so eine Realisierung des städtebaulichen Gestaltungswillens des Rates erreicht werden kann, wird der z.Zt. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 aufgehoben und, unter Integrierung der früheren Bahntrasse, der Bebauungsplan Nr. 32 aufgestellt.

Dabei ist von Bedeutung, daß :

- o aus dem Plangebiet eine ausreichend breite Verbindung zur Innenstadt sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer besteht, ohne daß von diesen die Landesstraße gekreuzt werden muß und
- o voraussichtlich schon in nächster Zeit die Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung durch den Verkehrslärm auf der L 420 wesentlich abnehmen wird, weil der Durchgangsverkehr und hierbei insbesondere der gewerbliche Verkehr auf der im Osten von Rodenberg geplanten Hauptverkehrsstraße fließen wird.

## 1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg weist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32, Aufhebung Nr. 4, als "Gemischte Baufläche" (M) aus.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze lag zunächst bei Straßen- km 3.027 (an der Hansingschen Scheune). Heute besteht die OD- Grenze, gültig für beide Seiten der L 420, südlich des Bebauungsplangeltungsbereiches und zwar südlich der Grabenparzelle 230/134.

An den Rändern der aufgegebenen Bahntrasse sieht der wirksame Flächennutzungsplan eine Grün- Abschirmung vor.

Die im Bebauungsplan Nr. 32 festgesetzte Mischgebietsnutzung entspricht der Flächennutzungsplanvorgabe. Die Berücksichtigung einer Bauverbotszone gem. § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes ist nach erfolgter Verlegung der OD- Grenze nicht mehr aktuell.

Gegenüber der östlich benachbarten eingeschränkten gewerblichen Nutzung wird entlang des Bebauungsplanostrandes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) BauGB eine, in diesem Zusammenhang ausreichende, optisch abschirmende Bepflanzung vorgenommen.

Die Bewohner des Plangebietes versorgen sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs im Stadtzentrum von Rodenberg.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

#### 1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Angeichts der vollständig vorhandenen Grundstücksbebauung wird von einer Äußerung und Erörterung bezüglich der a l l g e m e i n e n Ziele und Zwecke der Planung abgesehen, weil unter Aufhebung des Vorläufers ein Bebauungsplan aufgestellt wird und sich dies auf das Plangebiet sowie die Nachbarbereiche nur unwesentlich auswirkt.

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

Die eingegangenen Stellungnahmen/ Bedenken und Anregungen

##### (A) der Träger öffentlicher Belange

bezogen sich im wesentlichen auf :

- o die unter der Voraussetzung gegebene Zustimmung, daß die wasserwirtschaftliche Erschließung entsprechend Punkt 2.5 der Begründung durchgeführt wird,
- o die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche zum Erhalt der betrieblichen Leistungsfähigkeit der im Süden des Plangebietes ansässigen Firma,
- o Bedenken gegen die vorgesehene Nutzung der ehemaligen Eisenbahntrasse, Anregung zur Anpflanzung einer Lindenallee entlang der Suntalstraße,
- o Bedenken hinsichtlich der östlich benachbarten gewerblichen Nutzung, weshalb ein Lärmgutachten für erforderlich gehalten wird. Für das Mischgebiet sei eine Gliederung anzuraten. Dazu werde ein Gespräch angeboten,
- o das unter der Voraussetzung mitgeteilte Einverständnis, daß der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 vorgesehene Kinderspielplatz in absehbarer Zeit hergestellt werden wird.

Die Bedenken und Anregungen

(B) der Personen

bezogen sich im wesentlichen auf :

- o die zur betrieblichen Existenzsicherung für erforderlich gehaltene Abrundung der überbaubaren Grundstücksfläche am Südrand des Plangebietes,
- o eine vermeintliche Mehrbelastung der Wohnung durch Lärm.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB trifft der Rat der Stadt Rodenberg, im einzelnen dem ausführlichen Wortlaut der Formblatt-Beschlüsse entsprechend, folgende Entscheidung :

o (Staatl. Amt für Wasser und Abfall)

Die wasserwirtschaftliche Erschließung des seit Jahrzehnten bebauten Plangebietes ist, einhergehend mit der jeweiligen Grundstücksnutzung, erfolgt. Für die aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen weiterhin mögliche Entwicklung werden die, in der Entwurfsbegründung unter Abs. 2.5 enthaltenen, Aussagen berücksichtigt.

o (Handwerkskammer Hannover)

Im Interesse einer mittelfristigen Sicherung der betrieblichen Leistungsfähigkeit wird die überbaubare Grundstücksfläche am Südrand des Plangebietes abgerundet. Der diesbezüglich geänderte Bebauungsplanentwurf wird erneut öffentlich ausgelegt.

o (Ldkr. Schbg. Amt für Naturschutz)

Der Rat nimmt zur Kenntnis, daß gegen die Bebauungspläneufassung (bis auf den Teilbereich "Bahntrasse") keine Bedenken bestehen.

Den Bedenken gegen die geplante Nutzung der ehemaligen Bahntrasse vermag der Rat jedoch nicht zu folgen. Aufgrund eines bestehenden Beschlusses soll die im Eigentum der Stadt befindliche Strecke den Nachbarn zur Arrondierung angeboten werden. Im Gegensatz zur Grünzonenerhaltung im nördlichen Abschnitt besteht in diesem Plangebiet angesichts der gewerblichen Nachbarnutzung kein Erfordernis zur Ausbildung und Erhaltung einer breiten Grünzone. In diesem Falle müssen vielmehr die städtebaulichen Entwicklungsaspekte vorrangig beachtet und die landschaftlichen Belange denen gegenüber zurückgestellt werden. Angesichts der vorgenommenen Einbeziehung der nicht mehr existenten verkehrlichen- in die, städtebaulichen Ordnungsprinzipien entsprechende, Mischgebiets- Nutzung kann keine Rede von einem "Eingriff" in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bzw. in das Landschaftsbild sein, der ausgeglichen werden müßte.

Der Rat der Stadt Rodenberg hält im übrigen die in Abs. 2.2.4 der Entwurfsbegründung aus städtebaulichen Gesichtspunkten aufgeführten und im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich der zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftsfür ebenso angemessen wie ausreichend.

Die "Suntalstraße" liegt außerhalb des Plangebietes. Die vorgeschlagene Allee- Pflanzung kann daher nicht durch diesen Bebauungsplan geregelt werden.

o (Ldkr. Schbg. Planungsamt)

Aufgrund des annähernd abgeschlossenen Entwicklungsstandes ist keineswegs mit der vom Planungsamt befürchteten Zusatznutzung zu rechnen. Die in der Planfassung vom 19.07.91, unter abschnittsweiser Einbeziehung der ehemaligen Bahntrasse, festgesetzte Form der überbaubaren Grundstücksfläche kann auch nicht als unüblich bezeichnet werden, denn die Stadt Rodenberg ist grundsätzlich zur Beachtung des "Zentralitätsgebotes" verpflichtet. Andererseits stellt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32, in richtiger Abstufung, die Übergangszone zwischen der vorhandenen gewerblichen Nutzung im Osten und der Wohnbauentwicklung im Westen dar. Im Plangebiet selbst sind die nach § 6 BauNVO zulässigen Objekte vorhanden, für die auch die Ver- und Entsorgungsleitungen mit ausreichend großen Querschnitten existieren.

Die dem Bebauungsplan benachbarte Nutzung ist sowohl im Osten als auch im Westen bezeichnet. Über das "Nutzungs-Nebeneinander" wurde insoweit von vornherein "nachgedacht".

Für das Gebiet des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 15 gilt eine einschränkende textliche Festsetzung, die nur eine singemäße Mischgebietenutzung zuläßt. In der lt. Flächennutzungsplan östlich des Plangebietes dargestellten gewerblichen Nutzung ist bislang nur eine Lackfabrikation als Folgenutzung des ehemaligen Polsterwerkes vorhanden.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich werden einschränkende Festsetzungen, wie beim Bebauungsplan Nr. 15, vorgenommen. Deshalb genügt es, wenn entlang der Ostseite der ehemaligen Bahntrasse zunächst eine 3 m breite optische Grünabschirmung festgesetzt wird, die späterhin, außerhalb des jetzigen Plangebietes, um eine etwa 10 m breite Übergangseingrünung ergänzt werden kann. Unter diesen Umständen ist kein "Lärmschutzgutachten" erforderlich. Wegen des in der nördlichen Hälfte östlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes bedarf es innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 32 keiner Gliederung. Im südlichen Teil des östlich angrenzenden Gewerbegebietes kann allein aufgrund der Flächennutzungsplandarstellung keine gewerbliche Weiterentwicklung erfolgen. Wenn sie eines Tages ansteht, wird das Nutzungs- Nebeneinander in der bislang gehandhabten Weise aufeinander abgestimmt.

Damit dem voraussichtlichen Bedarf im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 künftig angemessen Rechnung getragen werden kann, erfolgt eine Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen so, daß neben der vorhandenen Bebauung noch rd. 4 Einzelhäuser auf rückwärtig gelegenen Teilen errichtet werden können, daß im Bereich des Altersheimes und der Werbeagentur genügend Spielraum für An- oder Umbauten verbleibt und daß dem Handwerksbetrieb am Südrand des Plangebietes zur mittelfristigen Existenzsicherung die dazu benötigte überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung steht.

Der dementsprechend geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wird erneut öffentlich ausgelegt.

- o (Ldkr. Schbg. Jugendamt)

Der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 "Suntalstraße West" vorgesehene Kinderspielplatz wird im Zuge der Erschließung in absehbarer Zeit hergestellt..

- o (Helmut Weikert, Suntalstraße 62)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Anregung nach Süden ausgedehnt.

- o (Klaus Kleinhoff, Suntalstraße 42)

Herr K. hätte die in ortsüblicher Weise rechtzeitig angekündigte öffentliche Auslegung zur Äußerung von Bedenken und Anregungen beachten müssen.. Eine Nachfrist-einräumung ist aufgrund der Rechtsnatur des Baugesetzbuches nicht möglich..

Herr K. bewohnt ein, über den Privatweg 24/3 von der Suntalstraße aus erreichbares, Haus auf dem rückwärtig gelegenen Flurstück 24/2.

Gegenüber dem jetzigen Zustand ändert sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 auch in Zukunft nichts an der unmittelbar benachbarten baulichen Umgebung.

Insofern kann keine Rede von einer Erhöhung der augenblicklich vorhandenen Lärmbeeinträchtigung sein..

Die diesbezüglich geäußerten Bedenken werden daher zurückgewiesen.

1.6

Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen

(A) der Träger öffentlicher Belange

bezogen sich im wesentlichen auf :



- o (Oberpostdirektion, Telekom)  
auf die, zum Ausbau des Fernmeldenetzes frühzeitig erforderliche Anzeige des Erschließungsbeginns.
- o (Landkreis Schaumburg, Amt für Naturschutz)  
auf die zur geplanten Nutzung der aufgegebenen Eisenbahntrasse erneut vorgetragenen und aufrechterhaltenen Bedenken.
- o (Landkreis Schaumburg, Planungsamt)  
auf die Gesetzesdatenanpassung in der Präambel und die Änderung des Verfahrensvermerkes bezüglich der Verletzung von Rechtsvorschriften.

Gem. § 1 Abs. 6 BauGB trifft der Rat der Stadt Rodenberg, im einzelnen dem Wortlaut der Formblatt-Beschlüsse entsprechend, folgende Entscheidung :

- o (Oberpostdirektion, Telekom)  
  
Der im Plangebiet annähernd vollständig abgeschlossene Zustand der baulichen Nutzung geht unter der Überschrift "Fernmeldenetz" aus der Begründung zum Bebauungsplan hervor, ebenso die Zusicherung, daß die Stadt Rodenberg dem zuständigen Fernmeldeamt 2 Hannover frühzeitig die Erschließungsveränderungen mitteilen wird.
- o (Landkreis Schaumburg, Amt für Naturschutz)  
  
In der Stellungnahme vom 02.09.91 war, mit Ausnahme der auf der Eisenbahntrasse geplanten Nutzung, eine Zustimmung enthalten. Zu den damals erhobenen Bedenken traf der Rat aufgrund der vorrangig zu beachtenden städtebaulichen Entwicklungsaspekte seine Entscheidung.  
  
Die während der zweiten öffentlichen Auslegung zur Bahntrassennutzung sowie hinsichtlich einer alleeartigen Bepflanzung der Suntalstraße wiederholten Bedenken und Anregungen berufen sich wiederum auf die "Eingriffsregelung", die in diesem Falle jedoch mit den aus der früheren Entscheidung ersichtlichen Argumenten bzw. aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation zurückgestellt werden muß. Abgesehen davon, daß der Naturschutz nach dem Baugesetzbuch gegenüber anderen Belangen **k e i n e n** automatischen Vorrang genießt, ist die Stadt Rodenberg bei ihrer Bauleitplanung auch nicht zur einseitigen Befolgung von Forderungen im Sinne von § 7 des Nieders. Naturschutzgesetzes verpflichtet. Es ist grundsätzlich weder erforderlich, Flächen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bei der Planaufstellung auszuweisen, noch sind die Gemeinden gehalten, kleine Areale ausschließlich für Zwecke des Naturschutzes zu bilden und herzurichten. Ob jeweils einzelne Maßnahmen zur Verbesserung des Naturschutzes und der Landschaftspflege nötig sind, ist keine alleinige Aufgabe des Naturschutzes sondern eine **planerische Entscheidung** der Gemeinde. Auch die Entscheidung, in welchem Umfang landschaftlichen Belangen Rechnung zu tragen ist, obliegt allein der Befugnis der Gemeinde.

Unbestreitbar steht die Stadt Rodenberg den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege seit jeher aufgeschlossen gegenüber, sie hat augenscheinlich eine Fülle von Aktivitäten entfaltet und in vielfältiger Weise ökologische Verbesserungen herbeigeführt. Deshalb ist es nicht zu rechtfertigen, durch Anforderungen, die erheblich über das nach dem Naturschutzgesetz bzw. nach dem Baugesetzbuch zulässige Maß hinausgehen in die gemeindliche Planungshoheit einzugreifen.

Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen auf das Maßnahmengesetz zum BauGB, das dem Wohnungsbau einen absoluten Vorrang einräumt. (Urteil VGH Baden-Württemberg v. 21.08.91-3 s 1450/90-, dng 1992,30).

Unter Fortgeltung der nach der 1. öffentlichen Auslegung getroffenen Entscheidung werden nach alledem die geäußerten Bedenken erneut gegenüber den städtebaulichen Entwicklungsbelangen zurückgesetzt.

o (Landkreis Schaumburg, Planungsamt)

In die offengehaltenen Zeilen der Präambel zum Bebauungsplan werden die Daten der z.Zt. gültigen Gesetzesänderungen eingetragen.

Der Vorgedruckte Verfahrensvermerk über die Anzeige des Bebauungsplanes beim Landkreis Schaumburg erhält den vom Planungsamt gewünschten Wortlaut.

### Vereinfachte Entwurfsänderung

Der Rat der Stadt Rodenberg stimmte in seiner Sitzung am 23.06.1992 dem (bezüglich der örtlichen Bauvorschrift) vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zu

Die Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB erhielten mit Schreiben vom 11.06.1992 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 18.06.1992.

Innerhalb dieser Frist wurden keine Bedenken erhoben.

Der Rat beschloß daraufhin in seiner Sitzung am 23.06.1992 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung nebst Begründung.

2. Städtebauliche Ziele  
und Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt wird für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32, Aufhebung Bebauungsplan Nr. 4, die Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" (MI) festgesetzt.

Entlang der L 420 sind gem. § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung die in § 6 Abs. 2 Ziff. 5, 6 und 7 allgemein zulässigen Anlagen :

- o Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- o Gartenbaubetriebe und
- o Tankstellen

ausgeschlossen.

Der Ausschluß dieser allgemein zulässigen Anlagen ist nötig, damit :

- o Das im Mischgebiet gleichermaßen zulässige Wohnen nicht erheblich durch wesensfremde Anlagen und Einrichtungen gestört wird und
- o die durch den, auf der L 420 entstehenden, Verkehrslärm ohnehin vorbelastete Wohnbevölkerung nicht über Gebühr durch Anlagen beeinträchtigt wird, die sich in diesen Stadtteil nicht problemlos einfügen können.

Außerdem wird eine "Örtliche Bauvorschrift" bezüglich der Dachformen und Dacheindeckungsfarbe erlassen.

Um innerhalb des gesamten Bebauungsplangeltungsbereiches eine, den umliegend überwiegend vorhandenen Formen angeglichene, ortsbildgerechte Gestaltung der Dächer und damit eine, der traditionellen Form entsprechende heimische Bauweise zu erreichen, sollen nur Sattel- und Walmdächer mit begrenztem Neigungsspielraum errichtet werden.

Damit die Eindeckung der Hauptgebäude im Mischgebiet mit Dachpfannen nicht in einer ortsfremden Weise vorgenommen und auch nicht zu vielfarbig ausgeführt wird, sollen ausschließlich rote bis rotbraune Farbtöne verwendet werden.

### 2.1.1 Städtebauliche Werte

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von netto 2,6400 ha

Die Erschließung erfolgt über die Suntalstraße (L 420). Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bebauungsdichte im Plangebiet :

vorhanden

30 Wohneinheiten,

bei durchschnittlich 2,4 EW/WE

rd. 72 Personen.

### 2.1.2 Mischgebiet

Mischgebiete dienen lt. § 6 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Unter diesem Aspekt bzw. entsprechend den textlich festgesetzten Einschränkungen ist die Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches annähernd abschließend erfolgt.

Für Um-, An- oder Neubauten bleibt also nur geringer Raum.

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 4 sah bei seinem Zustandekommen aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen nicht vor.

Derartige Vorkehrungen gegenüber dem von der L 420 ausgehenden Verkehrslärm sind jedoch auch im Bebauungsplan Nr. 32 nicht zu treffen, weil die lt. Bebauungsplan Nr. 30 geplante Hauptverkehrsstraße östlich des Stadtgebietes voraussichtlich schon in absehbarer Zeit ihre Entlastungsfunktion übernehmen wird.

## 2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

### 2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz und ebenso unter Berücksichtigung des Zentralitätsgebotes wird östlich der Suntalstraße (L 420) die maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von (0,8) festgesetzt.

### 2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Ausgehend von der, in der nördlichen Nachbarschaft vorhandenen, Stadtrandbebauung wird zur einwandfreien Eingliederung in das Ortsbild die offene Bauweise festgesetzt.

Im Gegensatz zum aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 4 bestimmen jetzt jedoch Abstandsmaße zu den äußeren Grundstücksgrenzen die Form und die Größe der insgesamt überbaubaren Grundstücksfläche.

Als Abgrenzung dienen ausschließlich Baugrenzen, damit zur Realisierung von Um-, An- oder Neubauten die größtmögliche Plazierungsfreiheit individuell genutzt werden kann.

### 2.2.3 Grünflächen

Der Bebauungsplan Nr. 32 sieht eine abschirmende Randeingrünung gegenüber der östlich benachbarten eingeschränkten gewerblichen Nutzung vor.

Die in der südlichen Bebauungsplanhälfte entlang der Suntalstraße vorhandene Baum- und Strauchpflanzung soll erhalten werden.

Weil der vom Niedersächsischen Spielplatzgesetz geforderte Spielplatz für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren innerhalb des bebauten Plangebietes aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht mehr angelegt werden kann, beantragt die Stadt Rodenberg eine Ausnahmeregelung nach § 5 Abs. 2 des NSpPG zu treffen mit dem Ziel, den anschließend an die Realisierung der Hauptverkehrsstraße östlich von Rodenberg durch ungefährliches Überqueren der (den Landesstraßencharakter verlierenden) Suntalstraße in einer Entfernung von rd. 200 m erreichbaren zentralen Spielplatz im Bebauungsplan Nr. 29 "Suntalstraße West" dem Bebauungsplan Nr. 32 zuzuordnen, weil so dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder in gleicher Weise entsprochen werden kann.

Übergangsweise stehen den Kindern im Bebauungsplan Nr. 32 gleichwertige Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten auf den durchweg verhältnismäßig großen Grundstücken zur Verfügung.

### 2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Die schwach nach Westen abfallende Geländeoberfläche des Bebauungsplanes Nr. 32 liegt auf einer Höhe von 76 m über NN.

Die den Westrand des Plangebietes berührende Suntalstraße (L 420) bleibt durch die verbindliche Bauleitplanung grundsätzlich unberührt.

Die Fahrbahn der L 420 ist rd. 6 m breit, an ihrer Westseite verläuft ein Entwässerungsgraben sowie ein bituminiertes, von Grasstreifen eingefasster, Radweg. Die Straßenseite ist dagegen auf Hochbord mit einem rd. 4 m breiten kombinierten Rad- und Fußweg ausgestattet.

Unmittelbar vor der Landesstraßenostabgrenzung liegt eine Elt- Freileitung auf Masten, die im Süden bis zur Mitte des, auf dem Flurstück 81/19 vorhandenen, Betriebsgebäudes reicht.

Während der Vorgartenbereich des südlichen Plangebiets-  
hälfte mit, lt. textlicher Festsetzung zu erhaltenden,  
Bäumen und Sträuchern versehen ist, befinden sich in der  
nördlichen Vorgartenzone unter Einbeziehung der Anlieger-  
fahrbahn PKW- Stellplätze, die gegenüber dem kombinierten  
Rad- und Fußweg teils durch Pflanzbeete, teils durch be-  
pflanzte Kübel abgesperrt sind.

Dieser Vorgartenbereich ist überwiegend durch Verbund-  
pflaster befestigt, verblieben ist lediglich ein bepflanz-  
ter Streifen von rd. 3 m vor den Baukörpern.

Die seit Jahrzehnten bebauten Mischgebietsgrundstücke  
selbst weisen ansonsten die in Rodenberg übliche Garten-  
bepflanzung auf.

Entlang der Plangebietsostgrenze wurden inzwischen meh-  
rere Teilstücke der ehemaligen Bahntrasse an benachbarte  
Eigentümer verkauft. Hier setzt der Bebauungsplan aus  
städtebaulichen Gründen eine durchgehende Randeingrünung  
mit einheimischen Bäumen und Sträuchern fest, die vornehm-  
lich als optische Abschirmung zwischen der Mischgebiets-  
und der eingeschränkten gewerblichen Nutzung dienen soll.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Land-  
schaftspflege werden insbesondere für noch vorgesehene  
Baumaßnahmen dadurch berücksichtigt, daß :

- o die "Örtliche Bauvorschrift" als Dachform nur Sattel-  
und Walmdächer mit Neigungen zwischen 28 und 48 Grad  
zuläßt,
- o die Eindeckung der Dächer mit roten bis rotbraunen  
Farbtönen vorzunehmen ist,
- o entlang der Plangebietsostgrenze gegenüber der einge-  
schränkten gewerblichen Nutzung eine abschirmende Be-  
pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern her-  
zustellen und zu unterhalten ist,
- o die vorhandene Bepflanzung in der Plangebietssüdhälfte  
entlang der Suntalstraße bestehen bleiben muß,
- o je 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimi-  
scher Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist,
- o allgemein zulässige Anlagen lt. § 6 Abs. 2 Ziff. 5, 6  
und 7 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen werden  
und
- o auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang  
der Suntalstraße, außer Einfriedigungen und Stell-  
plätzen, keine Garagen und Nebenanlagen zulässig sind.

Inwieweit im Laufe der Zeit eine Umstellung der vorhandenen Anliegerweg- und Stellplatzbefestigung vom verwendeten Verbundpflaster auf wasserdurchlässiges Material (z.B. Ritter Rasenschutzwabe aus hochwertigem, umweltneutralen Recycling- Kunststoff, belastbar mit über 100 Tonnen/ qm) möglich sein wird, kann sich von Fall zu Fall ergeben.

## 2.3 Verkehrsflächen

### 2.3.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung der bebauten Grundstücke geschieht ausnahmslos über die Suntalstraße.

Dadurch erübrigt sich die Anlage neuer öffentlicher Verkehrsflächen.

### 2.3.2 Ruhender Verkehr

Die Einstellplätze für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen (§ 47 Abs. 2 NBauO) müssen gem. § 47 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung auf den Baugrundstücken geschaffen werden. (Hierzu Ausführungsbestimmungen zu §§ 46 und 47 NBauO mit Anlage : Richtlinien für den Einstellplatzbedarf vom 27.07.1979 -Nds.Mbl.S.1479-).

Innerhalb der Suntalstraße und auf den befestigten Flächen sind Stellplätze für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis, Möbelwagen usw.) in angemessenem Umfang verfügbar.

## 2.4 Umweltschutz

### 2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft

Ausreichender Schallschutz ist eine wesentliche Voraussetzung für gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse.

Die gleichartig nördlich anschließende bauliche Nutzung kann zu keinen Emissionen führen.

Auch aus der ostseitigen eingeschränkten gewerblichen Nachbarschaft (Chemiewerk, Zimmerei) sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Mischgebietes zu erwarten.

Das im Süden vorhandene Wellpappenwerk ist über 100 m vom Südrand der überbaubaren Grundstücksfläche entfernt.

Aus den vorgenannten Gründen sind deshalb keine besonderen Schutzvorkehrungen im Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 erforderlich.

#### 2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr

Angesichts der südlich des Bebauungsplan Geltungsbereiches liegenden Ortsdurchfahrts Grenze darf die KFZ- Höchstgeschwindigkeit auf der, an der Westseite des Plangebietes verlaufenden, Suntalstraße (L420) nur 50 km/h betragen.

Über den in dieser Situation noch erforderlichen Lärm- schutz muß in Abhängigkeit von der Realisierung der Haupt- verkehrsstraßenplanung entschieden werden.

Für evtl. zu treffenden Schutzmaßnahmen entlang der L 420 ist die Straßenbaubehörde nicht zuständig.

#### 2.5 Ver- und Entsorgung

##### 2.5.1 Elektrischer Strom, Gas, Wasser, Brandschutz

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 gewährleistet das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas aus den bestehenden Netzen.

Durch das in Rodenberg vorhandene zentrale Wasserversorgungsnetz werden die bebauten Grundstücke mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfrei Qualität sowie auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang versorgt.

Nach § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes vom 08.03.1979 gewährleistet die Stadt Rodenberg, daß die erforderliche Löschwasserversorgung für alle Teile des Bebauungsplanes ausreichend sichergestellt wird.

Entsprechende Frischwasserleitungen und nach den DIN- Vorschriften eingebaute Hydranten sind zu diesem Zweck vorhanden.

##### 2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

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

Durch die vorhandene Regenwasserkanalisation erfolgt ebenso die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in Richtung Rodenberger Aue.

##### 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

Für die restlos vorhandene Bebauung der Mischgebietsgrundstücke ist das Fernmeldenetz vorhanden. Aufgrund des neuen Nutzungskonzeptes sind jedoch Erweiterungen nicht auszuschließen.

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

### 3. Durchführung des Bebauungsplanes

#### 3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Der Bebauungsplan Nr. 32, Aufhebung Nr. 4, bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Mischgebietsnutzung, einschließlich der bedarfsentsprechenden Inanspruchnahme der in den Plangeltungsbereich einbezogenen ehemaligen Eisenbahntrasse.

Besondere Erschließungsmaßnahmen sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

#### 3.2 Überschlägliche Kosten für die Durchführung der Erschließung

Zum Zwecke der Erschließung ist kein weiterer Grundstückserwerb erforderlich.

Deshalb entfallen auf die Stadt Rodenberg keine anteilig zu übernehmenden Kosten.

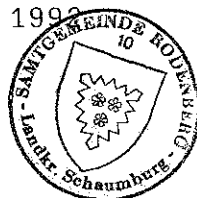
#### 3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 ist nicht vom Erwerb weiterer Grundstücksflächen zur Erschließungsergänzung abhängig.

Insoweit erübrigen sich jegliche bodenordnende Maßnahmen.

Rodenberg, am 23. Juni 1992

.....  
Ratsvorsitzender



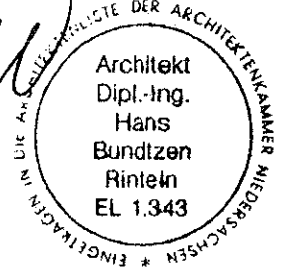
.....  
Stadtdirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde be-  
arbeitet

am 19.07.1991  
07.11.1991

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



4.1 Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung  
am 17.04.1991

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

Ort und Dauer der öffentliche Auslegung wurden  
am 24.07.1991  
am 23.01.1992  
ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung  
vom 05.08.1991 bis 06.09.1991  
05.02.1992 bis 06.03.1992  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Rodenberg, am 02. April 1992

.....  
Stadtdirektor

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

am 23.06.1992  
als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, am 25. Juni 1992

.....  
Stadtdirektor